# DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

## 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 – EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND VII A/S ("FONDEN")

| | |
|---|---|
| Producent: | Core Property P/S, CVR-nr. 38 23 89 49, FT-id: 23013 ("Forvalter") |
| ISIN | DK0060060358 |
| Websted: | https://coreproperty.dk |
| Telefonnummer | Ring på +45 33 18 84 40 for yderligere oplysninger |

Finanstilsynet er ansvarligt for tilsynet med Core Property P/S i forbindelse med dette dokument med central information.

Core Property P/S er godkendt i Danmark og reguleres af Finanstilsynet.

Dato for udarbejdelse 28. august 2026.

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

## HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM

**Type**

Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS). Fonden er etableret inden 22. juli 2013 og ikke foretaget yderligere investeringer herefter. Fonden er omfattet af overgangsbestemmelser i FAIF-loven. Produktet består af kapitalandele i Fonden, der er organiseret som et aktieselskab. Core Property P/S er forvalter af Fonden.

**Løbetid**

Fonden er en permanent investeringsfond, som ikke har en på forhånd fastsat udløbsdato. Investorerne har mulighed for at udtræde af investeringen ved tilmelding til indløsning i exit-vinduer med på forhånd fastsatte intervaller.

**Mål**

Produktet har til formål at skabe et langsigtet afkast gennem investering i samt udvikling, udlejning og administration af udlejningsejendomme via ejerskab i 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.

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

Produktet fremmer miljømæssige og/eller sociale karakteristika i overensstemmelse med artikel 8 i EU's forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger. For yderligere oplysninger henvises til https://coreproperty.dk/baeredygtighed/.

**Påtænkt detailinvestor**

Dette produkt retter sig mod semi-professionelle og professionelle investorer, der er villige til at påtage sig en høj risiko med en investeringshorisont på mindst 5 år. Ved "semi-professionelle investorer" 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.

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

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

Lavere risiko — Højere risiko

I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i minimum 10 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du kan få 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 vi 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 Fondens 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.

## 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 **19 år**. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

**Anbefalet investeringsperiode er 10 år. Eksempel på investering af 100.000 DKK**

| Afkastscenarier* | | Ved exit efter 1 år | Ved exit efter 5 år | Ved exit efter 10 år |
|---|---|---|---|---|
| **Minimum** | **Der er ikke noget garanteret minimumsafkast. Du risikerer at miste en del af eller hele din investering.** | | | |
| **Stress** | **Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger** | **58.500 DKK** | **59.369 DKK** | **60.139 DKK** |
| | *Gennemsnitligt afkast hvert år* | *-41,50% p.a.* | *-9,90% p.a.* | *-4,96% p.a.* |
| **Ufordelagtig** | **Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger** | **94.410 DKK** | **109.144 DKK** | **142.098 DKK** |
| | *Gennemsnitligt afkast hvert år* | *-5,59% p.a.* | *1,77% p.a.* | *3,58% p.a.* |
| **Moderat** | **Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger** | **108.697 DKK** | **148.925 DKK** | **220.951 DKK** |
| | *Gennemsnitligt afkast hvert år* | *8,70% p.a.* | *8,29% p.a.* | *8,25% p.a.* |
| **Fordelagtig** | **Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger** | **123.176 DKK** | **198.950 DKK** | **331.146 DKK** |
| | *Gennemsnitligt afkast hvert år* | *23,18% p.a.* | *14,75% p.a.* | *12,72% p.a.* |

**Ovenstående tabel er baseret på historiske afkast, jf. PRIIP-forordningen.*

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 kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist.

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

## HVAD SKER DER, HVIS CORE PROPERTY P/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?

Core Property P/S er forvalter for Fonden. Core Property P/S har ikke nogen forpligtelse til at foretage udbetalinger, og investorerne kan lide tab, hvis produktet ikke er i stand til at foretage udbetaling. Produktet er ikke dækket af nogen investorkompensations- eller garantiordning.

Som investor hæfter du alene for dit indskud og begrænser dermed dit tab maksimalt hertil.

## 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, og hvor længe du ligger inde med produktet, og hvor godt produktet udvikler sig. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret 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 100.000 DKK.

| | **Ved exit efter 1 år** | **Ved exit efter 5 år** | **Ved exit efter 10 år** |
|---|---|---|---|
| Omkostninger i alt | 1.016 DKK | 7.089 DKK | 21.562 DKK |
| *Årlige omkostningsmæssig konsekvens (*)* | *1,01 % hvert år* | *1,01 % hvert år* | *1,01 % hvert år* |

*(*) 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 på 10 år, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 9,26% før omkostninger og 8,25% efter omkostninger.*

Vi kan dele en del af omkostningerne med den person, der sælger produktet, for at dække de tjenesteydelser, som denne leverer til dig. De underretter dig om beløbet.

**Omkostningernes sammensætning**

| Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit | | Ved exit efter 10 år |
|---|---|---|
| **Oprettelsesomkostninger** | Ved investering i Fonden betales der ikke oprettelsesomkostninger til Fonden. Den sælgende enhed (bank eller Forvalter) har ret til at opkræve kurtage eller formidlingsprovision. | 0 DKK |
| **Exitomkostninger** | Fonden har ingen exitomkostninger. Ved almindeligt salg af produktet uden for exit-vinduerne kan banken eller Forvalter opkræve kurtage/kursskæring ved formidling af et salg. | 0 DKK |
| **Løbende omkostninger afholdt hvert år** | | |
| **Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger** | 0,96% af værdien af din investering pr. år.<br>Tallet er baseret på det foregående års udgifter, dvs. for året, der sluttede den 31. december 2025. | 960 DKK |
| **Transaktionsomkostninger** | 0,04% af værdien af din investering pr. år. Dette er et skøn over de påløbne omkostninger ved salg af de underliggende investeringer i forbindelse med produktet. | 40 DKK |
| **Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser** | | |
| **Resultatgebyrer** | Forvalter modtager en performance fee på 20% af stigningen i det årlige ordinært overskud før renter og skat.<br>Dette kan omregnes til 0,01% af din investering pr. år - baseret på et gennemsnit over de sidste 3 år. | 10 DKK |

## 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. Produktet er illikvidt, idet produktet ikke er noteret på en børs.

For at sikre investor mulighed for at afslutte investeringen, er der etableret såkaldte exit-vinduer. Næste exit-vindue er med tilmelding i marts 2027. Indløsning sker på baggrund af årsregnskabet for 2027 med udbetaling i marts 2028.Exit-vinduet gentages herefter hvert 3. år.

Der er ikke nogen omsætningsbegrænsninger på produktet, hvilket betyder, at produktet frit kan sælges uden sanktioner, hvis der kan findes en køber.

Hvis du ønsker at afhænde produktet udenfor exit-vinduerne, er der imidlertid ikke sikkerhed for, at der kan findes en køber til produktet, eller at en potentiel køber vil købe produktet til den beregnede værdi.

## HVORDAN KAN JEG KLAGE

Klager over produktet, Forvalter og/eller den person, der rådgiver om eller sælger produktet, kan indgives til CEO, Casper Elmelund Abild, Core Property P/S, Axeltorv 2N, 4., DK-1609 København V eller via e-mail til cab@coreproperty.dk.

## ANDEN RELEVANT INFORMATION

Vi er forpligtet til at give dig yderligere dokumentation, såsom investoroplysninger for produktet i henhold til FAIF-lovens § 62. Disse oplysninger finder du bl.a. i produktets informationsmateriale samt på http://coreproperty.dk.

Du kan ligeledes få udleveret investoroplysninger samt yderligere information vedrørende produktet ved skriftlig henvendelse til Core Property P/S.