


Schedule 2.5 – NREP NSF VI Friends of Firm K/S – Subscription application

Dokument med central information								
Formål								
<p>Dette dokument indeholder central information om investeringsproduktet NREP NSF VI Friends of Firm K/S. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informationen kræves i henhold til lovgivningen for at hjælpe dig med at forstå arten af samt risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.</p>								
Produkt								
Navn: PRIIP-producent: Dato:	NREP NSF VI Friends of Firm K/S Nordic Investment Opportunities A/S 14. januar 2025							
Kontaktoplysninger: Hjemmeside: Kompetent myndighed:	+45 61 51 19 30 www.nio.partners Det danske Finanstilsynet							
FAIF	Nordic Investment Opportunities A/S ("NIO") er godkendt i Danmark og reguleres 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	NREP NSF VI Friends of Firm K/S (" Produktet " eller " NSF VI F&F "), som er organiseret som et dansk kommanditselskab, er en alternativ investerings fond forvaltet af NIO, der har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde i medfør af FAIF-loven og er under tilsyn hos Finanstilsynet.							
Løbetid	Produktet har en levetid, der i udgangspunktet afhænger af levetiden på NREP NSF VI SCSp (" Masterfonden "). NIO har ikke ret til på egen hånd at lukke Produktet, men investorerne kan ikke forhindre lukning af Produktet, der vedtages på Produktets generalforsamling. Produktet forventes at have afhændet dets investeringer omkring udgangen af 2035 med mulighed for forlængelse i yderligere 3 år. Produktet forventes at udløbe i forlængelse af, at Masterfonden har afhændet dets investeringer.							
Mål	NSF VI F&F er en alternativ investeringsfond, som er forvaltet af NIO, der har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde hos Finanstilsynet. NSF VI F&F investerer i Master Fonden eller co-investerer med Master Fonden. Master Fonden er forvaltet af NREP, der har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde hos det luxembourgske finanstilsyn. Formålet for Master Fonden (og dermed også for NSF VI F&F) er at foretage investeringer i fast ejendom. Produktets afkast afhænger af det afkast, der oppebæres af investeringen i eller co-investeringen med Master Fonden. Produktet fremmer miljømæssige og/eller sociale karakteristika i henhold til artikel 8 i forordning 2019/2088. Produktets afkast afhænger af det afkast, der oppebæres af den Underliggende Investering.							
Tilsigtet detailinvestor	Produktet udbydes til investorer som defineret i § 5, stk. 5, nr. 1 og 2 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Produktet er kun tilsigtet detailinvestorer med tilstrækkelig teoretisk viden og tidligere erfaring med private equity-fonde, som kan bære tab af deres investering, med en lang investeringshorisont og som kan acceptere, at der ikke tilbydes løbende indløsning af K/S-anparterne.							
Mulighed for 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	Embankment Depository Services A/S							
Hvor kan jeg finde yderligere information?	www.nio.partners Nordic Investment Opportunities A/S Kronprinsessegade 8, 1. 1306 København K CE@nio.partners							
Hvilke risici er der, og hvilket afkast kan jeg få?								
Risikoindikator								
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">4</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">5</td> <td style="width: 20px; text-align: center; background-color: #cccccc;">6</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"> ← Lav risiko → Høj risiko </p>		1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7		
								
<p>Den summariske risikoindikator angiver dette produkts 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.</p> <p>Vi har klassificeret Produktet som 6 ud af 7, som 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. Risikoindikatoren forudsætter, at du beholder Produktet i hele den forventede løbetid, der forventes at være ca. 10 år, og som kan forlænges med op til 3 år. Produktets risiko kan være væsentligt højere, hvis Produktet ikke holdes i hele dets løbetid. Produktet er ikke-likvidt.</p>								

Vær opmærksom på valutarisiko. Produktet er denomineret i EUR, men den Underliggende Investering kan være eksponeret over for valutarisiko, som ikke er afdækket. Afkastet vil således afhænge af valutakursen mellem EUR og de valutaer, som den Underliggende Investering er eksponeret overfor. Denne risiko er ikke omfattet af ovenstående indikator. Risikoprofilen afspejler risici ved de underliggende indirekte investeringer. Dette Produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering.

Resultatscenarier

Investering per tilsagn på 10.000 EUR		
Scenarier	Exit ved 13 år	
Minimumsinvesteringsafkast	Der er ikke noget garanteret minimumsafkast. Du risikerer at miste en del af eller hele din investering.	
Fordelagtigt scenarie	Hvad du eventuelt få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	19.721 EUR 19,67%
Moderat scenarie	Hvad du eventuelt få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	16.206 EUR 10,01%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du eventuelt få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	11.576 EUR 2,38%
Stressscenarie	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	7.457 EUR -9,9%

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist. De viste scenarier er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold. Der er ikke taget højde for en situation, hvor vi ikke er i stand til at betale dig.

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.

Beregningerne af performancescenarier er baseret på et investeringstilsagn på 10.000 EUR med en antagelse om, at der er afgivet et tilsagn på 10.000 EUR fra start, og at dette beløb forrentes med en procentsats svarende til hvad produktet forventes at skabe i netto intern rente ("IRR") baseret på løbende investering af tilsagnet baseret på det mindst mulige tegningsbeløb til Produktet. Typisk vil en tilsagnsbaseret investering, som Produktet, dog blive trukket løbende over investeringsperioden for Produktet og den Underliggende Investering.

Da Produktet ikke kan indløses og investorer kun i særlige tilfælde kan sælge eller vil blive pålagt at sælge deres K/S-anpart i investeringsperioden, er der kun medtaget scenarier ved udløbet af investeringsperioden.

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

Investorer kan lide et finansielt tab, såfremt NIO misligholder sine forpligtelser over for Produktet, idet dette kan have en negativ effekt på udviklingen i Produktet. Investorer kan lide et finansielt tab, hvis der sker en negativ udvikling i Produktet, der gør, at NIO ikke er i stand til at foretage udbetalinger. Et eventuelt tab er ikke dækket af nogen former for investorgodtgørelses- eller garantiordninger. Investorer kan potentielt tabe hele deres investering.

Hvilke omkostninger er der?

Den person, der rådgiver dig eller sælger dig dette produkt, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser denne person dig om disse omkostninger og om, hvordan din investering påvirkes heraf.

Omkostninger over tid

Tabellerne viser de beløb, der er taget fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du har investeret, hvor længe du holder Produktet og hvor godt det går for Produktet. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel på investeringsbeløb og forskellige mulige investeringsperioder. Beregningen indeholder omkostninger til Produktet, den Underliggende Investering og omkostningen forbundet med produktets gældsfacilitet. Vi har antaget, at produktet klarer sig som vist i det moderate scenarie ovenfor, og at der er investeret 10.000 EUR.

Investering per tilsagn på 10.000 EUR	Hvis du indløser efter 13 år
Omkostninger i alt	611 EUR
Årlig omkostningsmæssig konsekvens*	1,01%

(*) Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser f.eks., at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 11.02% før omkostninger og 10.01% 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. Afkastforringelsen vises ved exit efter den anbefalede holdeperiode.

Afkastforringelse pr. år for en investering på 10.000 EUR		
Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Årlig omkostningsmæssig konsekvens ved exit efter den anbefalede investeringsperiode
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 EUR 1,000 som en engangsbetaling og 0,1% af fondens samlede tilsagn i år 1 som AIFM Fee. I Subscription Application findes der oplysninger med relevans for din investering.	47 EUR 0.15%*
Exitomkostninger	Exitomkostninger er ikke relevante, da de ikke finder anvendelse, hvis produktet beholdes i den anbefalede investeringsperiode. Der påregnes ikke påløbende exitomkostninger med afsæt i, at evt. indtrufne omkostninger forbundet med førtidsindløsning og tilbagesalg af K/S-anparter i investeringsperioden vil blive afholdt særskilt.	0 EUR 0.00%*
Løbende omkostninger afholdt hvert år.		
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 årligt AIFM Fee til NIO.	564 EUR 0.86%*
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 indgår som en del af de generelle fondsomkostninger og opkræves ikke særskilt.	0 EUR 0.00%*
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser		
Resultatgebyrer og carried interest	Heri vises effekten af carried interest til manageren af Masterfonden. Hverken NIO eller Manageren af Masterfonden modtager carried interest.	0 EUR 0.00%*

(*) Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast (hvert år i løbet af investeringsperioden).

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

Produktet har en løbetid på forventeligt 10 år, med mulighed for op til 3 års forlængelse, og er tilsigtet investorer med en lang investeringshorisont. Der tilbydes ikke løbende indløsning eller tilbagesalg af K/S-anparter i løbetiden. K/S-anparterne kan som udgangspunkt ikke overdrages.

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
 Kronprinsessegade 8, 1.
 DK-1306 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 Produktet, som du får stillet til rådighed. En papirkopi af dette dokument stilles gratis til rådighed efter anmodning fra dig.