DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

FORMÅL

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

PRODUKT

Navn:	Core Bolig X Investoraktieselskab Nr. 17
ISIN	DK0061416252
Producent:	Core Property Management P/S
Kompetent myndighed:	Finanstilsynet
Kontaktoplysninger:	https://coreproperty.dk eller telefon +45 33 18 84 40

Dette dokument med central information er gældende pr. 1. januar 2023.

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.

Mål

Produktet har til formål at skabe et langsigtet afkast gennem investering i samt udvikling, udlejning og administration af udlejningsejendomme via ejerskab i Core Bolig X Kommanditaktieselskab. Core Bolig X investerer i og opfører projektejendomme beliggende i Storkøbenhavn.

Afkastets størrelse afhænger blandt andet af udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder lejefastsættelse og udlejningsprocent, ændringer i renteniveauet samt driften af ejendommene i porteføljen.

Forventede investorer

Dette produkt udbydes til semi-professionelle investorer, hvorved forstås investorer, der opfylder betingelserne i FAIF-lovens § 5, stk. 5, nr. 2, dvs. investorer, som forpligter sig til at investere et beløb svarende til minimum 100.000 EUR, og som skriftligt i et andet dokument end den kontrakt, der skal indgås om investeringsforpligtelsen, erklærer, at de er bekendt med de risici, der er forbundet med de påtænkte forpligtelser og/eller investeringer.

Produkt udbydes ikke til detailinvestorer.

Løbetid

Fonden har ikke en på forhånd fastsat udløbsdato.

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

1	2	3	4	5	**6**	7

Lavere risiko
Lavere forventet afkast

Højere risiko
Højere forventet afkast

I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i minimum 10 år. Du kan ikke indløse tidligere, men kan evt. sælge produktet, såfremt en køber findes. 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 investoraktieselskabets evne til at betale dig. Risikovurderingen afspejler, at produktet investerer i materielle aktiver i form af projektejendomme og har specialiseret sig i boligejendomme til udlejning.

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, den skylder, kan du tabe hele det investerede beløb.

*Resultatscenarier (Investering: 75.000 DKK)**			
	1 år	5 år	10 år
Stressscenarie			
Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	69.395 DKK	92.245 DKK	133.305 DKK
Gennemsnitligt afkast hvert år	*-7,47% p.a.*	*4,23% p.a.*	*5,92% p.a.*
Ufordelagtigt scenarie			
Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	75.467 DKK	97.811 DKK	144.431 DKK
Gennemsnitligt afkast hvert år	*0,62% p.a.*	*5,45% p.a.*	*6,77% p.a.*
Moderat scenarie			
Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	82.671 DKK	121.714 DKK	197.919 DKK
Gennemsnitligt afkast hvert år	*10,23% p.a.*	*10,17% p.a.*	*10,19% p.a.*
Fordelagtigt scenarie			
Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	89.938 DKK	146.913 DKK	257.160 DKK
Gennemsnitligt afkast hvert år	*19,92% p.a.*	*14,39% p.a.*	*13,11% p.a.*

**Ovenstående tabel er baseret på historiske afkast fra benchmark analyse, jf. PRIIP-forordningen.*

Ovenstående tabel viser det beløb, som du kan få tilbage efter 1, 5 eller 10 år under forskellige scenarier, hvis du investerer 75.000 DKK. De viste scenarier viser, 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/produktet. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for den situation, at vi ikke er i stand til at betale dig

Investeringen indebærer en markedsrisiko, herunder særligt risiko for 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.

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. Hertil kommer risiko for fordyrelse af projektkøb, som ligger i opførelsesfasen, og vil svare til, at ejendommene er erhvervet med et lavere startafkast.

Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du sælger før afslutningen af den anbefalede investeringsperiode.

De viste tal inkluderer ikke eventuel kurtage. De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer måske ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også har betydning for, hvor meget du får tilbage.

HVAD SKER DER, HVIS CORE PROPERTY MANAGEMENT P/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?

Du kan blive udsat for et økonomisk tab, hvis Core Property Management P/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?

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. Beregningen er udarbejdet pr. aktieinvestering på 75.000 DKK. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Tabel 1: Omkostninger over tid:
Den person, der sælger dig dette produkt eller rådgiver dig om det, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser denne person dig om disse omkostninger og viser dig, hvordan din investering påvirkes af alle omkostningerne over tid.

Omkostninger over tid (Investering 75.000 DKK)			
	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 5 år	Hvis du indløser efter 10 år
Samlede omkostninger	579 DKK	4.324 DKK	14.271 DKK
Afkastforringelse (RIY) pr. år	*0,77 % p.a.*	*0,77 % p.a.*	*0,77 % p.a.*

Tabel 2: Omkostningernes sammensætning
Nedenstående tabel viser:

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

Engangsomkostninger	Entry-omkostninger	0,00%	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering.
	Exit-omkostninger	0,00%	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.
Løbende omkostninger	Porteføljetransaktionsomkostninger	0,00%	Effekten af eksterne omkostninger ved køb og salg af underliggende investeringer i forbindelse med produktet
	Andre løbende omkostninger	0,60%	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer, og øvrige løbende omkostninger ved produktet
Yderligere omkostninger	Resultatgebyr	0,17%	Ved salg af ejendomme og lejligheder i kommanditaktieselskabet modtager Core Property Management P/S performance fee på 7% af fortjenesten
	Carried interests	NA	Effekt af carried interests – dette er ikke relevant for dette produkt

HVOR LÆNGE BØR JEG BEHOLDE INVESTERINGEN, OG KAN JEG TAGE PENGE UD UNDERVEJS?

Anbefalet investeringsperiode: min. 10 år

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. For at sikre investor mulighed for at afslutte investeringen, er der etableret såkaldte exit-vinduer. Første exit-vindue er med tilmelding i april 2028. Exit sker på baggrund af årsregnskabet for 2028 med udbetaling i april 2029. 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.

HVORDAN KAN JEG KLAGE

Hvis du har klager over produktet, producentens adfærd eller den person, der rådgiver om eller sælger produktet, kan du indgive din klage til CEO, Niels Lorentz Nielsen, Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4., DK-1609 København V eller via e-mail til nln@coreproperty.dk.

ANDEN RELEVANT INFORMATION

Vi er forpligtet til at give dig yderligere dokumentation, såsom investoroplysninger for produktet i henhold til FAIF-lovens § 62. Dette dokument og andre produktoplysninger er tilgængelige online på http://coreproperty.dk.