

# DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

## FORMÅL

Dette dokument indeholder central information 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, mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

## PRODUKT

**Navn:** SØM - Projekt X XI A/S - efter overtagelse af ejendommen bliver navnet ændret til "SØM - CPH Urban Holding A/S" (FT nr.: 25559)  
**CVR:** 44277255  
**Priip Producent:** SØM ejendomme A/S (FT nr.: 23168)  
**Kompet myndighed:** Finanstilsynet, Århusgade 110, 2100 København Ø  
**Kontaktoplysninger:** <https://www.soomejendomme.dk/kontakt/> eller 60 52 41 85

Dette dokument med central information er gældende fra 18. december 2025.  
 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 alternativ investeringsfond (ikke-UCITS).

**Mål:** Produktet har til formål at skabe et langsigtet afkast gennem investering i og drift af boligudlejningsejendom i Hvidovre beliggende i Storkøbenhavn . Ejendommen vil være ejet af SØM - CPH Urban A/S. Ejendommen består af 16 boliger med et samlet etageareal på 826 kvm. Afkastets størrelse afhænger blandt andet af den årlige lejeindkomst, omkostningerne til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

**Forventede investorer:** Produktet udbydes til "semi-professionelle investorer", hvorved forstås investorer, der opfylder betingelserne i FAIF-lovens § 5, stk. 5, nr. 2. Produktet udbydes ikke og vil ikke blive udbudt til andre investorer. Produktet udbydes til investorer, der ønsker at balancere og risikospredere deres investeringsportefølje ved at allokere frie midler, selskabsmidler eller pensionsmidler til en investering i boligejendomme.

**Løbetid:** Dette produkt har ikke en på forhånd fastlagt udløbsdato. Der er budgetteret med en ejertid på 10 år. Det er op til produktets investorer at vedtage hvornår produktet realiseres enten ved at sælge ejendommen eller selskabet.

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

### Risikoindikator



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Du kan ikke indløse tidligere, men kan til enhver tid sætte dine aktier til salg. 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 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 SØM – CPH Urban A/S ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 6 ud af 7, Vi har klassificeret dette produkt som 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse. Risikovurderingen afspejler, at fonden investerer i materielle aktiver i ejendomme og har specialiseret sig i boligejendomme til udlejning, hvor der ikke findes et **benchmark** som afspejler udvikling i ejendommens værdisætning. Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis SØM – CPH Urban A/S ikke er i stand til at betale det, den skylder, kan du tabe hele din investering

Resultatscenarier ved investering på kr. 750.000,- (anbefalet investeringsperiode: 10 år)

| Scenarie               |                                           | 1 år    | 5 år      | 10 år     |
|------------------------|-------------------------------------------|---------|-----------|-----------|
| Stress-scenarie        | Hvad du kan få tilbage efter omkostninger | -       | 77.008    | 241.206   |
|                        | Gennemsnitligt afkast hvert år            | 100,0%  | -47,7%    | -12,2%    |
| Ufordelagtigt-scenarie | Hvad du kan få tilbage efter omkostninger | 768.828 | 974.787   | 1.316.318 |
|                        | Gennemsnitligt afkast hvert år            | 2,6%    | 5,9%      | 6,6%      |
| Moderat Scenarie       | Hvad du kan få tilbage efter omkostninger | 748.764 | 1.049.019 | 1.413.782 |
|                        | Gennemsnitligt afkast hvert år            | -0,2%   | 7,7%      | 7,7%      |
| Fordelagtigt-scenarie  | Hvad du kan få tilbage efter omkostninger | 776.561 | 1.066.451 | 1.516.083 |
|                        | Gennemsnitligt afkast hvert år            | 3,6%    | 8,3%      | 8,9%      |

Ovenstående tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 1, 5 og 10 år under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 750.000. 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 ikke en præcis indikator. Hvad du får afhænger af udviklingen i markedet, produktets levetid samt en række andre faktorer. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for den situation, at vi ikke kan betale dig.

Du kan ikke indløse før tid, jf. dog afsnittet "Hvor længe bør jeg beholde investeringen, og kan jeg tage penge ud undervejs?" nedenfor. 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 SØM EJENDOMME A/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?

Du kan blive udsat for et økonomisk tab, hvis SØM – CPH Urban A/S ikke er i stand til at opfylde sine forpligtelser. Der er ikke nogen kompensations- eller garantiordning, der kan kompensere for dette tab. Som investor hæfter du alene for dit indskud og begrænser dermed dit tab maksimalt hertil.

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. De omfatter eventuelle strafgebyrer for exit før tiden. Det forudsættes, at du investerer 750.000,- DKK. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

| Investeringsscenarie (DKK 750.000)  | Indløsning<br>1 år | Indløsning<br>5 år | Indløsning<br>10 år |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Samlede omkostninger (før skat)     | 5.806              | 28.784             | 59.920              |
| Afkastforringelsen (RIY) (før skat) | 0,77%              | 0,76%              | 0,77%               |

Nedenstående tabel viser omkostningernes sammensætning:

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

### Afkastforringelsen pr. år

|                         |                             |              |                                                                                                                                            |
|-------------------------|-----------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Engangsomkostninger     | Indtrædelses-omkostninger   | Ikke anvendt | Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering. Det er det maksimale, du betaler, og du betaler eventuelt mindre |
|                         | Udtrædelses omkostninger    | Ikke anvendt | Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.                                                                       |
| Løbende omkostninger    | Portefølje-transaktionsomk. | Ikke anvendt | Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underlæggende investeringer i forbindelse med produktet.                                 |
|                         | Andre løbende omkostninger  | 0,22%        | Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte din investering. (af den samlede balancesummen)                      |
| Yderligere omkostninger | Resultatgebyrer             | Ikke anvendt | Effekten af resultatgebyret.                                                                                                               |
|                         | Carried interests           | Ikke anvendt | Effekten af carried interest                                                                                                               |

## HVOR LÆNGE BØR JEG BEHOLDE INVESTERINGEN, 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. Dine aktier i produktet kan frit sælges. Produktet er illikvidt sammenlignet med børsnoterede produkter, 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. I tilfælde af salg af investeringsejendommene, så vil bestyrelsen og direktionen skønne om der kan udbetales et større udbytte.

### Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har nogle klager over produktet, producentens adfærd eller den person, der rådgiver om eller sælger produktet, kan du indgive din klage via e-mail til [info@sømejendomme.dk](mailto:info@sømejendomme.dk) eller pr. brev til SØM ejendomme A/S, Nørre Allé 86 st. th. 8000 Aarhus C.

### Andet 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 prospektgrundlag samt på producentens hjemmeside, [www.soomejendomme.dk](http://www.soomejendomme.dk). Du kan ligeledes få udleveret disse investoroplysninger samt yderligere information vedrørende produktet ved skriftlig henvendelse til SØM ejendomme A/S.