

Væsentlig Investorinformation

Dette dokument indeholder væsentlig investorinformation om Nordens Obligationer IX A/S. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Oplysningerne er lovpligtige og har til formål at gøre det lettere at forstå den alternative investeringsfonds opbygning og de risici, der er forbundet med at investere i den alternative investeringsfond. Det tilrådes at læse dokumentet for at kunne træffe en kvalificeret beslutning om en eventuel investering.

Nordens Obligationer IX A/S

CVR nr. 39413019

udbyder investering i **obligationer**.

Investeringsfonden forvaltes af Nordens Management A/S, CVR nr. 37302252.

Aktiver som Nordens Obligationer IX A/S investerer i

Nordens Obligation IX A/S investerer, gennem et tysk datterselskab oprettet til formålet, i fast ejendom. Selskabet investerer primært i mellemstore udlejningsejendomme, overvejende til beboelse, i kategorien Value Added. Investeringerne er geografisk afgrænset til Tyskland.

Det forsøges primært at erhverve en enkelt ejendom. Ejendommen skal indeholde 10-150 boligenheder, og købsprisen for investering(erne) skal være mellem 4-20 mio. EUR. Der købes og sælges ikke aktivt ejendomme løbende.

Nordens Obligation IX A/S investeringsstrategi

Nordens Obligation IX A/S' investeringsstrategi er at erhverve velbeliggende tyske boligudlejningsejendomme, gennem fremvisning ved en kombination af egen og fremmed kapital for derved at skabe en stabil og langsigtet værditilvækst for Nordens Obligationer IX A/S' obligationsejere. Investeringer foretages ud fra en total afkastbetragtning af det løbende nettoafkast og af værditilvækst/dagsværdiregulering. Dette søges opnået gennem finansiering på attraktive vilkår, ejendomsporteføljens almindelige drift, som uddeles, og løbende optimering, samt gennem ejendommens forventede løbende værditilvækst. Nordens Obligationer IX A/S' formue tilvækst opnås ligeledes i kraft af den løbende afvikling af prioritetsforpligtelserne. Formålet med den løbende afvikling af prioritetsforpligtelserne er, at Nordens Obligationer IX A/S på langt sigt skal opnå en positiv formue tilvækst uagtet den generelle udvikling på ejendoms markedet. Nordens Obligationer IX A/S' anvendelse af fremmed kapital betyder, at den samlede investering i boligudlejningsejendomme kan forøges.

Investeringsstrategien bygges på risikoprofil i kategorien Value Added, hvor der primært udvælges ejendomme med et udviklingspotentiale. Eksempler herpå er uudnyttet leje potentiale, ændring af lejestruktur, kvalitetsforbedrende renoveringer, konvertering af uudnyttede arealer eller andre projekter, som kan øge driftsindtjeningen og sikre ejendommenes værditilvækst.

Investeringshorisonten er langsigtet og er som udgangspunkt fastsat til 21 år. Ved at investeringshorisonten er baseret på en lang årrække, ønsker Nordens Obligationer IX A/S at minimere aktivets konjunkturfølsomhed, og derved begrænse værdiforringelse af aktivet, i tilfælde af at konjunkturerne vender på kortsigt.

Investeringsprocessen er case baseret, og bestyrelsen bestemmer ultimativt hvilken type af ejendom, der skal investeres i efter sit diskretionære professionelle skøn. Nordens Obligationer IX A/S har en langsigtet investeringshorisont, hvor det tilstræbes at sikre et stabilt afkast, en langsigtet værditilvækst, og med en behersket og afvejede risiko.

Der er ud fra disse betragtninger udarbejdet en række konkrete finansielle målsætninger: Startafkast ved erhvervelse af ejendom på mindst 3 %, optagelse af fastforrentede lån med afdrag, optagelse af finansiering i udenlandsk valuta for at matche investeringsaktiverne, finansiering med en minimumsløbetid på 5 år, det tilstræbes at have en likviditetsreserve, der udgør mindst 10 % af de årlige omkostninger, og kan udgøres af en kassekredit eller anden trækning, maksimal gearing ved lånets etableringstidspunkt på 3-4 gange obligationsudstedelsen, der udloddes ikke løbende overskydende likviditet i form af udbytte. Nordens Obligationer IX A/S kan anvende gearing. Yderligere oplysninger herom er tilgængelige i "Investorinformation" afsnit 12.

Risici ved den valgte investeringsstrategi

Nærværende investering er behæftet med risici, og der er ikke sikkerhed for gevinst og investeringen kan medføre tab.

Likviditetsrisici: Følgende udgør bl.a. likviditetsrisici: risiko for svingende betalinger fra f.eks. lejere, for mange udlejede lejemål og uforudsete udgifter.

Markedsrisici, investeringer: Der eksisterer risiko for at værdien af ejendomsporteføljen sammenholdt med ankauffessummen falder, hvilket bl.a. kan påvirke lånevilkårene. Værdifastsættelsen er især følsom overfor udviklingen i renteniveau, inflation, valutakursudvikling samt de generelle markedsvilkår, herunder efterspørgsel. En økonomisk afmatning vil svække ejendoms markedet og derved påvirke negativt. Påvirkningen kan ske

med svækkelse af vilkårene for genudlejning pga. faldende huslejeniveau, stigende afkastprocenter og dermed faldende markedsværdi af investeringsejendomme. I øvrigt er der risiko forbundet med at eksterne faktorer som bl.a. efterspørgsel, ændrede markedsvilkår, finansieringsmuligheder, renteniveau og inflation, der påvirker dagsværdien af investeringsejendommen og således også afkastkravet.

Risici vedrørende prioritetsgælden består i, at ejendomsporteføljen ikke kan refinansieres, at proventet fra refinansieringen ikke er tilstrækkeligt til f.eks. at indfri obligationsejerne, eller at prioritetslånene indeholder misligholdelsesklausuler, der kan træde i kraft, selvom forpligtelser overfor obligationsejerne kan opfyldes.

Et betydeligt værditab på Nordens Obligationer IX A/S' investeringsejendomme kan resultere i, at Nordens Obligationer IX A/S ikke kan overholde de overdækninger, der er aftalt med kreditinstitutterne/bankerne/långiver, hvorefter faciliteterne kan blive opsagt, og Nordens Obligationer IX A/S følgelig må realisere ejendommen på et tidspunkt, der eventuelt ikke er attraktivt.

Markedsrisiko, valuta: Størstedelen af finansieringen af ejendommene er foretaget i EUR, hvorfor der er en

risiko for, at valutakursen fra købstidspunktet kan have ændret sig. Endvidere er der renterisici forbundet med optagelsen af fremmedkapital til finansiering af ejendomsporteføljen, da udsving i de variable renter vil påvirke resultatet.

Operationelle risici

Risici der knytter sig til forvaltningen af aktiver, angår primært risikoen for misbrug, besvigelser, dårlig kontraktindgåelse og fejlplacering af de likvide midler.

Endvidere er der risici relateret til ejendomsadministrators evne til at opfylde sine forpligtelser.

Politiske og juridiske risici

Risici knytter sig til risici for eventuelle ændringer i beskattelsesreglerne, samt at ejendomsbesiddere fremover kan blive pålagt at betale en del af udgiften til f.eks. udbedringer af veje. Ligeledes kan der være risiko for, at der opstår fremtidige miljømæssige krav i form af ændrede lovkrav.

Juridiske risici kan opdeles i to kategorier: Manglende overholdelse af lovgivning samt indgåelse af u hensigtsmæssige kontrakter og lejeaftaler med tab til følge.

Yderligere beskrivelse af risikofaktorer er tilgængeligt i 'Investoroplysninger' i afsnittet "Risici" og forefindes på selskabets hjemmeside www.nordens.dk.

Omkostninger

Gebyrer og omkostninger er opdelt i direkte og indirekte omkostninger, og angivet nedenfor. Der afregnes ikke resultatbetingede honorarer. Omkostningerne reducerer dit mulige afkast.

Direkte omkostninger

Ind- og udtrædelsesomkostninger

- 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.
- Udtrædelsesomkostningerne er DKK 0.
- Ved misligholdelse af en evt. indgået betalingsaftale påregnes et misligholdelsesgebyr på DKK 500, og afregnes til forvalteren/modregnes i indbetale beløb. Dette er ikke en del af investors kapitalforpligtelse overfor Selskabet.

De viste indtrædelses- og udtrædelsesomkostninger er de maksimale satser.

Indirekte omkostninger

Årlige omkostninger til forvaltning svarer til 2 % af den samlede nominelle udstedelse på DKK 50.000.000, dog maksimalt DKK 1.000.000. Beløbet indeholder afholdelse af udgifter til revision, forvalter og depositar med ca. henholdsvis DKK 20.000, DKK 860.000 og DKK 120.000. Honorar i forbindelse med udbud udgør maksimalt 20 % af den samlede nominelle udstedelse. Honoraret er opdelt i et fast og et variabelt honorar. Det faste honorar udgør DKK 2.500.000, mens det variable honorar beregnes som et succes fee og udgør DKK 750 pr. solgt obligation.

Praktiske oplysninger

Denne væsentlige investorinformation er korrekt pr. 10. april 2019.

Yderligere information om Nordens Obligationer IX A/S fremgår af dens vedtægter, obligationsvilkår, investoroplysninger, m.v., der udleveres gratis hos Nordens Management A/S, Strandboulevarden 89, 2100 København Ø. Her kan du også få den alternative investeringsfonds årsrapport. Materialet kan også hentes på www.nordens.dk. Her finder du også den til enhver tid ajourførte udgave af Væsentlig Investorinformation. Materialet findes på dansk. Den alternative investeringsfond bruger Intertrust Depositary Services (Denmark) A/S som depositar.

Priser på andele findes i "Obligationsvilkår" i afsnittet "Generelle forhold omkring obligationerne og køb af disse".

Der kan kun ske indfrielse for investor den 1. maj 2039. Investeringen kan påvirke din skattemæssige stilling, hvorfor skatterådgivning bør indhentes.

Nordens Management A/S kan for oplysningerne i dette dokument kun drages til ansvar i henhold til dansk ret og herunder kun såfremt disse oplysninger er vildledende, unøjagtige eller ikke i overensstemmelse med de relevante dele i den alternative investeringsfonds vedtægter, obligationsvilkår, investoroplysninger m.v.