

NORDENS

**Investoroplysninger
Nordens Obligationer VII A/S**

1	Indledning	3
2	Selskabet	4
3	Ansvar og erklæring	4
4	Selskabets formål	5
5	Obligationsudstedelsens formål og karakteristika.....	5
6	Investeringsstrategi og –målsætninger.....	6
7	Selskabets struktur	7
8	De typer aktiver, som Selskabet kan investere i	8
9	Fremgangsmåder ved Selskabets investeringer, og de risici, der er forbundet med sådanne fremgangsmåder.....	8
10	RISICI.....	9
11	Investeringsbegrænsninger.....	12
12	De omstændigheder, hvorunder Selskabet kan anvende gearing, herunder hvilke former for gearing og hvilke kilder til gearing Selskabet kan benytte, eventuelle begrænsninger for brug af gearing samt alle risici forbundet med Selskabets brug af gearing	13
13	Mulighederne for at genanvende Selskabets aktiver og sikkerhed stillet af Selskabet	14
14	Procedurer hvorefter Selskabet kan ændre sin investeringsstrategi eller investeringspolitik eller begge.....	15
15	De vigtigste retlige konsekvenser af at indgå en aftale om at investere i Selskabet. Herunder jurisdiktion og lovvalg, sikringsakter, m.v.....	15
16	Selskabets forvalter, depositar, revisor og alle andre leverandører af tjenesteydelser inklusive en beskrivelse af deres forpligtelser og Obligationsejernes rettigheder i forhold til disse.....	16
17	Selskabets opfyldelse kravene i § 16, stk. 5.....	17
18	Forvalterens uddelegerede opgaver, jf. Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v., bilag 1, nr. 1 og 2, og opgaver som depositaren har delegeret.....	17
19	De metoder og procedurer, Selskabet har fastlagt efter § 29, stk. 1, for værdi- og prisansættelse af Selskabets aktiver og forpligtelser, herunder de metoder, der benyttes for værdiansættelse af aktiver og forpligtelser, der er svære at værdiansætte.....	18
20	Selskabets styring af likviditetsrisici, herunder Obligationsejernes ret til at blive indløst både under normale og under ekstraordinære omstændigheder samt de aftaler, der er indgået med Obligationsejere om indløsning.....	18
21	Indløsning af obligationerne.....	23
22	Gebyrer og omkostninger med angivelse af de maksimale beløb, som direkte eller indirekte afholdes af investorerne.....	24
23	En beskrivelse af, hvordan forvalteren sikrer, at alle obligationsejere behandles retfærdigt.....	24
24	Den seneste årsrapport som omhandlet i § 61	25
25	Proceduren og betingelserne for udstedelse og salg af obligationer.....	25
26	Selskabets seneste indre værdi eller markedspris pr. obligation	26
27	Selskabets historiske resultater, hvis sådanne er tilgængelige.....	26
28	En beskrivelse af hvordan og hvornår oplysningerne omfattet af §§ 64 og 65 offentliggøres.....	27

1 Indledning

Dette dokument med investeroplysninger er udsendt for at opfylde Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. § 62. Investeroplysningerne er udarbejdet på dansk og henvender sig alene til danske investorer, herunder detailinvestorer. Investeroplysningerne er tilgængelige på hjemmesiden www.nordens.dk. Investeroplysningerne skal læses som sin helhed, og der kan ikke støttes ret på dele som udtages, da de skal læses i en helhed. Investeroplysningerne skal læses sammen med dokumentet med væsentlig investorinformation, der vedlægges og som tillige forefindes på Selskabets hjemmeside www.nordens.dk, og som endvidere udleveres sammen med dokumenterne til brug for erhvervelse af obligationerne.

Distribution af investorinformationen kan i visse lande være underlagt særlige restriktioner. Personer, der kommer i besiddelse af investorinformationen, er forpligtet til selv at være opmærksom på og undersøge sådanne restriktioner. Oplysninger i investorinformationen er ikke et tilbud eller en opfordring til at gøre tilbud i nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring til at gøre tilbud ikke er tilladt, eller til personer over for hvem, et sådant tilbud eller en sådan opfordring til at gøre tilbud ikke er tilladt. De obligationer, der er omfattet af investorinformationen, må ikke udbydes eller sælges i USA, Canada, Storbritannien eller andre lande end Danmark, og investorinformationen eller andet materiale må ikke udleveres til investorer hjemmehørende i disse andre lande end Danmark.

Nærværende investering er behæftet med risici og der er ikke sikkerhed for gevinst. Selskabet vil imidlertid søge at begrænse investeringens risici, og det er målet, at afkastet på investeringen skal kunne anskues som et alternativ til f.eks. investering i traditionelle obligationer.

Oplysningerne kan ikke betragtes som rådgivning om investerings- og skattemæssige forhold, hvorfor investorer opfordres til at søge individuel rådgivning hos egne rådgivere.

Selskabet opfylder sine øvrige oplysningsforpligtelser over for dets investorer ved fremsendelse af oplysninger til hver enkelt investor pr. e-mail/brev, hvis der kræves direkte meddelelse i henhold til lov eller i henhold til Selskabets vedtægter. Dette gælder vedtægtsmæssige ændringer, ændringer i risikoprofil, investeringspolitik og risikorammer. Andre oplysninger vil ske ved offentliggørelse gennem Selskabets årsrapport eller ved at gøre oplysningerne tilgængelige på hjemmesiden www.nordens.dk. Dette gælder f.eks. oplysning om den årlige værdiansættelse og evt. yderligere løbende værdiansættelser, oplysning om overskridelse af investeringspolitikken, risikoprofilen, investeringsrammerne, suspension eller udsættelse af indløsning, udskiftning af depositar, ændring i gebyrsatser, m.v. Ethvert forhold omtalt i nærværende dokument, herunder investeringspolitik og risikorammer, kan inden for lovgivningens og vedtægternes rammer ændres af forvalter eller bestyrelsen for Selskabet efter behørig meddelelse til investorerne direkte via e-mail/brev eller indirekte via hjemmesiden, afhængig af hvilke forhold/ændringer, der er tale om, og hvorledes disse oplysninger er påkrævet formidlet. I visse tilfælde har investorerne indløsningsret forinden ikrafttræden af ændringer. Investorerne er selv ansvarlige for at holde sig opdaterede om de oplysninger, der vil blive annonceret på hjemmesiden www.nordens.dk.

2 Selskabet

Nordens Obligationer VII A/S
Strandboulevarden 89, 1
2100 København Ø
Cvr. 38001167

Selskabet er stiftet den 12. september 2016 i forbindelse med nærværende udbud af Nordens Obligationer VII A/S, og selskabskapitalen ved stiftelsen udgør DKK 500.000. Der foreligger således ingen historiske regnskabsdata for Selskabet, da der ikke har været tidligere aktiviteter i Selskabet, idet Selskabet er nystiftet.

3 Ansvar og erklæring

Vi erklærer herved, at oplysninger i investorinformation os bekendt er rigtige og ikke som følge af udeladelser har forvansket det billede, investorinformation skal give, samt at investorinformation os bekendt indeholder enhver væsentlig oplysning, som kan have betydning for potentielle investorer i Nordens Obligationer VII A/S.

København, den 03. oktober 2016

Direktion:




Direktør
Michael Lee

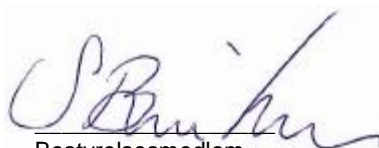
Bestyrelsen:



Bestyrelsesformand
Advokat
Tomas O. Berg



Bestyrelsesmedlem
Direktør
Michael Lee



Bestyrelsesmedlem
Advokat
Søren Brinkmann

I det følgende anvendes både terminologien „investor“ og „obligationsejer“ om samme persongruppe. Der er ikke ved anvendelsen tilsigtet nogen materiel forskel mellem de to.

Nordens Obligationer VII A/S benævnes i det følgende tillige „Selskabet“, og Nordens Management A/S benævnes tillige „forvalter“.

4 Selskabets formål

4.1 Selskabets formål er fra en flerhed af investorer at modtage midler ved at udbyde obligationer til offentligheden, og at skabe et afkast til obligationsejerne ved investering i fast ejendom, herunder via ejerskab af aktier og/eller anparter i andre selskaber, samt anden efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

5 Obligationsudstedelsens formål og karakteristika

5.1 Obligationsudstedelsen har til formål delvist at finansiere købesummen for erhvervelsen af fast ejendom i henhold til Selskabets overordnede formål og investeringsstrategi, samt at finansiere omkostninger forbundet dels med købet af fast ejendom og dels med finansieringen heraf. Obligationsudstedelsen finansierer ligeledes visse omkostninger forbundet med udbuddet. Det fulde nettoprovenu benyttes til at opbygge en ejendomsportefølje, og vil blive benyttet til både indskud som aktiekapital og lånekapital, i et dertil oprettet tysk datterselskab med det vedtægtsbestemte formål, at kapitalen benyttes til direkte eller indirekte investering i boligudlejningsejendomme i Tyskland.

5.2 Der udbydes i alt op til 5.000 obligationer af nominelt DKK 5.000 pr. styk, svarende til i alt DKK 25.000.000, og med udgangspunkt i en forventet udstedelse på DKK 25.000.000. Obligationerne forfalder til indfrielse den 31. december 2037, medmindre de forinden er blevet indfriet, jf. bestemmelserne herfor i Selskabets vedtægter. Ved denne obligationsudstedelse tilbydes investorerne en mulighed for at investere i et ejendomsselskab via obligationer. Udstedelsen er struktureret med intentionen om at give obligationsejerne optjening i form af en løbende forrentning af den investerede kapital og mulighed for at få andel i en eventuel værditilvækst på ejendomsporteføljen.

5.3 Obligationsudstedelsen giver investorerne mulighed for

5.3.1 At investere (indirekte) i fast ejendom som alternativ til traditionel investering i aktier, obligationer og andre værdipapirer

5.3.2 At investere (indirekte) i fast ejendom hvor risikoen er kendt, og uden nogen hæftelse ud over det indskudte beløb ved erhvervelse af obligationen.

5.3.3 At få udsigt til gevinst i form af en fast løbende forrentning af den investerede kapital på 3 % p.a. indtil obligationernes forventede udløb. Kuponrenten akkumuleres i obligationernes løbetid, og forfalder tidligst ved indfrielsen.

5.3.4 At få udsigt til gevinst ved at få del i en eventuel værditilvækst på ejendomsporteføljen

5.3.5 Investeringen er behæftet med risici og der er ikke sikkerhed for gevinst.

6 Investeringsstrategi og –målsætninger

6.1 Der henvises til Selskabets vedtægter for en overordnet beskrivelse af Selskabets investeringspolitik og overordnede risikoprofil.

6.2 Investeringsstrategien er at erhverve velbeliggende tyske boligudlejningsejendomme af god kvalitet, gennem en kombination af egen og fremmed kapital for derved af skabe en stabil og ikke mindst langsigtet værditilvækst for Selskabets obligationsejere. Investeringen i boligudlejningsejendomme foretages ud fra en total afkastbetragtning af både det løbende nettoafkast og dels et element af værditilvækst/dagsværdiregulering af investeringsaktivet. Dette søges opnået gennem finansiering på attraktive vilkår, ejendomsporteføljens almindelige drift og løbende optimering, samt gennem ejendommens forventede løbende værditilvækst. Selskabets formueutilvækst opnås ligeledes i kraft af den løbende afvikling af prioritetsforpligtelserne. Formålet med den løbende afvikling af prioritetsforpligtelserne er at Selskabet på langsiget skal opnå en positiv formueutilvækst uagtet den generelle udvikling på ejendomsmarkedet.

6.3 Selskabets anvendelse af fremmed kapital, betyder, at den samlede investering i boligudlejningsejendomme forøges. Anvendelsen af lånefinansiering giver derved Selskabet mulighed for at opnå et højere afkast, end det kunne uden finansiering med fremmed kapital. Selskabet er underlagt investerings-, finansierings- og risikorammer. Disse rammer har bestyrelsen etableret for at sikre en klar og fokuseret investeringsstrategi samt for at begrænse risikoen for investorerne. Der lægges vægt på, at kravet om en behersket og afvejet risikoprofil opfyldes ved anvendelse af lånefinansiering.

6.4 Investeringsstrategien bygges på risikoprofil i kategorien Value Added, hvor der primært udvælges ejendomme med et udviklingspotentiale. Eksempler herpå er uudnyttet lejepotentiale, ændring af lejestruktur, kvalitetsforbedrende renoveringer, konvertering af uudnyttede arealer eller andre projekter, som kan øge driftsindtjeningen og sikre ejendommenes værditilvækst. Når ejendommen er stabiliseret har den ændres profil og vil blive kategoriseret som en Core ejendom.

6.5 Investeringshorisonten er langsigtet og er som udgangspunkt fastsat til 20 år. Ved at investeringshorisonten er baseret på en lang årrække, ønsker Selskabet at minimere aktivets konjunkturfølsomhed, og derved begrænse værdiforringelse af aktivet, i tilfælde af at konjunkturerne vender på kortsigt.

6.6 Det indgår i Selskabets investeringspolitik at begrænse den risiko, der er knyttet til ejendomsmarkedets generelle risiko, og alle investeringer foretages på baggrund af grundige analyser og vurderinger af, om den enkelte ejendoms langsigtede indtjeningsmuligheder er afspejlet i aktivets pris. Dette for at sikre at Selskabet opfylder kravet om en behersket og afvejet risikoprofil for dermed at opnå en højere grad af indtjeningssikkerhed.

- 6.7 Investeringsprocessen er case baseret og bestyrelsen bestemmer ultimativt hvilken type af ejendom, der skal investeres i efter sit diskretionære professionelle skøn. Bestyrelsen har ansvaret for en effektiv udvikling af ejendomsporteføljen med henblik på en langsigtet forøgelse af ejendomsporteføljens værdi. Formålet med disse beføjelser er at give bestyrelsen handlefrihed til at agere aktivt i markedet.
- 6.8 Strategien indeholder følgende nøglepunkter:
- 6.8.1 Der investeres primært i mellemstore boligudlejningsejendomme
 - 6.8.2 Investeringerne er geografisk afgrænset til Tyskland
 - 6.8.3 Der investeres primært i kategorien Value Added
 - 6.8.4 Der forsøges primært at erhverve en enkelt ejendom
 - 6.8.5 Ejendommene skal indeholde mellem 20-150 boligenheder pr. ejendom.
 - 6.8.6 Købspris skal ligge i niveau mellem 4-10 mio. euro
 - 6.8.7 Der købes og sælges ikke aktivt ejendomme løbende
- 6.9 Selskabet har en langsigtet investeringshorisont, hvor det tilstræbes at sikre et stabilt afkast, en langsigtet værditilvækst, og med en behersket og afvejet risiko. Der er ud fra disse betragtninger udarbejdet en række konkrete finansielle målsætninger:
- 6.9.1 Startafkast ved erhvervelse af ejendom på mindst 4 %
 - 6.9.2 Optagelse af fastforrentede lån med afdrag
 - 6.9.3 Optagelse af finansiering i udenlandsk valuta for at matche investeringsaktiverne
 - 6.9.4 Finansieringen med en minimumsløbetid på 5 år
 - 6.9.5 Det tilstræbes, at have en likviditetsreserve, der udgør mindst 10 % af de årlige omkostninger, og kan udgøres af en kassekredit eller anden trækingsret.
 - 6.9.6 Maksimal gearing ved lånets etableringstidspunkt på 3-4 gange obligationsudstedelsen
 - 6.9.7 Der udloddes ikke løbende overskydende likviditet i form af udbytte.

7 Selskabets struktur

- 7.1 Selskabet har ikke en fund of funds struktur, men der vil med henblik på erhvervelsen af ejendom, blive oprettet et tysk datterselskab. Det tyske datterselskab vil således erhverve ejendommen, og den daglige drift vil blive varetaget af en ekstern administrator i Tyskland.

8 De typer aktiver, som Selskabet kan investere i

- 8.1 Selskabets formål er at investere i tyske boligejendomme, gennem et tysk datterselskab, oprettet til formålet.
- 8.2 Der anvendes ingen spredning på forskellige aktivtyper, og i tilfælde af at der investeres i flere investeringsejendomme anvendes spredning af investering inden for aktivtypen.

9 Fremgangsmåder ved Selskabets investeringer, og de risici, der er forbundet med sådanne fremgangsmåder.

- 9.1 For at sikre, at investeringsprocesserne indeholder en hensigtsmæssig struktur for undersøgelse af og beslutning om investering, det være sig indirekte eller direkte, følger Selskabet en fastlagt standard/fremgangsmåde ved investering:
 - 9.1.1 identifikation af potentielle investeringsaktiver
 - 9.1.2 udarbejdelse af redegørelse/beslutningsoplæg til Selskabets bestyrelse
 - 9.1.3 godkendelse af bestyrelsen
 - 9.1.4 forhandling af købsaftale
 - 9.1.5 juridisk, teknisk og evt. skattemæssig due diligence
 - 9.1.6 offentliggørelse ved endelig handel
- 9.2 Selskabets aktiver er konjunkturfølsomme, hvorfor et væsentligt element i investeringsstrategien er at sikre investorerne et attraktivt afkast over en årrække og i lige så høj grad at begrænse tabsrisiko, når konjunkturerne vender.
- 9.3 Da investeringsprocessen er case baseret er den primære risiko ved fremgangsmetoden, hvis den udarbejdede redegørelse ikke er tilstrækkelig og/eller er baseret på utilstrækkelige/forkerte oplysninger. Dette kan medføre et lavere afkast af investeringen end forventet og i værste fald påføre Selskabet et tab.
- 9.4 Dog vurderes fremgangsmetoden af bestyrelsen at være den bedst egnede metode for at minimere risici, og for at Selskabets aktiver opfylder kravet om en behersket og afvejet risikoprofil udarbejdes der forinden enhver investering af Selskabets midler altid denne grundige skriftlige redegørelse, der som minimum skal omfatte:
 - 9.4.1 Selskabets vedtægter, obligationsvilkårene, investoroplysningerne, væsentlig investorinformation og evt. andre udbudsdokumenter samt en vurdering af disse i forhold til den påtænkte investering;

- 9.4.2 En grundig og relevant due diligence af det aktiv, der påtænkes erhvervet. Idet der vil være tale om investering i fast ejendom i indenfor EU vil dette bl.a. være undersøgelser af ejendommens tilstand, miljøsager, forureningstilstand, lejekontrakter og potentielle eller verserende lejesager, notat fra kompetent lokal enhed omkring retsforhold og retstilstanden i det pågældende EU land *eller* hvis det er i Tyskland skal det i stedet for påses, at der ikke er forbehold i den Gutachten, der udarbejdes, og som bl.a. indeholder oplysninger om værdien/købesummen, beregninger og økonomisk potentiale, herunder også huslejeniveauer, ejendommens fysiske tilstand, servitutter;
- 9.4.3 Dokumentation på at investeringen i øvrigt er lovlig;
- 9.4.4 En vurdering af investeringen som helhed og i enkeltdele, herunder dens rentabilitet, forventede afkast, afkasthorisont, risici ved den pågældende investering alene eller i sammenhæng med den øvrige portefølje, investeringsstrategi, risikorammer;
- 9.5 Behovet for yderligere undersøgelser vurderes konkret ud fra hver enkelt case.
- 9.6 Forinden Selskabet retligt må binde sig til en konkret investering, herunder stifte et datterselskab med henblik på køb af en ejendom, skal der foreligge en godkendelse i skriftlig form fra forvalterselskabets direktør og bestyrelse af at investeringen kan foretages. Investeringen skal herefter foretages inden for 6 måneder ved oprettelse af datterselskab, der kan indgå aftale om køb af ejendommen. Foretages investeringen ikke indenfor en periode på 6 måneder og/eller er der indenfor 6 måneder sket væsentlige ændringer for Selskabet eller markedet, skal procedurerne gennemgås igen.

10 RISICI

- 10.1 Ejendomme er konjunkturfølsomme og kommer til udtryk ved svingende ejendomspriser, hvorfor risikostyring er en vigtig del af Selskabets strategi. De overordnede risiko parametre vurderes løbende af Selskabet, og der er udarbejdet en politik for risikostyring, for at have en betryggende styring heraf. Herunder sikre af de risici, der er forbundet med Selskabets investeringspositioner, og deres generelle indvirkning på Selskabets portefølje, løbende kan påvises, måles, styres og overvåges ordentligt via anvendelsen af egnede stresstestprocedurer.
- 10.2 Selskabets løbende indtjening er især følsom over for udviklingen i faktorerne: lejeindtægter, vedligeholdelse og forbedringer samt driftsomkostninger. Selskabets specifikke finansielle og operationelle risici vurderes at vedrøre følgende områder:
- 10.2.1 Likviditetsrisiko
- 10.2.1.1 Der kan forekomme potentielle likviditetsmæssige vanskeligheder, i perioder, hvor en eller flere ejendomme ikke er fuldt udlejede. Der er en potentiel likviditetsrisiko, hvor Selskabet ikke vil kunne honorere sine forpligtelser, i tilfælde af at der opstår svingende betalinger fra f.eks. lejerne, for stor tomgang eller uforudsete udgifter. Selskabet tilstræber, at minimere restancer ved hurtigt og konsekvent opfølgning ved manglende indbetalinger fra lejer, og at sikre en stor efterspørgsel efter lejemålenes udlejning for at minimere uønsket tomgang.

- 10.2.1.2 Der eksisterer likviditetsrisiko i forbindelse med uforudsete udgifter. Selskabet tilstræber, at minimere risikoen for uforudsete udgifter eller større udsving i budgetterede omkostninger ved løbende vurdering og gennemgang af ejendommene, således at der foreligger en langsigtet plan for større likviditetsmæssige påvirkninger. Selskabet forholder sig derudover løbende til omfanget af de forventede og nødvendige opfølgingsinvesteringer.
- 10.2.2 Markedsrisiko, investeringer
- 10.2.2.1 Selskabet er eksponeret for, at værdien af ejendomsporteføljen sammenholdt med anskaffelsessummen potentielt kan falde over investeringsperioden, hvilket bl.a. kan påvirke lånevilkårene. Værdifastsættelsen er især følsom overfor udviklingen i renteniveauet, inflationen, valutakursudviklingen samt de generelle markedsvilkår, herunder efterspørgsel. Hvis værdien af ejendomsporteføljen falder, vil det have negativ indflydelse. Hvis værdien af ejendomsporteføljen falder, vil det endvidere have indflydelse på mulighed for refinansiering.
- 10.2.2.2 En økonomisk afmatning vil svække ejendomsmarkedet og derved påvirke negativt. Dette kan både ske ved svækkelse af vilkårene for genudlejning pga. faldende huslejeniveau, stigende afkastprocenter og dermed faldende markedsværdi af investeringsejendomme. Salgsprisen for en investeringsejendom ved et eventuelt salg er således forbundet med usikkerhed, da salgsprisen afhænger af sammenhængen mellem flere faktorer, som omhandler lejere, lejeniveau, beliggenhed, tilstand, renteniveau, afkastkrav og i øvrigt markedsforskel på tidspunktet for afhændelse af investeringsejendommen.
- 10.2.2.3 Da værdien af ejendomme er konjunkturfølsomme, vil dette give sig til udtryk i fastsættelse af dagsværdien, som dog både kan påvirkes i positiv som negativ retning. En af de væsentligste risikofaktorer ved fastsættelse af dagsværdien er fastsættelsen af afkastkravet for de enkelte ejendomme. Det er eksterne risici, der definerer afkastkravene, og derfor kan disse faktorer ikke afdækkes. Faktorer som bl.a. efterspørgsel, ændrede markedsvilkår, finansieringsmuligheder, renteniveau og inflation.
- 10.2.2.4 Risici vedrørende prioritetsgælden eksisterer også. Der er risiko for, at ejendomsporteføljen ikke kan refinansieres, eller at provenuet fra refinansieringen ikke er tilstrækkeligt til f.eks. at indfri obligationsejerne, at prioritetslånene indeholder misligholdelsesklausuler, der kan træde i kraft, selvom forpligtelser overfor obligationsejerne kan opfyldes.
- 10.2.2.5 Ved anvendelse af belåning undgår Selskabet ikke risikoen for opsigelse fra långivers side, og har derved en risiko for ikke at realisere ejendomme på et tidspunkt, der eventuelt ikke er attraktivt ved f.eks.:
- 10.2.2.5.1 Faldende dagsværdier for ejendommene
- 10.2.2.5.2 Rentestigninger
- 10.2.2.5.3 Krav om helt eller delvis indfrielse af en belåning pga. forhold hos låntager
- 10.2.2.5.4 Belåning kun sker på tilfredsstillende vilkår og betingelser
- 10.2.2.6 Optagelse af lån sker som udgangspunkt kun ved minimum 5 årig fast rente med afviklingsprofil og gennem anerkendte tyske banker, hvilket både mindsker rente- og kursrisikoen. Da kursrisikoen er elimineret ved optagelse af banklån, vil Selskabet ikke opleve en stigning af dagsværdien på belåningen.

- 10.2.2.7 Seniorlånet forventes optaget på sædvanlige vilkår for denne type lån. Långiver kan således bl.a. opsige til indfrielse, hvis vilkårene ændrer sig negativt, herunder forholdet mellem de samlede driftsindtægter på ejendomsporteføljen og de samlede udgifter til servicering af prioritetsgælden, den såkaldte "Debt Service Cover Ratio". Opfyldes den pågældende Debt Service Cover Ratio ikke, har långiver mulighed for at opsige til indfrielse. Disse Debt Service Ratios er efter bestyrelsens vurdering i overensstemmelse med almindelige markedsstandarder.
- 10.2.3 Markedsrisiko, valuta
- 10.2.3.1 Ved investering i tyske ejendomme er investor eksponeret overfor en risiko for, at valutakursen kan ændre sig over tid, da størstedelen af finansieringen af ejendommene er foretaget i EUR.
- 10.2.3.2 Der er renterisici forbundet med optagelsen af fremmedkapital til finansiering af ejendomsporteføljen, da udsving i de variable renter vil påvirke resultatet.
- 10.2.3.3 Ved drift og salg af ejendomsporteføljen vil Selskabet være eksponeret over for kursudviklingen i EUR. Der vil være en valutakursrisiko knyttet til salg af ejendomsporteføljen, da valutakursen fra købstidspunktet kan have ændret sig. Det vurderer dog, at valutarisikoen knyttet til ejendomsporteføljen er begrænset pga. valutasamarbejdet ERM II mellem DKK og EUR, hvor den danske krone holdes inden for +/- 2,25 % i forhold til en fastsat centalkurs.
- 10.2.4 Forvaltning af aktiver, likvid formue
- 10.2.4.1 Risikoen, der knytter sig til forvaltningen af aktiver, angår primært risikoen for misbrug, besvigelser, dårlig kontraktindgåelse og fejlplacering af de likvide midler.
- 10.2.4.2 Selskabet sikrer, at dispositioner vedrørende placering af den likvide formue samt processer vedrørende ind- og udbetalinger følger fastlagte processer, der minimerer risikoen for misbrug og fejl. Dette sker ved, at den løbende modtagelse af indbetalte beløb fra investorerne, samt den daglige afstemning heraf, foretages eksternt af Vejle Administration, og således er uddelegeret i henhold til delegationsaftale, der opfylder lovens krav. Modtagelse af midlerne afstemmes i øvrigt af Selskabets antagne depositar, Intertrust Depositary Services (Denmark) A/S.
- 10.2.4.3 Der eksisterer regler om dispositionsadgang (som minimum altid to i forening), og at bl.a. udbetalinger af investeringsbeløb altid følger fastlagte procedurer, som bl.a. omfatter indhentning af nødvendige godkendelser, så reglerne om dispositionsadgang og godkendelser altid overholdes.
- 10.2.5 Andre operationelle risici
- 10.2.5.1 Risici relaterede til ejendomsadministrators evne til at opfylde sine forpligtelser. Selskabet vil minimere denne risiko ved at sikre at ejendomsadministrator vil være kompetent til at opfylde deres forpligtelser.
- 10.2.5.2 Selskabet er afhængigt af at ejendomsadministrators løbende opfyldelse af sine forpligtelser i henhold til administrationsaftalen. Ejendomsadministrators misligholdelse af deres forpligtelser i henhold til de nævnte aftaler vil have negativ indflydelse på Selskabet, og derfor er der en løbende kontrol og dialog med ejendomsadministrator.

- 10.2.6 Politiske og juridiske risici
 - 10.2.6.1 Politiske - juridiske risici knytter sig til risici for eventuelle ændringer i beskatnings-reglerne, samt at ejendomsbesiddere fremover kan blive pålagt at betale en del af udgiften til f.eks. udbedringer af veje.
 - 10.2.6.2 Såfremt de gældende tyske skatteregler ændres, kan dette få indflydelse på Selskabets økonomiske fremtidige stilling. Uden at være udtømmende kan følgende forhold nævnes, som kan få betydning.
 - 10.2.6.2.1 Ændringer i selskabsskattesatsen samt ændringer i opgørelsen af beskatningsgrundlag for den skattepligtige indkomst i Tyskland. Herunder opgørelse og beregning af skattemæssige afskrivninger på ejendomme.
 - 10.2.6.2.2 Ændrede regler for selskabers kapitalforhold og rentefradrag i Tyskland.
 - 10.2.6.3 De primære miljørisici for ejendomsporteføljen består af risikoen for, at der konstateres forurening på en eller flere af Selskabets ejendomme. Det kan være omkostningstungt at afhjælpe og kan påvirke ejendommenes værdi negativt.
 - 10.2.6.4 Ligeledes kan der være risiko for at der opstår fremtidige miljømæssige krav i form af ændrede lovkrav.
 - 10.2.6.5 Juridiske risici kan opdeles i to kategorier:
 - 10.2.6.5.1 Manglende overholdelse af lovgivning
 - 10.2.6.5.2 Indgåelse af uhensigtsmæssige kontrakter og lejeaftaler med tab til følge.

11 Investeringsbegrænsninger.

- 11.1 Selskabet er begrænset til kun at investere i ejendomme direkte eller indirekte gennem kapitalandele i andre selskaber, og al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed. Investeringsejendommene er primært placeret i bolig eller blandet bolig/erhvervs ejendomme, og den geografiske beliggenhed er tyske storbyer og udvalgte provinsbyer.
- 11.2 Selskabet er underlagt investeringsbegrænsninger fastlagt af bestyrelsen. Nedenstående beskrivelse heraf er ikke udtømmende, men angiver nogle af disse væsentligste begrænsninger.
 - 11.2.1 Købspris på ejendomme på maksimalt € 10.000.000 inkl. købsomkostninger
 - 11.2.2 Minimums startafkast ved erhvervelse af ejendom på mindst 4 % (faktor 25)
 - 11.2.3 Ved finansiering af ejendom skal der anvendes fastforrentede lån med afdragsprofil på minimum 1 %
 - 11.2.4 Finansiering af ejendom skal ske i udenlandsk valuta for at matche investeringsaktiverne
 - 11.2.5 Finansieringen skal have en minimumsløbetid på 5 år
 - 11.2.6 Finansieringsgrad på maksimalt 80 % af købesummen ekskl. købsomkostninger
 - 11.2.7 Maksimal gearing ved ejendomserhvervelsen på 3-4 gange obligationsudstedelsen

- 12 De omstændigheder, hvorunder Selskabet kan anvende gearing, herunder hvilke former for gearing og hvilke kilder til gearing Selskabet kan benytte, eventuelle begrænsninger for brug af gearing samt alle risici forbundet med Selskabets brug af gearing**
- 12.1 Selskabets tyske datterselskab, som etableres med henblik på erhvervelse af en udlejningsejendom, må anvende gearing/belåning. Gearing/belåning må anvendes ved erhvervelse af fast ejendom som er omfattet af Selskabets formål og investeringsstrategi. Selskabet (AIF'en) må endvidere påtage sig de forpligtelser, der er forbundet med tegning af kapitalandele i datterselskabet med henblik på indirekte erhvervelse af aktiver omfattet af Selskabets formål, ligesom Selskabet kan yde lån til sine egne datterselskaber med henblik på pågældende datterselskab(er)s erhvervelse af aktiver omfattet af Selskabets formål.
- 12.2 Selskabet kan anvende gearing/belåning til brug i forbindelse med indløsninger og afholdelse af omkostninger i forbindelse hermed, såfremt Selskabet finder dette forsvarligt, og såfremt Selskabets likvide formue, hvorved forstås den del af Selskabets formue, som ikke består af kapitalandele i andre selskaber med henblik på indirekte erhvervelse af aktiver omfattet af Selskabets formål, eller beløb som Selskabet har forpligtet sig til at indbetale til sådanne, ikke er positiv.
- 12.3 Hvilke former for gearing, må anvendes.
- 12.3.1 Selskabets tyske datterselskab må gøre brug af gængse lånemuligheder, der i visse tilfælde giver mulighed for at anvende gearing, herunder men ikke begrænset realkreditlån, banklån, obligationslån, mezzaninlån mv.
- 12.4 Hvilke kilder må anvendes ved gearing.
- 12.4.1 Datterselskabet i Tyskland må anvende banklån, realkreditlån, obligationsudstedelse eller koncerninterne lån i forbindelse med etablering af gearing ved de ovenfor angivne lånemuligheder.
- 12.5 Begrænsninger i gearing.
- 12.5.1 Selskabet er begrænset til at foretage ejendoms køb med fremmedkapital, der ved lånet etableringstidspunkt maksimalt udgør 80 % af ejendommens købspris ekskl. købsomkostninger eller seneste vurderede dagsværdi. Det gælder således, at det maksimale gearingsniveau altid skal være begrænset til den belåning af en ejendom, et pengeinstitut vil give i den ejendom, som Selskabet påtænker at erhverve.
- 12.5.2 Fastforrentede lån med minimumsafdrag på 1 % og med en minimumløbetid på 5 år.
- 12.5.3 Maksimal gearing ved lånets etablering på 3-4 gange obligationsudstedelsen. Ved yderligere gearing vil lånet på etableringstidspunktet maksimalt udgøre 80 % af ejendommens seneste vurderede dagsværdi.

- 12.6 Risici ved gearing.
- 12.6.1 Selskabets risiko stiger ved anvendelse af gearing, hvilken dog samtidig kan modvirkes med risikoafvejede investeringer ved f.eks. at Selskabet indenfor investeringsstrategien opsætter rammer for anvendelse af gearing. Dog kan et fald på investeringsejendommene og illikviditet for investeringsejendommene resultere i, at Selskabet ikke kan honorere sine forpligtelser på grund af manglende likviditet. Et betydeligt værditab på Selskabets investeringsejendomme kan resultere i, at Selskabet ikke kan overholde de overdækninger, der er aftalt med kreditinstitutterne/bankerne/långiver, hvorefter faciliteterne kan blive opsagt.
- 12.6.2 Risikoen vurderes af Selskabet som værende begrænset, idet investeringsejendommene anses for at have den fornødne likviditet, dels via den løbende likviditet i form af ejendommenes afkast, herunder huslejeindtægter. Selskabets likviditet skal til enhver tid være forsvarlig, og til dette formål har Selskabets forvalter en likviditetsstyringspolitik, til at overvåge likviditetsrisiko og sikre, at likviditetsprofilen af investeringerne stemmer overens med Selskabets underliggende likviditetsforpligtelser. Det er Selskabets målsætning at have tilstrækkelig likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Selskabets likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter. For yderligere beskrivelse se punkt 16.
- 12.6.3 Selskabet foretager ikke aktiv spekulation i finansielle risici. Den finansielle styring retter sig primært mod styring og reduktion af finansielle risici, der er en direkte følge af Selskabets investeringer og finansiering.
- 12.7 Det maksimale niveau for gearing.
- 12.7.1 Det er Selskabets politik, at der ved indgåelse af aftale om gearing maksimalt må anvendes en direkte og indirekte gearing på 3-4 gange Selskabets obligationsudstedelse eller alternativt maksimal ekstern belåningsgrad på 80 % af aktivernes værdi. For Selskabet gælder det, at det maksimale gearingsniveau altid skal være begrænset til den belåning af en ejendom, et pengeinstitut vil give. Selskabet skal til enhver tid anvende det laveste gearingsniveau.

13 Mulighederne for at genanvende Selskabets aktiver og sikkerhed stillet af Selskabet

- 13.1 Selskabets investeringsejendomme er finansieret med realkreditlån/realkredit lignende lån eller banklån. Selskabet kan, såfremt der enten via afdrag på realkreditlånene eller stigninger i dagsværdierne på investeringsejendommene, er mulighed for genbelåning inden for reglerne for realkredit-/kreditinstitutbelåning, dog altid indenfor det maksimale niveau for gearing.
- 13.2 Anvendelse af genbelåning skal til enhver tid overholde de omstændigheder og begrænsninger der er fastlagt, herunder begrænsningerne for brug af gearing jf. tillige ovenfor.
- 13.3 Genbelåningen må kun anvendes i forbindelse med at Selskabet påtager sig de forpligtelser, der er forbundet med tegning af kapitalandele i andre selskaber med henblik på indirekte erhvervelse af aktiver omfattet af Selskabets formål, ligesom Selskabet kan yde lån til sådanne datterselskaber med henblik på dette datterselskabs erhvervelse af aktiver omfattet af Selskabets formål.

13.4 Selskabet kan optage lån til brug i forbindelse med indløsninger og afholdelse af omkostninger i forbindelse hermed, såfremt dette findes forsvarligt, og såfremt Selskabets likvide formue, hvorved forstås den del af Selskabets formue som ikke består af kapitalandele i andre selskaber med henblik på indirekte erhvervelse af aktiver omfattet af Selskabets formål, eller beløb som Selskabet har forpligtet sig til at indbetale til sådanne, ikke er positiv.

14 Procedurer hvorefter Selskabet kan ændre sin investeringsstrategi eller investeringspolitik eller begge.

14.1 Selskabets bestyrelse er bemyndiget til at træffe beslutning om mindre ændringer af Selskabets investeringsstrategi, i det omfang en sådan ændring af Selskabets strategi i øvrigt kan rummes inden for Selskabets vedtægtsmæssige formål og investeringspolitikken.

14.2 Mere væsentlige ændringer af Selskabets investeringsstrategi samt enhver ændring af Selskabets investeringspolitik og risikoprofil kræver beslutning truffet af generalforsamlingen efter indstilling fra forvalterens bestyrelse. Investorerne skal have mulighed for indløsning forud for ikrafttræden af sådanne ændringer og skal underrettes direkte herom via e-mail/e-boks eller brev.

14.3 Beslutning om ændring af risikorammerne kan foretages af bestyrelsen. Forvalteren skal senest 8 hverdage efter, at der er truffet beslutning om ændring i risikorammerne, underrette investorerne direkte om ændringerne via e-mail/e-boks eller brev samt offentliggøre ændringerne. Ændringerne kan tidligst træde i kraft efter at Selskabets investorer har haft mulighed for at få indløst deres obligationer.

14.4 Alle ændringer skal i øvrigt offentliggøres på hjemmesiden, www.nordens.dk.

15 De vigtigste retlige konsekvenser af at indgå en aftale om at investere i Selskabet. Herunder jurisdiktion og lovvalg, sikringsakter, m.v.

15.1 De retlige konsekvenser af, at en investor investerer i en eller flere obligationer svarer som udgangspunkt til enhver anden investering i værdipapirer. Investor bliver ved indbetaling af købesummen registreret som obligationsejer, med den andel som investeringen modsvarer.

15.2 Obligationsejeren hæfter alene med sit indskud. Derudover er der ingen hæftelse for Selskabets forpligtelser.

15.3 Obligationsejeren kan finde mere information om rettigheder i vedtægterne og obligationsvilkårene for Selskabet.

15.4 Selskabet er etableret i Danmark og underlagt dansk ret. Da der kun udbydes obligationer til danske investorer, vil ethvert forhold omkring Selskabets obligationer og obligationsejerne være underlagt dansk ret og værneting. Forhold vedrørende aktiver, datterselskaber, administration, m.v. i andre EU-lande kan dog være underlagt lovvalg og værneting i disse lande.

15.5 Obligationsejere skal noteres i Selskabets fortegnelse over obligationer, som forvalteren fører. Notering i fortegnelsen udgør sikringsakten.

15.6 Investorer opfordres til at søge individuel rådgivning om egne investerings- og skattemæssige forhold.

16 Selskabets forvalter, depositar, revisor og alle andre leverandører af tjenesteydelser inklusive en beskrivelse af deres forpligtelser og Obligationsejernes rettigheder i forhold til disse.

16.1 Selskabet har indgået forvalteraftale med Nordens Management A/S, og indgår i Nordens koncernen. Nordens Management A/S har fra Finanstilsynet opnået tilladelse som forvalter i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Derudover har forvalteren opnået markedsføringstilladelse overfor detailinvestorer i forbindelse med Selskabets udbud af obligationer. Forvalteren skal til enhver tid forvalte Selskabet i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, og kun i henhold til de af Finanstilsynet tilladte funktioner.

Forvalteren er:
Nordens Management A/S
Cvr. 37302252
Strandboulevarden 89,1
2100 København Ø

16.2 Selskabets årsrapport revideres af én statsautoriseret revisor. Selskabet revisor vælges for ét år ad gangen og kan genvælges. Selskabets revisor skal udføre kontrollen med, at selskabets bogføring, regnskabsforhold og formueforvaltning foregår tilfredsstillende og forsvarligt. Bestyrelsen pålægger revisor, i overensstemmelse med god regnskabskik, at påse, at der føres et overskueligt og klart bogholderi, samt at kontrollere, at selskabets regnskabsfunktion, interne kontroller, budgettering og formueforvaltning foregår betryggende. Endvidere skal revisionen foretage uanmeldte kasse- og bankkonti eftersyn flere gange årligt.

Selskabets revisor er:
Redmark Statsautoriserede Revisionspartnerselskab
Cvr. 29442789
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

16.3 Selskabet har indgået en depositaraftale med Intertrust Depositary Services (Denmark) A/S, der påtager sig opgaven som depositar for Selskabet. Depositaropgaven består af tilsynsfunktion med bl.a. kontrol af Selskabets betalingsstrømme, opbevaring af Selskabets aktiver samt tilsyn med forvalterens korrekte udførelse af forvaltningsopgaver, jf. Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v.

Depositaren er:
Intertrust Depositary Services A/S
Cvr. 36080019
Harbour House
Sundkrogsgade 21
2100 København Ø

16.4 Selskabet anvender følgende leverandør til håndtering og afstemning i forbindelse med investorenes indbetalinger:

Vejle Administration A/S
Cvr. 19343049
Sønderskovvej 27
7100 Vejle

16.5 Selskabet har indgået en aftale med følgende leverandør, til varetageles af selskabets risikostyring- og compliancefunktion:

Advokat Charlotte Møller
Cvr. 36179430
Valmuevej 5, 2
2300 København S

16.6 Selskabet har indgået en aftale med en tysk ejendomsadministrator som vil varetage alle opgaver i forbindelse med administration af de ejendomme, der erhverves:

Taylor & Company
HRB 133283B
Lützowstrasse 71
10785 Berlin
Tyskland

17 Selskabets opfyldelse kravene i § 16, stk. 5.

17.1 Forvalter har tegnet en erhvervsansvarsforsikring mod erstatningsansvar som følge af pligtforsømmelse, som af forvalteren er vurderet passende i forhold til de risici, den skal dække. Forsikringssummen er fastsat til DKK 2.500.000

18 Forvalterens uddelegerede opgaver, jf. Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v., bilag 1, nr. 1 og 2, og opgaver som depositaren har delegeret.

18.1 Selskabets forvalter har delegeret følgende opgaver.

18.1.1 Levering af depositarydelser : Intertrust Depositary Services (Denmark) A/S

18.1.2 Compliance og risikostyring : Advokat Charlotte Møller

18.1.3 Regnskabsføringstjenester : Vejle Administration A/S

18.1.4 Ejendomsadministration : Taylor & Company

18.2 Der vurderes ikke at være nogen interessekonflikter forbundet med delegationerne.

19 De metoder og procedurer, Selskabet har fastlagt efter § 29, stk. 1, for værdi- og prisansættelse af Selskabets aktiver og forpligtelser, herunder de metoder, der benyttes for værdiansættelse af aktiver og forpligtelser, der er svære at værdiansætte.

19.1 Mindst én gang årligt ved udgangen af hvert regnskabsår værdiansættes Selskabets aktiver og forpligtelser, og oplyses på hjemmesiden www.nordens.dk.

19.2 Til brug for opgørelsen af de samlede værdier benyttes de senest tilgængelige aktivværdier og forpligtelser, målt til dagsværdi i overensstemmelse med Selskabets seneste reviderede årsrapport.

19.3 Værdiansættelse af selskabets ejendomme

19.3.1 Værdien af Selskabets ejendomme fastlægges på baggrund af en ekstern vurdering foretaget af en valuar.

19.3.2 Værdiansættelse sker under de regulatoriske bestemmelser fastsat af IVSC (International Valuation Standards Council) implementeret via Valuation Practice Statements (VPS) fra Royal Institution of Chartered Surveyors.

19.3.3 Vurderingerne udarbejdes under temaet markedsværdi, der defineres som: "Den estimerede værdi på en given værdiansættelsesdato, for hvilket et aktiv eller ansvar/forpligtelse overdrages mellem en køber og sælger på armslængde vilkår, velinformeret grundlag og ved at udvise forsigtighed."

19.3.4 Vurderinger udføres under hensyntagen til markedsforholdene for den pågældende ejendomstype på balancedagen og gennemføres blandt andet ved besigtigelse af ejendommen i nær tilknytning til udarbejdelse af vurderingen.

19.3.5 Som metodisk tilgang anvendes primært måling af dagsværdien af de betalingsstrømme der med rimelighed kan forventes at tilflyde ejendommen over en given periode. Dette sker via beregningsmodeller der, med iagttagelse af de nuværende markedsforhold for den pågældende ejendom fastsætter de indtægter der via markedsløjen på vurderingsdagen vurderes at tilflyde ejendommen fratrukket omkostninger der er nødvendige for en rentabel drift. Ejendommens pengestrømme tilbagediskonteres herefter til nutidsværdi med en diskonteringsfaktor der vurderes som markedskonform på balancedagen.

19.3.6 De beregnede værdier backtestes via sammenligninger med handler og udbud af tilsvarende ejendomme.

20 Selskabets styring af likviditetsrisici, herunder Obligationsejernes ret til at blive indløst både under normale og under ekstraordinære omstændigheder samt de aftaler, der er indgået med Obligationsejere om indløsning.

20.1 Forvalteren varetager samtlige opgaver i relation til udarbejdelse af konkrete likviditetsstyringssystemer og – procedurer, herunder at påse, at der etableres kvantitative- og/eller kvalitative risikogrænser, og at der foretages nødvendige og lovpligtige stresstests.

- 20.2 Det pålægges forvalteren at sikre overvågning, indberetning m.v. i henhold til forvalterens likviditetsstyringspolitik. Endvidere pålægges forvalteren rettidigt at indstille sin anbefaling om eventuelle tilpasninger til investeringsstrategi, likviditetsprofil og indløsningspolitik til bestyrelsen.
- 20.3 Forvalteren skal sikre, at de likviditetssystemer og –procedurer, der skal etableres, som minimum sikrer, at forvalter :
- 20.3.1 Opretholder et likviditetsniveau, der er hensigtsmæssigt i forhold til de underliggende forpligtelser på grundlag af en vurdering af den relative likviditet af Selskabets aktiver på markedet, idet der tages hensyn til den tid, der er nødvendig til afvikling, og prisen eller værdien, til hvilken disse aktiver kan afvikles, samt deres følsomhed over for andre markedsrisici eller – faktorer.
- 20.3.2 Overvåger likviditetsprofilen i Selskabets portefølje af aktiver under hensyntagen til de enkelte aktivers marginale betydning, som kan have væsentlig indflydelse på likviditeten, samt de væsentlige passiver og forpligtelser, både eventualforpligtelser og andre forpligtelser, som Selskabet muligvis har i forhold til de underliggende forpligtelser. Forvalter skal i den forbindelse tage hensyn til profilen for Selskabets investorgrundlag, herunder investortype, investeringernes relative størrelse og de indløsningsbetingelser, der gælder for disse investeringer.
- 20.3.3 Gennemfører og til enhver tid har hensigtsmæssige ordninger og procedurer til måling af likviditeten med det formål at vurdere de kvantitative og kvalitative risici i positioner og i tilsigtede investeringer, som har en væsentlig indflydelse på likviditetsprofilen for Selskabets aktivportefølje, så deres indvirkning på den samlede likviditetsprofil kan måles korrekt. De anvendte procedurer skal sikre, at forvalteren har den relevante viden og forståelse af likviditeten af de aktiver, som Selskabet har investeret i eller har til hensigt at investere i, herunder i givet fald omfanget af handel og prisernes følsomhed og /eller de enkelte aktivers spredning under normale og ekstraordinære likviditetsforhold.
- 20.3.4 Overvejer og gennemfører de redskaber og ordninger, herunder særlige ordninger, der er nødvendige for at styre likviditetsrisikoen for Selskabet. Forvalter identificerer de forhold, hvorunder disse redskaber og ordninger kan anvendes under både normale og ekstraordinære forhold, idet alle Selskabets investorer sikres en retfærdig behandling. Forvalteren må kun anvende sådanne redskaber og ordninger under disse forhold, og hvis der er foretaget passende lovpligtig offentliggørelse.
- 20.3.5 Medtager passende eskaleringsforanstaltninger i deres likviditetsstyringssystem og –procedurer til at imødegå forventede eller reelle likviditetsproblemer eller andre nødsituationer for Selskabet.
- 20.3.6 Overvåger overholdelsen af Selskabets angivne likviditetsrisikogrænser og skal, hvor grænserne overskrides, eller hvor det er sandsynligt, at de vil blive overskredet, vurdere, hvilke krævede eller nødvendige forholdsregler der skal tages, og straks reagere med underretning til ledelsen.

- 20.3.7 Foretages regelmæssige stresstests under normale og ekstraordinære likviditetsforhold, hvilket giver mulighed for at vurdere Selskabets likviditetsrisiko. Forvalteren skal handle i investorernes interesse, for så vidt angår resultatet af en stresstest. Stresstestene skal gennemføres på grundlag af pålidelige og aktuelle oplysninger udtrykt kvantitativt eller, hvor dette ikke er hensigtsmæssigt, udtrykt kvalitativt, og i givet fald simulere likviditetsknaphed i aktiverne i Selskabet og atypiske indløsningsanmodninger. Derudover skal stresstesten dække markedsrisici og virkninger, der eventuelt opstår som følge heraf, herunder på marginbetalinger, krav til sikkerhedsstillelse eller kreditlinjer, og gøre rede for værdiansættelsesfølsomhed under stressbetingelser.
- 20.3.8 Tilpasser investeringsstrategien, likviditetsprofilen og indløsningspolitikken for Selskabet, således at investorerne har mulighed for at indløse deres investeringer på en måde, der er forenelig med den retfærdige behandling af alle Selskabets investorer og i overensstemmelse med Selskabets indløsningspolitik og forpligtelser. Ved vurdering af tilpasningen af investeringsstrategien, likviditetsprofilen og indløsningspolitikken skal forvalteren også tage hensyn til disse indløsnings indvirkning på de underliggende priser eller spredning af Selskabets individuelle aktiver.
- 20.3.9 Dokumentere at likviditetsstyringspolitikker og –procedurer gennemgås mindst en gang om året og opdaterer dem med eventuelle ændringer eller nye ordninger.
- 20.4 Overordnede forudsætninger for likviditetsstyring
- 20.4.1 Udgangspunktet for likviditetsstyringen er skabelse af en løbende drift med positive pengestrømme, hvor der kontinuerligt og målrettet arbejdes mod målsætningen om, at skabe en løbende positiv udvikling pengestrømmene.
- 20.4.2 Aktivporteføljen er langsigtet boligejendomsinvestering, hvor det primære fokus er løbende investering i og optimering af den erhvervede boligejendom. Der vil således som udgangspunkt ikke blive foretaget løbende køb og salg af aktivporteføljen, da der som udgangspunkt kun er planlagt at erhverve ét aktiv.
- 20.4.3 Der er ingen løbende udlodninger til aktionærerne, og de opbyggede likvide midler indestår på Selskabets bankkonti. Positiv likviditet som er større end vurderet nødvendigt for de løbende forpligtelser placeres som udgangspunkt ikke, men vil indgå i det daglige likviditetsberedskab.
- 20.4.4 Likviditetsniveauet skal være tilstrækkeligt til at håndtere driftsmæssige udsving. For at kunne håndtere driftsmæssige udsving vurderes det at likviditetsreserven bør ligge stabile i interval mellem 5 og 10 procent af de årlige bruttoindtægter.
- 20.4.5 Likviditetsreserven forsøges så vidt muligt, at skal bestå af kassebeholdning/bankindestående, en kassekredit eller anden trækingsret.
- 20.5 Likviditetsmæssige procedurer i forbindelse ejendomsinvestering
- 20.5.1 Der udarbejdes i forbindelse med erhvervelsen af ejendom en økonomisk beregning baseret på både aktuelle, potentielle og markeds-mæssige forudsætninger. Den økonomiske beregning danner grundlaget for beslutningsgrundlaget for investeringen og ligeledes budgetmateriale for de kommende 3 regnskabsår.

- 20.5.2 Forvalteren skal påse og efterprøve den økonomiske beregning, for at sikre at det likviditetsmæssige grundlag er til stede. Det skal ligeledes påses, at der som udgangspunkt skal være likviditetsmæssigt overskud på investeringstidspunktet. Dette kan dog afviges i tilfælde af, at de økonomiske beregninger påviser, at der inden for nærmeste fremtid vil være likviditetsmæssigt overskud, samtidig med at likviditetsniveauet indtil dette opnås, vil være tilstrækkeligt og hensigtsmæssigt i forhold til Selskabets forpligtelser.
- 20.5.3 Det er hensigten, at en negativ udvikling på aktivets værdi bør modsvare en positiv udvikling på passiver.
- 20.5.4 Der skal til enhver tid sørges for, at der ved erhvervelse af aktiver med anvendelse af gearing, er en passende afdragsprofil på finansieringen, således at en del af en eventuel negativ udvikling i aktivets værdiansættelse modsvarer en positiv udvikling på passivside.
- 20.5.5 Hensigten med en afdragsprofil på optaget lånefinansiering er yderligere muligheden for at øge muligheden for, at Selskabet eventuelt kan få adgang til yderligere likviditet om nødvendigt.
- 20.5.6 Ved låneoptagelse er den fastforrentede periode fastsat til minimumsperiode 5 år. Dog kan den valgte fastrenteperiode fastlægges under hensyn til det aktuelle renteniveau i forhold til den forventede markedsmæssige udvikling eller af hensyn til udløbsdatoen på tidligere låneoptagelse.
- 20.5.7 Den økonomiske beregning skal fremlægges og godkendt af bestyrelsen før erhvervelsen af et aktiv.
- 20.6 Likviditetsstyringssystemer og -procedurer
- 20.6.1 I forlængelse af at Selskabet erhverver en ejendom, påser forvalteren at likviditetsstyringsprocesser foretages løbende og betryggende, således at likviditetsniveauet er hensigtsmæssigt i forhold til de har indgået forpligtelser. Likviditetsstyringssystemer og –procedurer vil blive foretaget både på ejendommens likviditetsniveau og den relative likviditet af AIF'ens aktiver og passiver.
- 20.6.2 Den relative likviditet af Selskabets aktiver og passiver foretaget løbende og ved ændringer i markedsrisici eller –faktorer. Dog mindst én gang årligt i forbindelse med værdiansættelsen af Selskabets aktiver. Dette anses for passende og tilstrækkeligt med hensyn til indløsningsbetingelserne.
- 20.6.3 Ejendommens likviditetsniveau og alle forpligtelser, der har væsentlig indflydelse på likviditeten vil blive løbende overvåget. Grundlaget for overvågning vil blive baseret på det aktuelle budget, som er udarbejdet i samarbejde mellem ejendomsadministrator og forvalteren.
- 20.6.4 Kontrol og overvågning af likviditetsniveau foretaget med følgende hyppighed:
- 20.6.4.1 Ugentligt.
- Forvalteren modtager ugentlig rapport fra ejendomsadministrator om likviditetsniveauet, indeholdende samlede ugentlig transaktioner opdelt på indtægt- og udgiftsniveau. Dette sammenholdes med budgetstyringen, for at påse at likviditetsniveauet er tilstrækkeligt og hensigtsmæssigt i forhold til de underliggende forpligtelser.

Der foretages en opfølgning på det aktuelle likviditetsniveau, hvor der bliver udført opfølgning på ugens omkostnings- og lejeniveau, og ligeledes foretages opfølgning på fremtidig indtægtsgrundlag/lejeniveau mht. udlejninger og opsigelser.

20.6.4.2 Kvartalsvis.

Kvartalsvis modtager forvalteren kvartalsrapport fra ejendomsadministrator, hvor de samlede kvartals transaktioner er specificeret vedrørende det aktuelle likviditets-, indtægts- og omkostningsniveau. Den risikoansvarlige udarbejder en specificeret kvartalsrapport, baseret på faktuelle transaktioner sammenholdt med budgetterede. Væsentlige afvigelser eller faktorer, der har væsentlig indflydelse på likviditeten skal noteres, påpeges og indberettes til bestyrelsen ved først kommende bestyrelsesmøde. Ligeledes skal relevante procedurer og anbefalinger, som evt. kan minimere likviditetsrisikoen iværksættes/indstilles til bestyrelsen om nødvendigt.

20.6.4.3 Årligt.

Forvalteren indrapporterer en årlig sammenfattet rapport på baggrund af de seneste 4 kvartalers resultater og likviditetsniveau. Den sammenfattede rapport, årets resultat og den årlige værdiansættelse af Selskabets aktiver vil danne grundlaget for den kommende periodes budget og forventninger til det kommende budgetår. Som bilag til rapporten vedlægges en oversigt over Selskabets aktuelle aktiver, lån, restgæld- og løbetid og markedsværdien af aktiver med en vurdering af de finansielle risici i tilfælde af ændringer i markedsrisici eller fald i aktivernes værdiansættelse.

Den risikoansvarlige skal på baggrund af den sammenfattede rapport danne en årlig indberetning og indstilling af anbefaling om eventuelle tilpasninger af investeringsstrategi, likviditetsprofil og indløsningspolitik til bestyrelsen, således at bestyrelsen kan træffe beslutning om nødvendige tilpasninger for den kommende periode.

20.7 Procedurer i forbindelse med stresstest

20.7.1 Den likviditetsstyringsansvarlige skal i forbindelse med den årlige sammenfattede rapport, foretage stresstest under normale og ekstraordinære likviditetsforhold, hvilket giver mulighed for at vurdere Selskabets likviditetsrisici.

20.7.2 Stresstestene skal:

20.7.2.1 Gennemføres på grundlag af pålidelige og aktuelle oplysninger udtrykt kvantitativt eller, hvor dette ikke er hensigtsmæssigt, udtrykt kvalitativt.

20.7.2.2 Simulere likviditetsknaphed i aktiverne i Selskabet og atypiske indløsningsanmodninger.

20.7.2.3 Dække markedsrisici og virkninger, der eventuelt opstår som følge heraf, herunder på marginbetalinger, krav til sikkerhedsstillelse eller kreditlinjer.

20.7.2.4 Gøre rede for værdiansættelsesfølsomhed under stressbetingelser.

- 20.7.2.5 Gennemgøres årligt i forbindelse med værdiansættelsen. Dog skal stresstest også gennemføres i tilfælde af at der indtræffer ekstraordinære omstændigheder, idet der tages hensyn til Selskabets investeringsstrategi, likviditetsprofil, investortype og indløsningspolitik og mindst en gang om året.

21 Indløsning af obligationerne

- 21.1 Obligationerne forfalder til indfrielse den 31. december 2037, på de i obligationsvilkårene anførte vilkår, hvis de ikke forinden er indfriet.
- 21.2 Indfrielse af obligationerne, helt eller delvist, fra obligationsejernes side kan kun ske ved skriftligt varsel på mindst 30 dage til virkning pr. den 1. juni 2023 eller til virkning pr. den 1. juni 2030, og dette på de i obligationsvilkårene angivne vilkår. I øvrigt kan indfrielse fra obligationsejers side kun ske i henhold til de særlige forhold, der gør sig gældende i forbindelse med en eventuel misligholdelse fra Selskabets side eller ved ændring i Selskabets risikorammer, jf. ovenfor.
- 21.3 Obligationsejers opsigelse til virkning pr. den 1. juni 2023 eller til virkning pr. den 1. juni 2030, sker til følgende værdiansættelse.
- 21.3.1 Obligationer indfries til kurs 100 med tillæg af påløbende men ikke betalte renter indtil tilbagebetalingstidspunktet.
- 21.3.2 Evt. skyldige beløb, gebyrer m.v.
- 21.4 Anmodning om indfrielse afgives skriftligt direkte til Selskabets forvalter som følger:
- Nordens Management A/S
Strandboulevarden 89, 1
DK-2100 København Ø
Att.: Kundeservice,
eller via e-mail til info@nordens.dk
- 21.4.1.1 Såfremt Selskabet ikke har tilstrækkelig kapital til forsvarligt og lovligt og inden for sine risikorammer at kunne foretage indfrielse, vil der ske delvist indfrielse pro rata for de, der måtte ønske dette. Af hensyn til ligebehandling af obligationsejerne kan Selskabet udsætte indfrielsen, indtil Selskabet har realiseret de til indfrielsen nødvendige aktiver eller alternativt har skabt den fornødne likviditet til indfrielsen.
- 21.5 Indfrielse af obligationerne, helt eller delvist, fra Selskabets side kan – uden begrundelse - ske på enhver bankdag på følgende vilkår. Selskabet har ret til at genudbyde obligationerne i markedet under iagttagelse af gældende ret. Obligationer indfries til kurs 100 med tillæg af akkumulerede renter indtil tilbagebetalingstidspunktet. Der udbetales en overkurs svarende til 50 % af Selskabets egenkapital fordelt forholdsmæssigt mellem de 5.000 udstedte obligationer og baseret på nedenstående forudsætninger.

21.6 Overkursen svarende til 50 % af Selskabets egenkapital skal fordeles forholdsmæssigt mellem de faktisk udstedte obligationer med en nominel styk størrelse på DKK 5.000 (50 % af egenkapitalen / faktiske udstedte obligationer). Udstedes færre end de forventede 5.000 obligationer fordeles provenuet til obligationsejerne i forhold til obligationsejeres respektive krav i forhold til den nominelle procentdel af 50 % af Selskabets egenkapital. Udstedes der således 2.500 obligationer, udgør overkursen 25 % af Selskabets egenkapital.

22 Gebyrer og omkostninger med angivelse af de maksimale beløb, som direkte eller indirekte afholdes af investorerne.

22.1 Gebyrer og omkostninger er omdelt i direkte og indirekte omkostninger, og er således opgjort som følger:

22.2 Direkte omkostninger

22.2.1 Engangsomkostninger før eller efter investeringen.

22.2.1.1 Ved kontant erlæggelse af tegningssummen afholdes ingen direkte omkostninger af investor. Erlægges tegningssummen successivt i 12 rater vil betalingsaftalen blive tillagt et kontraktgebyr på DKK 500 samt administrationsgebyrer på DKK 25 pr. rate. Dette beløb afregnes til forvalteren i forbindelse med håndtering af betalingsaftalen, og er ikke en del af investors kapitalforpligtelse overfor Selskabet.

22.2.1.2 Ved misligholdelse af en evt. indgået betalingsaftale påregnes et misligholdelsesgebyr på kr. 500, og afregnes til forvalteren/modregnes i indbetale beløb. Dette er ikke en del af investors kapitalforpligtelse overfor Selskabet.

22.3 Indirekte omkostninger

22.3.1 Årlige omkostninger til forvaltning svarende til maksimalt 2 % af den samlede nominelle udstedelse på kr. 25.000.000. Beløbet indeholder afholdelse nedenstående udgifter til revision og depositar.

Årlige omkostninger til revision : DKK 15.000

Årlige omkostninger til depositar : DKK 120.000

Samlede omkostninger forbundet med udbud svarende til maksimalt 20 % af den samlede nominelle udstedelse.

23 En beskrivelse af, hvordan forvalteren sikrer, at alle obligationsejere behandles retfærdigt.

23.1 Forvalteren har etableret forretningsgang for håndtering af interessekonflikter for at beskytte obligationsejerne mod forskelsbehandling eller mod at forvalteren handler mod obligationsejernes eller Selskabets interesser.

23.2 Forvalteren påser, at investorerne ikke forskelsbehandles, at købs- og indløsnings-/salgskurser er ens for alle investorer, m.v., og at Selskabets vedtægter, obligationsvilkår, investoroplysninger, væsentlig investorinformation overholdes.

23.3 Ingen obligationsejere har særlige rettigheder, og Selskabet eller forvalteren forskelsbehandler således ikke sine obligationsejere.

24 Den seneste årsrapport som omhandlet i § 61

24.1 Selskabet er nystiftet i forbindelse med nærværende udbud af obligationer, og selskabskapitalen ved stiftelsen udgør DKK 500.000. Der foreligger ingen historiske regnskabsdata for Selskabet, da der ikke har været tidligere aktiviteter i Selskabet. Der er forud for udbuddet af obligationer ej heller erhvervet ejendom.

25 Proceduren og betingelserne for udstedelse og salg af obligationer.

25.1 Selskabet udsteder med virkning fra obligationernes faktiske udstedelse op til 5.000 obligationer á DKK 5.000, svarende til en udstedelse på i alt nominelt DKK 25.000.000 i overensstemmelse med det i Selskabets vedtægter, Væsentlig Investorinformation, nærværende investeroplysninger samt i obligationsvilkårene anførte.. Enhver fysisk eller juridisk person, der erhverver obligationer, skal minimum købe én (1) obligation svarende til nominelt DKK 5.000. Obligationerne udstedet til kurs 100. Enhver, der er bosiddende i Danmark, kan erhverve obligationer. Obligationerne retter sig ikke til udlændinge.

25.2 Obligationerne forfalder til indfrielse den 31. december 2037, på de i obligationsvilkårene anførte vilkår, hvis de ikke forinden er indfriet.

25.3 Indfrielse af obligationerne, helt eller delvist, fra obligationsejernes side kan i øvrigt ske ved skriftligt varsel på mindst 30 dage til virkning pr. den 1. juni 2023 eller til virkning pr. den 1. juni 2030, og dette på de i obligationsvilkårene angivne vilkår. I øvrigt kan indfrielse fra obligationsejers side kun ske i henhold til de særlige forhold, der gør sig gældende i forbindelse med en eventuel misligholdelse fra Selskabets side eller ændring af selskabets risikorammer.

25.4 Køb af obligationerne kan ske fem (5) hverdage efter offentliggørelse af dokument indeholdende lovpligtige investeroplysninger (herefter benævnt Investeroplysningerne), samt offentliggørelse af væsentlig investorinformation (herefter benævnt Væsentlig Investorinformation), begge i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde og bekendtgørelser samt Forordning 231/2013, og indtil samtlige obligationer er købt, dog senest 12 måneder efter offentliggørelse af informationen. Såfremt samtlige obligationer ikke er købt ved udløbet af de 12 måneder, er Selskabet berettiget til at fortsætte udbuddet mod behørig offentliggørelse af nye dokumenter, Salgsperioden kan til enhver tid kan indstilles diskretionært fra Selskabets side.

- 25.5 Køb af obligationerne kan ske ved indsendelse pr. e-mail eller indlevering af aftale om erhvervelse til Selskabets forvalter. Alternativt, kan der rettes telefonisk henvendelse til forvalterens kundeservice på tlf. 35 43 38 00. Ved mundtligt købstilsagn vil obligationskøber og obligationsejer efterfølgende via e-mail eller e-boks modtage en skriftlig bekræftelse på køb af det ønskede antal obligationer sammen med Investoroplysningerne og Væsentlig Investorinformation. Indbetaling af den samlede købesum eller indbetaling af den første rateindbetaling, jf. obligationsvilkårene, vil blive anset som en endelig accept af aftale om det ønskede antal obligationer.
- 25.6 Udstedelse og salg af obligationer sker i overensstemmelse med reglerne i Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v., selskabsloven, værdipapirhandelsloven, udstederreglerne m.v. samt Selskabets egne procedurer herfor, herunder i forhold til udarbejdelse af beslutningsoplæg, bestyrelsesgodkendelse, generalforsamlings-godkendelse, udarbejdelse af udbudsdokumenter, osv.
- 25.7 Udstedelsen og salg af obligationer må kun markedsføres overfor detailkunder i Danmark, og alle investorer skal have udleveret et dokument med Væsentlig Investorinformation. Formen og indholdet af dokumentet skal udarbejdes i overensstemmelse med bekendtgørelsen om form og indhold af et dokument, der indeholder væsentlig investorinformation for alternative investeringsfonde.
- 25.8 Ved køb af obligationer i Selskabet skal køberen have oplysninger om prisen ved udstedelsen, vedtægter med vilkår for obligationerne, herunder investeringspolitik og risikoprofil. Vilkårene indeholder ligeledes bestemmelserne om Selskabets udstedelse af obligationer og bestemmelser for indløsning af obligationsejernes obligationer. Obligationerne i Selskabet er unoterede, og kan derfor kun omsættes, såfremt obligationsejer kan finde en anden køber. Obligationerne i Selskabet er således illikvide, hvilket indebærer, at markedsværdien i perioder kan ligge under den indre værdi.
- 25.9 Selskabet kan være behjælpelig med at finde købere til obligationerne.
- 25.10 Det er forvalters pligt, at sikre at Selskabet overholder de rammer, der er fastlagt på baggrund af vedtægterne og obligationsvilkårene.

26 Selskabets seneste indre værdi eller markedspris pr. obligation

- 26.1 Obligationerne á nominelt DKK 5.000 per styk udbydes til kurs 100. Der tillægges intet handelsgebyr.

27 Selskabets historiske resultater, hvis sådanne er tilgængelige.

- 27.1 Selskabet er nystiftet i forbindelse med nærværende udbud af obligationer, og der foreligger således ingen historiske regnskabsdata for Selskabet, da der ikke har været tidligere aktiviteter i Selskabet. Der er forud for udbuddet af obligationer ej heller erhvervet ejendom.

28 En beskrivelse af hvordan og hvornår oplysningerne omfattet af §§ 64 og 65 offentliggøres.

- 28.1 Selskabet er forpligtet til at offentliggøre oplysningerne omfattet af § 64 og 65 i Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.
- 28.2 Oplysninger som skal offentliggøres omfatter:
- 28.2.1 Andelen i procent af aktiverne i Selskabet, som på grund af deres illikvide natur er omfattet af særlige foranstaltninger.
- 28.2.2 Alle nye ordninger til styring af Selskabets likviditet.
- 28.2.3 Selskabets aktuelle risikoprofil og de risikostyringssystemer, som forvalteren benytter til at styre Selskabets risici.
- 28.2.4 Enhver ændring af det maksimale gearingsniveau, som forvalteren kan benytte på vegne af Selskabet, og enhver ret til at genanvende stillet sikkerhed eller anden garanti stillet i henhold til den aftale, der muliggør gearingen.
- 28.2.5 Det totale beløb, som Selskabet er gearet med.
- 28.3 Selskabet offentliggør mindst én gang årligt, hver den første måned i året, disse oplysninger på hjemmesiden www.nordens.dk.
- 28.4 Ændring af Selskabets risikoprofil kræver beslutning truffet af generalforsamlingen efter indstilling fra forvalterens bestyrelse. Obligationsejerne skal have mulighed for indløsning forud for ikrafttræden af sådanne ændringer og skal underrettes direkte herom via e-mail/e-boks eller brev.
- 28.5 Beslutning om ændring af risikorammerne kan foretages af bestyrelsen. Forvalteren skal senest 8 hverdage efter, at der er truffet beslutning om ændring i risikorammerne, underrette investorerne direkte om ændringerne via e-mail/e-boks eller brev samt offentliggøre ændringerne. Ændringerne kan tidligst træde i kraft efter at Selskabets obligationsejere har haft mulighed for at få indløst deres obligationer.
- 28.6 Alle overskridelser vedrørende Selskabets investerings- og risikorammer skal offentliggøres på hjemmesiden senest 8 hverdage efter, at overskridelse har fundet sted.