

1. 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.

2. Produkt

Produktnavn: NS Log I ApS ("Produktet")

Reg. Nr.: CVR. nr. 44 83 70 48

PRIIP-Producent: NS 21.04.22 P/S ("Forvalteren")

Websted: nsrealestate.com

Kompetent myndighed: Finanstilsynet er ansvarligt for tilsynet med Forvalteren i forbindelse med dette dokument med central information.

Dato for udarbejdelse af KID: 11.09.2024

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

3. Hvad dette produkt drejer sig om?

Type: Dette er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS).

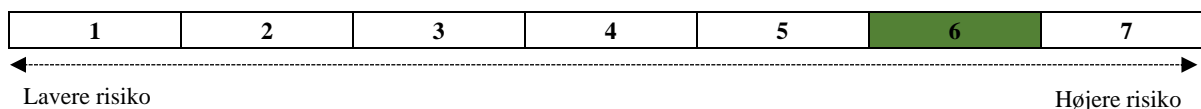
Løbetid: Produktet har en forventet løbetid på 6 år. Forvalteren har ikke på egen hånd ret til at lukke Produktet. Produktet likvideres ved det tidligste af følgende tidspunkter: (i) når alle investeringer er solgt, og (ii) ved udløb af levetiden for Produktet, inkl. evt. forlængelser.

Mål: Produktet har til formål at direkte eller indirekte, at købe, eje, udvikle og sælge ejendomme beliggende i Danmark i overensstemmelse med Produktets investeringsstrategi samt i forbindelse hermed eventuelt yde lån (bridgelån og ansvarlige lån, herunder konvertible lån) i og til Produktets holding- og/eller ejendomsselskaber. Afkastets størrelse afhænger blandt andet af den årlige lejeindkomst, omkostninger til drift og vedligeholdelse, renteutvikling, finansieringsmuligheder, inflationsudvikling, lejers evne til at opretholde eventuelle forpligtigelser og hvad Produktet kan sælge ejendommene til et frit marked for. Det er ikke muligt at indløse andele på anfordring. Efter endt investeringsperiode vil Forvalteren træffe beslutning om hvorvidt den frie pengestrøm skal tilbagebetales. Med en investering i Produktet bliver investoren indirekte medejer af en ejendomsportefølje, som ville være ejet af et eller flere datterselskaber, der som ejes indirekte af Produktet. De underliggende investeringer i ejendomsaktiverne ville geares igennem enten realkredit- eller bankfinansiering, for at øge investorens afkast. Renten på finansieringen der fastlægges, er udslagsgivende for investeringsafkastet, og de løbende pengestrømme fra ejendommene.

På tænkt detail investor: Produktet udbydes til semi-professionelle investorer som defineret i § 5, stk. 5, nr. 1 og 2 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Dermed er mindste investering i Produktet DKK 750.000. Disse investorer er detailinvestorer, jf. artikel 4, nr. 6 i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1286/2014 af 26. november 2014 (med senere ændringer). Produktet er kun tilsigtet detailinvestorer med tilstrækkelig teoretisk viden og tidligere erfaring med investering i noterede selskaber, som kan bære at tabe hele det investerede beløb, med en lang investeringshorisont. Produktet er desuden kun tilsigtet detailinvestorer, der er bekendt med de risici, der er forbundet med den påtænkte investering.

4. Hvilken risici er der, og hvilke afkast kan jeg få?

Risikoindikator



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder Produktet i 6 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligt tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du kan ikke indløse tidligere, men du kan til enhver tid sætte dine aktier til salg. Du har måske ikke let ved at sælge dine aktier, eller du må sælge dine aktier til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant.

Den summariske risikoindikator 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 Produktet ikke er i stand til at betale dig. Forvalteren har klassificeret dette produkt som værende 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed vores evne til at betale dig. Risikovurderingen afspejler at Produktet investerer i materielle aktiver i form af ejendomme som er kendetegnet ved en række forskellige risici, hvoraf de væsentligste er makroøkonomiske, markeds-, finansierings-, lovændringer og regulatoriske-, inflations- og renterisiko, særlige risici relateret til investering i noterede aktiver samt forvalterrisiko (herunder risiko for interessekonflikter) relateret til forvalterens evne til at identificere gode investeringer og afhænde dem. Ovenstående liste af risici er ikke udtømmende, og der er i tillæg hertil en række andre risici, herunder finansierings- og likviditetsrisiko, der kan påvirke værdien af investeringen. Dette produkt indeholder ikke nogen

beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis Produktet ikke er i stand til at betale det, Produktet 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 bedste resultater for Produktet baseret på historisk data inden for de seneste 16 år og Forvalterens bedste skøn for disse faktorerens indvirkning på Produkts afkast i forskellige markedsforhold. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Anbefalet investeringsperiode: 6 år Eksempel på investering: DKK 75.000 Scenarier		
		Ved exit efter 6 år
Minimum	Du risikerer at miste en del af eller hele din investering	
Stress	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger Gennemsnitlig afkast hvert år (%)	DKK 44,954 -8.9%
Ufordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger Gennemsnitlig afkast hvert år (%)	DKK 90.756 3.7 %
Moderat	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger Gennemsnitlig afkast hvert år (%)	DKK 175,896 18.1 %
Fordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger Gennemsnitlig afkast hvert år (%)	DKK 234,630 25.0%

Denne tabel viser det beløb og den netto interne rente ("IRR"), som du kan få tilbage og investeringen generer i løbet af de næste 6 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer 75.000 DKK.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve Produktet, men inkluderer måske ikke alle 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. Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold. Dette produkt kan ikke indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du ville af med dit produkt før afslutningen af den anbefalede investeringsperiode. Enten kan du ikke komme af med dit produkt, eller du kan komme til at betale store omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det.

5. Hvad sker der, hvis Forvalteren ikke er i stand til at fortage udbetalinger?

Din investering fortages direkte i Produktet. Forvalteren er en finansiel og juridisk afgrænset enhed fra Produktet, og Forvalterens illikviditet vil således ikke medføre et finansielt tab for investoren. Du kan lide et finansielt tab hvis, Forvalteren ikke er i stand til at opfylde sine forpligtigelser som forvalter af Produktet.

Investering i Produktet er ikke omfattet af investorkompensations- eller investorgarantiordninger.

6. 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.

Omkostninger over tid

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 er baseret på et eksempel på investeringsbeløb og forskellige mulige investeringsperioder.

Forvalteren har antaget at Produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie og der er investeret 75.000 DKK

	Ved exit efter den anbefalede investeringsperiode
Omkostninger i alt	9,797 DKK
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	2.0 %-point

(*) 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 den interne rente ("IRR") pr. år at være 20.1 % før omkostninger og 18.1 % efter omkostninger.

Omkostningernes sammensætning

Skemaet nedenfor viser en fordeling af de omkostninger, som er præsenteret i den ovenstående tabel. Tabellen viser både de samlede omkostningerne ved exit efter den anbefalede investeringsperiode (6 år) på DKK-basis samt hvordan omkostningerne reducerer dit årlige afkast (IRR) i løbet af investeringsperioden.

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Ved exit efter den anbefalede investeringsperiode (6 år)
Oprettelsesomkostninger	Forvalteren opkræver ikke et oprettelsesgebyr for dette produkt. Der er afsat omkostninger til at oprette strukturen til eksterne rådgivere fx advokat og revisor.	106 DKK 0.03%-point
Exitomkostninger	Forvalteren opkræver ikke et exitgebyr for dette produkt.	0 DKK 0 %-point
Løbende omkostninger		
Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger	Omkostningen udgøres af løbende driftsomkostninger forbundet med forvaltning af Produktet. Dette inkluderer omkostninger til fondsadministration, revision og lignende omkostninger. Herunder inkluderer dette også øvrige omkostninger, bl.a. honorar til Forvalteren.	6,758DKK 1.4%-point
Transaktionsomkostninger	Omkostningen dækker over den skønnede omkostning til teknisk, juridisk og skattemæssig due diligence og rådgivning, mæglerhonorar og lignende omkostninger i forbindelse med køb og salg af de underliggende aktiver/ejendomsselskaber. Det faktiske beløb vil variere afhængigt af, hvor meget Produktet køber og sælger. Omkostningen indgår som en del af de generelle fondsomkostninger og opkræves ikke særskilt.	2,934 DKK 0.5 %-point
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser		
Resultatgebyrer og carried interest (*)	En andel af nettoudbyttet fordeles mellem dig og øvrige investorer, og en eller flere enheder kontrolleret af Forvalteren eller medarbejdere i Forvalteren ("Sponsor Investor"). Dette er nærmere omtalt i informationsmaterialet samt i ejeraftalen. Den faktiske fordeling vil variere afhængigt af, hvordan investeringen udvikler sig. Det er ikke muligt at angive et forventet niveau, da usikkerheden forbundet hermed er betydelig.	0 0%-point

* Nettoudbytte fordeles således, at du og øvrige investorer (i) først skal modtage et beløb svarende til det investerede, (ii) dernæst skal du og øvrige investorer modtage et beløb tilsvarende 8% p.a. af det investerede beløb, (iii) hvorefter udbytte udloddes med 50% til dig og øvrige investorer og 50% til Sponsor Investor, indtil dette for Sponsor Investor udgør 20% af et beløb svarende til det udbetalte i medfør af (pkt. (ii)), hvorefter ethvert resterende udbytte fordeles med 80% til investorer og 20% til Sponsor Investor.

7. Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs?

Anbefalet investeringsperiode eller minimumsinvesteringsperiode: 6 år

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Den anbefalede holdeperiode er minimum 6 år, og Produktet er beregnet til at skulle holdes til budgetteret salg af enten de underliggende anparter i ejendomsselskaberne eller de økonomisk og juridiske rettigheder i de underliggende ejendomme og den efterfølgende likvidation af Produktet. Du har ingen fortrydelses- eller indløsningsret. Din investering kan alene overdrages – helt eller delvist – til en ny investor efter forudgående samtykke fra direktøren i Produktet. Der kan være omkostninger forbundet med en overdragelse. Ved eventuel overdragelse af investeringen kan du ikke forvente at få det fulde udbytte af din investering. Produktet er ikke let omsætteligt sammenlignet med børsnoterede produkter, og der kan ikke gives sikkerhed for, at der kan findes en køber til Produktet, eller at en køber vil købe Produktet til Produktets beregnede værdi. Efter endt investeringsperiode vil Forvalteren træffe beslutning om hvorvidt den frie pengestrøm skal tilbagebetales. Produktet har en levetid på 5 år fra udløb af investeringsperioden, men kan af forvalteren forlænges op til to gange med 1 år ad gangen og med yderligere 1 år med samtykke fra investorerne med kvalificeret flertal.

8. Hvordan kan jeg klage?

Enhver klage over Produktet, Forvalteren adfærd eller personer, der rådgiver om eller sælger Produktet, kan indgives til Forvalteren via mail: info@nsrealestate.com eller pr. brev til NS 21.04.22 P/S, Amaliegade 23 C st. tv., 1256 København K, Danmark

9. Anden relevant information

Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette Produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Informationerne findes i projektet materialet og i andet materiale modtaget fra Forvalteren. Detaljeret information om Produktets struktur, omkostninger og funktion findes i øvrigt i ejeraftalen, selskabets vedtægter og kapitaltilsagnsaftalen, der danner grundlag for investeringen i Produktet, og som vil blive gjort tilgængelig til gennemsyn for potentielle investorer i Produktet forud for en endelig investeringsbeslutning.