

## DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

### FORMÅL

*Dette dokument indeholder central investorinformation om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke reklamemateriale. Informationen er lovpligtig og har til formål at gøre det lettere for dig at forstå dette produkts karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.*

### PRODUKT

Navn: Ejendomsselskabet Nordtyskland Nr. IV A/S  
ISIN: DK0060076784  
Producent: Core Property Management P/S  
Kompetent myndighed: Finanstilsynet  
Kontaktoplysninger: <https://coreproperty.dk> eller telefon +45 33 18 84 40

Dette dokument med central information er gældende pr. 6. maj 2021.

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

### HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM

**Type** Dette produkt er en lukket investeringsfond.

**Mål** Produktet har til formål at skabe et langsigtet afkast gennem investering i samt udvikling, udlejning og administration af udlejningsejendomme til boligformål via ejerskab af Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab. Kommanditaktieselskabet investerer i, udvikler og udlejer fast ejendom i Tyskland, hovedsageligt boligudlejningsejendomme i byerne Hamborg, Berlin, Hannover, Düsseldorf, Köln, Bonn, Frankfurt og Wiesbaden.

Ejendomsselskabet Nordtyskland Nr. IV A/S 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 kommanditaktieselskabet 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 at udbygge de bestående ejendomme samt ved fortsat optimering af driften.

Afkastets størrelse afhænger blandt andet af udviklingen på det tyske ejendomsmarked, herunder lejefastsættelse og udlejningsprocent, ændringer i renteniveauet samt driften af ejendommene i porteføljen.

**Forventede investorer** Dette produkt udbydes til semi-professionelle investorer, hvorved forstås investorer, der opfylder betingelserne i FAIF-lovens § 5, stk. 5, nr. 2, dvs. investorer, som forpligter sig til at investere et beløb svarende til minimum 100.000 EUR, og som skriftligt i et andet dokument, end den kontrakt, der skal indgås om investeringsforpligtelsen, erklærer, at de er bekendt med de risici, der er forbundet med de påtænkte forpligtelser og/eller investeringer.

Produkt udbydes ikke til detailinvestorer.

**Løbetid** Fonden har ikke en på forhånd fastsat udløbsdato.

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

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Lavere risiko  
Lavere forventet afkast

Højere risiko  
Højere forventet afkast



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i minimum 10 år. Du kan ikke indløse tidligere, men kan evt. sælge produktet, såfremt en køber findes. 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 risikoindeks 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 investoraktieselskabet ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 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 investoraktieselskabets evne til at betale dig. Risikovurderingen afspejler, at produktet investerer i materielle aktiver i form af tyske boligejendomme til udlejning.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis Ejendomsselskabet Nordtyskland Nr. IV A/S ikke er i stand til at betale det, den skylder, kan du tabe hele det investerede beløb.

Yderligere oplysninger om risici fremgår af udbudsmaterialet, som det anbefales at læse, hvorfor der henvises hertil.

<b>Resultatscenarier (Investering: 75.000 DKK)</b>			
	1 år	5 år	10 år
<b>Stressscenarie</b>			
Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	71.804 DKK	78.599 DKK	86.467 DKK
Gennemsnitligt afkast hvert år	-4,26% p.a.	0,94% p.a.	1,43% p.a.
<b>Ufordelagtigt scenarie</b>			
Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	77.633 DKK	82.087 DKK	85.625 DKK
Gennemsnitligt afkast hvert år	3,51% p.a.	1,82% p.a.	1,33% p.a.
<b>Moderat scenarie</b>			
Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	78.914 DKK	100.006 DKK	127.362 DKK
Gennemsnitligt afkast hvert år	5,22% p.a.	5,92% p.a.	5,44% p.a.
<b>Fordelagtigt scenarie</b>			
Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	81.111 DKK	115.962 DKK	171.735 DKK
Gennemsnitligt afkast hvert år	8,15% p.a.	9,11% p.a.	8,64% p.a.

Ovenstående tabel viser det beløb, som du kan få tilbage efter 1, 5 eller 10 år under forskellige scenarier, hvis du investerer 75.000 DKK. De viste scenarier viser, hvorledes din investering vil udvikle sig. Du kan sammenligne dem med scenarierne for andre produkter. De viste scenarier er et skøn over den fremtidige udvikling baseret på de nuværende markedsforhold og er ikke en præcis indikator. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet og en række andre faktorer. Stressscenarierne viser, hvad du evt. får tilbage under udvalgte markedsforhold, og der er ikke taget højde for den situation, at investoraktieselskabet ikke kan betale dig.

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.

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.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer måske ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også har betydning for, hvor meget du får tilbage.

## **HVAD SKER DER, HVIS EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND NR. IV A/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?**

Du kan blive udsat for et økonomisk tab, hvis investoraktieselskabet ikke er i stand til at opfylde sine forpligtelser. Der er ikke nogen kompensations- eller garantiordning, der kan kompensere for dette tab.

## **HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?**

### **Hvilke omkostninger er der**

Afkastforringelsen (RIY) viser, hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, har for det afkast på investeringen, som du eventuelt får. De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende omkostninger og yderligere omkostninger. De her viste beløb er selve produktets kumulative omkostninger i tre forskellige investeringsperioder. Beregningen er udarbejdet pr. aktieinvestering på 75.000 DKK. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

### Tabel 1: Omkostninger over tid:

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

Omkostninger over tid (Investering 75.000 DKK)			
	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 5 år	Hvis du indløser efter 10 år
Samlede omkostninger	654 DKK	3.528 DKK	7.978 DKK
Afkastforringelse (RYI) pr. år	0,87 % p.a.	0,74 % p.a.	0,64 % p.a.

### Tabel 2: Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser:

- Hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, hvert år påvirkes af de forskellige omkostningstyper.
- Betydningen af de forskellige omkostningskategorier.

Engangsomkostninger	Entry-omkostninger	0,00%	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering.
	Exit-omkostninger	0,00%	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.
Løbende omkostninger	Porteføljetransaktionsomkostninger	0,02%	Effekten af eksterne omkostninger ved køb og salg af underliggende investeringer i forbindelse med produktet
	Andre løbende omkostninger	0,85%	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer, og øvrige løbende omkostninger ved produktet
Yderligere omkostninger	Resultatgebyr	0,04%	Core Property Management P/S modtager en performance fee på 20% af stigningen i det årlige ordinært overskud før renter og skat
	Carried interests	NA	Effekt af carried interests – dette er ikke relevant for dette produkt

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

### Anbefalet investeringsperiode: min. 10 år

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. For at sikre investor mulighed for at afslutte investeringen, er der etableret såkaldte exit-vinduer. Næste exit-vindue er med tilmelding i april 2024. Exit sker på baggrund af årsregnskabet for 2024 med udbetaling i april 2025. Exit-vinduet gentages herefter hvert 3. år. Det betyder også, at aktien er illikvid, og at et salg uden for exit-vinduerne kan medføre, at salgsprisen vil ligge under aktiens indre værdi.

### Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har klager over produktet, producentens adfærd eller den person, der rådgiver om eller sælger produktet, kan du indgive din klage til CEO, Niels Lorentz Nielsen, Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4., DK-1609 København V eller via e-mail til [nln@coreproperty.dk](mailto:nln@coreproperty.dk).

### Anden relevant information

Vi er forpligtet til at give dig yderligere dokumentation, såsom investoroplysninger for produktet i henhold til FAIF-lovens § 62. Dette dokument og andre produktoplysninger er tilgængelige online på <http://coreproperty.dk>.