

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 IX Investoraktieselskab Nr. 11 c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4., 1609 København V CVR-nr. 39 43 24 12 - ISIN DK0060992030

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

FORMÅL, AKTIVER OG INVESTERINGSSTRATEGI

Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 11 ("Investoraktieselskabet") er en alternativ investeringsfond, som har til formål at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme via ejerskab af Core Bolig IX Kommanditaktieselskab (CVR-nr. 39 25 62 90). Kommanditaktieselskabet investerer i boligudlejningsejendomme og boligprojekter beliggende i større danske byer, hvor der forventes positiv befolkningsudvikling.

Investoraktieselskabet er stiftet den 23. marts 2018. Bestyrelsen er i perioden frem til og med 30. december 2018 bemyndiget til at forhøje den nominelle kapital til en samlet nominal kapital på 50 mio. DKK, svarende til en indbetalt kapital på 100 mio. DKK. Kapitalforhøjelser sker til kurs 200. Ved tegning efter den 4. april 2018 forhøjes tegningskursen med et rentetillæg på 1,5% p.a.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

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

I kommanditaktieselskabet foretages 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, d.v.s. 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. Forvalter vil forsøge at være behjælpelig hermed.

For at sikre investorer mulighed for at afslutte investeringen, er der etableret såkaldte exit-vinduer. Første exit-vindue er efter 7 år, dvs. i 2025, hvor investorer har mulighed for at sælge aktier tilbage til Investoraktieselskabet. Exit i 2025 sker på baggrund af årsregnskabet for 2024 med udbetaling godt et år senere, dvs. 2026, når kommanditaktieselskabet har haft mulighed for at frasælge ejendomme. Exit-vinduet gentages herefter hvert 3. år. Det betyder også, at aktien er illikvid, og at et salg uden for exit-vinduerne kan medføre, at salgsprisen vil ligge under aktiens indre værdi.

Investoraktieselskabet forventer at udbetale det løbende likviditetsoverskud som udbytte med forventet første udbetaling i år 2020.

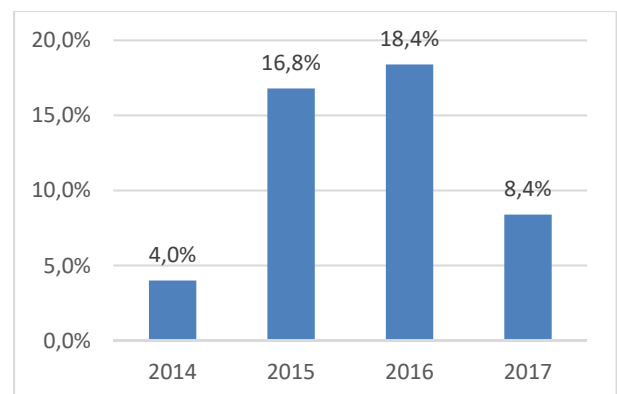
AFKAST- OG RISIKOPROFIL

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

Det årlige gennemsnitlige afkast inkl. værdiregulering forventes at udgøre ca. 9%, men da ejendomspriserne er følsomme, kan der komme perioder med negative afkast.

Investoraktieselskabet er nystiftet og har derfor ikke et historisk afkast. Der findes ikke relevante indeks, som viser gennemsnitlige historiske afkast for boligudlejningsejendomme. Derfor vises i stedet historiske afkast for Core Bolig IV, som har stort set samme investeringsprofil som Core Bolig IX. Historiske afkast er dog ingen garanti for fremtidige afkast.

Historisk afkast for Core Bolig IV:



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 kursudviklingen 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 ejendomsinvestering vurderes som et komplekst investeringsprodukt. 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	0,10%
Indirekte løbende administrationsomkostninger afholdt af kommanditaktieselskabet	1,30%
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. Kommanditaktieselskabet påregner umiddelbart ikke at sælge ejendomme eller lejligheder)	

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 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.

Omkostningerne ved udbuddet afholdes af Core Property Management P/S.

PRAKTISKE OPLYSNINGER

Yderligere information om Investoraktieselskabet kan findes på Core Property Management P/S' hjemmeside, www.coreproperty.dk, hvor Investoraktieselskabets vedtægter, Offering Memorandum, kommende årsrapporter, beretninger fra generalforsamlinger 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 2. oktober 2018.