

VÆSENTLIG INVESTORINFORMATION

Dette dokument indeholder væsentlig investorinformation om denne investeringsfond. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Oplysningerne er lovpligtige og har til formål at gøre det lettere at forstå denne investeringsfonds opbygning og de risici, der er forbundet med at investere i investeringsfonden. De tilrådes at læse dokumentet for at kunne træffe en kvalificeret beslutning om en eventuel investering.

Ejendomsselskabet Nordtyskland Nr. VII A/S c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4., 1609 København V CVR-nr. 30074270 - ISIN DK0060060358

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

FORMÅL, AKTIVER OG INVESTERINGSSTRATEGI

Ejendomsselskabet Nordtyskland Nr. VII A/S ("Investorselskabet") er en investeringsfond, som alene investerer i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab (CVR. Nr. 29934096). Kommanditaktieselskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle og udleje fast ejendom i Tyskland, hovedsageligt boligudlejningsejendomme i større byer i Nord- og Midtjylland.

Investorselskabet er stiftet i 2006 og ejer 5,60% af kapitalen i kommanditaktieselskabet.

Investorselskabet er en "lukket fond" efter § 195 i lov om forvaltere af alternative Investeringsfonde mv. ("FAIF-loven"), og Investorselskabet er derfor ikke registeret som Alternativ Investeringsfond (AIF). Det betyder, at Investorselskabet ikke må foretage yderligere investeringer i nye ejendomme efter den 22. juli 2013.

Fokus vil derfor også fremadrettet være at udvikle ejendomsporteføljen ved at udnytte mulighederne for udbygning af de bestående ejendomme og fortætning af arealerne mellem ejendommene samt ved fortsat optimering af driften.

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 66% 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.

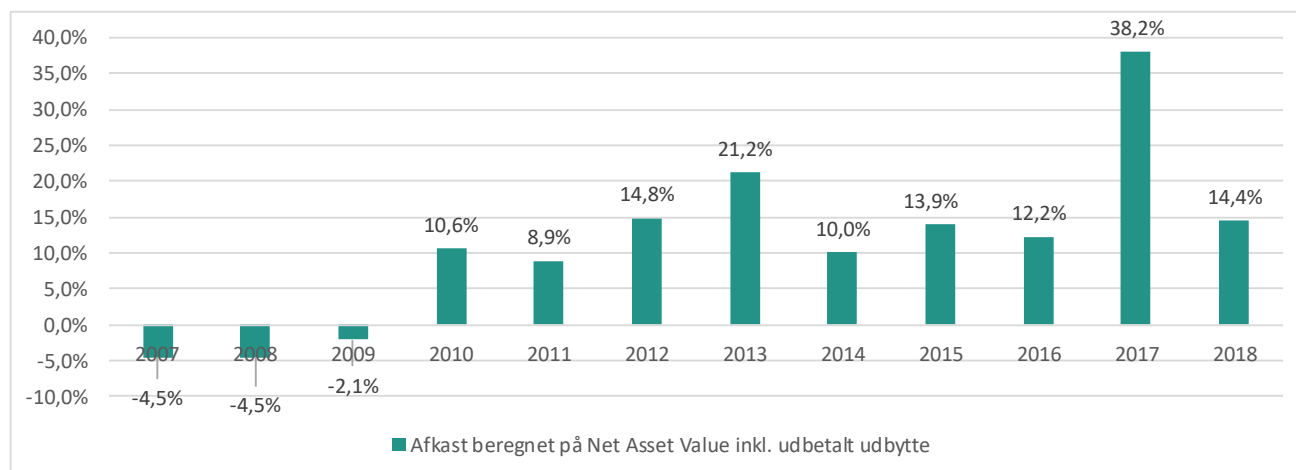
For at sikre investorer mulighed for at afslutte investeringen, er der etableret såkaldte exit-vinduer. Næste exit-vindue er i april 2021, hvor investorer har mulighed for at sælge aktier tilbage til Investoraktieselskabet. Aktierne vil blive indløst til selskabets indre værdi ultimo 2021 med udbetaling i marts 2022, når kommanditaktieselskabet har haft mulighed for at skaffe provenu hertil. Exit-vinduet gentages herefter 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 årligt at udbetale min. 3.200 DKK af det løbende likviditetsoverskud som udbytte.

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 kursudviklingen vedr. lånefinansieringen samt en valutarisiko.

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 ejendomsinvestering vurderes som et komplekst investeringsprodukt. Investor kan imidlertid ikke tabe mere end det investerede beløb.

Der henvises til Prospekt fra 2006 for yderligere beskrivelse af risikoforholdene.

OMKOSTNINGER TIL ADMINISTRATION AF SELSKABET

Engangsomkostninger før eller efter investering:	
Indtrædelsesomkostninger (ved aktieemissionerne)*	0,0%
Udtrædelsesomkostninger (exitvinder)*	0,0%
*) Den andel, der maksimalt kan fratrækkes henholdsvis før midlerne investeres eller før afregningsprovenuet udbetales	
Omkostninger afholdt af investeringsfonden i løbet af et år i pct. af formuen:	
Direkte løbende administrationsomkostninger	0,02%
Indirekte løbende administrationsomkostninger afholdt af kommanditaktieselskabet	1,19%
Indirekte transaktionsomkostninger ved salg af ejendomme	0,02%
Omkostninger afholdt af investeringsfonden under visse særlige omstændigheder:	
Resultatbetinget honorar	0,00%

Omkostningerne er beregnet på helårlige 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 (salg af ejendomme) afholdes af kommanditaktieselskabet. Ved salg af ejendomme og lejligheder i kommanditaktieselskabet modtager Core Property Management P/S 0,5% af salgsprisen ekskl. salgskomkostninger. 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, 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.

Denne væsentlige investorinformation er udarbejdet den 25. februar 2019.