

## 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 denne alternative investeringsfonds opbygning og de risici, der er forbundet med at investere i den alternative investeringsfonden. De tilrådes at læse dokumentet for at kunne træffe en kvalificeret beslutning om en eventuel investering.

### **Core German Residential II Nr. 7 A/S** c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4., 1609 København V CVR-nr. 30921313 - ISIN DK0060104743

Denne alternative investeringsfond er forvaltet af Core Property Management P/S ("Forvalter")

#### FORMÅL, AKTIVER OG INVESTERINGSSTRATEGI

Core German Residential II Nr. 7 A/S ("Investorselskab") er en alternativ investeringsfond, som har til formål at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejnings-ejendomme, primært boligudlejningsejendomme, i Tyskland via ejerskab af Core Germany Residential II Kommanditaktieselskab (CVR. Nr. 31051517).

Investorselskabet er stiftet i 2007 og ejer 5,58% af kapitalen i kommanditaktieselskabet.

Kommanditaktieselskabet har aktuelt investeret i 106 ejendomme med 2.800 lejemål fordelt på i alt 182.000 m<sup>2</sup>, hvoraf 17,5% er erhvervslejemål (målt på m<sup>2</sup>). Ejendommene er beliggende i Hamborg, Hannover, Düsseldorf, Köln, Frankfurt og Wiesbaden, og udvikles og optimeres løbende. Der kan fortsat erhverves yderligere ejendomme til porteføljen.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

Aktierne i Investorselskabet er unoterede, og de kan kun omsættes, hvis sælger kan finde en anden køber. Forvalter vil forsøge at være behjælpelig hermed.

Investorselskabet henvender sig til institutionelle investorer og formuende investorer. Mindste tegningsbeløb er 750.000 DKK.

I kommanditaktieselskabet foretages gearing i form af realkreditbelåning af de erhvervede ejendomme. Belåningsprocenten kan være op til 67% af ejendomsporteføljens værdi. Dette svarer til en gearing på 2. Investorselskabet har ikke mulighed for at anvende gearing.

Investering i ejendomme er en langsigtet investering, dvs. for investorer med en tidshorisont på mindst 10 år.

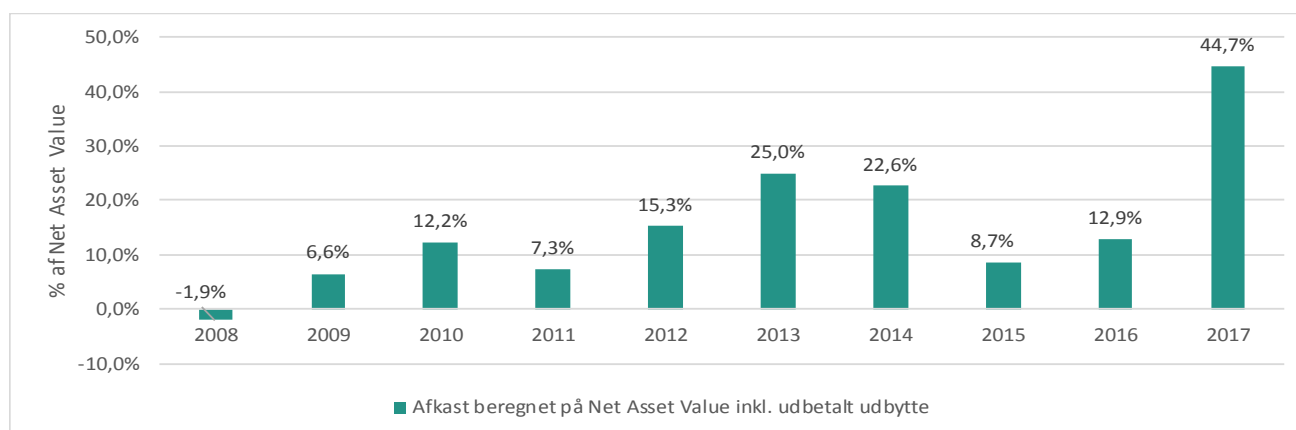
For at sikre investorer mulighed for at afslutte investeringen, er der etableret såkaldte exit-vinduer. Næste exit-vindue er i 2020, hvor investorer har mulighed for at sælge aktier tilbage til Investoraktieselskabet. Aktierne vil blive indløst til selskabets indre værdi ultimo 2020 med udbetaling i marts 2021, når kommanditaktieselskabet har haft mulighed for at skaffe provenu hertil. Exit-vinduet gentages hvert 3. år, hvilket betyder, at aktien er illikvid, og at et salg uden for exit-vinduerne kan medføre, at salgsprisen vil ligge under aktiens indre værdi.

Investorselskabet forventer at betale 5% af aktiekapitalen i udbytte. Overskydende likviditet efter betaling af udbytte vil blive anvendt til bl.a. renovering af ejendomme, køb af nye ejendomme eller tilbagekøb af aktier i forbindelse med exit-vinduer.

#### AFKAST OG RISIKOPROFIL

Der findes ikke indeks, som viser relevante historiske afkast for tyske boligejendomme. Nedenfor vises de historiske afkast for Investorselskabet.

Historiske afkast er dog ingen garanti for fremtidige afkast.



Investeringen indebærer en markedsrisiko mod det tyske boligudlejningsmarked. Ved markedsrisici forstås værditab på ejendommene som følge af svagere konjunkturer, dårligere vilkår for finansiering, lovgivningsmæssige tiltag og andre forhold, som kan svække ejendomsmarkedet. Desuden er der en markedsrisiko på obligationskursudviklingen vedr. lånefinansieringen samt en valutarisiko på Euro vs. DKK.

De driftsmæssige risici ved investeringen omfatter bl.a. risiko for øget tomgang og faldende lejeindtægter, stigende omkostninger til vedligeholdelse og forbedringer,

stigende renter samt stigning i øvrige driftsomkostninger.

Investorselskabets aktier er klassificeret som rødt investeringsprodukt i henhold til bekendtgørelse om risikomærkning, fordi aktierne ikke er optaget til handel på et reguleret marked. Investor kan imidlertid ikke tabe mere end det investerede beløb.

Der henvises til Prospekt fra 2007 for yderligere beskrivelse af risikoforholdene.

## OMKOSTNINGER TIL ADMINISTRATION AF SELSKABET

<b>Engangsomkostninger før eller efter investering:</b>	
Indtrædelsesomkostninger (ved aktieemissionerne)*	0,0% - 1,75%
Udtrædelsesomkostninger (exitvin- duer)*	0,0%
*) Den andel, der maksimalt kan fratrækkes henholdsvis før midlerne investeres eller før afregningsprovenuet udbetales	
<b>Omkostninger afholdt af investeringsfonden i løbet af et år i pct. af formuen:</b>	
Direkte løbende administrationsomkostninger	0,08%
Indirekte løbende administrationsomkostninger afholdt af kommanditaktieselskabet	1,36%
Indirekte transaktionsomkostninger ved salg af ejendomme	0,03%
<b>Omkostninger afholdt af investeringsfonden under visse særlige omstændigheder:</b>	
Resultatbetinget honorar	0,00%

Omkostningerne er beregnet på helårige udgifter til administration m.m. sat i forhold til den gennemsnitlige formue i Investorselskabet.

De indirekte løbende administrationsomkostninger inkluderer den forholdsmæssige andel af omkostningerne i kommanditaktieselskabet, hvilket blandt andet omfatter bestyrelse og revision samt honorar for forvaltning og udvikling til Core Property Management P/S.

Det løbende forvalterhonorar til Core Property Management P/S, som indgår i de løbende indirekte administrationsomkostninger, beregnes som 0,5% af kommanditaktieselskabets koncernbalance. Ud af dette honorar betaler Core Property Management P/S formidlingshonorar til de sælgende banker.

Omkostningerne ved porteføljetransaktionerne (køb og salg af ejendomme) afholdes af kommanditaktieselskabet. Ved køb og salg af ejendomme og lejligheder i kommanditaktieselskabet modtager Core Property Management P/S 0,5% af handelsprisen ekskl. omkostninger. Honoraret indgår i beregningen af de indirekte transaktionsomkostninger.

Finansieringsomkostningerne, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for de enkelte ejendomme, herunder omkostninger til lokal tysk ejendomsadministration, revision m.v., betales direkte af kommanditaktieselskabet og indgår ikke i opgørelsen. Der henvises derfor til årsrapporterne.

## PRAKTISKE OPLYSNINGER

Yderligere information om Investorselskabet kan findes på Core Property Management P/S' hjemmeside, [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk), hvor Investorselskabets prospekt, årsrapporter og seneste offentliggjorte vejledende aktiekurser vil være tilgængelige.

Core Property Management P/S kan kun drages til ansvar for oplysningerne i dette dokument, hvis de er vildledende, unøjagtige eller ikke er i overensstemmelse med de relevante dele i Investorselskabets øvrige investorinformation.

Investorselskabet bruger PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Strandvejen 44, 2900 Hellerup (CVR-nr. 33 77 12 31) som depositar.

Denne væsentlige investorinformation er udarbejdet den 1. april 2018.