

Dokument med central investorerinformation

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

Produktnavn:	Commercial Real Estate Denmark P/S – Aktieklasser A
Produktidentifikator	CVR-nr. 27 77 37 02
Kontaktoplysninger	Ring på +45 51159471 for mere information eller se rubikproperties.dk/fund-management
Navn på PRIIP-producent	RUBIK Management A/S
Denne PRIIP er autoriseret i	Danmark
Kompetent myndighed	Finanstilsynet (Danmark)
Dokument produceret	19-12-2025

Advarsel: **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 investering i en unoteret fond, der investerer i fast ejendom i Danmark. Selskabet er en alternativ investeringsfond (AIF), hvorfor der er indgået en aftale med FAIFen RUBIK Management A/S som forvalter. Nordic Compliance Services A/S er udpeget som depositar for fonden.

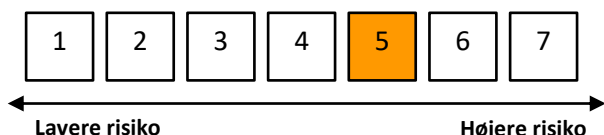
Mål: Fondens formål er at investere i fast ejendom i Danmark, hovedsagelig erhvervsejendomme, samt dermed beslægtet virksomhed samt eventuelt ejerskab i den til enhver tid udpegede forvalter for fonden.


Målgruppe: Investering i Commercial Real Estate Denmark P/S – Aktieklasser A er primært tilsigtet professionelle investorer der ønsker at investere i en portefølje af fast ejendomme, der som minimum har

en mellemlang investeringshorisont. Investorer skal erklære, at de er indforstået med de risici, der er forbundet med den påtænkte investering. Minimumstilsagnet for investering er 5.000.000 DKK. Der kan dispenseres for minimumstegningen, såfremt eksisterende Investorer ønsker at investere yderligere i Fonden.

Løbetid: Fonden er oprettet uden udløbsdato. Der kan dog træffes beslutning på generalforsamlingen om ophør af fonden, hvis betingelserne derfor er opfyldt. Betingelserne og stemmerettigheder kan findes i fondens vedtægter. Den anbefalede investeringshorisont for investorer er minimum 10 år og repræsenterer en mellemlang tidshorisont.

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



 I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du er måske ikke i stand til at indløse tidligere. Du kan komme til at betale betydelige ekstraomkostninger for at indløse tidligere. 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 vi ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 5 ud af 7, som er den middel-høj risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed vores evne til at betale dig.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Andre risici, som ikke er omfattet af den summariske risikoindikator, er blandt andet kreditrisikoen relateret til lejernes betalingsevne til at imødekomme deres gældsforpligtelse, likviditetsmæssig risiko forbundet med tredjepartsfinansiering, ejendomsrelaterede risikofaktorer og bæredygtighedsrisici, der er forbundet med ejendommenes drift og fremtidige udvikling.

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 scenarier er fiktive og er

baseret på tidligere resultater og på visse antagelser. Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold.

Anbefalet investeringsperiode: 10 år Eksempel Investering: DKK 100.000		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år	Ved exit efter 10 år
Minimum: Du kan tabe dele eller hele din investering.				
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 74.580	DKK 65.430	DKK 48.800
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-25,42%	-8,13%	-6,92%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 96.290	DKK 107.430	DKK 129.800
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-3,71%	1,44%	2,64%
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 106.070	DKK 134.300	DKK 179.880
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	6,07%	6,07%	6,05%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 116.510	DKK 167.070	DKK 249.480
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	16,51%	10,81%	9,57%

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 historiske resultater, som viser, hvordan værdien af denne investering varierer, og er ikke en præcis indikator. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet, og hvor længe du beholder investeringen.

Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du indløser før

afslutningen af den anbefalede investeringsperiode. Enten kan du ikke indløse før tiden, eller du skal evt. betale store omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det. Dit maksimale tab vil være, at du taber hele din investering.

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 kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

Hvad sker der, hvis Commercial Real Estate Denmark P/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Din investering er foretaget direkte i Commercial Real Estate Denmark P/S. RUBIK Management A/S er ikke ansvarlig for at udbetale afkastet. Dine udbetalinger afhænger af Commercial Real

Estate Denmark P/S' evne til at betale. Hvis Commercial Real Estate Denmark P/S ikke kan foretage udbetalinger, kan du miste hele din investering. Produktet er ikke omfattet af investorgarantiordninger.

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.

Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du investerer, hvor længe du ligger inde med produktet og hvor godt produktet udvikler sig.

De beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel 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 DKK 100.000

Omkostninger over tid

	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 5 år	Hvis du indløser ved udløbet af den anbefalede investeringsperiode 10 år
Samlede omkostninger	DKK 1.888	DKK 8.240	DKK 19.581
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	1,41%	1,45%	1,48%

- * 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 7,52% før omkostninger og 6,05% efter omkostninger.

Omkostningernes sammensætning

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Hvis du træder ud efter 1 år.	Hvis du træder ud efter 5 år.	Hvis du træder ud efter 10 år.
Oprettelsesomkostninger	Der er omkostninger i forbindelse med etablering af projektet.	DKK 40	DKK 40	DKK 40
Exit-omkostninger	Der påføres ingen omkostninger ved ønsket om exit.	DKK 0	DKK 0	DKK 0
Løbende omkostninger				
Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger	Omkostninger bestående af fee til FAIFen for forvaltning af portefølje, samt administrationshonorar.	DKK 1.380	DKK 6.890	DKK 13.780
Transaktionsomkostninger	Der er ingen omkostninger i forbindelse med transaktioner.	DKK 0	DKK 0	DKK 0
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser				
Performance fees og carried interest	Der påføres et performance fee. Det faktiske beløb vil variere afhængigt af, hvordan din investering udvikler sig.	DKK 470	DKK 1.310	DKK 5.760

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

Anbefalet investeringsperiode: 10 år

En kommanditaktionær kan én gang årligt igangsætte en indløsningsprocedure af sine kommanditaktier (helt eller delvist) ved at give meddelelse herom til bestyrelsen, senest den 30. juni, hvorefter Partnerselskabet er forpligtet til at indløse kommanditaktionærens kommanditaktier inden den ordinære generalforsamling det efterfølgende år som angivet i meddelelsen til bestyrelsen til den af bestyrelsen nyeste beregnede indløsningspris, som er pr. 31. december, medmindre kommanditaktionæren har fået solgt sine kommanditaktier (helt eller delvist) via forkøbsretsproceduren eller

Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har klager over produktet eller PRIIP-producentens adfærd eller en person, som rådgiver om eller sælger produktet, skal du klage til den ansvarlige herfor. Enhver klage angående produktet eller

Anden relevant information

Informationerne i udbudsdokumentet er det eneste juridisk bindende dokument for produktet. For at få fuldstændig information om produktet, og særligt hvad angår produktets karakteristika og risici,

via salg til tredjemand. Bestyrelsen kan beslutte at udsætte indløsningsstidspunktet i op til 24 (fireogtyve) måneder. I forbindelse med en Investors indløsning, er der ingen exit-omkostninger, hvis Investor selv finder en aftager. Der henvises til vedtægterne for en nærmere beskrivelse af betingelserne og proceduren for indløsning. Alle aktiehandler og dermed også indløsninger håndteres af RUBIK Management A/S, og de involverede parter deles om omkostninger til advokathonorar for udfærdigelse af aktieoverdragelsesaftalen.

adfærd hos udsteder kan indgives skriftligt til RUBIK Management A/S, info@rubikproperties.dk.

bør vedtægterne dateret 1. januar 2026 læses. Dokumentet kan fås ved at kontakte RUBIK Management A/S.