

# Væsentlig Investorinformation

Dette dokument indeholder væsentlig investorinformation om denne alternative investeringsfond. 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. De tilrådes at læse dokumentet for at kunne træffe en kvalificeret beslutning om en eventuel investering.

## Nordens Obligationer VII A/S

CVR nr. 38001167

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

### Aktiver som Nordens Obligation VII A/S investerer i

Nordens Obligation VII A/S investerer, gennem et tysk datterselskab oprettet til formålet, i fast ejendom. Fondens investeringer primært i mellemstore boligudlejnings-ejendomme, men kan også være anden fast ejendom. Investeringerne er geografisk afgrænset til Tyskland.

Der forsøges primært at erhverve en enkelt ejendom. Ejendommen skal indeholde mellem 20-150 boligenheder, og købsprisen for investeringerne skal ligge i niveau mellem 4-12 mio. EUR. ekskl. omkostninger. Der købes og sælges ikke aktivt ejendomme løbende.

### Nordens Obligation VII A/S investeringsstrategi

Nordens Obligation VII A/S' investeringsstrategi er at erhverve velbeliggende tyske boligudlejningsejendomme, gennem en kombination af egen og fremmed kapital for derved at skabe en stabil og langsigtet værditilvækst for Nordens Obligationer VII 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 og løbende optimering, samt gennem ejendommens forventede løbende værditilvækst. Nordens Obligationer VII 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 VII A/S på langsigte skal opnå en positiv formue tilvækst uagtet den generelle udvikling på ejendomsmarkedet. Nordens Obligationer VII A/S' anvendelse af fremmed kapital, betyder, at den samlede investering i boligudlejningsejendomme forøges.

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 ændret profil og vil blive kategoriseret som en Core ejendom. Investeringshorisonten er langsigtet og er som udgangspunkt fastsat til 20 år. Ved at investeringshorisonten er baseret på en lang årrække, ønsker Nordens Obligationer VII 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 VII A/S 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: Startafkast ved erhvervelse af ejendom på mindst 4 %, 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 trækingsret, maksimal gearing ved lånets etableringstidspunkt på 3-4 gange obligationsudstedelsen, der udloddes ikke løbende overskydende likviditet i form af udbytte.

### Risici ved den valgte investeringsstrategi

Nærværende investering er behæftet med risici, og der er ikke sikkerhed for gevinst.

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

**Markedsrisici, investeringer:** Der eksisterer risiko for at værdien af ejendomsporteføljen sammenholdt med anskaffelsessummen falder, hvilket bl.a. kan påvirke lånevilkårene. Værdifastsættelsen er især følsom overfor udviklingen i renteniveau, inflation, valutakursudvikling samt de generelle markedsvilkår, herunder efter-

spørgsel. En økonomisk afmatning vil svække ejendomsmarkedet og derved påvirke negativt. Påvirkningen kan ske ved 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 påvirker dagsværdien af investeringsejendommen og således også afkastkravet.

Risici vedrørende prioritetsgælden består i, at ejendomsporteføljen ikke kan refinansieres, at provenuet 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 VII A/S' investeringsejendomme kan resultere i, at Nordens Obligationer VII A/S ikke kan overholde de overdækninger, der er aftalt med kreditinstitutterne/bankerne/långiver, hvorefter faciliteterne kan blive opsagt, og Nordens Obligationer VII 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 beskattningsreglerne, 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 uhenigtsmæssige kontrakter og lejeaftaler med tab til følge.

Yderligere beskrivelse af risikofaktorer er tilgængeligt i 'Investoroplysninger' i afsnittet "Risici" og forefindes på fondens hjemmeside [www.nordens.dk](http://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 betalingsaf-

tale påregnes et misligholdelsesgebyr på DKK 500, og afregnes til forvalteren/modregnes i indbetalte beløb. Dette er ikke en del af investors kapitalforpligtelse overfor Selskabet. Indirekte omkostninger

De viste indtrædelses- og udtrædelsesomkostninger er de maksimale satser.

### **Indirekte omkostninger**

Årlige omkostninger til forvaltning svarer til maksimalt 2 % af den samlede nominelle udstedelse på DKK 25.000.000. Beløbet indeholder afholdelse nedenstående udgifter til revision, forvalter og depositar med ca. henholdsvis DKK 15.000, DKK 360.000 og DKK 120.000.

Selskabets samlede omkostninger forbundet med etablering, udbud, m.v., svarer til maksimalt 20 % af den samlede nominelle udstedelse.

## **Praktiske oplysninger**

Yderligere information om Nordens Obligationer VII 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](http://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.

Skattelovgivningen i Danmark kan påvirke din skattemæssige stilling.

Nordens Management A/S drages kun til ansvar for oplysningerne i dette dokument, hvis de er vildledende, unøjagtige eller ikke i overensstemmelse med de relevante dele i den alternative investeringsfonds vedtægter, obligationsvilkår, investoroplysninger m.v. Denne væsentlige investorinformation er korrekt pr. 25. november 2019.