

## 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

**Formuepleje Ejendomme Core A/S ("Fonden")**

**Producent: Formuepleje A/S ("Forvalter")**

ISIN: DK0063854864

Hjemmeside: formuepleje.dk

Ring på +45 87 46 49 00 for yderligere oplysninger.

Finanstilsynet i Danmark er ansvarligt for tilsynet med Formuepleje A/S i forbindelse med dette dokument med central information.

Formuepleje A/S er godkendt i Danmark og reguleres af Finanstilsynet i Danmark.

Dato for udarbejdelse 30. marts 2026, revideret 18. maj 2026.

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

### Hvad dette produkt drejer sig om

**Type:** Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS). Produktet består af kapitalandele i Fonden. Formuepleje A/S er forvalter af Fonden og Nordic Compliance Services A/S er depositar for Fonden.

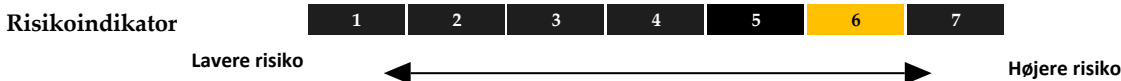
**Løbetid:** Fonden har ikke en på forhånd fastsat udløbsdato. Produktet har en anbefalet investeringshorisont på mindst 10 år.

**Mål:** Dette produkt har til formål at skabe et langsigtet afkast gennem opbygningen af en portefølje af boligejendomme (med mulighed for evt. tilhørende erhverv) beliggende primært i Storkøbenhavn og sekundært i Århus. Fonden vil erhverve ejendomme ibrugtaget efter 1992 og i mindre grad udviklingsprojekter. Fonden budgetterer med en belåningsgrad på 60% med afdrag på halvdelen og der kan indgå finansielle rentesikringsinstrumenter (derivativer) i fondens lånemix.

Fonden fremmer miljømæssige og / eller sociale egenskaber i henhold til artikel 8 i EU's Disclosureforordning (SFDR).

**På tænkt 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 10 år. Ved "semi-professionelle investorer" forstås investorer, som forpligter sig til at investere et beløb svarende til minimum 750.000 DKK, 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. Minimumstilsagnet til Fonden udgør 1.000.000 DKK.

### Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få?



I forbindelse med Risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i mindst 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 får tilbage markant.

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 produktets evne til at betale dig. 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.

Produktet er ikke-likvid. Investeringen er forbundet med en række risici herunder likviditetsrisiko, markedsrisiko samt bæredygtighedsrisiko. Risikoindikatoren er baseret på historiske afkast, og der kan derfor være risici, som ikke er indeholdt i indikatoren. Risikovurderingen afspejler, at der investeres i materielle aktiver i form af ejendomme. Yderligere beskrivelse af risikofaktorer er tilgængelige i investeroplysninger.

Dette produkt indeholder ingen beskyttelse mod fremtidemarkedsbevægelser, så du kan miste noget af eller hele din investering. Risikoen kan være væsentligt højere, hvis investeringen ikke holdes i den anbefalede investeringsperiode

## Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få? (forsættelse) 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 værste tænkelige, de gennemsnitlige og de bedste resultater for produktet inden for de seneste 10 år. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Anbefalet investeringsperiode: 10 år

Eksempel på Investering = DKK 100.000

**Minimum:** Der er ikke nogen garanteret minimumsafkast. Du risikerer at miste en del af eller hele din investering.

Scenarie		10 år
Stressscenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	-83,079
	Gennemsnitlig afkast hvert år	-1,84 %
Ufordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	138.836
	Gennemsnitlig afkast hvert år	3,34 %
Moderat scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	196.806
	Gennemsnitlig afkast hvert år	7,00 %
Fordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	260.520
	Gennemsnitlig afkast hvert år	10,05 %

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 10 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 100.000. De viste scenarier illustrerer, hvorledes din investering kan udvikle sig. Du kan sammenligne dem med scenarierne for andre produkter.

De viste scenarier er et skøn over den fremtidige udvikling, baseret på nuværende markedsforhold og visse antagelser, som viser, hvordan værdien af en investering varierer, og er ikke en præcis indikator. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet, og hvor længe du beholder investeringen/produktet.

Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for den situation, at Fonden ikke kan betale dig. Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du sælger før afslutningen af den anbefalede investeringsperiode. 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 har betydning for, hvor meget du får tilbage.

## Hvad sker der, hvis Formuepleje A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Formuepleje A/S er forvalter for Fonden. Formuepleje A/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.

## 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.

Afkastfordingelsen (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. De omfatter eventuelle strafgebyrer for exit før tiden. Det forudsættes, at du investerer DKK 100.000. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

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.

## Omkostninger over tid

	Ved salg efter	10 år
Omkostninger over tid	<b>Omkostninger i alt</b>	22.375
	Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	1,02 %

(\*) 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 det gennemsnitlige afkast pr. år at være 8,02 % før omkostninger og 7,00 % efter omkostninger.

## Omkostningernes sammensætning

Engangsomkostninger ved køb eller salg (DKK 100.000)		Ved salg efter 1 år
Oprettelsesomkostninger	Tegningshonorar på op til 1% af tilsagnsbeløbet. Tegningshonoraret afhænger af størrelsen på tilsagnsbeløbet og den endelige investering. Oprettelsesomkostningen betales til Formuepleje A/S.	1.000 DKK
Exitomkostninger	Fonden har et indløsningsfradrag 2,73% af udtrædelsesbeløbet, når du træder ud af fonden. Indløsningsfradraget går til fonden for at sikre, at fremtidige eventuelle likvidationsomkostninger er fair fordelt blandt fondens investorer.	2.730 DKK
<b>Løbende omkostninger afholdt hvert år</b>		
Forvaltningsgebyr og andre administrations-/ driftsomkostninger	Fondens årlige administrationsgebyr er 1,38% ud fra at ejendommene i fonden har en belåningsgrad på 60. Forvaltningsgebyr betales til Formuepleje A/S.	1.375 DKK
Transaktionsomkostninger	Transaktionsomkostninger for tidligere erhvervede ejendomme. Så alle investorer bærer en lige andel af disse omkostninger. Betales til fonden. Transaktionsomkostninger estimeres til 5%, men opgøres løbende til de faktiske.	1.617 DKK
<b>Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser</b>		
Resultatgebyrer	Forvalter er berettiget til et resultathonorar på 15% af afkastet, når investorer har opnået et afkast over 5% fra tegningshonorar. Afkast beregnes som et IRR-afkast. Omkostningen er estimeret ud fra det moderate scenarie med 1 års investeringsperiode.	0 DKK

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

Anbefalet investeringsperiode: 10 år.

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Du bør være parat til at beholde din investering i minimum 10 år. Fonden er formelt struktureret som open-end fond. Investor skal dog være opmærksom på, at Fonden ikke indløser kapitalandele i Fondens første 10 år. Begrundelsen er, at hvis den ekstraordinære likviditetsmekanisme aktiveres, vil Fonden kunne tilbagekøbe kapitalandele inden for de første 10 år. Investorerne tilbydes (på nærmere angivne vilkår) likviditetsvinduer efter fondens første 10 år og efterfølgende hvert 3. år. De anvendte likviditetsmekanisme/likviditetsvinduer, herunder investors indløsningsmuligheder, kan under visse omstændigheder suspenderes – se nærmere i Offering Memorandum. Derudover er der evt. mulighed for ekstraordinære likviditetsvinduer hvert år fra 2028, hvor Fonden har mulighed for - men ikke er forpligtet til - at afgive et købstilbud på kapitalandelene i Fonden til Fondens investorer. Der er ingen garanti for, at der kan opnås likviditet. Du kan endvidere sælge produktet, såfremt der kan findes en køber, men overdragelse til andre end eksisterende kapitalejere i Fonden kræver godkendelse af Fondens bestyrelse.

**Der gøres dog opmærksom på at produktet er illikvidt idet det ikke er noteret på en børs, 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.**

## Hvordan kan jeg klage?

Klager over produktet eller over Formuepleje A/S og/eller den person, der har rådgivet dig om eller solgt dig produktet, skal rettes til Formuepleje A/S, Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C eller via e-mail til klageansvarlig@formuepleje.dk. Læs mere om, hvordan du klager på [formuepleje.dk/kontakt/klagevejledning/](http://formuepleje.dk/kontakt/klagevejledning/).

## Anden relevant information

Yderligere produktoplysninger og dokumenter er tilgængelig online på [formuepleje.dk](http://formuepleje.dk) 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 tilgængelig online på <http://formuepleje.dk>.