

Schedule 2.5 – NIO RE II SCSp – Subscription application

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

Navn:	NIO Real Estate II SCSp	Kontaktoplysninger:	+45 61 51 19 30
PRIP-producent:	Nordic Investment Opportunities A/S	Hjemmeside:	www.nio.partners
Dato:	25. januar 2023	Kompetent myndighed:	Det danske Finanstilsyn

FAIF Nordic Investment Opportunities A/S, godkendt FAIF i Danmark og under tilsyn af Finanstilsynet

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

Hvad dette produkt drejer sig om?

Type Andele i NIO Real Estate II SCSp ("**Produktet**" eller "**RE II**"), der er registreret hos Finanstilsynet som en alternativ investeringsfond, og som er organiseret som et Luxembourg SCSp (Société en Commandite Spéciale).

Periode Produktet har en levetid, der i udgangspunktet afhænger af levetiden på Masterfonden. Nordic Investment Opportunities A/S ("**NIO**"), har ikke ret til på egen hånd at lukke Produktet, men detailinvestorerne kan ikke forhindre lukning af Produktet, der vedtages på RE II's generalforsamling. RE II forventes at have afhændet investeringerne i juni 2037 med mulighed for yderligere forlængelse. Produktet forventes at udløbe, i forlængelse af at NREP Nordic Strategies Fund V SCSp ("**NREP NSF V**" eller "**Masterfonden**") har afhændet dets investeringer.

Mål RE II er en alternativ investeringsfond, som er forvaltet af NIO, der har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde hos Finanstilsynet. RE II investerer i NREP NSF V 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 RE II) er at foretage investeringer i fast ejendom. Produktets afkast afhænger af det afkast, der oppebæres af investeringen i eller co-investeringen med NREP NSF V.

Forventet detailinvestor 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 og ejendomsinvesteringer, 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.

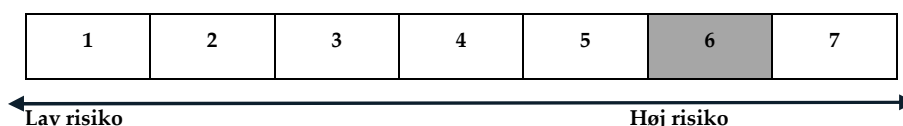
Indløsning Produktet kan ikke kræves indløst og kan kun i begrænset omfang overdrages. Eventuelle ønsker om salg kan ikke garanteres og vil blive behandlet individuelt.

Depositar Intertrust Depositary Services (Luxembourg)

Hvor kan du få yderligere information www.nio.partners/policies
Nordic Investment Opportunities A/S
Amerika Plads 29, 1.
DK-2100 Copenhagen
CE@nio.partners

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 Produktet af andre årsager ikke kan betale investeringen tilbage. 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.

Risikoprofilen afspejler risici ved de underliggende indirekte investeringer, inklusive makroøkonomiske, politiske, finansierings- og valutarisici forbundet med investeringer i fast ejendom. 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 tilsagn på 10.000 EUR

Anbefalet holdeperiode: 15 år

Scenarier		15 år
Minimum	Der er ikke noget garanteret minimumsafkast. Du risikerer at miste en del af eller hele din investering	
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	6.135 EUR -8,4%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	9.723 EUR -0,4%
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	13.689 EUR 5,7%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	16.844 EUR 12,9%

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af 15 år under forskellige scenarier, hvis du investerer 10.000 EUR. 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 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 tid, eller også skal du betale store omkostninger eller vil lide 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 dine rådgivere. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også har betydning for, hvor meget du får tilbage.

Hvad sker der, hvis NIO 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 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 10.000 EUR. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Omkostninger over tid

Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du investerer, hvor længe du ligger inde med Produktet og hvor godt Produktet udvikler sig. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel på investeringsbeløb. Vi har antaget, at produktet performer som illustreret i det moderate scenarie og at 10.000 EUR er investeret.

Investering per tilsagn på 10.00 EUR	Hvis du indløser efter 15 år
I det favorable scenarie	
Omkostninger i alt	4.571 EUR
Årlige omkostningsmæssige konsekvenser (*)	7,4%
(*) Dette viser f.eks., at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode forventes den gennemsnitlige interne rente pr. år at være 20,3% før omkostninger og 12,9% efter omkostninger.	

Omkostningernes sammensætning

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

Afkastforringelse pr. år for en investering på 10.000 EUR

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit

Oprettelsesomkostninger	Omkostningen udgøres af det beløb, du betaler ved investeringens begyndelse i form af Upfront Fee og AIFM Fee. Det maksimale beløb, du vil blive opkrævet, vil være svarende til 0,75% af dit kapitaltilsagn som en engangsbetaling og 0,1% af fondens samlede tilsagn i år 1. I din Subscription Application findes der oplysninger om det faktiske gebyr relevant for netop din investering.	0,36%
Exitomkostninger	Exitomkostninger er ikke relevante, da de ikke finder anvendelse, hvis du beholder produktet i den anbefalede investeringsperiode. Der påregnes ikke påløbende exitomkostninger med afsæt i, at eventuelle indtrufne omkostninger forbundet med førtidsindløsning og tilbagesalg af SCSp-anparter i investeringsperioden vil blive afholdt særskilt af den involverede investor.	0,00%

Løbende omkostninger

Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger	Omkostningen udgøres af løbende driftsomkostninger forbundet med forvaltning af fonden. Dette inkluderer omkostninger til fondsadministration, depositar, revision og lignende omkostninger. Herunder inkluderer dette også øvrige omkostninger, bestående af AIFM Fee, Management Fee til NIO samt Management Fee til NREP NSF V. Dette er et %-vist skøn baseret på de forventede omkostninger.	5,09%
Transaktionsomkostninger	Dette er et skøn over de påløbne omkostninger forbundet med fondens investeringer. Omkostningen dækker over den skønnede omkostning til juridisk og skattemæssig due diligence. Det faktiske beløb vil variere afhængigt af, hvor meget fonden køber og sælger. Omkostningen dækkes af de modtagne Management Fees og opkræves ikke særskilt.	0,00%

Løbende omkostninger

Resultatgebyrer (carried interest)	NIO modtager ikke resultatgebyrer og ej heller carried interest. NREP modtager dog carried interest af investeringsresultatet fra NREP NSF V, som bliver fratrukket afkastet. Det faktiske beløb vil variere, afhængigt af hvordan investeringen udvikler sig. Skønnet af de aggregerede omkostninger ovenfor er baseret på historiske data. NREP modtager 20% i carried interest fra tidspunktet, hvor den interne rente i NREP NSF V overstiger 8%.	1,91%
---	---	-------

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 NIO via følgende hjemmeside eller via brev eller e-mail til følgende adresse:

www.nio.partners
Nordic Investment Opportunities A/S
Att.: Nina Broen
Amerika Plads 29, 1.
DK-2100 Copenhagen
nina.broen@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 RE II, som du får stillet til rådighed. En papirkopi af dette dokument stilles gratis til rådighed efter anmodning fra dig.