

# Key Information Document

## 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:                 | Sofia Residential A/S                                                                                                |
| Produktidentifikator         | CVR-nr. 43757172                                                                                                     |
| Kontaktoplysninger           | Ring på +45 2227 2331 eller find os på <a href="https://www.sofiaresidential.dk">https://www.sofiaresidential.dk</a> |
| Navn på PRIIP-producent      | Sofia Residential A/S                                                                                                |
| Denne PRIIP er autoriseret i | Danmark                                                                                                              |
| Kompetent myndighed          | Finanstilsynet (Danmark)                                                                                             |
| Dokument produceret          | 30-01-2026                                                                                                           |

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

## Hvad dette produkt drejer sig om

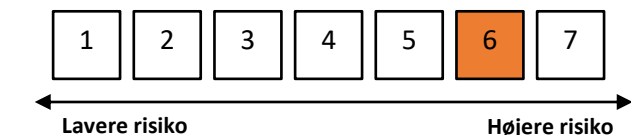
**Type:** Sofia Residential A/S er klassificeret som en selvforvaltende alternativ investeringsfond (AIF), hvis investeringsstrategi omfatter investeringer i jord og grunde, investeringer i udviklingsselskaber der optegner og opfører ejendomsbygninger samt investering i færdigstående ejendomme med henblik på forvaltning, udlejning, leasing og/eller salg. Investeringerne foretages primært i det bulgarske ejendomsmarked og Sydøsteuropa.

**Mål:** Fondens formål forankret omkring investeringer inden for Private Equity og Fund of Funds, hvor der investeres direkte i virksomheder eller indirekte ved investering i SPVer (special purpose vehicles) eller andre alternative investeringsfonde. Investeringer foretages baseret på en analytisk tilgang, hvor det vurderes, at ejerskabet af den enkelte investering kan generere et tilfredsstillende afkast i form af løbende indtægter og/eller stigning i værdien af det underliggende aktiv i det pågældende marked i forhold til risikoen.

**Målgruppe:** Investering i Sofia Residential A/S er tilsigtet semi-professionelle investorer der ønsker at investere i at understøtte vækst og finansiering af kapitaltunge aktiver så som fast ejendom, udviklingsprojekter, og jordarealer, med en mellemlang investeringshorisont. Investorer skal erklære, at de er indforstået med de risici, der er forbundet med den påtænkte investering. Minimumstilsagnet for investering er 750.000 DKK.

**Løbetid:** Fonden har ingen udløbsdato. Der kan dog træffes beslutning på generalforsamlingen om ophør af fonden, hvis betingelserne derfor er opfyldt. Betingelserne og stemmerettigheder kan findes i fondens vedtægt på [sofiaresidential.dk](https://www.sofiaresidential.dk) 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 ekstra omkostninger 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 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 vores evne til at betale dig.

Som en closed-ended fond prissættes produktet sjældnere end månedligt og er derfor klassificeret som en kategori 1 fond. Forordningen foreskriver derfor, at vi giver dette produkt en markedsrisiko på 6 ud af 7.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis vi ikke er i stand til at betale det, vi skylder, kan du tabe 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 scenarier, som præsenteres, er hypotetiske og baseret på historiske afkast samt visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget anderledes i fremtiden. Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold

| Anbefalet investeringsperiode: 10 år<br>Eksempel Investering: DKK 74.000 |                                            | 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. | 59.435              | 43.553              | 27.385               |
|                                                                          | Gennemsnitligt afkast hvert år.            | -19,68%             | -10,06%             | -9,46%               |
| Ufordelagtigt scenarie                                                   | Hvad du kan få tilbage efter omkostninger. | 63.894              | 78.001              | 103.181              |
|                                                                          | Gennemsnitligt afkast hvert år.            | -13,66%             | 1,06%               | 3,38%                |
| Moderat scenarie                                                         | Hvad du kan få tilbage efter omkostninger. | 67.072              | 111.542             | 220.767              |
|                                                                          | Gennemsnitligt afkast hvert år.            | -9,36%              | 8,55%               | 11,55%               |
| Fordelagtigt scenarie                                                    | Hvad du kan få tilbage efter omkostninger. | 74.339              | 226.157             | 957.615              |
|                                                                          | Gennemsnitligt afkast hvert år.            | 0,46%               | 25,04%              | 29,18%               |

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. Resultatscenarierne viser hvordan dit afkast kan variere afhængigt af hvornår der indløses. Dette produkt kan ikke nemt indkasseres.

Tabellen viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 5 år og 10 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 74.000. 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 investering

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

Din investering er foretaget direkte i Sofia Residential A/S. Der er ingen garantiordning, hvis Sofia Residential A/S ikke kan tilbage

betale sine aktionærer. Dette produkt er ikke beskyttet af direktivet for investorgarantiordningen.

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.

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

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

antaget, at produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie.

- Der er investeret DKK 74.000

#### 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 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Samlede omkostninger</b>                   | DKK 11.795                  | DKK 44.511                  | DKK 112.902                                                              |
| <b>Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)</b> | 15,94 %                     | 12,37%                      | 7,55 %                                                                   |

- \* 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 19,1 % før omkostninger og 11,55% 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. |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Oprettelsesomkostninger</b>                                                  | Effekten på oprettelsesomkostninger for rejsning af ny kapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | DKK 11.100                    | DKK 11.100                    | DKK 11.100                     |
| <b>Exit-omkostninger</b>                                                        | Der tillægges ingen direkte Exit-omkostninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | DKK 0                         | DKK 0                         | DKK 0                          |
| <b>Løbende omkostninger</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |                               |                                |
| <b>Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger</b> | Der er indregnet forventet årlig omkostning på 1% af egenkapital og 1 mio. kr. relateret til alle overheads, ledelse, revisorer m.v..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | DKK 695                       | DKK 5.476                     | DKK 16.857                     |
| <b>Transaktionsomkostninger</b>                                                 | Der tillægges ingen transaktionsomkostninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | DKK 0                         | DKK 0                         | DKK 0                          |
| <b>Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |                               |                                |
| <b>Performance fees og carried interest</b>                                     | Det faktiske beløb vil variere afhængigt af hvordan din investering udvikler sig. Der investeres via et eller flere datterselskaber, hvor såfremt der er frie reserver, vil et beløb svarende til 2% af den investerede kapital blive udbetalt andre aktionærer som præferenceudbytte. Efterfølgende vil 80% af overskuddet i de underliggende investeringer blive udbetalt til Sofia Residential A/S og dets aktionærer, mens de resterende 20% vil blive udbetalt til andre aktionærer. Er der ikke overskud i de underliggende investeringer vil alt udbytte tilgå Sofia Residential A/S og dets aktionærer. | DKK 0                         | DKK 27.935                    | DKK 84.946                     |

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

Den anbefalede investeringsperiode er 10 år. Aktierne er frit omsættelige jf. betingelser beskrevet herunder, men vælger man at sælge sin ejerandel før tiden i det sekundære marked, så kan det være vanskeligt at finde en køber, og der er således risiko for, at prisen bliver under indre værdi, ligesom transaktionsomkostningerne kan

være høje. I visse situationer kan det være vanskeligt at omsætte investeringen til dens reelle værdi. Investor kan i samarbejde med selskabet finde en investor, der vil købe aktierne, som oftest er eksisterende aktionærer eller selskabet selv.

#### 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 adfærd hos udsteder kan indgives skriftligt til [invest@sofiarresidential.dk](mailto:invest@sofiarresidential.dk). Yderligere information kan findes på <https://www.sofiारresidential.dk>.

#### Anden relevant information

Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år, hvor fondens årsrapport skal gøres tilgængelig til eftersyn for aktionærerne senest to uger før

generalforsamlingen. Du kan finde yderligere information på <https://www.sofiारresidential.dk/> eller ved at skrive til [invest@sofiारresidential.dk](mailto:invest@sofiारresidential.dk).