

## FORMÅL

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informationen kræves i henhold til lovgivningen for at hjælpe dig med at forstå arten af samt risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.

## PRODUKT

Produktnavn:	Nordens Obligationer XIII A/S
Produktidentifikator	CVR 44033631
Kontaktoplysninger	Ring på +45 35 43 38 00 for yderligere oplysninger eller besøg <a href="http://www.nordens.dk">www.nordens.dk</a>
Navn på PRIIP-producent	Nordens Management A/S
Denne PRIIP er autoriseret i	Danmark
Kompetent myndighed	Finanstilsynet (Danmark)
Dokument produceret	18-09-2023

Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.

## HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM

**Type:**

Nordens Obligationer XIII A/S er en alternativ investeringsfond (AIF), der investerer i fast ejendom, gennem et dansk eller tysk datterselskab oprettet til formålet. Nordens Obligationer XIII 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. Du opnår derimod en ret til at deltage i en eventuel fortjeneste hos Nordens Obligationer XIII A/S ved indfrielse af din obligation idet omfang, der er midler hertil. Obligationerne er derved egenkapitallignende instrumenter.

**Mål**

Produktet giver mulighed for investering i udlejningsejendomme indenfor value-added og markedshusleje for både bolig og erhverv afgrænset til Danmark og Tyskland. Investeringsstrategien er at erhverve ejendomme gennem en kombination af egen og fremmed kapital. Investeringer foretages ud fra en total afkastbetragtning af det løbende nettoafkast og af værditilvækst/dagsværdiregulering.

**Målgruppe**

Investering i Nordens Obligationer XIII A/S er tilsigtet detailinvestorer der ønsker at investere i ejendomme med en lang tidshorisont. Minimumstilsagnet er DKK 1.000.

**Løbetid:**

Nordens Obligationer XIII har en løbetid på 20 år. 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.

Selskabet har mulighed for førtidig indfrielse af obligationerne.

Ordinær indfrielse af obligationerne sker den 31. december 2043. Dette sker ved af afhænde ejendommen og samtlige kreditorer betales.

## HVILKE RISICI ER DER, OG HVILKE AFKAST KAN JEG FÅ?

LAVERE  
RISIKO

1

2

3

4

5

6

7

HØJERE  
RISIKO

I forbindelse med risikoindekatoren antages det, at du beholder produktet i 20 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du er måske ikke i stand til at indløse tidligere. Du kan komme til at betale betydelige ekstra omkostninger for at indløse tidligere. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant.

Den summariske risikoindekator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig.

Vi har klassificeret dette produkt som 5 ud af 7, som er en middelhøj risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et middelhøjt niveau, og dårlige markedsbetingelser vil sandsynligvis påvirke vores evne til at betale dig.

Risici ved investering i Nordens obligationer er forbundet med fluktuationer i markedsværdien af fondens ejendomme, som beror på den generelle udvikling i ejendomsmarkedet. Fondens værdi afhænger fx af efterspørgslen på ledige lokaler, omfanget af nybygninger, beliggenhedens attraktivitet, lejepriserne og investorers afkastkrav. Der er i tillæg hertil en række andre risici, der ikke

er omfattet af risikoindikatoren. Her gælder fx risikoen for faldende indtægter som konsekvens af stigende tomgang, manglende betalingsevne lejere og regulatorisk risiko.

Vær opmærksom på valutarisiko. Du vil modtage betaling i en anden valuta, så det endelige afkast, som du modtager, afhænger af valutakursen mellem de to valutaer. Denne risiko er ikke omfattet af den ovenstående indikator.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis vi ikke er i stand til at betale det, vi skylder, kan du tabe hele din investering.

## RESULTATSCENARIER

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist. De viste ufordelagtige, moderate og fordelagtige scenarier er fiktive under anvendelse af de værst tænkelige, de gennemsnitlige og de bedste resultater for et passende benchmark inden for de seneste år. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold.

Anbefalet investeringsperiode: 20 år Eksempel Investering: DKK 74.000		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 10 år	Ved exit efter 20 år
<b>Minimum: Du kan tabe dele eller hele din investering.</b>				
<b>Stressscenarie</b>	<b>Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.</b>	DKK 52.049	DKK 30.288	DKK 4.633
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-29,66 %	-8,55 %	-12,94 %
<b>Ufordelagtigt scenarie</b>	<b>Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.</b>	DKK 69.067	DKK 107.753	DKK 166.932
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-6,67 %	3,24 %	4,15 %
<b>Moderat scenarie</b>	<b>Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.</b>	DKK 73.863	DKK 115.948	DKK 207.709
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-0,19 %	4,59 %	5,30 %
<b>Fordelagtigt scenarie</b>	<b>Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.</b>	DKK 77.697	DKK 133.061	DKK 263.915
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	5,00 %	6,04 %	6,56 %

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, Men inkluderer ikke de omkostninger, som du betaler til din rådgiver eller forening. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage. Resultatscenarierne viser hvordan dit afkast kan variere afhængigt af hvornår der indløses. Givet de ovenstående scenarier kan det gennemsnitlige afkast hvert år variere -12,94% og 6,56% ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode. Dette produkt kan ikke nemt indkasseres.

**Bemærk**, at Nordens A/S (kapitalejeren) stilles væsentlig mere fordelagtigt end obligationsejeren i de tilfælde, hvor Nordens Obligationer XIII A/S genererer et overskud. Der henvises til investeroplysningernes pkt. 14.4, hvor der er opstillet eksempler på potentielle investeringsscenarier for Nordens A/S.

## HVAD SKER DER, HVIS NORDENS OBLIGATIONER XIII A/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?

Hvis fonden ikke er i stand til at betale sine forpligtelser, kan du lide tab. Din investering er ikke dækket af Garantiformuen eller nogen anden investorkompensations- eller investorgarantiordning. Din investering over for fonden er efterstillet med den laveste prioritet. Det betyder, at i tilfælde af konkurs kan din investering først returneres, når alle kreditorer er betalt. Du kan således tabe hele eller dele af det investerede beløb.

## HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?

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

Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du investerer, hvor længe du ligger inde med produktet og hvor godt produktet udvikler sig. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel på investeringsbeløb og forskellige mulige investeringsperioder.

Vi har antaget:

- I det første år vil du kunne få det investerede beløb tilbage (0 % i årligt afkast). I de andre investeringsperioder har vi antaget, at produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie.
- Der er investeret DKK 74.000

## Omkostninger over tid

	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 10 år	Hvis du indløser ved udløbet af den anbefalede investeringsperiode 20 år
<b>Samlede omkostninger</b>	<b>DKK 5.975</b>	<b>DKK 41.694</b>	<b>DKK 128.999</b>
<b>Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)</b>	8,07 %	4,57 %	2,82 %

- \* Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser f.eks., at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at 7.87 % før omkostninger og 5,3 % efter omkostninger.

#### Omkostningernes sammensætning

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Hvis du træder ud efter 1 år.	Hvis du træder ud efter 10 år.	Hvis du træder ud efter 20 år.
<b>Oprettelsesomkostninger</b>	I forbindelse med etablering af projektet er der en omkostning på DKK 2.500.000 der tilsvarende 5% af det samlede tilsagn.	DKK 3.700	DKK 3.700	DKK 3.700
<b>Exit-omkostninger</b>	Ved nedlukning tillægges et kontraktgebyr på DKK 500 samt et administrationsgebyr på DKK 25, uafhængigt af investeringens størrelse.	DKK 500	DKK 500	DKK 500
<b>Løbende omkostninger</b>				
<b>Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger</b>	Der betales årlige omkostninger til den løbende forvaltning af den samlede nominelle udstedelse svarende til 2%. Til revision, forvalter og depositar betales henholdsvis DKK 20.000, DKK 920.000 og DKK 60.000.	DKK 1.370	DKK 13.680	DKK 27.350
<b>Transaktionsomkostninger</b>	Der tillægges transaktionsomkostninger der anslås til 11% af tilsagnet. Herunder fx betalinger ved due diligence, aftaleindgåelse, forinden køb og ved salg af ejendom.	DKK 410	DKK 4.070	DKK 8.140
<b>Yderligere omkostninger</b>				
<b>Performance fees og carried interest</b>	Det faktiske beløb vil variere afhængigt af hvordan din investering udvikler sig. Carried interests er en kompensation der betales til forvalteren. Nordens obligationer XIII A/S kan give en fast obligationsrente på 3% p.a., hvorefter der indgår en overskudsfordeling på 50% af det generet nettoresultat.	DKK 0	DKK 19.750	DKK 89.310

#### HVOR LÆNGE BØR JEG BEHOLDE DET, OG KAN JEG TAGE PENGE UD UNDERVEJS?

Den anbefalede investeringsperiode er 20 år, hvilket svarer til den forventede løbetid for fonden

Ved førtidig udtræden kan investoren ikke forvente at få det fulde udbytte af sin investering. Aktiverne der investeres i, er ikke børsnoterede og værdiansættelsen vil derfor bero på skøn og forventninger. Værdien af den underliggende investering i ejendom kendes først ved salg, hvorfor et førtidigt salg vil ske til en pris som afspejler denne usikkerhed.

Der henvises til Nordens Obligationer XIII A/S vedtægter og obligationsvilkår for en nærmere beskrivelse af betingelserne og proceduren for indløsning. Der er ingen yderligere gebyrer ved udtrædelse.

#### HVORDAN KAN JEG KLAGE?

Hvis du har klager over produktet eller PRIIP-producentens adfærd eller en person, som rådgiver om eller sælger produktet, skal du klage til den ansvarlige herfor. Enhver klage angående produktet eller adfærd hos udsteder kan indgives skriftligt til Nordens Management A/S, info@nordens.dk eller ved kontaktformularen på vores hjemmeside www.nordens.dk.

#### ANDEN RELEVANT INFORMATION

Informationerne i udbudsdokumentet er det eneste juridisk bindende dokument for produktet. For at få fuldstændig information omkring produktet, og særligt hvad angår produktets karakteristika og risici, bør du læse udbudsdokumentet. Dokumentet kan fås ved at kontakte Nordens Management A/S.