

Væsentlig Investorinformation

Dette dokument indeholder væsentlig investorinformation om Nordens Obligationer XI 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. Du tilrådes at læse dokumentet for at kunne træffe en kvalificeret beslutning om en eventuel investering. Informationen er retvisende pr. 16. maj 2022

Nordens Obligationer XI A/S, CVR nr. 42855936. Der udbydes investering til detailinvestorer ved **obligationer** i Nordens Obligationer XI A/S. Obligationerne har ikke karakter af sædvanlige lån med selskabets pligt til tilbagebetaling af hele eller dele af det for obligationen erlagte beløb. Obligationerne står tilbage for selskabets anden gæld og er risikable, men med mulighed for en vis upside, og obligationerne er derved egenkapitalignende instrumenter. Investeringsfonden forvaltes af Nordens Management A/S, CVR nr. 37302252. Nordens Management A/S, Nordens Obligationer XI A/S og ejeren Nordens A/S er koncernforbundne.

Aktiver som Nordens Obligationer XI A/S investerer i

Nordens Obligationer XI A/S investerer, gennem et dansk eller tysk datterselskab oprettet til formålet, i fast ejendom. Selskabet investerer i udlejningsejendomme inden for både bolig

og erhverv, i kategorien Value Added eller markedsleje-ejendomme. Investeringerne er geografisk afgrænset til Danmark eller Tyskland

Nordens Obligationer XI A/S' investeringsstrategi

Nordens Obligationer XI A/S udbyder investering i obligationer, der ikke har karakter af sædvanlige lån med pligt til tilbagebetaling af hele eller dele af det for obligationen erlagte beløb. Obligationerne står også tilbage for selskabets anden gæld og er risikable. Det vil sige, at du investerer kapital i Nordens Obligationer XI A/S, uden at dette er at karakterisere som kapitalandele/ejerskab i selskabet, og uden at der er tale om et gængs lån. Du opnår derimod en ret til at deltage i en eventuel upside i Nordens Obligationer XI A/S ved indfrielse af din obligation idet omfang, der er midler hertil. Du har risiko for tab af de investerede midler, hvis Nordens Obligationer XI A/S ikke formår at generere overskuddet til at betale dig/obligationsejerne de investerede midler tilbage. Nordens Obligationer XI A/S er det selskab, der stifter et (eller flere) dansk(e) eller tysk(e) selskab(er) med det formål at købe investeringsejendom(me). Nordens Obligationer XI A/S er ejer 100% af det danske moderselskab Nordens A/S, der har tegnet kapitalandele for DKK 500.000 i Nordens Obligationer XI A/S ved selskabets oprettelse. Kun Nordens A/S deltager derfor på generalforsamlingen og er stemmeberettiget. Aktie-indskuddets størrelse sammenholdt med størrelsen af fremmedkapitalen ved de udbudte obligationer på op til DKK 50 mio. indebærer en yderst spinkel kapitalisering, og en obligation er derfor risikomæssigt at sammenligne med en kapitalandel.

Nordens Obligationer XI A/S' investeringsstrategi er at erhverve danske eller tyske ejendomme gennem en kombination af egen og fremmed kapital. 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. Formuetilvæksten opnås ligeledes i kraft af den løbende afvikling af prioritetsforpligtelserne. Formålet med den løbende afvikling af prioritetsforpligtelserne er, at der på lang sigt skal opnås en positiv formuetilvækst uagtet den generelle udvikling på ejendomsmarkedet. Anvendelsen af fremmed kapital/gearing betyder, at den samlede investering i udlejningsejendomme kan øges, men det øger også tabsrisikoen på obligationerne.

Investeringsstrategien bygges på risikoprofil i kategorien Value Added og markedsleje. Primært udvælges ejendomme med uudnyttet leje potentiale, ændring af lejestruktur, kvalitetsforbedrende renoveringer, konvertering af uudnyttede arealer eller andre projekter, som kan øge driftsindtjeningen og sikre ejendommens værditilvækst.

Investeringshorisonten er langsigtet og er som udgangspunkt fastsat til 20 år. Ved at investeringshorisonten er baseret på en lang årrække, ønskes en minimering af aktivets konjunkturfølsomhed, og derved begrænses værdiforringelse af aktivet, i tilfælde af at konjunkturerne vender på kort sigt. Omkostningerne ved etableringen betyder, at investeringen vil give tab i en årrække. Denne AIF er derfor muligvis ikke egnet for dig som investor, hvis du har en kortere investeringshorisont end 20 år.

Investeringsprocessen er case-baseret, og bestyrelsen bestemmer ultimativt, hvilken type af ejendom der skal investeres i efter sit diskretionære professionelle skøn. 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: Optagelse af fastforrentede lån med afdrag, optagelse af finansiering i valuta der matcher investeringsaktiverne, det tilstræbes at have en likviditetsreserve, der udgør mindst 10 % af de årlige omkostninger, og kan udgøres af en kassekredit eller anden trækningsret, maksimal gearing ved lånets etableringstidspunkt på 4-5 gange obligationsudstedelsen, der udloddes ikke løbende overskydende likviditet i form af udbytte. Nordens Obligationer XI A/S kan anvende gearing. Yderligere oplysninger herom er tilgængelige i "Investorinformation" afsnit 12.

Fordeling af kapital ved realisering af ejendommen(e) (efter betaling af samtlige omkostninger (se yderligere herom under "Omkostninger")), anses som en ordinær udtrædelse og sker i henhold til følgende waterfall i det omfang, der er midler hertil i selskabet: 1. dit/obligationsejernes obligation(er) indfries (til kurs 100) plus et tillæg på 3% p.a. af hver obligations nominelle værdi, 2. det resterende beløb (den resterende egenkapital) i selskabet betales/fordeles med 50% til kapitalejeren Nordens A/S og 50% til deling mellem dig/obligationsejerne i forhold til jeres/deres andel af de udstedte obligationer. Hvis du/obligationsejeren indfrier/udtræder på anden vis (i tilfælde af førtidig indfrielse, altså inden ejendommene erhverves, eller i tilfælde af indfrielse som følge af misligholdelse) udbetales mindre. Se obligationsvilkårene. Du/obligationsejer går i dette tilfælde glip af det eventuelle ekstra overskud, som selskabet har genereret på investeringen. Bemærk, at uanset ovenstående vil det ikke være muligt at foretage førtidig indfrielse, hvis Nordens Obligationer XI A/S ikke har likvide midler til at foretage indfrielsen, ligesom du/obligationsejer kan lide tab både ved ordinær og førtidig indfrielse, hvis investeringen ikke går godt. Se mere detaljeret om indløsning i vedtægterne pkt. 10-11 og i Obligationens vilkår pkt. 3,4,6,9 og 10.

Dit/obligationsejernes afkast er afhængig af en række faktorer og kan ikke på forhånd fastsættes. Nedenfor er illustreret nogle **eksempler på potentielle investeringsscenarier** for dig/obligationsejerne og for ejeren Nordens A/S. Bemærk at dette ikke er fremtidsprognoser, men alene en illustration af en mulig udvikling. Tabellerne nedenfor kan også anvendes til at sammenligne det afkast, du som obligationsejer kan opnå i de ens scenarier på baggrund af det samme investerede beløb. Her ses det, at resultaterne er afhængige af, hvor dårligt/godt Nordens Obligationer XI A/S klarer sig. Tabellerne nedenfor afspejler nettoafkastet for de respektive år. Dit/obligationsejernes afkast i år 20 vil være summen af de årlige nettoafkast. Som eksempel, vil du/obligationsejeren i år 20 kunne få DKK 256.928 tilbage i det fordelagtige scenarie og DKK 215.128 i det moderate scenarie ved en investering på DKK 75.000, hvor Nordens A/S vil få hhv. DKK 6.846.400 (fordelagtigt scenarie) og DKK 4.756.400 (moderat scenarie) ved DKK 75.000 kapitalindskud. Beløbet, du/obligationsejeren kan få tilbage, er efter omkostninger (se nærmere herom på næste side). Helt overordnet ses det nedenfor, at Nordens A/S stilles **væsentligt mere fordelagtigt** end obligationsejeren i de tilfælde, hvor Nordens Obligationer XI A/S genererer et overskud, som giver obligationsejeren sin investering retur med en større årlig forrentning end 3%.

For dig/obligationsejer ved obligationsinvestering på DKK 75.000	Output	År 1	År 7	År 10	År 14	År 20
Stressed <i>(1th-10th)</i>	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	-40.260,0	-2.235,0	352,5	2.212,5	3.270,0
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-53,68%	-3,28%	0,46%	2,50%	3,18%
Uforudlagt <i>(10th)</i>	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	-33.195,0	1.507,5	3.075,0	4.102,5	5.295,0
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-44,26%	1,90%	3,49%	4,15%	4,50%
Moderat <i>(50th)</i>	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	-25.650,0	3.570,0	4.702,5	5.752,5	7.012,5
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-34,20%	4,20%	4,99%	5,35%	5,41%
Fordelagtigt <i>(90th)</i>	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	-17.797,5	5.542,5	6.585,0	7.665,0	9.090,0
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-23,73%	6,14%	6,51%	6,55%	6,35%

For Nordens A/S ved aktieinvestering på DKK 75.000	Output	År 1	År 7	År 10	År 14	År 20
Stressed <i>(1th-10th)</i>	Hvad Nordens får tilbage efter omkostninger	0,00	0,00	0,00	0,00	102.000
	Gennemsnitligt afkast hvert år	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	17,96%
Uforudlagt <i>(10th)</i>	Hvad Nordens får tilbage efter omkostninger	0,00	0,00	82.500	185.250	304.500
	Gennemsnitligt afkast hvert år	0,00	0,00%	27,10%	28,80%	24,59%
Moderat <i>(50th)</i>	Hvad Nordens får tilbage efter omkostninger	0,00	132.000	245.250	350.250	476.250
	Gennemsnitligt afkast hvert år	0,00%	43,15%	41,73%	34,80%	27,41%
Fordelagtigt <i>(90th)</i>	Hvad Nordens får tilbage efter omkostninger	0,00	329.250	433.500	541.500	684.000
	Gennemsnitligt afkast hvert år	0,00%	63,12%	50,04%	39,06%	29,73%

Risici ved den valgte investeringsstrategi

Nærværende investering er behæftet med risici. Der er ikke sikkerhed for gevinst, og investeringen kan medføre tab. Du har altså ikke sikkerhed for at få din investering tilbage. Der er bl.a. følgende risici:

Likviditetsrisici: Bl.a. risiko for svingende betalinger fra f.eks. lejere, for mange uudlejede lejemål og uforudsete udgifter.

Markeds- og modpartsrisici, investeringer: Der eksisterer risiko for, at værdien af ejendomsporteføljen sammenholdt med anskaffelsessummen falder, hvilket bl.a. kan påvirke lånevilkårene. Værdifastsættelsen er især følsom overfor udvikling i renteniveauet, inflation, valutakursudvikling samt de generelle markedsvilkår, herunder efterspørgsel. En økonomisk afmatning vil svække ejendomsmarkedet og derved påvirke negativt. Påvirkningen kan ske med svækkelse af vilkårene for gennudlejning pga. faldende huslejeniveau, stigende afkastprocenter og dermed faldende markedsværdi af investeringsejendomme. I øvrigt er der risiko forbundet med 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 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 XI A/S' investeringsejendomme kan

resultere i, at Nordens Obligationer XI A/S ikke kan overholde de overdækninger, der er aftalt med kreditinstitutterne/bankerne/långiver, hvorefter faciliteterne kan blive opsagt, og Nordens Obligationer XI A/S følgelig må realisere ejendommen på et tidspunkt, der eventuelt ikke er attraktiv.

Markedsrisici, valuta: Finansieringen af ejendommene kan være 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 beskatningsreglerne, 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 uhensigtsmæssige kontrakter og lejeaftaler med tab til følge.

Yderligere beskrivelse: Se risici i dokument om Investoroplysninger på selskabets hjemmeside www.nordens.dk.

Omkostninger

Både direkte og indirekte omkostninger reducerer dit mulige afkast.

Direkte omkostninger

- Ved kontant erlægelse af købesummen afholdes ingen direkte omkostninger af dig. Erlægges summen successivt i 12 rater, vil betalingsaftalen blive tillagt et kontraktgebyr på DKK 500 samt et administrationsgebyr på DKK 25 pr. rate. Dette afregnes til forvalteren i forbindelse med håndtering af betalingsaftalen, og er ikke en del af kapitalforpligtelsen overfor Selskabet.
- Udtrædelsesomkostningerne er DKK 0, men beløbet, der udbetales, afhænger af udtrædelsessituationen. Se herom ovenfor under Investeringstrategi.
- Ved misligholdelse af en evt. indgået betalingsaftale påregnes et misligholdelsesgebyr på DKK 500 og afregnes til forvalteren/modregnes i indbetalte beløb. Dette er ikke en del af din/obligationsejers kapitalforpligtelse overfor Selskabet.

Indirekte omk. v/ udbuddet/inden erhvervelse af ejendom(me)

- Nordens Obligationer XI A/S betaler indledningsvist forvalteren et beløb svarende til 20 % af den samlede nominelle udstedelse. Beløbet udgør honorar for arbejdet med udbuddet og at finde egnede investeringsejendomme. 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 success fee og

udgør DKK 150 pr. solgt obligation á DKK 1.000. *Bemærk, at procentandelen er beregnet i forhold til udbuddets størrelse. Beregnes den i forhold til investeringsejendomme(mene)s værdi, vil den udgøre ca. 10%.*

Senere indirekte omkostninger

- Nordens Obligationer XI A/S betaler årlige omkostninger til den løbende forvaltning svarende til 2 % af den samlede nominelle udstedelse på DKK 50.000.000, i alt DKK 1.000.000. Beløbet omfatter udgifter til revision, forvalter og depositar med ca. henholdsvis DKK 20.000, DKK 920.000 og DKK 60.000. *Bemærk, at procentandelen er beregnet i forhold til udbuddets størrelse. Beregnes den i forhold til investeringsejendomme(mene)s værdi, vil den udgøre ca. 1%.*
- Omkostninger i det datterselskab, der erhverver ejendommen vil tillige påføres dig/obligationsejerne indirekte. Det er alene udgifter til eksterne rådgivere/tredjemand. Herunder f.eks. ved due diligence, aftaleindgåelse, forinden køb og ved salg af ejendom. Disse anslås at udgøre 6-16% af ejendommen(ens) værdi. Hertil kommer renter/omkostninger på realkreditfinansiering, m.v. *Bemærk, at procentandelen er beregnet i forhold til udbuddets ejendommens forventede indkøbspris. Beregnes den i forhold til udbuddets størrelse, vil den udgøre mellem 14,73% - 39,28%.*

Praktiske oplysninger

Yderligere information om Nordens Obligationer XI A/S fremgår af fondens vedtægter, obligationsvilkår, investoroplysninger, m.v. Fås gratis hos Nordens Management A/S, Strandboulevarden 89, 2100 København Ø, eller på www.nordens.dk. Her kan du også få årsrapport. Her finder du også den til enhver tid ajourførte udgave af Væsentlig Investorinformation. Materialet forefindes alene på dansk. Intertrust Depositary Services (Denmark) A/S anvendes som depositar.

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

Investeringen og skattelovgivningen kan **påvirke din skattemæssige stilling**, hvorfor du selv bør indhente skatterådgivning.

Enhver tvist er underlagt dansk ret, med undtagelse af lovvalgsklausuler, der måtte medføre andet lovvalg end dansk. Nordens Management A/S kan kun drages til **ansvar** for oplysningerne i dette dokument, såfremt disse oplysninger er vildledende, unøjagtige eller ikke i overensstemmelse med de relevante dele i vedtægter, obligationsvilkår, investoroplysninger m.v.