

VÆSENTLIG INVESTORINFORMATION

Dette dokument indeholder væsentlig investorinformation om denne alternative investeringsfond. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Oplysningerne er lovpligtige og har til formål at gøre det lettere at forstå den alternative investeringsfonds opbygning og de risici, der er forbundet med at investere i den alternative investeringsfond. De tilrådes at læse dokumentet for at kunne træffe en kvalificeret beslutning om en eventuel investering.

Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 11 c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4., 1609 København V CVR-nr. 38708740 - ISIN DK0060878171

Den alternative investeringsfond er forvaltet af Core Property Management P/S ("Forvalter")

FORMÅL, AKTIVER OG INVESTERINGSSTRATEGI

Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 11 ("Investoraktieselskabet") er en alternativ investeringsfond, der via ejerskab af Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab (CVR-nr. 37921785) har til formål at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger, beliggende i Storkøbenhavn, Aarhus og Odense.

Kommanditaktieselskabet har aktuelt investeret i 24 ejendomme med 1.600 lejemål fordelt på i alt 137.000 m² samt i projektejendomme. Ejendommene er primært beliggende i Københavnsområdet og Aarhus.

Investoraktieselskabet er stiftet den 12. juni 2017 og ejer 2,5% af kommanditaktieselskabet.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

Investoraktieselskabet henvender sig til institutionelle investorer og formuende investorer. Mindste tegningsbeløb er 750.000 DKK.

Kommanditaktieselskabet foretager gearing i form af realkreditbelåning af de erhvervede ejendomme. Belåningsprocenten kan være op til 66% af ejendomsporteføljens værdi/købspris ved belåningens etablering. Dette svarer til en gearing på 2. Investoraktieselskabet har ikke mulighed for at anvende gearing.

Investering i ejendomme er en langsigtet investering, dvs. for investorer med en tidshorisont på mindst 10 år.

Aktierne i Investoraktieselskabet er unoterede, og de kan kun omsættes, hvis sælger kan finde en anden køber. Det betyder, at aktien er illikvid, og at et salg uden for exit-vinduerne kan medføre, at salgsprisen vil ligge under aktiens værdi.

For at sikre investorer mulighed for at afslutte investeringen, er der etableret såkaldte exit-vinduer. Første exit-vindue er ultimo april 2024, hvor investorer har mulighed for at sælge aktier tilbage til Investoraktieselskabet. Exit i 2024 sker på baggrund af årsregnskabet for 2023 med udbetaling godt et år senere, dvs. 2025, når kommanditaktieselskabet har haft mulighed for at frasælge ejendomme. Exit-vinduet gentages herefter hvert 3. år, dvs. i 2027, 2030 etc. Hvis der opstår behov for at afhænde aktierne uden for exit-vinduerne, vil Core Property Management P/S forsøge at være behjælpelig med at finde købere.

Investoraktieselskabet forventer at udbetale det løbende likviditetsoverskud som udbytte.

AFKAST OG RISIKOPROFIL

Det gennemsnitlige årlige afkast efter skat i Investoraktieselskabet vil typisk svinge mellem 0 og 15% målt på den investerede kapital i Investoraktieselskabet.

Det gennemsnitlige årlige afkast inkl. værdiregulering forventes, når porteføljen fra 2019 er i fuld drift, at udgøre ca. 9%, men da ejendomspriserne er følsomme, kan der komme perioder med negative afkast.

Historisk afkast for Core Bolig VIII, fremgår af tabellen i næste spalte. Historiske afkast er imidlertid ingen garanti for fremtidige afkast.

Historisk afkast* for Core Bolig VIII:

Core Bolig VII:	2017
Afkast inkl. værdiregulering efter skat (22%)	3,3 pct.

*Fonden er stiftet i 2017 og der foreligger derfor først tal for 2017.

Investeringen indebærer en markedsrisiko mod det danske boligudlejningsmarked. Ved markedsrisici forstås værditab på ejendommene som følge af svagere konjunkturer, dårligere vilkår for finansiering, lovgivningsmæssige tiltag og andre forhold, som kan svække ejendomsmarkedet. Desuden er der en markedsrisiko på obligationskursudviklingen vedr. lånefinansieringen.

De driftsmæssige risici ved investeringen omfatter bl.a. risiko for øget tomgang og faldende lejeindtægter, stigende omkostninger til vedligeholdelse og forbedringer, stigende renter samt stigning i øvrige driftsomkostninger.

Investoraktieselskabets aktier er klassificeret som rødt investeringsprodukt i henhold til bekendtgørelse om risikomærkning, fordi aktierne ikke er optaget til handel på et reguleret marked. Investor kan imidlertid ikke tabe mere end det investerede beløb.

Der henvises til Offering Memorandum for yderligere beskrivelse af risikoforholdene.

OMKOSTNINGER TIL ADMINISTRATION AF SELSKABET

Engangsomkostninger før eller efter investering:	
Indtrædelsesomkostninger (ved aktieemissionerne)*	0,0% - 1,75%
Udtrædelsesomkostninger (exitvinder)*	0,0%
*) Den andel, der maksimalt kan fratrækkes henholdsvis før midlerne investeres eller før afregningsprovenuet udbetales	
Omkostninger afholdt af den alternative investeringsfond i løbet af et år i pct. af formuen:	
Direkte løbende administrationsomkostninger	0,19%
Indirekte løbende administrationsomkostninger afholdt af kommanditaktieselskabet	0,54%
Indirekte transaktionsomkostninger ved salg af ejendomme	1,43%
Omkostninger afholdt af den alternative investeringsfond under visse særlige omstændigheder:	
Resultatbetinget honorar	0,00%
(Ved salg af ejendomme og lejligheder i kommanditaktieselskabet modtager Core Property Management P/S 5% af fortjenesten.)	

Omkostningerne er beregnet på helårlige udgifter til administration m.m. sat i forhold til den gennemsnitlige formue i Investoraktieselskabet.

De indirekte løbende administrationsomkostninger inkluderer den forholdsmæssige andel af omkostningerne i kommanditaktieselskabet, hvilket blandt andet omfatter bestyrelse, revision, depositar samt honorar for forvaltning og udvikling til Core Property Management P/S.

Det løbende forvalterhonorar til Core Property Management P/S, som indgår i de løbende indirekte administrationsomkostninger, beregnes som 0,4% af kommanditaktieselskabets gennemsnitlige koncernbalance. Ud af dette honorar betaler Core Property Management P/S formidlingshonorar til de sælgende banker.

Omkostningerne ved porteføljetransaktionerne (køb og salg af ejendomme) og finansieringsomkostningerne afholdes af kommanditaktieselskabet, og er ikke medtaget i skemaet, ligesom direkte drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for de enkelte ejendomme heller ikke indgår i opgørelsen. Ekstern ejendomsadministration indgår ligeledes ikke i opgørelsen. Der henvises til årsrapporterne.

PRAKTISKE OPLYSNINGER

Yderligere information om Investoraktieselskabet kan findes på Core Property Management P/S' hjemmeside, www.coreproperty.dk, hvor Investoraktieselskabets Offering Memorandum, årsrapporter og seneste offentliggjorte vejledende aktiekurser vil være tilgængelige.

Core Property Management P/S kan kun drages til ansvar for oplysningerne i dette dokument, hvis de er vildledende, unøjagtige eller ikke er i overensstemmelse med de relevante dele i Investoraktieselskabets øvrige investorinformation.

Investoraktieselskabet bruger PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Strandvejen 44, 2900 Hellerup (CVR-nr. 33 77 12 31) som depositar.

Denne væsentlige investorinformation er udarbejdet den 1. april 2018.