

## Dokument med central information

### Formål

Dette dokument indeholder central information om investeringsproduktet NIO Real Estate II SCSp. Dokumentet er ikke reklamemateriale. Informationen er lovpligtig og har til formål at gøre det lettere for dig at forstå produktets karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

### Produkt

<b>Navn:</b>	NIO Real Estate II SCSp	<b>Kontaktoplysninger:</b>	+45 61 12 03 19
<b>PRIIP-producent:</b>	Nordic Investment Opportunities A/S	<b>Hjemmeside:</b>	www.nio.partners
<b>Dato:</b>	22. september 2021	<b>Kompetent myndighed:</b>	Det danske Finanstilsyn

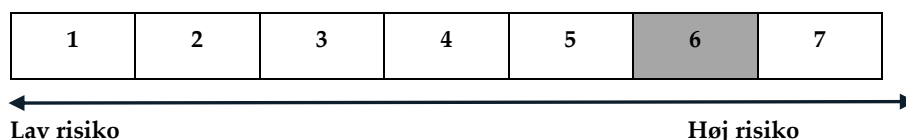
**Advarsel:** Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.

### Hvad dette produkt drejer sig om?

<b>Type</b>	Andele i NIO Real Estate II SCSp (" <b>Produktet</b> "), der forventes registreret hos Finanstilsynet som en alternativ investeringsfond, og som er organiseret som et Luxembourg SCSp (Société en Commandite Spéciale).
<b>Mål</b>	NIO Real Estate II SCSp (" <b>NIO RE II</b> ") er en alternativ investeringsfond, som er forvaltet af Nordic Investment Opportunities A/S (" <b>NIO</b> "), der har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde hos Finanstilsynet. NIO RE II investerer indirekte i NREP Nordic Strategies Fund V SCSp (" <b>NREP NSF V</b> ") eller co-investerer med NREP NSF V. NREP NSF V er forvaltet af NREP, der har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde hos det svenske finanstilsyn. Formålet for NREP NSF V (og dermed også for NIO RE II) er at generere et aggregeret afkast til investorerne ved at foretage investeringer i ejendomme. Produktets afkast afhænger af det afkast, der oppebæres af den indirekte investering i eller co-investering med NREP NSF V.
<b>Forventet detailinvestor</b>	Produktet udbydes til investorer som defineret i § 5, stk. 5, nr. 1 og 2 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v. Produktet er kun tilsigtet detailinvestorer med tilstrækkelig teoretisk viden og tidligere erfaring med private equity-fonde, som kan bære tab af deres investering, og som har en lang investeringshorisont og kan acceptere, at der ikke tilbydes løbende indløsning af SCSp-anparterne.
<b>Periode</b>	Produktet har ikke en udløbsdato. NIO har ikke ret til på egen hånd at lukke Produktet, men detailinvestorerne kan ikke forhindre lukning af Produktet, der vedtages på NIO RE II's generalforsamling. NREP NSF V forventes at have afhændet dets investeringer omkring udgangen af 2037 med mulighed for yderligere forlængelse. Produktet forventes at udløbe, i forlængelse af at NREP NSF V har afhændet dets investeringer. Produktet kan ikke kræves indløst og kan som udgangspunkt ikke overdrages.

### Hvilke risici er der, og hvilket afkast kan jeg få?

#### Risikoindikator



Risikoindikatoren forudsætter, at du beholder Produktet i hele den forventede løbetid, der forventes at være ca. 15 år, og som kan forlænges. Produktets risiko kan være væsentligt højere, hvis Produktet ikke holdes i hele dets løbetid. Produktet er ikke-likvidt. Den summariske risikoindikator angiver Produktets risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at Produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret Produktet som 6 ud af 7, hvilket er den næsthøjeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed Produktets evne til at betale dig.

**Vær opmærksom på valutarisiko:** Du vil modtage betaling i en anden valuta, så det endelige afkast, som du modtager, afhænger af valutakursen mellem de to valutaer. Denne risiko er ikke omfattet af den ovenstående indikator. Du vil skulle foretage investeringen i og modtage betalinger fra Produktet i EUR.

Risikoprofilen afspejler risici ved de underliggende indirekte investeringer, inklusive makroøkonomiske, politiske, finansierings- og valutarisici forbundet med investeringer i ejendomme. Dette Produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i

markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Der henvises til afsnittet *Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs?* vedrørende fastsættelse af salgsprisen for SCSp-anparter ved tvunget salg.

### Resultatscenarier

Investering per 10.000 EUR		
Scenarier		15 år
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år (CAGR)	EUR 6.135 -8,4%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år (CAGR)	EUR 9.723 -0,4%
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år (CAGR)	EUR 13.689 5,7%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år (CAGR)	EUR 16.844 12,9%

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af 15 år under forskellige scenarier, hvis du investerer EUR 10.000. De viste scenarier illustrerer, hvorledes din investering kan udvikle sig. Du kan sammenligne dem med scenarierne for andre produkter. Da Produktet ikke kan indløses og detailinvestorer kun i særlige tilfælde vil blive pålagt at sælge deres SCSp-anparter i investeringsperioden, er der kun medtaget scenarier ved udløbet af investeringsperioden. Beregningerne inkluderer de skønnede omkostninger i NIO RE II samt i NREP NSF V og tager højde for, at investeringen indbetales løbende, og at afkastet udbetales løbende.

De viste scenarier er et skøn over den fremtidige udvikling baseret på historiske resultater for lignende investeringer, som viser, hvordan værdien af denne investering varierer, og er ikke en præcis indikator. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet, og hvor længe du beholder Produktet. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for en situation, hvor vi ikke er i stand til at betale dig. Dette Produkt kan ikke indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du indløser før udløbstiden. Enten kan du ikke indløse før tiden, eller også skal du betale store omkostninger eller vil lide et stort tab, hvis du gør det.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve Produktet, men inkluderer måske ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også har betydning for, hvor meget du får tilbage.

### Hvad sker der, hvis NIO eller NREP ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Detailinvestorer kan lide et finansielt tab, såfremt NREP misligholder sine forpligtelser over for NREP NSF V, eller hvis NIO misligholder sine forpligtelser over for NIO RE II, idet dette kan have en negativ effekt på udviklingen i Produktets investeringer i eller co-investeringer med NREP NSF V. Detailinvestorer kan lide et finansielt tab, hvis Produktet ikke er i stand til at foretage udbetalinger. Et eventuelt tab er ikke dækket af nogen former for investorgodtgørelse- eller garantiordninger. Detailinvestorer kan potentielt tabe hele deres investering.

### Hvilke omkostninger er der?

Afkastforringelsen (RIY) viser, hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, har for det afkast på investeringen, som du eventuelt får. De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende omkostninger og yderligere omkostninger. Beregningerne inkluderer både omkostninger i selve Produktet og den underliggende investering. Det forudsættes, at du investerer EUR 10.000. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

### Omkostninger over tid

Investering per 10.000 EUR	
Scenarier	Hvis du indløser efter 15 år
Samlede omkostninger	EUR 2.563
Afkastforringelse pr. år	4,2%

## Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser, hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af investeringsperioden, påvirkes hvert år af de forskellige omkostningstyper og betydningen af de forskellige omkostningskategorier.

Afkastforringelse pr. år for en investering på 10.000 EUR			
Engangsomkostninger	Indtrædelsesomkostninger	0,2%	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering.
	Udtrædelsesomkostninger	0%	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.
Løbende omkostninger	Porteføljetransaktionsomkostninger	0%	Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underliggende investeringer.
	Andre løbende omkostninger	4,0%	Effekten af omkostninger, som vi beregner hvert år for at forvalte dine investeringer, samt andre omkostninger i NIO RE II og NREP NSF V.
Yderligere omkostninger	Resultatgebyrer	0%	Effekten af resultatgebyret.
	Carried interests	0%	Effekten af carried interest.

### Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs?

Produktet har en investeringsperiode på forventeligt 15 år og er tilsigtet detailinvestorer med en lang investeringshorisont. Produktets investeringsperiode følger investeringsperioden for NREP NSF V. Der tilbydes ikke løbende indløsning eller tilbagesalg af SCSp-anparter i investeringsperioden. SCSp-anparterne kan som udgangspunkt ikke overdrages.

Detailinvestorer kan, men vil ikke nødvendigvis, blive pålagt at sælge alle eller en del af deres SCSp-anparter til en pris fastsat i overensstemmelse med fondsdokumentationen for Produktet, såfremt visse begivenheder indtræffer. Salgsprisen kan være lavere end markedsværdien af SCSp-anparterne. De relevante begivenheder fremgår af fondsdokumentationen for Produktet og omfatter bl.a., at en detailinvestor misligholder sine forpligtelser iht. fondsdokumentationen for Produktet. En eventuel reduktion af salgsprisen til under markedsværdien af SCSp-anparterne er ikke medtaget i omkostningerne i afsnittet *Hvilke omkostninger er der?*

### Hvordan kan jeg klage?

Klager vedrørende Produktet skal stiles skriftligt til den klageansvarlige hos Nordic Investment Opportunities A/S via følgende hjemmeside eller via brev til følgende adresse:

Nordic Investment Opportunities A/S  
 Att.: Nina Broen  
 Amerika Plads 29  
 2100 København Ø  
[www.nio.partners](http://www.nio.partners)

### Anden relevant information

Produktets præsenterede risiko er ikke udtømmende, og du vil påtage dig risiko, som ikke er nærmere beskrevet i dette dokument. Dette dokument er suppleret af kommanditselskabsaftalen og øvrige fondsdokumenter vedrørende NIO RE II, som du får stillet til rådighed. En papirkopi af dette dokument stilles gratis til rådighed efter anmodning fra dig.