

OFFERING MEMORANDUM

Core Bolig IX

Investering i boligejendomme

1. februar 2018



Udbudt af

**Core Property
Management**

Disclaimer

Vi skal gøre opmærksom på, at en investering i Core Bolig IX indebærer en række risici.

Vi skal specielt fremhæve følgende:

- Investeringen er illikvid. Det betyder, at det ikke er sikkert, at du kan sælge dine aktier, hvis du får brug for pengene. Ligeledes kan den kurs, hvortil et salg kan finde sted, muligvis være markant under den regnskabsmæssige værdi.
- Der er en risiko for, at renten når at stige, inden lånene hjemtages, og dermed får selskaberne en dårligere løbende drift. Renten kan også stige i selskabernes driftsperiode med samme effekt, ligesom bidragssatserne kan stige i driftsperioden.
- Hvis ejendomsmarkedet ændres markant, kan der forekomme tomgang, og det kan blive vanskeligt at hæve huslejen. Dette vil medføre en dårligere løbende drift, og kan give værditab på ejendommene.
- Hvis ejendomspriserne generelt falder, vil det give anledning til negative værdireguleringer. Ejendommene belånes, hvorfor der er tale om en gearret investering, hvilket kan medføre betydelige værdipåvirkninger.
- Der kan ske lovmæssige ændringer, som pålægger ejer/udlejer flere byrder, og dermed medfører en dårligere løbende drift.
- Afhængig af moms- og skattemæssige optimeringer eller lovgivningsmæssige reguleringer, kan der ske ændringer i selskabsstrukturen.
- Det kan blive vanskeligt at finde gode investeringsejendomme til det forventede afkast. Det kan blive nødvendigt at købe ejendomme til et lavere afkast, eller arbejde med en lavere gearing (belåningsprocent). Begge dele vil medføre en dårligere løbende drift.

Vi skal derfor anbefale, at du inden en eventuel investering søger rådgivning hos din revisor og/eller advokat. Det gælder også, for så vidt angår de skattemæssige forhold.

Afsnit 11 "Skattemæssige forhold for investorer" beskriver udbyderens opfattelse af gældende skatteregler og skattepraksis pr. 1. januar 2018. Der kan ske ændringer i skatteregler og fortolkninger af skattepraksis, som kan påvirke investeringen.

Dette materiale er udarbejdet af Core Property Management P/S.

Core Property Management P/S påtager sig dog intet ansvar for mangler, herunder eventuelle fejl i kilder, trykfejl eller beregningsfejl samt efterfølgende ændrede forudsætninger.

Eventuelle anbefalinger i materialet er alene udtryk for Core Property Management P/S' forventninger baseret på grundlag af markedsmæssige forhold. Materialet kan ikke alene danne grundlag for investeringsbeslutninger.

Investering er forbundet med risiko for økonomisk tab. Hverken historiske afkast og kursudvikling eller materialets prognoser for fremtiden kan anvendes som pålidelig indikator for fremtidige afkast og/eller kursudvikling. Et afkast og/eller en kursudvikling, som beskrevet i dette materiale, kan blive negativ. Hvor oplysningerne er baseret på bruttoafkast, vil gebyrer, provisioner og andre omkostninger kunne medføre, at afkastet bliver lavere end anført i materialet. Hvor materialet oplyser om den skattemæssige behandling af en disposition, er det med forbehold for, at den skattemæssige behandling altid afhænger af den enkelte kundes individuelle situation, og at reglerne i øvrigt kan ændre sig.

Indhold

1	RESUMÉ	1
1.1	INVESTERINGSOMRÅDER	1
1.2	FORVENTET AFKAST	2
1.3	TEGNING	3
1.4	SELSKABSSTRUKTUR	3
1.5	UDBYTTE	3
1.6	EXIT	4
1.7	EJENDOMSFORVALTER, UDBYDER OG OMKOSTNINGER	4
2	INVESTERING I EJENDOMME	6
2.1	INVESTERING OG VÆRDITILVÆKST	6
2.2	INVESTERING OG GEARING	6
	LEJESTIGNING OVER TID (A)	6
	GEARING (B)	7
	VÆRDIREGULERING AF EJENDOM (C)	7
2.3	INVESTERING I BOLIG VERSUS ERHVERV	8
2.4	INVESTERING OG BELIGGENHED	8
3	INVESTERINGSSTRATEGI	12
3.1	NYERE EJENDOMME	12
3.2	ÆLDRE EJENDOMME MED LEJEREGULERING	13
3.3	PROJEKTEJENDOMME	13
4	FORVALTNINGSSTRATEGI	14
4.1	OPTIMERING AF DRIFTSUDGIFTER	14
5	FINANSIERING OG RENTESTRATEGI	16
5.1	FINANSIERING	16
5.2	RENTESTYRING	17
5.3	BRUG AF AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER	17
6	FORUDSÆTNINGER FOR PROGNOSE	18
6.1	LEJEINDTÆGTER	18
6.2	OMKOSTNINGER	19
6.3	SKAT OG AFSKRIVNINGER	20
6.4	VÆRDIANSÆTTELSE AF EJENDOMME OG HANDELSOMKOSTNINGER	20
6.5	LIKVIDITET	21
7	PROGNOSER	22
7.1	PROGNOSE FOR CORE BOLIG IX KOMMANDITAKTIESELSKAB	22
7.2	PROGNOSE FOR CORE BOLIG IX INVESTORAKTIESELSKAB NR. 1	24
8	RISIKO OG FØLSOMHEDSBEREGNINGER	26
8.1	RISIKOFAKTORER	26
8.2	RISIKOSCENARIER	28

9 SELSKABERNE	30
9.1 SELSKABSSTRUKTUR.....	30
9.2 STIFTELSE.....	31
9.3 TEGNING AF AKTIER OG ANDELE.....	32
9.4 INCITAMENTSSTRUKTUR FOR CORE PROPERTY MANAGEMENT OG LEDELSE.....	33
9.5 LEDELSE	34
9.6 ØVRIGE LEDELSESPOSTER	35
9.7 FORVALTNING	35
10 UDBYTTE OG INDLØSNING AF AKTIER/ANDELE	37
10.1 UDBYTTEPOLITIK	37
10.2 EXIT	37
11 SKATTEMÆSSIGE FORHOLD FOR INVESTORER	38
11.1 PERSONLIGE INVESTORER.....	38
11.2 SELSKABSBEKATTEDE INVESTORER (APS OG A/S).....	38
11.3 FONDE	39
11.4 AKTIEAVANCEBESKATNINGSLOVENS § 19.....	39
12 CORE PROPERTY MANAGEMENT P/S	40
12.1 PRODUKTPROFIL	40
12.2 EJERSTRUKTUR OG PARTNERGRUPPE	40
12.3 EJENDOMSSKABER	41
12.4 HISTORISKE AFKAST	41
12.5 CV FOR PARTNERGRUPPEN.....	43
13 SAMARBEJDSPARTNERE	44
14 VEDTÆGTER	45
14.1 VEDTÆGTER FOR CORE BOLIG IX KOMMANDITAKTIESELSKAB	45
14.2 VEDTÆGTER FOR KOMPLEMENTARSELSKABET CORE BOLIG IX APS.....	53
14.3 VEDTÆGTER FOR CORE BOLIG IX INVESTORAKTIESELSKAB NR. 1.....	59
14.4 VEDTÆGTER FOR CORE BOLIG IX INVESTORAKTIESELSKAB NR. 2.....	66
14.5 VEDTÆGTER FOR CORE BOLIG IX INVESTORAKTIESELSKAB NR. 3.....	73
15 FORVALTERAFTALER.....	80
15.1 FORVALTERAFTALE FOR CORE BOLIG IX KOMMANDITAKTIESELSKAB OG KOMPLEMENTARSELSKABET CORE BOLIG IX APS.....	80
15.2 FORVALTERAFTALE FOR CORE BOLIG IX INVESTORAKTIESELSKAB NR. 1	88
15.3 FORVALTERAFTALE FOR CORE BOLIG IX INVESTORAKTIESELSKAB NR. 2	92
15.4 FORVALTERAFTALE FOR CORE BOLIG IX INVESTORAKTIESELSKAB NR. 3	92
16 ERKLÆRINGER	100
16.1 ERKLÆRING FRA UAFHÆNGIG REVISOR.....	100
16.2 ERKLÆRING FRA UDBYDER	102
BILAG A: ØVRIGE LEDELSESPOSTER.....	103

1 Resumé

Core Bolig IX giver dig mulighed for at investere i danske boligudlejningsejendomme med henblik på at opnå et afkast, som er højere end den lange obligationsrente.

Følgende punkter opsummerer karakteristika ved en investering i Core Bolig IX:

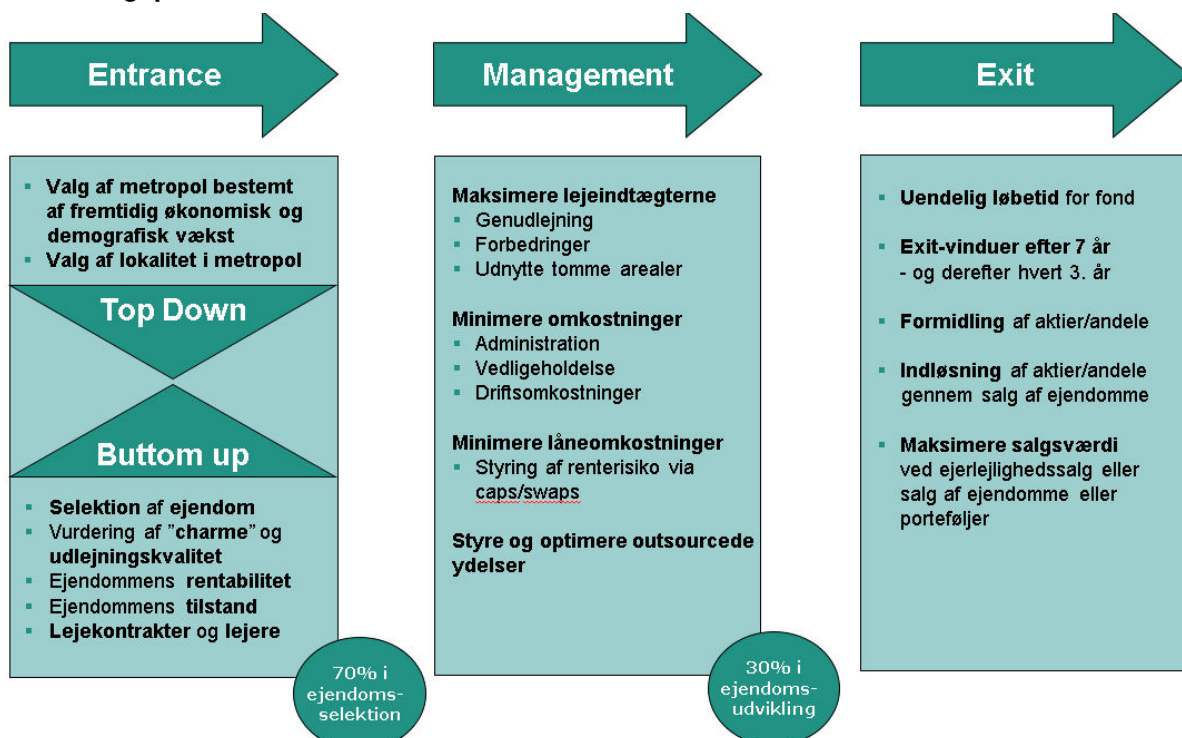
- Investeringen fordeles på flere ejendomme og byer, hvilket spreder risikoen.
- Målt i forhold til den investerede kapital forventes et ordinært overskud på 7% i 2020 (ved fuld investering og drift) før eventuelle værdireguleringer af ejendommene og før skat i selve Ejendomsselskabet. Dette afkast forventes at stige til over 8% i 2026.
- Der forventes et årligt udbytte på ca. 3% for 2019 med udbetaling i 2020 og med ca. 5% for 2021 (ved fuld investering og drift) med udbetaling i 2022.
- De erhvervede ejendomme belånes med gennemsnitligt 66% via realkreditlån.
- Investeringen er illikvid og kræver en lang investeringshorisont.
- Der etableres exit-vindue efter 7 år og derefter hvert 3. år.
- Der henvises endvidere til kapitel 8 "Risiko og følsomhedsberegninger" for en nærmere gennemgang af investeringens risici og følsomhed.

1.1 Investeringsområder

Den demografiske trend med befolkningsvandring fra land og mindre byområder mod de store byer, som tilbyder job, uddannelse, indkøbsmuligheder og offentlige serviceydelser, ventes at fortsætte. I de store byer stiger både indbyggertallet og antallet af husstande. Dette medfører naturligvis en stigende efterspørgsel på boliger.

Ejendomsselskabets fokus er derfor på boligejendomme beliggende i Storkøbenhavn og i udvalgte provinsbyer med høj befolkningstilvækst.

Investeringsproces:



1.2 Forventet afkast

Der investeres i både eksisterende ejendomme og projektejendomme. Sidstnævnte er ejendomme, som erhverves til opførsel med et fremtidigt leveringstidspunkt i 2020 eller 2021.

Porteføljen af ejendomme forventes erhvervet til et lejeafkast på ca. 5,6%. Efter fradrag af alle driftsudgifter, vedligeholdelse og ejendomsadministration, forventes et afkast på 4,0% målt på ejendomsværdien (beregnet før løbende fee til Core Property Management, m.v.).

Der forventes en realkreditbelåning på ca. 66%. Det ordinære overskud kan dermed beregnes som 3,6% plus 3,6%, som er afkastet på den belånte del af ejendomsinvesteringen, dvs. i alt 7,2% målt på investeret kapital før skat.

Hertil kommer eventuel ejendomsværdiregulering, som ved en gennemsnitlig lejestigning på 1,5% kan beregnes til 4,7% målt på den investerede kapital (før skat), hvilket giver et resultat før skat på 12,8%. Dermed vil resultatet efter skat og værdireguleringer være 10%.

Værdireguleringen er beregnet under den forudsætning, at en lejestigning på sigt vil slå igennem med samme værdistigning på ejendommen. Det er dermed forudsat, at ejendommene værdiansættes til samme afkastprocent. Afkast ved fuld drift af eksisterende ejendomme og projektejendomme er vist i tabellen nedenfor.

Core Bolig IX ved fuld drift	
Lejeafkast ejendomme ekskl. adm. og drift	5,60%
Driftsudgifter ejendomme	-1,14%
Vedligehold	-0,24%
Administration og udlejning m.m.	-0,20%
Nettoafkast ejendomme	4,02%
Fee CPM	-0,40%
Revision, depositar og bestyrelse	-0,06%
Nettoafkast	3,56%
Afkast ejendomme netto	3,56%
Renteudgifter inkl. bidrag på realkreditlån	-1,85%
Afkast på belånt del af ejendom	1,71%
Afkast af egenkapital	3,56%
Afkast af belånt del	3,63%
Ordinært afkast målt på investeret kapital	7,20%
Skat 22%	-1,58%
Ordinært resultat efter skat	5,61%

Ordinært afkast målt på investeret kapital	7,20%
Værdiregulering ejendomme 1,5%	4,70%
Resultat før skat men efter værdiregulering	12,81%
Skat	-2,82%
Resultat inkl. værdiregulering og efter skat	9,99%

Tallene er beregnet for det første fulde driftsår, hvor både eksisterende ejendomme og projektejendomme er i fuld drift. Fee og administration er her beregnet på balancen ultimo året før. Det første fulde driftsår forventes at være 2020.

1.3 Tegning

Core Bolig IX-selskaberne er stiftet af Komplementarselskabet Core Property Management A/S.

Core Bolig IX kan, jf. vedtægterne, tegne kapital frem til 30. december 2018 med flere closings.

Første closing er 4. april 2018 med betaling den 9. april 2018.

Såfremt der sker yderligere tegning efter den 1. closing, vil der blive beregnet en rentekompensation, således at de nye investorer betaler 1,5% p.a. til det tegnede selskab i form af et tillæg til tegningskursen (overkurs). Hensigten er at kompensere de tidlige investorer for de senere investorers tilsvarende senere betaling.

Tegning af kapital sker via et såkaldt private placement til en udvalgt kreds af institutionelle investorer og formuende investorer, som tegner aktiekapital i form af en ikke-offentlig tegning.

For di hver investor skal tegne for minimum 100.000 EUR, svarende til minimum 750.000 DKK, er nærværende Offering Memorandum undtaget fra reglerne om prospekter i Bekendtgørelse nr. 1176 af 31. oktober 2017, og nærværende Offering Memorandum har derfor ikke været underlagt Finanstilsynets godkendelsesprocedure.

Alle investorer skal underskrive en erklæring om, at de er bekendt med den risiko, der er forbundet med investeringen.

1.4 Selskabsstruktur

Selskabsstrukturen omfatter tre niveauer af selskaber.

Niveau 1

- Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1
- Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 2
- Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 3
- Med flere

Disse selskaber er "feeder"-investoraktieselskaber, hvor private investorer og selskaber investerer. Store investorer kan via disse selskaber erhverve 10-procents aktieandele, som giver mulighed for skattefri udlodning, så der undgås dobbeltbeskatning. Der er etableret 3 investoraktieselskaber, men der forventes etableret flere selskaber i takt med, at der opstår behov herfor.

Investoraktieselskaberne investerer hele den tegnede aktiekapital i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab.

Niveau 2

- Core Bolig IX Kommanditaktieselskab.

Selskabet er skattetransparent i forhold til investoraktieselskaberne. Selskabet ejer datterselskaberne, COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab og COBO IX Holding ApS.

Niveau 3

COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab ejer ejendomme direkte, og er skattetransparent i forhold til Core Bolig IX Kommanditaktieselskab.

COBO IX Holding ApS skal være holdingselskab (moderselskab) for de projekt- og ejendomsselskaber, som købes via en selskabshandel (anpart- eller aktieselskaber). Selskabet er ikke skattetransparent.

1.5 Udbytte

Udbytte udbetales af det overskydende cash flow fra den årlige drift og eventuel fortjeneste ved salg af ejerlejligheder, såfremt dette finder sted.

Første udbetaling til investorerne fra investoraktieselskaberne forventes at ske for 2020 i april 2021 efter godkendelse på den ordinære generalforsamling. I takt med at ejendommenes indtægter øges, forventes denne udbyttesats hævet.

Fuld udbyttebetaling på 4-5% vil først være mulig, når alle ejendomme er færdigopført og har været i drift, hvilket sandsynligvis vil ske i 2021.

1.6 Exit

Selskabernes aktier og aktieandele er unoterede og kan derfor kun omsættes, hvis sælger kan finde en anden køber. Core Property Management vil søge at være behjælpelig med at finde en køber, hvis behovet skulle opstå.

Ejendomsaktierne er således illikvide, og et salg kan medføre, at salgsprisen kan ligge betydeligt under ejendomsaktiernes indre værdi. Der kan også være situationer, hvor aktierne slet ikke kan omsættes.

For at sikre investor mulighed for at afslutte sin investering er der etableret såkaldte exit-vinduer.

Efter 7 år, i år 2025, kommer det første exit-vindue. På det tidspunkt kan investorer, der ønsker at afhænde deres aktier, give meddelelse herom, og sælge dem tilbage til selskaberne. Meddelelse om exit sker på baggrund af årsregnskaberne for 2024, senest den 30. april 2025, og pengene udbetales et år senere, den 30. april 2026, når selskaberne har haft mulighed for at fremskaffe den nødvendige likviditet.

Tilbagesalget sker til en kursværdi opgjort på basis af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort ultimo 2025, som dog skal reguleres for kursregulering af Ejendomsselskabets prioritetsgæld samt performancefee på 5% til Core Property Management på urealiserede ejendomsavancer. Begge dele korrigeres for udskudt skat.

Exit-vinduet gentages herefter hvert 3. år.

1.7 Ejendomsforvalter, udbyder og omkostninger

Projektet udbydes og forvaltes af Core Property Management P/S, der er ejet af:

- Nykredit
- Sydbank
- Spar Nord Bank
- Core Property Management P/S' partnergruppe

Core Property Management P/S varetager:

- Erhvervelse af ejendomme
- Forhandling af finansiering
- Løbende lånepleje
- Løbende optimering af Ejendomsselskabets indtjening
- Overvågning, udvikling og pleje af ejendomsporteføljen
- Salg af ejerlejligheder og ejendomme
- Tilsyn med viceværter
- Tilsyn med og vejledning af den administrator, som står for lejeopkrævning, varsling, udlejning, styring af viceværter, etc.

Core Property Management modtager et løbende årligt fee herfor på 0,4% af kommanditaktieselskabets gennemsnitlige koncernbalance. Ud af dette årlige fee betaler Core Property Management et formidlingshonorar til de banker, hvor tegningen har fundet sted, og hvor aktierne ligger i depot. Honoraret er betaling for formidling af kontakt til investorerne samt betaling for, at bankernes kunder kan få rådgivning om investeringen uden særskilt betaling herfor.

Ved salg af ejendomme og ejerlejligheder modtager Core Property Management et performancefee på 5% af fortjenesten.

For administration af investoraktieselskaberne kan Core Property Management opkræve et honorar baseret på 1.000 DKK pr. medgået time, baseret på et skønnet tidsforbrug.

Ved tegning i Core Bolig IX Investoraktieselskaberne betales en tegningsprovision, der tilgår den bank, hvor tegning finder sted.

Aktierne er udstedt til kurs 200, således at en aktie på 25.000 DKK (stykstørrelsen) koster 50.000 DKK. Hertil kommer tegningsprovision til sælgende enhed.

2 Investering i ejendomme

Ejendomsinvesteringer kan basalt set anskues som en investering i en "indeksobligation", idet ejendommens indtægter over tid må forventes at stige med den generelle inflationstakt, ligesom ejendommens værdi (modsvarende en indeksobligations restgæld) må forventes at stige i takt med inflationsudviklingen – i hvert fald set over en længere årrække.

2.1 Investering og værditilvækst

Den langsigtede leje- og prisudvikling på ejendomme afhænger af en række centrale faktorer:

- Knaphed på byggejord i området
- Befolkningstilvækst i området
- Økonomisk vækst i området
- Pris- og inflationsudvikling

Ejendomsinvestering er i høj grad en disciplin i valg af beliggenhed. Udsagnet "de tre vigtigste ting i en ejendomsinvestering er beliggenhed, beliggenhed og beliggenhed", høres således ofte og ikke uden grund.

Var der rigeligt med byggejord, ville en ejendoms værdi i den langsigtede, økonomiske ligevægt svare til byggeomkostningerne. På kort sigt kan denne ligevægt dog sjældent opnås, idet antallet af ejendomme kun kan ændres ved henholdsvis nybyggeri eller nedrivning af bygninger.

Dermed vil værditilvæksten på en ejendom skulle svare til stigningen i byggeomkostningerne, dog med fradrag for nedslidning af bygningen.

Er der derimod ikke rigeligt med byggejord i det område, hvor en ejendom erhverves, er sagen en anden. Her vil en ejendoms langsigtede værdi overstige de til enhver tid værende byggeomkostninger.

Knaphed på byggejord er dermed en vigtig faktor, som er med til at skabe en langsigtet værdistigning. Man kan tale om "knaphedsfaktoren".

Knaphedsfaktoren stimuleres af følgende demografiske bevægelser:

- Urbaniseringstrend: en demografisk vandring mod storbyerne.
- Befolkningstilvækst: en stigning i antallet af husstande.

2.2 Investering og gearing

Ved en ejendomsinvestering kan man vælge at "geare" investeringen ved at optage lån med pant i ejendommen. Dermed kan afkastet på den investerede egenkapital forøges kraftigt, især over tid.

Der kan skelnes mellem tre effekter:

- A) Lejestigning over tid
- B) Gearing
- C) Værdiregulering af ejendom

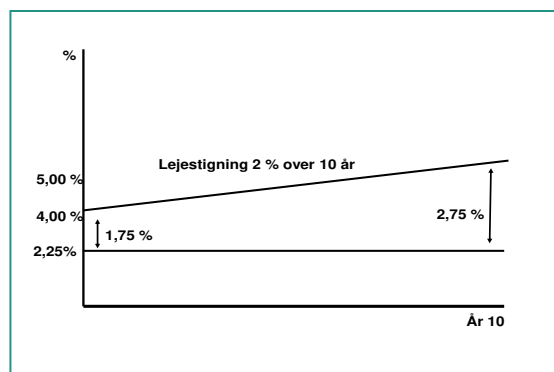
Lejestigning over tid (A)

Med et startafkast på ejendommen på f.eks. 4% (efter alle driftsomkostninger), og en 10-års fast rente på 2,25%, vil nettoafkastet efter renter (med 100% finansiering) være 1,75% af ejendomsbalancen.

Ejendomsafkast over tid

Hvis lejeafkastet derimod stiger med f.eks. 2% p.a., vil lejeafkastet efter 10 år være steget fra 4,0% til 5,0%. Lånerenten er derimod ikke steget, da den er fastlåst til nominelt 2,25% i 10 år. Dermed vil nettoafkastet efter renter stige fra 1,75%-point i år 1 til 2,75%-point i år 10.

Beregningen illustrerer, at ejendommen er et reelt aktiv, hvor lejeindtægterne typisk stiger med inflationsstakten, hvorimod lånet er et nominelt passiv, hvor renten er fastlåst over tid (fastrentelån).



Gearing (B)

Med muligheden for at erhverve ejendomme med belåning, opstår yderligere et vigtigt element i ejendomsinvesteringen – effekten af gearing.

Benyttes samme tal som i eksemplet ovenfor, kan effekten af gearing illustreres som følger:

Afkast ejendom	4,00%
<u>Lånerente</u>	<u>-2,25%</u>
Nettoafkast efter lån	1,75%

Er belåningen f.eks. 66% af ejendomsprisen, vil der med 1 DKK i egenkapital kunne investeres 3 DKK, idet der er optaget lån for 2 DKK. Dermed bliver afkastet på den investerede kapital (egenkapitalen) som følger:

Afkast på egenkapital	4,00%
<u>Afkast belånt portf. $1,75\% * 2 =$</u>	<u>3,50%</u>
Samlet afkast på egenkapital	7,50%

Bemærk, at hvis renten på den belånte del ikke er fastlåst, men stiger til over ejendommens afkast, vil den gearede (belånte) del af ejendomsporteføljen bidrage med et negativt afkast. Derfor foretages løbende en vis renteafdækning, jf. afsnit 5.

Værdiregulering af ejendom (C)

Ovenstående afkast på 7,5% er ordinært overskud før værdiregulering af ejendomsmassen.

Tilføjes værdiregulering med f.eks. 2% årligt, stiger afkastet målt på egenkapitalen som følger (målt det første år):

Afkast på egenkapital	7,50%
<u>Værdiregulering på 2,0% * 3</u>	<u>6,00%</u>
Afkast inkl. værdiregulering	13,50%

Bemærk, at gearingen på 1:3, som svarer til en belåningsgrad på 66%, giver en tredobling af værdireguleringen målt på den investerede egenkapital.

Bemærk også, at hvis ejendommene falder i pris, så virker gearingen også i nedadgående retning. Falder ejendomsprisen således 2%, vil værdireguleringen være negativ med 6%.

Gearingeffekten kan dermed blive en alvorlig trussel mod en ejendomsinvestering i et faldende ejendomsmarked.

2.3 Investering i bolig versus erhverv

Ejendomsinvesteringer opdeles normalt i følgende typer af ejendomme:

- Boligejendomme
- Erhvervsnejendomme, der opdeles i
 - Kontor
 - Butik
 - Produktion
 - Logistik
 - Hotel

Hver af disse typer af ejendomme har sin særegne profil for udlejningsrisiko og ejendomsnedslidning.

Boligejendomme er karakteriseret ved:

- Stor risikospredning på mange små lejere.
- Korte lejekontrakter, der kan opsiges af lejere.
- Risikoen for lejers konkurs er lav.
- Risikoen for tomgang er lav for velbeliggende ejendomme.
- En boligejendom kan typisk anvendes i 100-250 år.
- Nedslidningen er lav ved løbende vedligeholdelse.

Erhvervsnejendomme er i højere grad domineret af få, store lejere med deraf følgende lejerrisiko, større nedslidning og større risiko for forældelse og dermed for tomgang.

På erhvervslejemål lægges stor vægt på boniteten af lejeren. En lang lejekontrakt har ikke den store værdi, hvis lejeren har risiko for at gå fallit, og dermed ikke vil kunne honorere aftalen.

Erhvervsnejendommens type har betydning, idet specielle indretninger gør ejendommen vanskelig at genudleje – og det kan let medføre betydelige ombygningsomkostninger.

Beliggenhed har også stor betydning. Erhvervsnejendomme i områder med ledige byggegrunde er altid i fare for at blive udkonkurreret af nybyggeri, der passer bedre til tidens krav. Endvidere sker der forskellig nedslidning og forældelse af de enkelte ejendomstyper.

Erhvervsnejendomme udsættes særligt for nedslidning, især produktions- og logistikejendomme. Somme tider kan det endda være nødvendigt at nedskrive værdien af denne type ejendomme over tid. Derfor er det vigtigt, at ejendommen har et tilpas højt startafkast, således at en årlig nedskrivning kan være indeholdt i afkastet.

Konklusionen er, at boligejendomme i modsætning til de fleste erhvervsnejendomme i langt højere grad kan forventes at stige i værdi i takt med den generelle inflationsudvikling, og at forældelsen og nedslidningen på boligejendomme typisk også er langt mindre end på erhvervsnejendomme.

En god illustration heraf er, at boligejendomme beliggende i centrale byområder fortsat kan udgøre gode boliger, selvom de er flere hundrede år gamle.

2.4 Investering og beliggenhed

Er ejendommene beliggende i områder med vækst i befolkning og især i antal husstande, vil udlejningsrisikoen være lav. Er der ydermere tale om et område, som er fuldt udbygget, vil tilgangen af nye boliger være meget lav – og det vil give den ønskværdige situation: at øget efterspørgsel vil afspejle sig i en højere leje.

Det er en global trend, at befolkningen vandrer fra land til by. Mindre byer bliver i første omgang "spist" af de mellemstore provinsbyer, der senere bliver "kannibaliseret" af storbyerne. Baggrunden for denne demografiske tendens er en vandring mod uddannelse, arbejde, velstand og kulturelle oplevelser.

En stigende del af vækst og velstand skabes i de store byer. Samtidig er de større byer blevet mere "menneskelige". Der lægges vægt på grønne områder, oplevelser, bløde trafikanter, reduktion af biltrafik og forurening. Det er derfor vigtigt at købe ejendomme i byer, der også vil vokse fremover.

Der investeres primært i Storkøbenhavnområdet, subsidiært i en række provinsbyer med befolknings-tilvækst. Herudover er der mulighed for at foretage køb i enkelte andre provinsbyer, hvis vi får tilbudt ejendomme/ejendomsporteføljer, der kan medvirke til værdiskabelsen i Ejendomsselskabet.

Befolkningsvækst 2016-2045:

	2016	2020	2024	2028	2032	2036	2040	2045	Ændring
København	591.481	634.318	667.456	694.417	715.893	730.841	742.824	759.528	28,41%
Aarhus	330.639	347.197	360.020	371.920	382.057	388.879	395.220	404.467	22,33%
Aalborg	210.316	219.559	225.762	231.573	236.415	239.741	242.983	247.521	17,69%
Odense	198.972	206.517	212.202	217.460	221.744	224.630	227.280	230.942	16,07%
Svendborg	58.228	58.471	58.412	58.448	58.399	58.376	58.311	58.062	-0,29%
Fredericia	50.689	51.658	52.280	52.843	53.293	53.631	53.852	53.973	6,48%
Kolding	91.695	94.349	96.233	97.890	99.205	100.320	101.185	101.901	11,13%
Esbjerg	115.748	117.834	119.191	120.458	121.314	121.729	121.824	121.680	5,12%
Skanderborg	59.481	61.106	62.211	63.337	64.403	65.432	66.247	66.726	12,18%
Horsens	87.736	92.172	95.927	99.431	102.375	104.822	106.974	109.202	24,47%
Næstved	82.342	84.317	85.354	86.325	87.076	87.672	88.028	88.172	7,08%
Vejle	111.743	115.817	118.874	124.691	124.025	126.075	127.680	128.996	15,44%
Randers	97.520	100.333	102.439	10.521	106.317	107.895	109.247	110.632	13,45%
Silkeborg	90.718	93.016	94.653	96.193	97.559	98.893	99.978	100.800	11,11%

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken. FRLD116 og FRKM116

Storkøbenhavn vil som hovedstad, og landets største by, se den største befolkningstilvækst.

Befolkningstallet i Københavns Kommune voksede i slutningen af 1990'erne frem mod årtusindskiftet efterfulgt af en kort årrække med stagnation. Fra midten af 00'erne er befolkningstilvæksten igen taget til.

Der forventes en befolkningsvækst i København Kommune frem mod 2024 på 9.500 årligt, jf. prognose fra Danmarks Statistik, som er vist i tabellen ovenfor. Frem mod 2045 forventes befolkningen at vokse med godt 28%.

Denne efterspørgselsstigning vil kræve nybyggeri i niveauet 5.000-6.000 enheder årligt i det Storkøbenhavnske område, blot for at kunne holde status quo.

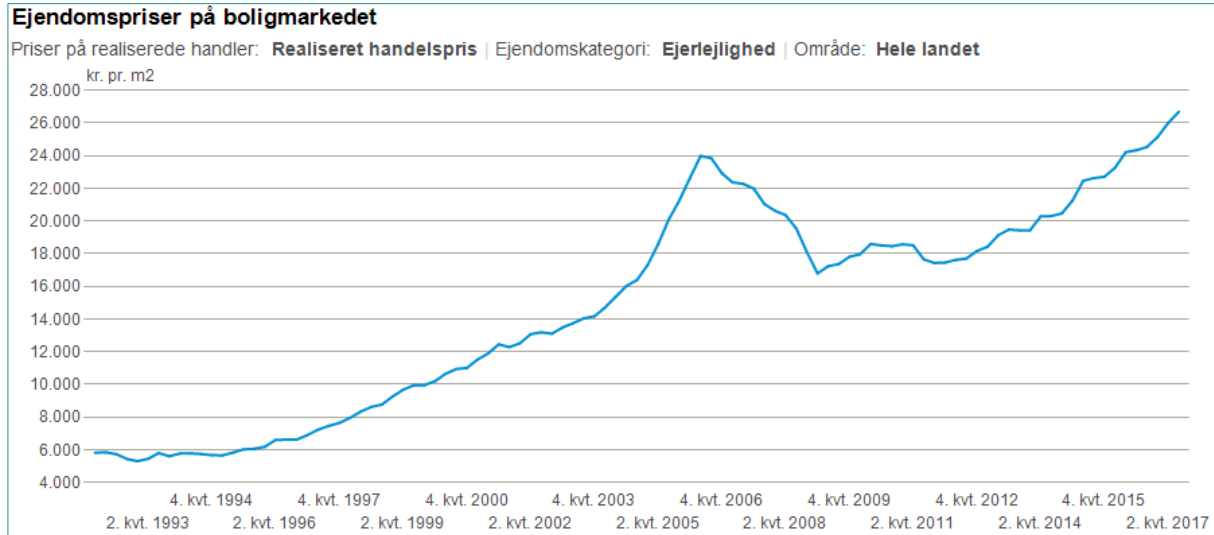
Aarhus oplever i disse år en kraftig vækst og deraf følgende kraftig byggeaktivitet. I Aarhus forventes befolkningstallet ifølge Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivninger, at stige fra 330.600 i 2016 til 395.200 i 2040, svarende til en befolkningstilvækst på 65.000 personer eller knap 20%.

Odense Kommune har tæt på 200.000 indbyggere, og forventes at vokse med 28.000 indbyggere frem mod 2040, svarende til godt 14%. Odense vokser dermed ikke med samme hastighed som København og Aarhus.

Herudover kan der investeres i en lang række provinsbyer såsom Aalborg, Skanderborg, Silkeborg, Horsens, Vejle og Kolding. Enkelte andre byer kan komme på tale i særlige tilfælde.

2.5 Prisudvikling og timing

Den største ejendomskrise i nyere tid var i starten af 1990'erne, hvor mange banker måtte lukke/fusionere som følge af store fald i ejendomspriserne kombineret med den økonomiske krise, som fulgte i kølvandet på Kartoffelkuren i slutningen af 1980'erne. Gennem 1990'erne steg ejendomspriserne godt hjulpet af afdragsfrihed, skattestop og faldende renteniveau.

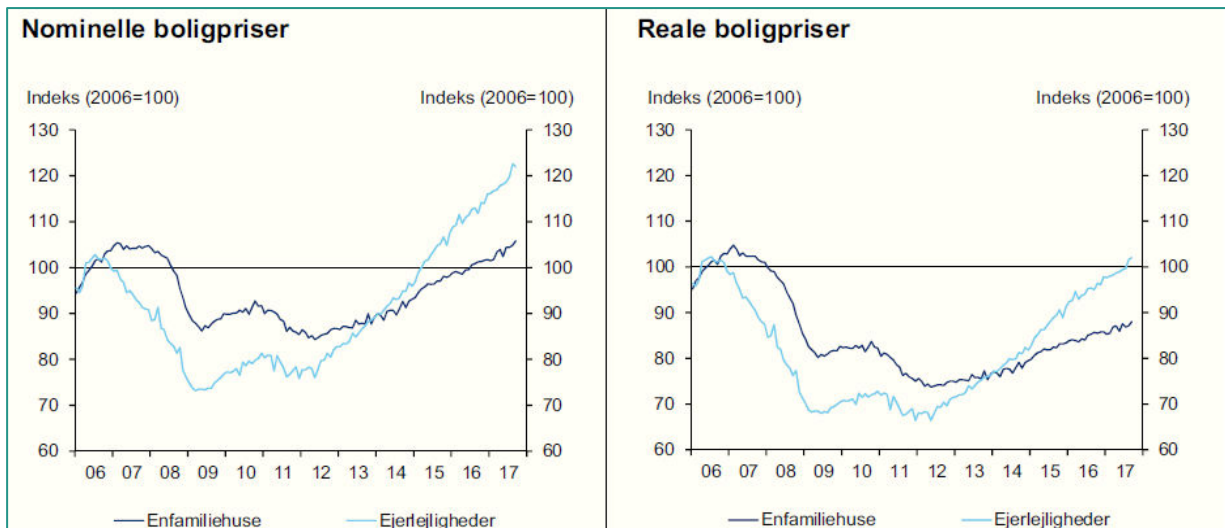


Kilde: Danmarks Statistik

Ejendomsmarkedet toppede i 2006, hvorefter det meste af verden blev ramt af finanskrisen. I grafen ovenfor vises prisudviklingen på ejerlejligheder i hele landet, hvor priserne i perioden 2007-2009 faldt med knap 1/3.

Efterfølgende har priserne på ejendomsmarkedet igen været stigende, og de er nu over pristoppen i 2006. Det er dog kun i de store byer, at prisstigningen har trukket niveau over toppen i 2006.

I graferne nedefor vises nominel prisudvikling og real prisudvikling for henholdsvis enfamiliehuse og ejerlejligheder i perioden siden 2006:



Kilde: Økonomisk Redegørelse, december 2017, Økonomi- og Indenrigsministeriet

Målt i nominelle priser er enfamiliehuse tilbage på den gamle pristop fra 2006, og ejerlejligheder er langt over med godt 20%. Måler vi derimod i reale priser, hvor der er korrigeret for inflation, er de reale priser for enfamiliehuse fortsat over 10% lavere, og ejerlejligheder er blot tilbage på toppen fra 2006.

I de forløbne 10 år, siden 2007, er lønningerne steget mere end inflationen, og dermed er den disponible realindkomst øget betydeligt. Det betyder, at folk har "råd" til at betale mere for deres bolig, enten det er en lejebolig eller en ejerbolig. Målt som boligbyrde er boliger i Danmark på nuværende tidspunkt således tæt på det langsigtede gennemsnit.

Prisudviklingen på boliger varierer meget efter landsdele. I de dele af landet, hvor folk fraflytter, falder priserne, medens den vil være stigende i de store byer, hvor mange ønsker at bo.

Regeringen og Nationalbanken har forsøgt at dæmpe ejendomspriserne gennem en række tiltag såsom:

- Øget krav til egenfinansiering ved køb af bolig, især for førstegangskøbere og købere af projekt-lejligheder.
- Begrænsninger i adgangen til lån med variabel rente.
- Begrænsninger i adgangen til afdragsfrie lån.
- Reform af ejendomsskatterne, som vil resultere i en stigning i de kommende år.

Selvom lønningerne stiger, renten er lav og beskæftigelsen stiger, må det forventes, at prisudviklingen bliver mere afdæmpet i de kommende år.

Hertil kommer, at der er et stort udbud af nybyggede ejendomme i især København, Aarhus og Aalborg, hvilket kan resultere i både en afdæmpning af lejestigningen og prisstigningen på ejerboliger, dog især på dyrere boliger.

Når de store byggefelter i Ørestaden, Sydhavnen, Nordhavnen og Valby inden for få år er fuldt udbygget, falder udbuddet af nye lejligheder igen i København. Der vil herefter på ny være basis for en positiv udvikling i både leje og priser.

Udlejningsejendomme giver fortsat et attraktivt afkast sammenlignet med andre aktivklasser, og den langsigtede investeringscase er derfor intakt.

3 Investeringsstrategi

Der investeres i tre ejendomsstyper:

- Nyere ejendomme, der kan udstykkes som ejerlejligheder.
- Ældre ejendomme med omkostningsbestemt husleje (lejeregulering).
- Ejendomsprojekter, hvor ejendommene skal opføres, eller kontorejendomme, som konverteres til bolig.

Der investeres i boligudlejningsejendomme i områderne:

Storkøbenhavn	50%-80%
Provins	20%-50%

Køb i provinsen kan ske i byerne Aarhus, Aalborg, Odense, Skanderborg, Silkeborg, Horsens, Vejle og Kolding. Enkelte andre byer kan komme på tale i særlige tilfælde.

Det storkøbenhavnske område omfatter tillige byer som Køge, Roskilde, Hillerød og Helsingør.

Eksisterende ejendomme forventes at udgøre 65%-75% af porteføljen. Projektejendomme kan dermed udgøre 25%-35%.

Der kan forekomme mindre afvigelser fra disse guidelines, da ejendommene ofte har en størrelse, som kan betyde, at der vil ske mindre ændringer i allokeringen.

Væsentlige ændringer i investeringsstrategien kræver en generalforsamlingsbeslutning.

3.1 Nyere ejendomme

Core Bolig IX investerer i boligejendomme, der er eller kan blive udstykket som ejerlejligheder.

Ejendomme, der kan udstykkes som ejerlejligheder, omfatter:

- Fredede ejendomme.
- Nybyggede ejendomme opført efter 1991, som kan udlejes til markedspris.
- Ejendomme opført mellem 1966 og 1991, og som er omfattet af omkostningsbestemt leje.

Denne sidste type ejendom er typisk opført i 1980'erne og frem. Er de opført efter 1991, er de ikke omfattet af lejeregulering, og lejen kan fastsættes frit.

Vedligeholdelsesmæssigt er de nyere ejendommene lette at håndtere. De er bygget med fjernvarme og termoruder, og de har køkken og bad. Alle installationer har typisk en lang restlevetid.

Ejendommene erhverves udlejet, og lejen maksimeres under hensyntagen til, at tomgang og lejerudskiftning skal minimeres.

Eksempel på nyere ejendom



Rosenlunds Allé 11-13, 2720 Vanløse. Bygget i 2004. Købt til Core Bolig VII i 2016

Eksempel på ældre ejendom



Ndr. Frihavnsvej 63-65, 2100 København Ø. Bygget i 1895. Købt til Core Bolig VII i 2016

3.2 Ældre ejendomme med lejeregulering

Core Bolig IX kan også investere i ældre boligejendomme omfattet af lejeregulering. Det vil sige, at lejen er fastlagt efter såkaldt omkostningsbestemt leje eller udlejet til det lejedes værdi, jf. især boligreguleringsloven § 5, stk. 2.

Disse ejendomme kan ikke udstykkes som ejerlejligheder, hvis de er opført før 1966.

I København og på Frederiksberg vil de ældre ejendomme typisk falde i to kategorier:

- Ejendomme opført i årene 1870 og frem til 1914, med etageadskillelse i bjælkedæk (træ), muret i sten og tagdækning med tegl eller skiffer/pap. Der er normalt efterinstalleret centralvarme, og vinduerne er ofte udskiftet til termoruder, ligesom badeværelser er etableret senere. Ejendommene er vedligeholdelseskrævende, men de har charmerende lejligheder med trægulve og stuk, og ofte en god beliggenhed.
- Ejendomme, som er opført senere end 1914. Disse ejendomme, hvoraf mange er fra 1950'erne og 1960'erne, er opført i sten med betondæk og tag i eternit eller tegl. Ejendommene er normalt opført med badeværelser og central varmforsyning i form af oliefyr eller fjernvarme.

Begge typer af ejendomme kan være beliggende i gader, hvor der i stueetagen og i baggård kan forekomme mindre erhvervslejemål, som derfor vil kunne indgå i porteføljen.

3.3 Projektejendomme

Projektejendomme er ejendomme, der erhverves fra en developer som "nøglefærdige" ejendomme til fremtidig levering. Køber står typisk selv for udlejning.

Markedet for salg af ejerboliger på projektstadiet kollapsede fuldstændigt efter finanskrisen, og det kom først til live igen i 2011-2012 og med en betydelig aktivitet i de følgende år op til 2015.

Efter Finanstilsynets stramninger af de krav, en långiver skal stille til købere af en projektbolig, er der sket en betydelig opbremsning i projektsalget i 2016.

Dette har resulteret i, at en række developere har valgt at fokusere på salg af projektejendomme – ikke som enkelt salg til private købere, men til professionelle investorer, som køber med henblik på udlejning.

Eksempel på projektejendom



Projekt Søren Frichs Vej, Aarhus. Ejendom købt af Core Bolig VIII i 2017

Der er derfor et betydeligt udbud af projektejendomme, som kan erhverves til en fornuftig pris.

Det er således muligt i det storkøbenhavnske område at erhverve nybyggede lejligheder i niveauet 25.000-31.000 DKK/m² afhængig af beliggenhed og aptering.

De køb vi fokuserer på, er byggeri til "Hr. og fru Danmark", dvs. til købspriser, der muliggør husleje i en størrelse, som almindelige mennesker kan betale. Core Bolig IX vil således ikke erhverve ejendomsprojekter i form af dyre lejligheder med elementer af liebhaveri. Ved køb af en projektejendom til levering på et senere tidspunkt vil der være en mindre usikkerhed omkring lejefastsættelsen, ligesom der må påregnes en vis tomgang fra aflevering af ejendommen til den er fuldt udlejet.

Core Bolig IX kan i mindre omfang investere i projekter, hvor ældre kontorejendomme konverteres til boliger. Projektejendommene forventes på lang sigt solgt som ejerlejligheder.

4 Forvaltningsstrategi

Når selskabets kapital er blevet investeret i ejendomme, vil der i de efterfølgende år være fokus på at optimere den løbende drift og på at udvikle ejendomsmassen.

Forvaltningen af ejendomsmassen sker dels internt hos Core Property Management, dels hos eksterne samarbejdspartnere.

Core Property Management varetager opgaver, der er centrale for værditilvæksten, hvilket blandt andet omfatter:

- Fastlæggelse af husleje for lejemål med fri lejefastsættelse samt optimering af legebudget for lejemål med omkostningsbestemt leje.
- Optimering af alle driftsudgifter.
- Fastlæggelse af renoveringsomfang for ejendommene, herunder lejlighedsmoderniseringer.
- Fastsættelse af pris ved eventuelt salg af ejerlejligheder og ejendomme samt forhandling af disse.
- Tilsyn og optimering af outsourcete ydelser, herunder bl.a. viceværter.
- Løbende rapportering til bestyrelse og investorer.

Følgende opgaver ventes at blive outsourcet helt eller delvist:

- Lejeopkrævning, lejeregistrering, kontrol af lejekontrakt/depositum, daglig bogføring, fremsendelse af alm. rykkere.
- Vicevært og renholdelse.
- Afleveringsforretning på lejemål, herunder ind- og udflytningsrapporter.
- Udarbejdelse af årsregnskab.
- Udlejning og fremvisning af lejemål.
- Behandling af daglige lejehenvendelser.

Der kan over tid ske ændringer i denne opgavefordeling afhængigt af, hvad der findes mest hensigtsmæssigt for at sikre en optimal ydelsesstruktur.

Frasalg af ejendomme og/eller ejerlejligheder kan finde sted i det omfang, det vurderes attraktivt.

I forbindelse med exit-vinduer, jf. afsnit 10.2, kan der også ske frasalgs af ejendomme og/eller ejerlejligheder.

4.1 Optimering af driftsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger kan deles i to grupper:

- Omkostninger, som ikke indgår i beregningen af den omkostningsbestemte leje (ejendomme med omkostningsbestemt lejeregulering), og hvor en reduktion derfor afspejler sig i et højere overskud på driften. De væsentligste poster er her:
 - Rente på fremmedfinansiering
 - Vedligeholdelse og renovering
- Omkostninger, som indgår i beregningen af den omkostningsbestemte leje, og som derfor betales af lejerne via lejen. Dette er omkostninger såsom:
 - Skatter, afgifter, renovation
 - Løbende administration
 - Forsikring
 - Vicevært og renholdelse

De omkostninger, som ikke indgår i beregningen af den omkostningsbestemte leje, har en særlig bevågenhed, idet besparelser herpå tilfalder investor. Især udgifter til vedligeholdelse og moderniseringer skal vurderes nøje, dels for at sikre den rigtige pris ved erhvervelsen, dels for at undgå overvedligeholdelse, hvor bygningsdele udskiftes, før den økonomiske levetid er fuldt udløbet.

Der er imidlertid også et incitament til at reducere de omkostninger, som indgår i beregningen af den omkostningsbestemte leje, og som betales af lejerne, mest muligt. Det er der af to årsager:

- For det første forventes en række lejemaal at være moderniseret efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (BRL), hvor lejen ikke er fastsat ud fra ejendommens driftsomkostninger. Dermed vil besparelserne tilfalde investor.
- For det andet vil en reduktion af omkostninger, og dermed den omkostningsbestemte leje, gøre det både hurtigere og lettere at foretage genudlejninger.

På ejendomme med omkostningsbestemt leje skal der hensættes til indvendig (BRL § 22) og udvendig vedligeholdelse (BRL § 18 og 18b).

Den indvendige vedligeholdelseskonto (BRL § 22) opgøres for hver lejer, og kontoen skal benyttes til maling, tapetsering og lakering af gulve. Ved renovering efter BRL § 5, stk. 2, vil denne konto blive slettet for den pågældende lejlighed, og den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse overgår til den nye lejer.

De to såkaldte udvendige vedligeholdelseskonti (BRL § 18 og 18b) omfatter udgifter til alt andet end BRL § 22. Det vil sige også udgifter til renovering og vedligeholdelse i lejlighederne.

De to udvendige vedligeholdelseskonti opgøres for hele ejendommen, og er der en positiv saldo på BRL § 18b, skal denne indbetales til Grundejernes Investeringsfond. Er udgifterne større end den årlige hensættelse til BRL § 18 og 18b, udbetales differencen fra § 18b kontoen, dog forudsat at saldoen er positiv.

De renoveringsudgifter, som giver anledning til en forbedringslejeforhøjelse (beregnet efter BRL § 5, stk. 1), kan ikke fratrækkes de udvendige vedligeholdelseskonti. Dog kan den resterende del af udgifterne, som kan henføres til vedligeholdelse i den enkelte lejlighed, eller på ejendommen som helhed, fratrækkes ved renovering af en enkelt lejlighed efter BRL § 5, stk. 2, vil en del af udgifterne – typisk 40-60% – være at opfatte som vedligeholdelse i BRL § 18 og 18b-termer. I takt med renovering af lejligheder efter denne paragraf, vil BRL § 18 og 18b derfor typisk blive negative, således at der ikke længere skal bindes beløb efter BRL § 18b.

De ejendomme, som er opført efter 1991, er ikke omfattet af boligreguleringsloven, og derfor er lejen ikke relateret til ejendommenes driftsomkostninger.

5 Finansiering og rentestrategi

Finansieringsomkostningerne udgør den største omkostningspost ved driften af et ejendomsselskab. Dermed indebærer de også en stor risiko i Core Bolig IX, herunder risikoen for at renteudgifterne overstiger ejendommenes afkast.

Strategien for renteafdækning er at fastlåse renten for en længere periode på 5-10 år, fordi der på denne tidshorisont forventes en rimelig sammenhæng mellem den generelle inflation og den samtidige udvikling i leje og i renteniveau.

Ved høj inflation ses normalt god mulighed for lejestigninger, ligesom høj inflation normalt også fører til en højere rente. Tilsvarende sammenhæng ses med modsat fortegn ved lav inflation.

Er den økonomiske udvikling god, er muligheden for at hæve lejen normalt også god. Det er også i en sådan situation, at inflationen vil være stigende og dermed lede til en højere rente.

Der vil selvfølgelig være en tidsforskydning mellem en lejeændring og en inflationsdrevet ændring af renten, men på længere sigt vil der være en naturlig risikoafdækning ved at vælge variable forrentede lån på en boligudlejningsejendom i stedet for en fast lang rente.

Der er ikke indgået aftaler med realkreditinstitutter om bidragssatser på Ejendomsselskabets realkreditlån, idet ejendommene endnu ikke er købt.

Bidragssatserne kan heller ikke fastlåses for hele investeringsperioden, hvorfor der er en risiko for, at disse kan stige og dermed påvirke driftsresultaterne og aktiernes værdi negativt.

5.1 Finansiering

Den indskudte kapital i Core Bolig IX suppleres med realkreditbelåning, så der for hver 1 DKK aktiekapital lånes 2 DKK. Dette svarer til en gennemsnitlig belåningsgrad af balancen på ca. 66%.

Det er målsætningen på længere sigt, at belåningsgraden som gennemsnit for porteføljen kommer til at ligge mellem 55% og 70%.

Belåningsgraden vil i de første år med fuld investering ligge på 66% for derefter at falde i takt med afdrag på den del af realkreditbelåningen, som er over 60% og den forventede fremtidige værdistigning på ejendomsporteføljen.

Realkreditfinansiering af ejendomsporteføljen forventes etableret i danske realkreditinstitutter på følgende vilkår:

- Lånet ydes mod første prioritet i Ejendomsselskabets ejendomme.
- Lånet bevilges for en 30-årig periode.
- Der forventes anvendt 2-lags belåning, hvor lånet med pantstilling 0-60% er afdragsfrit i 10 år. Herefter forventes en ny afdragsfri periode forhandlet med långiver.
- Lånet med pantstilling over 60% er med en afdragsprofil over 20 eller 30 år.
- Der forventes en bidragssats i niveauet 0,65%-0,70% p.a.

Der kan på realkreditfinansieringen være låneovenants, f.eks. i form af:

- "Change of control", d.v.s. at ejerkredsen til kommanditaktieselskabet ændres markant. I denne situation vil långiver have mulighed for at godkende ny ejer.
- Långiver skal godkende udbyttebetalinger.
- Negativ pledge, d.v.s. selskabets aktiver kan ikke pantsættes til anden side.
- En stor andel af belåningen skal initialt være med minimum 10 års rentebinding.
- Der skal indleveres årsregnskaber.

Der betales normalt kurtage på 1 promille samt etableringsomkostninger på 0,075% og tinglysningsafgift på pantebrev på 1,5%. Der forventes at kunne ske afgiftsoverførsel på en del af de erhvervede ejendomme, idet disse ofte er belånt af sælger.

5.2 Rentestyring

Det er en integreret del af Core Property Managements forvaltning at forholde sig aktivt til finansieringssiden.

Hovedsigtet med lånestrategien er, at den belånte del af porteføljen ikke må give underskud efter finansieringsomkostninger. D.v.s. at låneomkostningerne til ejendomsporteføljen ikke må stige markant over det løbende nettoafkast på porteføljen.

Med den nuværende rentekurve og Core Property Managements forventninger til den fremtidige renteutvikling, vil finansieringen ske med vægt på 10-årige flexlån med fast rente. Der kan være et mix af følgende låntyper:

- Kortlån (6 mdr. Ciborlån med løbende rentefastsættelse).
- Flexlån (5 år) udløb 01.04.2024.
- Flexlån (10 år) udløb 01.04.2028, som forventes at udgøre en betydelig del af låneporteføljen.

Der kan endvidere benyttes konverterbare lange fastrentelån, såfremt det skønnes attraktivt.

Den gennemsnitlige rente på dette lånemix er i prognoserne sat til 1,85% inkl. lånebidrag til realkreditselskabet.

Det forventede lånemix giver en varighed fra start på 6-10 år, hvilket vurderes som en optimal varighed for en boligportefølje med stor sikkerhed for lejeindtægterne.

5.3 Brug af afledte finansielle instrumenter

Der kan ske brug af afledte finansielle instrumenter i form af rentecaps, -collars og -swaps til afdækning af renterisiko.

Brugen af de enkelte instrumenter sker ud fra en vurdering af, hvordan Ejendomsselskabet lettest og billigst opnår den ønskede eksponering mod en given renteafdækning.

Der kan i forbindelse med brug af afledte finansielle instrumenter ske sikkerhedsstillelse over for bankmodpart i form af pant i aktiver ejet af Ejendomsselskabet.

Finansielle instrumenter er især velegnede til afdækning af renterisici på projektkøb, som først kan endeligt finansieres 1-1½ år senere, når byggeriet er færdigt og udlejet.

6 Forudsætninger for prognose

I det følgende kapitel 7 vises prognoser for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab samt for et af investoraktieselskaberne.

Prognoserne er udarbejdet på baggrund af årsregnskabslovens indregnings- og målekriterier.

Ejendommene indregnes til dagsværdi som investeringsejendomme. Dagsværdien er ved første indregning forudsat at svare til købsprisen ekskl. købsomkostninger. I de efterfølgende år forventes dagsværdien at stige i takt med overskuddet før renter, d.v.s. 1,5% årligt. Denne værdistigning indregnes i resultatopgørelsen.

Blandt de vigtigste benyttede forudsætninger i prognoseberegningerne er:

- Leje/m² (bruttoafkast)
- Driftsomkostninger/m²
- Vedligeholdelse/m²
- Administration/lejemål
- Fee
- Leje- og omkostningsinflation
- Tomgangs- og lejetabsprocent
- Finansieringsrente inkl. lånebidrag
- Belåningsprocent
- Gns. lejlighedsstørrelse i m²
- Købspris pr. m²

Den første prognose er vist for koncernen Core Bolig IX Kommanditaktieselskab ("Ejendoms-selskabet"), d.v.s. for selve ejendoms-koncernen (niveau 2+3).

Endvidere er prognosen vist for ét af investoraktieselskaberne (niveau 1), som investerer i det underliggende Kommanditaktieselskab (niveau 2).

Der er ikke taget hensyn til det kurstillæg, som betales ved aktietegning i investoraktieselskaberne i form af tegningsprovision til sælgende enhed.

I Core Bolig IX forventes den gennemsnitlige købspris for eksisterende ejendomme at ligge på 20.000 DKK/m², og den gennemsnitlige størrelse er fastlagt til 80m². For projektejendomme forventes den gennemsnitlige købspris at ligge på 29.000 DKK/m², og den gennemsnitlige størrelse er fastlagt til 90 m².

Der er i prognosen forudsat en fordeling på 70% til eksisterende ejendomme og 30% til projektejendomme.

6.1 Lejeindtægter

Lejeindtægterne er beregnet med 1.100 DKK/m² for eksisterende ejendomme i 2018-priser og 1.600 DKK/m² for projektejendomme i 2020-priser.

Lejeindtægterne stiger, dels på grund af den årlige omkostningsbestemte regulering i de ejendomme, der er omfattet af lejeregulering, dels på grund af reguleringsaftaler, som indgår i lejekontrakterne på de ejendomme, der ikke er omfattet af lejeregulering (opført efter 1991).

Endvidere vil lejen stige på de lejligheder i den eksisterende ejendoms-masse, hvor der gennemføres BRL § 5, stk. 2-renoveringer.

Den samlede regulering er anslået til 1,5% årligt for såvel de eksisterende ejendomme som for projektejendomme.

Der forventes i budgettet gennemført § 5, stk. 2-renoveringer svarende til 25 DKK pr. m² for de eksisterende bygninger. Disse renoveringer giver mulighed for lejeforhøjelser, som er forudsat at være inkluderet i de 1,5% i årlig lejestigning.

6.2 Omkostninger

Ejendomsselskabet skal selv afholde en række omkostninger, som forventes at stige med 1,5% årligt.

Disse omkostninger er:

1. Driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger, som omfatter forsikring, vicevært, skatter og afgifter, gårdlaug, elevatorservice, renholdelse af fællesarealer og lignende er fastlagt til 250 DKK/m² for eksisterende ejendomme og 225 DKK/m² for projektejendomme.

2. Vedligeholdelses- og moderniseringsomkostninger

Udgifterne til vedligeholdelse er sat til 55 DKK/ m² årligt for eksisterende ejendomme og 35 DKK/ m² for projektejendomme.

Endvidere er der afsat 25 DKK/m² til moderniseringer af eksisterende ejendomme, som aktiveres på den enkelte ejendom. Dette omfatter bl.a. udgifter til BRL § 5, stk. 2-renoveringer.

3. Tomgangsleje og lejetab

Til dækning af tomgangsleje og tab på lejerestancer afsættes 1,0% af årslejen. Der er til sikkerhed for lejers betalinger indbetalt 3 måneders depositum og i gennemsnit 1 måned i forudbetalt leje.

4. Renteudgifter og låneomkostninger

I prognosen tages udgangspunkt i et lånemix med en rente inkl. bidrag på 1,85%.

Der forventes som gennemsnit betalt 0,2% i tinglysningsafgift på tinglysning af realkreditpantebreve samt til stiftelsesprovision på realkreditfinansiering på eksisterende ejendomme (som typisk allerede er belånt), og 1,7% på projektejendomme (som typisk ikke er belånt).

Tinglysningsafgiften er 1,5%, men der forventes stempeloverførsel af tidligere ejers pantsætning på de eksisterende ejendomme.

Realkreditlån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Såfremt der indgås finansielle instrumenter til afdækning af renterisikoen, skal disse indregnes til dagsværdi. Der er i prognoserne ikke indregnet brug af finansielle instrumenter.

5. Regnskab, revision og bestyrelse

Til udgifter til revision, depositarfunktion og bestyrelse er der i Ejendomsselskabet afsat 900.000 DKK årligt i 2018 og 2019. Herefter forventes omkostningerne at stige med inflationen på 1,5%.

I investoraktieselskabet er der afsat 60.000 DKK til administrationsomkostninger, depositar, med mere.

6. Ejendomsadministration og udlejning

Der er afsat 0,2% p.a. inkl. moms af ejendomsværdierne til ejendomsadministration og gennudlejningshonorarer.

7. Fee for ledelse og udvikling

I løbende fee er der afsat 0,4% p.a. beregnet på koncernbalancen for Ejendomsselskabet.

8. Performance fee

Der er i prognoserne ikke afsat performancefee på 5%, idet der i prognoserne heller ikke er budgetteret med salg af ejendomme og/eller ejerlejligheder, herunder gevinst ved salg af disse.

Alle omkostninger er inkl. moms.

6.3 Skat og afskrivninger

Der er indregnet aktuel skat og udskudt skat i henhold til gældende skatteregler. Kommanditaktieselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor selskabsskatten beregnes og hensættes i investoraktieselskabet.

Der er i prognosen for investoraktieselskabet indregnet skat med 22%. For den aktuelle skat forudsættes, at 50% af skatten er betalt som acontoskat startende fra 2019.

Den udskudte skat i investoraktieselskabet forfalder til betaling, når Ejendomsselskabets ejendomme afhændes.

Som det fremgår af afsnit 9, kan en del af ejendommene ejes via COBO IX Holding ApS, som ikke er skattetransparent. Det skyldes, at en del af ejendommene forventes erhvervet som selskabshandel.

Under hensyntagen til at fordelingen mellem købte ejendomme, som almindelig handel og selskabshandel ikke kendes, er der ikke afsat selskabsskat i koncernbalancen for Ejendomsselskabet.

Skatten er derfor alene indregnet i investoraktieselskabet. For investorer i investoraktieselskaberne gør det ikke nogen reel forskel, hvor skatten er afsat.

Prognoserne for Ejendomsselskabet og investoraktieselskabet tager ikke hensyn til, at der i forbindelse med køb af ejendomme som selskabshandel forventes overtaget udskudte skatter.

Skatten, som påhviler aktionærerne (investorerne), er ikke indregnet i prognosen.

Der er ikke indarbejdet nogen form for skattemæssige afskrivninger på de erhvervede ejendomme.

90% af ejendomsporteføljen forventes at bestå af beboelseslejemål, mens resten kan være butiks- og kontorlejemål. Alt afhængig af den konkrete anvendelse af butikslejemålene, og disses størrelse og andel af ejendommens samlede etageareal, vil der under visse betingelser kunne foretages skattemæssige afskrivninger herpå.

I det omfang, der i ejendommene er erhvervsmæssigt anvendte installationer, vil der ligeledes kunne foretages skattemæssige afskrivninger herpå. Grundet den betydelige usikkerhed herom, er der i prognoserne set bort fra muligheden for skattemæssige afskrivninger.

Det er i prognoserne forudsat, at de forskellige ikke-skattetransparente selskaber kapitaliseres, således at koncernen ikke rammes af skattereglerne for begrænsning af rentefradraget for tyndt kapitaliserede selskaber.

For at gardere sig mod de skattemæssige konsekvenser af, at investoraktieselskaberne eventuelt kan være omfattet af den såkaldte mellemholdingregel (skatteregel), er det forudsat, at COBO IX Holding ApS ikke foretager udlodning af udbytte.

Overskudslikviditet i COBO IX Holding ApS vil i første omgang blive anvendt til tilbagebetaling af koncerninterne lån, idet selskabet forventes etableret med en lille egenkapital og koncerninterne lån til finansiering af købet af ejendomsselskaber. Efter tilbagebetaling af disse lån, vil overskudslikviditeten blive udlånt til moderselskabet Core Bolig IX Kommanditaktieselskab. Overskudslikviditeten vil derfor kunne udloddes til investoraktieselskaber – forudsat, at det er økonomisk forsvarligt.

Der er usikkerhed om, hvorvidt der er skattemæssigt fradrag for det såkaldte performancefee i forbindelse med salg af ejendommene, idet SKAT i visse tilfælde har nægtet fradrag for honorarer til udbydere i forbindelse med ejendomsavanceopgørelser. Under hensyntagen til, at der ikke er indarbejdet salg af ejendomme, har usikkerheden ikke betydning for prognoserne.

6.4 Værdiansættelse af ejendomme og handelsomkostninger

I prognosen for Ejendomsselskabet indgår ejendommene initialt (d.v.s. ved den første indregning) med den samlede anskaffelsespris, som består af købsprisen tillagt anskaffelsesomkostninger. Efter den første indregning til anskaffelsespris inkl. anskaffelsesomkostninger værdiansættes ejendommene i prognosen til dagsværdi. I 2018 er dagsværdien af investeringsejendommene fastsat til købsprisen ekskl. anskaffelsesomkostninger.

Fra og med 2019 er der i prognoserne lagt til grund, at ejendommens markedsværdi tillægges en værdistigning på 1,5% årligt. Det svarer til stigningen i overskuddet før renter.

Markedsværdien (dagsværdien) for investeringsejendomme skal i henhold til årsregnskabsloven fastsættes uden reduktion for salgs- eller afståelsesomkostninger. Derfor er der heller ikke i prognoserne og det beregnede afkast taget hensyn til salgs- og afståelsesomkostninger, herunder performancefee til Core Property Management, idet der i prognoserne ikke er budgeteret med salg af ejendomme/ejerlejligheder.

Ejendommene forventes erhvervet til en gennemsnitlig pris på 20.000 DKK pr. m² for eksisterende ejendomme og en pris på 29.000 DKK pr. m² for Projektejendomme. Baseret på den forudsatte tegning giver dette mulighed for at købe ca. 55.000 m² af Eksisterende ejendomme og ca. 16.000 m² af Projektejendomme. Prisen pr. m² er opgjort på bruttoarealet.

For de eksisterende ejendomme forventes anvendt 25 DKK pr. m² til forbedringer i form af diverse moderniseringer, herunder til reovering af lejligheder efter boligreguleringslovens §. 5, stk. 2. Der er ikke budgetteret med merleje fra disse moderniseringer. Såfremt der erhverves mange ældre ejendomme med mulighed for §. 5, stk. 2-renoveringer, kan udgifterne hertil være markant større, idet en lejlighed på 85 m² typisk vil koste 400.000-500.000 DKK at totalrenovere. Til gengæld vil stigningen i lejeindtægter også være markant højere, idet en sådan reovering typisk fordobler den omkostningsbestemte leje.

Omkostninger ved køb af ejendomme er skønnet til at udgøre et gennemsnit på 0,75% for Eksisterende ejendomme og 0,3% for projektejendomme. Omkostninger omfatter:

- **Tinglysning**

Udgifter til tinglysning af ejendoms køb udgør 0,6%. En del af ejendommene – især projektejendommene – forventes erhvervet som selskabshandel, hvorfor der for disse ejendomme ikke vil være udgifter hertil.

- **Advokatomkostninger**

Der er hensat udgifter på op til 0,15% til advokat i forbindelse med berigtigelse af handelen, Due Diligence-processen af juridiske forhold, herunder lejekontrakter samt tekniske undersøgelser af ejendommene.

6.5 Likviditet

Ud over det allerede nævnte bliver Ejendomsselskabets løbende likviditet påvirket af:

1. **Afdrag på realkreditlån**

For ejendommene benyttes en 2-lags belåning, hvor lån fra 0-60% af ejendommens belåningsværdi er uden afdrag, og de resterende lån i andet lag er med afdrag, som i prognoserne er skønnet til knap 3% af hovedstolen af 2-lags belåningen i alle år.

2. **Forbedring af ejendommene**

Der er afsat midler til modernisering af enkeltlejligheder og ejendomme. Disse udgifter finansieres ud af selskabets løbende cash flow.

3. **Udbytte**

I prognoserne er der forudsat et udbytte som vist i kapitel 7 "Prognoser".

4. **Depositum**

Det er forudsat, at depositum og forudbetalt leje vil udgøre et beløb svarende til 4 måneders leje.

5. **Tilgodehavende leje og øvrige aktiver samt leverandørgæld og øvrige gældsposter**

Det er forudsat, at tilgodehavende leje og øvrige aktiver vil udgøre 600.000 DKK i hele budgetperioden. Disse aktiver vil blive modsvaret af et tilsvarende beløb i leverandørgæld og øvrige gældsposter.

7 Prognoser

Der er i det følgende vist to prognoser:

1. En for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab koncernen ("Ejendomsselskabet")
2. En for investorer, der investerer i Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1, som er et eksempel på et "feeder"-investoraktieselskab, der har investeret 40% i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab. De resterende 60% er ejet af andre investoraktieselskaber.

For hver prognose gennemgås først forudsætninger. Derefter vises drifts-, balance- og likviditetsprognoser for perioden 2018-2026.

Det er forudsat, at de erhvervede ejendomme bidrager med 40% af et fuldt års drift i 2018, dog ekskl. købet af projektejendomme. Projektejendomme er forudsat erhvervet med fuld drift i 2020.

7.1 Prognose for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

Prognosen er vist for et tegnet beløb på 500 mio. DKK, som vil resultere i en forventet ejendomsinvestering på 1,6 mia. DKK inkl. køb af projektejendom.

Forudsætninger:

	Eksist. ejd.	Projektejd.
	2018	2020
Lejestigning i % p.a.	1,50%	1,50%
Omkostningstigning i % p.a.	1,50%	1,50%
Belåningsprocent	66,00%	66,00%
Finansieringsrente inkl. bidrag p.a.	1,85%	1,85%
Leje pr. m ² i DKK	1.100	1.600
Drift pr. m ² i DKK	250	225
Ejendomsadm. og genudlejningshonorar	0,20%	0,20%
Vedligeholdelse pr. m ² i DKK	55	35
Moderniseringer pr. m ² i DKK	25	0
Pris pr. m ² i DKK	20.000	29.000
Gns. lejlighedsstørrelse i m ²	80	90
Lejetomgang og lejetab m ² i alt (brutto)	1,00%	1,00%
	54.676	16.298
Antal lejligheder	683	181
Depositum 4 mdr. leje i DKK	20.047.812	8.692.240
Fordeling af investering	70,00%	30,00%

Forudsætninger for prognosen er vist i tabellen:

Lejen stiger med 1,5% årligt for eksisterende ejendomme og 1,5% for projektejendomme. Omkostninger stiger ligeledes med 1,5% årligt. Finansieringsrenten inkl. lånebidrag er sat til 1,85% p.a.

De erhvervede ejendomme forventes værdiansat til kostprisen ekskl. købsomkostninger i 2018, hvorfor købsomkostningerne udgiftsføres i 2018 som dagsværdireguleringen af ejendomme. Derfor forventes kun et beskedent overskud efter værdiregulering og før skat på 1,1 mio. DKK i 2018, som tillige kun forventes at omfatte 40% drift (ekskl. projektejendomme).

I første fulde driftsår, som er 2020, forventes et overskud før skat og værdireguleringer på 36,0 mio. DKK, svarende til 7,2% af den investerede kapital.

I 2020 forventes en positiv værdiregulering af ejendommene på 15,1 mio. DKK, og dermed andrager overskuddet efter værdireguleringen 51,0 mio. DKK før skat. Der sker først værdiregulering af projektejendommene i 2021.

Driftsprognose:

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Driftsprognose for koncernen (i DKK 1.000)									
Lejeindtægter	24.057	61.046	88.039	89.359	90.699	92.060	93.441	94.842	96.264
Lejetomgang og lejetab	-240	-610	-881	-894	-907	-921	-935	-949	-963
Driftsudgifter	-5.468	-13.874	-17.749	-18.015	-18.285	-18.560	-18.839	-19.121	-19.408
Vedligehold	-1.203	-3.052	-3.668	-3.723	-3.779	-3.836	-3.894	-3.952	-4.011
Ejendomsadm. og genudlejningshonorarer	-875	-2.171	-3.152	-3.184	-3.233	-3.282	-3.332	-3.382	-3.434
Revisor, valuar og bestyrelse	-900	-900	-914	-928	-942	-956	-970	-985	-1.000
Forvalter fee til Core Property Management (0,4%)	-1.745	-4.977	-6.396	-6.476	-6.596	-6.701	-6.802	-6.907	-7.017
Overskud før renter	13.626	35.462	55.279	56.139	56.957	57.804	58.669	59.546	60.431
Aktivering af renter projektkøb	1.110	2.796	0	0	0	0	0	0	0
Realkreditrenter inkl. bidrag	-5.354	-13.385	-19.088	-19.039	-18.988	-18.938	-18.887	-18.835	-18.782
Amortisering af låneomkostninger	-48	-48	-224	-224	-224	-224	-224	-224	-224
Ordinært overskud før skat og værdireguleringer	9.334	24.825	35.967	36.876	37.745	38.642	39.558	40.487	41.425
<i>Ord. overskud før skat og værdireg. i % af inv. egenkap.</i>	<i>5,0%</i>	<i>7,2%</i>	<i>7,4%</i>	<i>7,5%</i>	<i>7,7%</i>	<i>7,9%</i>	<i>8,1%</i>	<i>8,3%</i>	<i>8,3%</i>
Værdiregulering af ejendomme	-8.140	16.243	15.074	22.798	23.132	23.467	23.825	24.208	24.540
Overskud efter værdiregulering og før skat	1.194	41.068	51.041	59.674	60.877	62.109	63.383	64.695	65.965
<i>Overskud e. værdiregul. og før skat i % af inv. egenkap.</i>	<i>0,2%</i>	<i>8,2%</i>	<i>10,2%</i>	<i>11,9%</i>	<i>12,2%</i>	<i>12,4%</i>	<i>12,7%</i>	<i>12,9%</i>	<i>13,2%</i>

Det ordinære overskud før værdireguleringer og skat stiger fra 5,0% i 2019 til 8,3% i 2026, målt på investeret kapital.

Overskuddet efter værdiregulering, men før skat, stiger fra 8,2% i 2019 til 13,2% i 2026, også målt på investeret kapital.

Kommanditaktieselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor selskabsskatten beregnes og hensættes i investoraktieselskabet.

Balanceprognose:

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koncernbalanceprognose ultimo (i DKK 1.000):									
Ejendomme, købspris inkl. købsomkostninger	1.093.517	1.093.517	1.566.158	1.566.158	1.566.158	1.566.158	1.566.158	1.566.158	1.566.158
Aktiverede moderniseringer	0	1.367	2.755	4.164	5.594	7.045	8.518	10.013	11.530
Investerings ejendomme, kostpris i alt	1.093.517	1.094.884	1.568.913	1.570.322	1.571.752	1.573.203	1.574.676	1.576.171	1.577.688
Investerings ejendomme, akk. værdireguleringer	-8.140	8.103	23.177	45.975	69.107	92.574	116.399	140.607	165.147
Investerings ejendomme, dagsværdi	1.085.377	1.102.987	1.592.090	1.616.297	1.640.859	1.665.777	1.691.075	1.716.778	1.742.835
Projektejendomme under opførelse	151.110	153.906							
Tilgodehavende leje og øvrige aktiver	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Likviditet	7.174	18.828	26.212	32.143	33.900	34.002	34.976	36.837	37.086
AKTIVER I ALT	1.244.261	1.276.321	1.618.902	1.649.040	1.675.359	1.700.379	1.726.651	1.754.215	1.780.521
Egenkapital	501.194	534.762	565.803	597.977	626.354	653.463	681.846	711.541	740.006
Realkreditlån	722.118	720.305	1.022.713	1.020.230	1.017.718	1.015.169	1.012.591	1.009.986	1.007.346
Depositem	20.349	20.654	29.786	30.233	30.687	31.147	31.614	32.088	32.569
Leverandørgæld og øvrige gældsposter	600	600	600	600	600	600	600	600	600
PASSIVER I ALT	1.244.261	1.276.321	1.618.902	1.649.040	1.675.359	1.700.379	1.726.651	1.754.215	1.780.521
<i>Realkreditlån i % af ejendoms værdi</i>	<i>66,5%</i>	<i>65,3%</i>	<i>64,2%</i>	<i>63,1%</i>	<i>62,0%</i>	<i>60,9%</i>	<i>59,9%</i>	<i>58,8%</i>	<i>57,8%</i>
Kurs pr. aktie (udbytte fragår løbende) i DKK	50.119	53.476	56.580	59.798	62.635	65.346	68.185	71.154	74.001

Ejendommens værdi i balancen er beregnet med et afkast på henholdsvis 3,75% for eksisterende ejendomme og 4,37% for projektejendomme. Dette svarer til et vægtet gennemsnit på 3,9% (beregnet før fee til Core Property Management).

Balancerne er vist for ultimo året.

Der er afdrag på den del af realkreditlånene, som ligger ud over 60% ved lånenes etablering, hvorfor restgælden falder henover årene. Hertil kommer en årlig værdiregulering på ejendommene. Sammenlagt giver det et løbende fald i "Loan-to-Value" fra 65,3% i 2019 til 57,8% i 2026.

Kursen på aktierne stiger fra 53.476 DKK pr. stk. i 2019 til 74.001 DKK pr. aktie i 2026. Hertil kommer udbetalte udbytter gennem årene.

Likviditetsprognose:

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Likviditetsprognose for koncernen (i DKK 1.000):									
Primo likviditet	0	7.174	18.828	26.212	32.143	33.900	34.002	34.976	36.837
Overskud før skat og værdireguleringer	9.334	24.825	35.967	36.876	37.745	38.642	39.558	40.487	41.425
Amortisering af låneomkostninger	48	48	224	224	224	224	224	224	224
Kapitalindskud fra investorer	500.000								
Køb af ejendomme	-1.085.377		-471.227						
Forudbetaling vedr. projektejendomme under opførelse	-150.000		150.000						
Aktivering af renter forudbetaling projektkøb	-1.110	-2.796	3.906						
Tingslysningsafgift skøde og advokatombkostninger	-8.140		-1.414						
Låneoptagelse af realkreditlån	723.517		310.135						
Pantebrevsstempel belåning m.m.	-1.447		-5.272						
Afdrag på realkreditlån		-1.861	-2.679	-2.707	-2.736	-2.773	-2.802	-2.829	-2.864
Regulering af depositum	20.349	305	9.132	447	454	460	467	474	481
Udbetaling af udbytte		-7.500	-20.000	-27.500	-32.500	-35.000	-35.000	-35.000	-37.500
Moderniseringer		-1.367	-1.388	-1.409	-1.430	-1.451	-1.473	-1.495	-1.517
Likviditetsforskydning øvrige aktiver og gældsposter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ultimo likviditet	7.174	18.828	26.212	32.143	33.900	34.002	34.976	36.837	37.086
Udbytte i % af investeret egenkapital		1,5%	4,0%	5,5%	6,5%	7,0%	7,0%	7,0%	7,5%

Den overskydende likviditet fra ejendommenes drift skal først og fremmest dække afdrag på realkreditlån og moderniseringer.

Overskydende likviditet udloddes til investoraktieselskaberne, hvor der betales skat, og hvorfra der sker udlodning til investorerne.

Som det fremgår af likviditetsprognosen, forventes der udbetalt udbytte med 1,5% for 2018 med betaling i 2019 og stigende til 7,5% i 2026 til investoraktieselskaberne.

7.2 Prognose for Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1

Investeringen i Core Bolig IX vil for næsten alle investorer finde sted via en investering i et af investoraktieselskaberne.

Der er derfor udarbejdet en prognose for et af disse investoraktieselskaber – Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1.

Prognosen herfor er vist for en ejerandel på 40% af Kommanditaktieselskabet. Denne prognose vil afspejle det forventede afkast, hvis man investerer i Core Bolig IX investoraktieselskaberne.

Der er benyttet de samme forudsætninger, som beskrevet i den foregående prognose for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab.

For 2019 forventes et resultat inklusiv værdiregulering og efter skat på 12,7 mio. DKK, svarende til 6,4% af den investerede kapital.

Resultatet efter værdiregulering og skat forventes at stige fra 6,4% i 2019 til 10,2% i 2026.

Driftsprognose:

Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Driftsprognose (i DKK 1.000)									
Andel af overskud før værdireguleringer i Core Bolig IX	3.734	9.930	14.387	14.750	15.098	15.457	15.823	16.195	16.570
Andel af værdiregulering i Core Bolig IX	-3.256	6.497	6.030	9.119	9.253	9.387	9.530	9.683	9.816
Andel af overskud i Ejendomselskabet før skat	478	16.427	20.417	23.869	24.351	24.844	25.353	25.878	26.386
Administrationsomkostninger, herunder depositar	-60	-61	-62	-63	-64	-65	-66	-67	-68
Overskud før renter	418	16.366	20.355	23.806	24.287	24.779	25.287	25.811	26.318
Renter	0	-24	-33	-54	-55	-57	-58	-59	-61
Overskud incl. værdiregulering før skat	418	16.342	20.322	23.752	24.232	24.722	25.229	25.752	26.257
Overskud før skat i % af investeret egenkapital	0,2%	8,2%	10,2%	11,9%	12,1%	12,4%	12,6%	12,9%	13,1%
Årets aktuelle skat	-715	-1.929	-3.171	-3.251	-3.327	-3.406	-3.486	-3.568	-3.650
Årets udskudte skat	623	-1.671	-1.307	-1.986	-2.017	-2.045	-2.077	-2.110	-2.140
Årets resultat	326	12.742	15.844	18.515	18.888	19.271	19.666	20.074	20.467
Årets resultat i % af inv. egenkap.	0,2%	6,4%	7,9%	9,3%	9,4%	9,6%	9,8%	10,0%	10,2%

Balanceprognose m.m.:

Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Balanceprognose ultimo (i DKK 1.000):									
Kapitalandel i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab	200.478	213.905	226.321	239.191	250.542	261.385	272.738	284.616	296.002
Finansielle anlægsaktiver	200.478	213.905	226.321	239.191	250.542	261.385	272.738	284.616	296.002
Udskudt skatteaktiv	623	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditet	215	1.216	571	243	335	346	276	123	385
AKTIVER I ALT	201.316	215.121	226.892	239.434	250.877	261.731	273.014	284.739	296.387
Egenkapital	200.326	213.068	222.911	233.427	242.815	251.585	260.751	270.325	279.792
Udskudt skat	0	1.048	2.355	4.341	6.358	8.403	10.480	12.590	14.730
Skyldig selskabsskat	715	965	1.586	1.626	1.664	1.703	1.743	1.784	1.825
Leverandørgæld og øvrige gældsposter	275	40	40	40	40	40	40	40	40
PASSIVER I ALT	201.316	215.121	226.892	239.434	250.877	261.731	273.014	284.739	296.387
Kurs pr. aktie (udbytte fragår løbende) i DKK	50.082	53.267	55.728	58.357	60.704	62.896	65.188	67.581	69.948
Overskud efter skat pr. aktie i DKK	82	3.186	3.961	4.629	4.722	4.818	4.917	5.019	5.117
Forslået udbytte i % af investeret egenkapital	0,0%	3,0%	4,0%	4,8%	5,3%	5,3%	5,3%	5,5%	5,5%
Foreslået udbytte pr. aktie i DKK	0	1.500	2.000	2.375	2.625	2.625	2.625	2.750	2.750
Akkumuleret udbetalt udbytte i DKK	0	0	1.500	3.500	5.875	8.500	11.125	13.750	16.500
Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret udbetalt udbytte i DKK	50.082	53.267	57.228	61.857	66.579	71.396	76.313	81.331	86.448

Likviditetsprognose:

Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Likviditetsprognose (i DKK 1.000):									
Primo likviditet	0	215	1.216	571	243	335	346	276	123
Administrationsomkostninger i Investoraktieselskab Nr. 1	-60	-61	-62	-63	-64	-65	-66	-67	-68
Renter selskabsskat		-24	-33	-54	-55	-57	-58	-59	-61
Betaling af selskabsskat		-1.679	-2.550	-3.211	-3.289	-3.367	-3.446	-3.527	-3.609
Kapitalindsud fra investorer	200.000								
Investering i Core Bolig IX	-200.000								
Modtaget udbytte fra Core Bolig IX		3.000	8.000	11.000	13.000	14.000	14.000	14.000	15.000
Udbetaling af udbytte		0	-6.000	-8.000	-9.500	-10.500	-10.500	-10.500	-11.000
Likviditetsforskydning øvrige aktiver og gældsposter	275	-235	0	0	0	0	0	0	0
Ultimo likviditet	215	1.216	571	243	335	346	276	123	385
Udbytte i % af investeret egenkapital		0,0%	3,00%	4,00%	4,75%	5,25%	5,25%	5,25%	5,50%

I ovenstående balanceprognose er vist kursen pr. aktie, som forventes at stige fra 53.267 DKK ultimo 2019 til 69.948 DKK ultimo 2026.

Hvis aktiekursen også tillægges det akkumulerede udbetalte udbytte, vil tallet stige fra 53.267 DKK ultimo 2019 til 86.448 DKK ultimo 2026.

Cash flowet i investoraktieselskaberne stammer fra udlodninger fra Core Bolig IX Kommanditaktieselskab.

Skattebetaling og hensættelser til skat finder sted i investoraktieselskaberne.

I ovenstående likviditetsprognose er vist en mulig udbyttebetaling på 3,0% for 2019 med betaling i april 2020 stigende over årene til 5,25% for 2022 med betaling i april 2023.

8 Risiko og følsomhedsberegninger

Ejendomsinvesteringen har en række risikoelementer, som hver især, eller i kombination, vil give anledning til, at prognoserne for Ejendomsselskabets økonomiske udvikling vil afvige fra det viste. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Der er i det følgende gennemregnet forskellige scenarier, som viser, hvilke prognoseændringer, der opstår som følge af ændringer i en række forskellige risikofaktorer.

8.1 Risikofaktorer

De væsentligste risici for investorerne er beskrevet nedenfor. Beskrivelsen omfatter de risici, som udbyderen skønner vil have særlig betydning for Core Bolig IX's økonomiske udvikling og dermed for investering i ejendomsaktierne.

De beskrevne risici er ikke fuldstændigt og udtømmende beskrevet. De er ikke prioriteret efter sandsynligheden for, om de indtræffer, ej heller efter omfanget af mulige konsekvenser for investeringen.

De vigtigste risici omfatter:

1. Ændring i markedsforhold, som gør det umuligt at erhverve ejendomme på de forudsatte vilkår.
2. Anbringelse af overskydende likvider.
3. Fremtidigt udbud af boliger.
4. Ændring i lånerenten og lånebidragssatser.
5. Øget tomgang.
6. Fremtidig udvikling af lejeniveau og ejendomsomkostninger.
7. Fremtidig ejendomsprisudvikling.
8. Illikviditet ved ejendomsinvesteringen og ved investering i ejendomsaktierne.
9. Ukendte forhold ved ejendommene og erhvervede ejendomsselskaber.
10. Vedligeholdelsesmæssige tiltag og behov for ekstraordinære investeringer.
11. Lovgivningsmæssige ændringer, herunder ændringer i lejelovgivningen.
12. Tvister og retssager.
13. Ændrede skatte- og afgiftsforhold i Danmark.

Ad 1. Der er tale om investering i en portefølje af ejendomme, hvor hovedparten først skal erhverves i løbet af det kommende halvår. Bruttoafkastet på de enkelte ejendomme er derfor først kendt, når de er endeligt erhvervet.

Hvis der skulle ske en markant prisstigning på de ejendomme, som skal erhverves, vil projektets rentabilitet således falde. Til gengæld vil der være en kapitalgevinst på de ejendomme, som allerede er erhvervet.

Ad 2. Ved tegning af aktier i Ejendomsselskabet vil der være et betydeligt beløb i kontanter, som skal placeres i enten bankindsud eller obligationer. Denne placering reduceres i takt med, at de erhvervede ejendomme overtages og betales.

Ad 3. Både lejeniveau og boligpris vil være afhængig af det fremtidige udbud af boliger.

En kraftig forøgelse af nybyggeriet vil lægge et nedadgående pres på den opnåelige leje, og det vil også kunne øge lejetomgangen. På samme måde vil prisen på en ejerbolig komme under pres.

Derfor er der fokus på boliger i mellemsegmentet, som har den største efterspørgsel, og hvor mindre lejereguleringer har en hurtig effekt på tomgangsprocenten.

Ad 4. Den fremtidige rente og bidragssats kendes ikke.

Renten forventes ved ejendommenes køb fastlåst med en varighed på omkring 10 år.

Renten er valgt fastlåst for en mellemlang periode, og ikke for en lang periode på 20-30 år fordi mulighederne for at hæve lejen er størst, når den generelle økonomiske udvikling er god. Det er også i denne situation, at inflation og rente vil være høj.

Der vil selvfølgelig være en tidsforskydning mellem en lejeændring og en inflationsdrevet ændring af renten, men på længere sigt vil der være en naturlig risikoafdækning ved at vælge variabelt forrentede lån på en boligudlejningsejendom i stedet for en fast lang rente.

Ved høj inflation ses normalt god mulighed for lejestigninger, ligesom høj inflation normalt også fører til en højere rente. Samme sammenhæng ses med modsat fortegn ved lav inflation.

Såfremt der anvendes afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisikoen, skal disse indregnes til dagsværdi, og disse værdireguleringer kan være væsentlige.

Bidragssatsen er ikke aftalt med realkreditinstituttet, men er fastsat på baggrund af den forventede bidragssats baseret på ejendommens belåningsgrad. Bidragssatsen kan ikke fastlåses for hele prognoseperioden.

Ad 5. Der kan ske ændringer i udlejningssituationen, som giver en højere tomgang end forventet.

Tomgangen vil bl.a. være afhængig af ejendommens beliggenhed og lejeniveauet. Derfor er investeringsstrategien begrænset til Storkøbenhavn og udvalgte provinsbyer med høj befolkningsvækst. Risikoen for tomgang påvirkes både af det konkurrerende udbud af nye boliger, jf. punkt 3, og af efterspørgslen, som vil afhænge meget af den fremtidige befolkningsudvikling i de områder, hvor ejendommene er beliggende.

Ad 6. Den fremtidige udvikling i leje og omkostninger på boligejendommene kendes ikke.

Ad 7. Den fremtidige prisudvikling i boligejendomme kendes ikke.

Ad 8. Ejendomme er illikvide aktiver, som er behæftet med betydelige handelsomkostninger, ligesom afhændelse af en ejendom på ingen måde kan garanteres.

I markeder med usikkerhed for investorerne vil en ejendom kunne blive fuldstændig illikvid, d.v.s. at ejendommen, næsten uanset hvilken pris den sættes til, ikke kan omsættes.

Selv i normale markedssituationer vil omsætningshastigheden på en ejendom kunne være lav, og det kan således let tage et år at finde en køber og afslutte en ejendomshandel.

Da Ejendomsselskabets aktiver netop består af illikvide ejendomme, vil Ejendomsselskabet ikke nødvendigvis kunne fremskaffe likviditet til at tilbagekøbe aktier, såfremt dette måtte blive aktuelt. Det vil tage tid at sælge ejendomme for at fremskaffe likviditet til tilbagekøb af aktier.

Ejendomsselskabets aktier er ikke noteret på en børs, og de illikvide aktiver (ejendommene) betyder, at også aktien skal anses for at være illikvid. Investor skal derfor være sig bevidst, at ejendomsinvesteringer sker i en illikvid ejendomsaktie, som kun kan forventes omsat ved at finde en anden køber.

Investor kan også komme i en situation, hvor salget af en aktie kommer til at ske til en kurs, som ligger væsentligt under den regnskabsmæssige værdi.

Ad 9. I forbindelse med købet af ejendommene gennemføres en begrænset teknisk, juridisk, skattemæssig og finansiell Due Diligence (undersøgelser) med henblik på at afdække eventuelle mangler og skader på ejendommene og eventuelle ukendte krav mod selskaberne, hvor ejendommen købes via en selskabshandel.

En begrænset Due Diligence undersøgelse giver ikke fuldstændig sikkerhed for, at alle forhold afdækkes, ligesom der i forbindelse med erhvervelserne kan påtages uafdækkede risici vedrørende f.eks. potentielle skattekrav, hvis det vurderes at være forretningsmæssigt begrundet.

Ad 10. Der afsættes midler til løbende vedligeholdelse, som vurderes at være tilstrækkelige. I forbindelse med den tekniske Due Diligence udarbejdes skøn for fremtidige vedligeholdelsesomkostninger. Herudover udarbejdes årlige investeringsbudgetter på årlig og langfristet basis, således at ejendommene løbende vedligeholdes.

Der kan opstå investeringsbehov som følge af fraflytning, tekniske forhold og offentlige krav, som kan påvirke selskabernes samlede økonomiske stilling.

Ad 11. Selskaberne aflægger regnskab i henhold til den danske årsregnskabslov, og prognoserne er opstillet efter gældende regler for indregning og måling i henhold til årsregnskabsloven.

Såfremt de nuværende regler ændres, og der i særdeleshed sker ændringer i reglerne vedrørende indregning og måling af investeringsejendomme, gæld og skat, kan det have væsentlig effekt på den regnskabsmæssige behandling af disse regnskabsposter og den fremtidige regnskabsmæssige værdi af egenkapitalen.

Såfremt det sker, vil det kunne have væsentlig negativ indvirkning på selskabernes økonomiske stilling, resultat og på aktiernes værdi samt selskabernes mulighed for at udbetale udbytte. Herudover kan ændring i selskabslovgivningen påvirke selskaberne ugunstigt, hvilket f.eks. kan få en negativ effekt på selskabernes mulighed for udlodning af udbytte.

Der kan ske ændringer i lejelovningen, hvilket bl.a. kan påvirke de vilkår, som nye lejekontrakter kan indgås på, herunder reduktion af mulighederne for fremtidige lejeforhøjelser.

Ad 12. Det kan ikke udelukkes, at selskaberne fra tid til anden involveres i tvister og retssager, herunder lejesager. Udfaldet af tvister og retssager vil kunne få negativ betydning for selskabernes resultater, pengestrømme og finansielle stilling.

Ad 13. Fremtidige skatte- og afgiftsmæssige ændringer, samt lignende offentlige reguleringer, kan påvirke selskaberne ugunstigt, således at investorernes økonomiske stilling kan påvirkes negativt.

8.2 Risikoscenarier

I det følgende belyses effekterne af fem af de nævnte risikoelementer. De er beskrevet i form af en række følsomhedsberegninger:

Øget tomgang

Tomgangen stiger øjeblikkeligt fra 1,0% til 5,0% i hele investeringsperioden.

0-inflation

Både inflation, leje og værdistigning på ejendommene sættes til 0%. Renten inkl. bidrag forbliver dog 1,85%.

Rentestigning

Renten inkl. bidrag stiger isoleret set med 1%-point øjeblikkeligt fra 1,85% til 2,85% på realkreditlåne- ne. Det svarer til en realrentestigning på 1%-point.

Samtidig forhøjelse af rente og inflation med 1%-point

Renten og inflationen forhøjes øjeblikkeligt med 1%-point, således at renten forhøjes fra 1,85% til 2,85% samtidig med, at inflationen øges fra 1,5% til 2,5%.

Ændring i ejendomspriser

Posten "værdiregulering" belyses ved en øjeblikkelig ændring i ejendomspriserne på minus 5% i det pågældende år (ikke-akkumulerende).

Effekterne af de 5 risikoscenarier er vist i tabellen på næste side, og kommenteres i det følgende.

Risikoforløb/effekterne af fem risikoscenarier:

Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Basisscenarie:									
Årets resultat i % af investeret kapital	0,2%	6,4%	7,9%	9,3%	9,4%	9,6%	9,8%	10,0%	10,2%
Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret udbytte	50.082	53.267	57.228	61.857	66.579	71.396	76.313	81.331	86.448
Tomgang øges fra 1,0% til 5,0%:									
Årets resultat i % af investeret kapital	0,0%	6,0%	7,4%	8,7%	8,9%	9,1%	9,3%	9,5%	9,7%
Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret udbytte	50.006	53.009	56.698	61.053	65.497	70.035	74.669	79.397	84.226
0-inflation:									
Årets resultat i % af investeret kapital	0,2%	3,6%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret udbytte	50.082	51.877	54.465	57.050	59.639	62.232	64.831	67.434	70.043
Rentestigning på 1%-point:									
Årets resultat i % af investeret kapital	-0,2%	5,5%	6,3%	7,7%	7,9%	8,1%	8,3%	8,5%	8,7%
Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret udbytte	49.903	52.645	55.814	59.660	63.605	67.651	71.802	76.058	80.417
Rente- og inflationsstigning på 1%-point:									
Årets resultat i % af investeret kapital	-0,2%	7,3%	8,2%	10,5%	10,9%	11,3%	11,7%	12,1%	12,6%
Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret udbytte	49.903	53.569	57.676	62.935	68.386	74.039	79.898	85.966	92.251
Effekt af værdiændring på -5% efter skat									
Kursændring pr. aktie ved værdiændring på ejendommen på -5% efter skat i det enkelte år	-4.233	-4.302	-6.209	-6.304	-6.399	-6.497	-6.595	-6.695	-6.797
Kursændring i % af investeret kapital	-8,5%	-8,6%	-12,4%	-12,6%	-12,8%	-13,0%	-13,2%	-13,4%	-13,6%

Øget tomgang

Øges tomgangen øjeblikkeligt fra 1% til 5% vil årets resultat blive reduceret til 8,7% mod 9,3% i basisscenariet i 2021, og i 2026 vil det være 9,7% mod 10,2% målt på investeret kapital.

Måles effekten på kurs pr. aktie inkl. akkumuleret udbytte, vil dette tal i 2026 være 84.226 DKK mod 86.448 DKK i basisscenariet.

0-inflation

I en situation, hvor inflationen bliver 0, og hvor både lejeindtægterne og driftsomkostningerne stiger med 0% p.a., vil årets resultat være 5,2% i 2021 mod 9,3% i basisscenariet.

Denne afvigelse skyldes bl.a., at der med 0% i lejestigning vil være en negativ værdiregulering af ejendommene svarende til det beløb, der er aktiveret som moderniseringsudgifter. I 2026 vil resultatet være 5,2% 2025 mod 10,2% i basisscenariet.

Måles effekten på kurs pr. aktie inkl. akkumuleret udbytte, vil dette tal i 2026 være 70.043 DKK mod 86.448 DKK i basisscenariet.

Rentestigning

Øges renten øjeblikkeligt med 1%-point, vil årets resultat blive reduceret til 7,7% mod 9,3% i basisscenariet i 2021, og i 2026 vil det være 8,7% mod 10,2% målt på investeret kapital.

Stigninger i renten vil ud over denne direkte resultatpåvirkning alt andet lige tillige kunne påvirke kursværdien af realkreditlånene og eventuelle finansielle instrumenter, som er brugt til renteafdækning. En rentestigning vil medføre positive kursreguleringer af gælden og dermed modvirke effekten på aktierens kursværdi.

Samtidig stigning i rente og inflation

Øges både rente og inflation øjeblikkeligt med 1%-point, således at renten forhøjes fra 1,85% til 2,85% samtidigt med, at inflationen øges fra 1,5% til 2,5% vil årets resultat blive øget til 10,5% mod 9,3% i basisscenariet i 2021, og i 2026 vil det være 12,6% mod 10,2% målt på investeret kapital.

Ændring i ejendomspriserne

Ændrer ejendomspriserne sig efter erhvervelsen øjeblikkeligt med et minus på 5%, vil det ordinære overskud ikke ændre sig.

Hvis faldet i ejendomspriserne på 5% sker i 2021, vil værdireguleringen af ejendomme derimod være negativ med 12,6% målt på den investerede egenkapital. Er der et plus på 5%, vil værdireguleringen derimod være positiv med 12,6%.

Målt som kursændring pr. aktie vil en negativ værdiregulering på 5% af ejendomsværdien påvirke aktiekursen negativt med 6.304 DKK i 2021 (ikke akkumulerende).

9 Selskaberne

Nedenfor beskrives formelle forhold omkring selskabsstruktur, udbud af andele/aktier, ledelse, aftaler, finansiering, værdiansættelse og handel med aktier/andele.

9.1 Selskabsstruktur

Core Bolig IX er struktureret, så det er attraktivt for både personligt beskattede, private investorer med pensionsmidler, selskabsbeskattede investorer og fonde.

Hensigten har været, at skabe en fælles struktur, som kan tilfredsstille flere typer af investorer, så Ejendomsselskabet kan opnå en større samlet investering med deraf følgende større risikospredning og stordriftsfordele.

Selskabsstrukturen omfatter tre niveauer af selskaber.

Niveau 1

- Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1
- Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 2
- Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 3
- Med flere

Disse selskaber er "feeder"-investoraktieselskaber, hvor private investorer og selskaber investerer.

Store investorer har i disse selskaber mulighed for at erhverve 10-procents aktieandele, som giver mulighed for skattefri udlodning, således at der undgås dobbeltbeskatning.

Der er etableret tre investoraktieselskaber, men der kan etableres flere, afhængig af behovet herfor. Investoraktieselskaberne investerer den tegnede aktiekapital i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab.

Niveau 2

- Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab, der er skattetransparent i forhold til investoraktieselskaberne, ejer 2 datterselskaber COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab og COBO IX Holding ApS.

Niveau 3

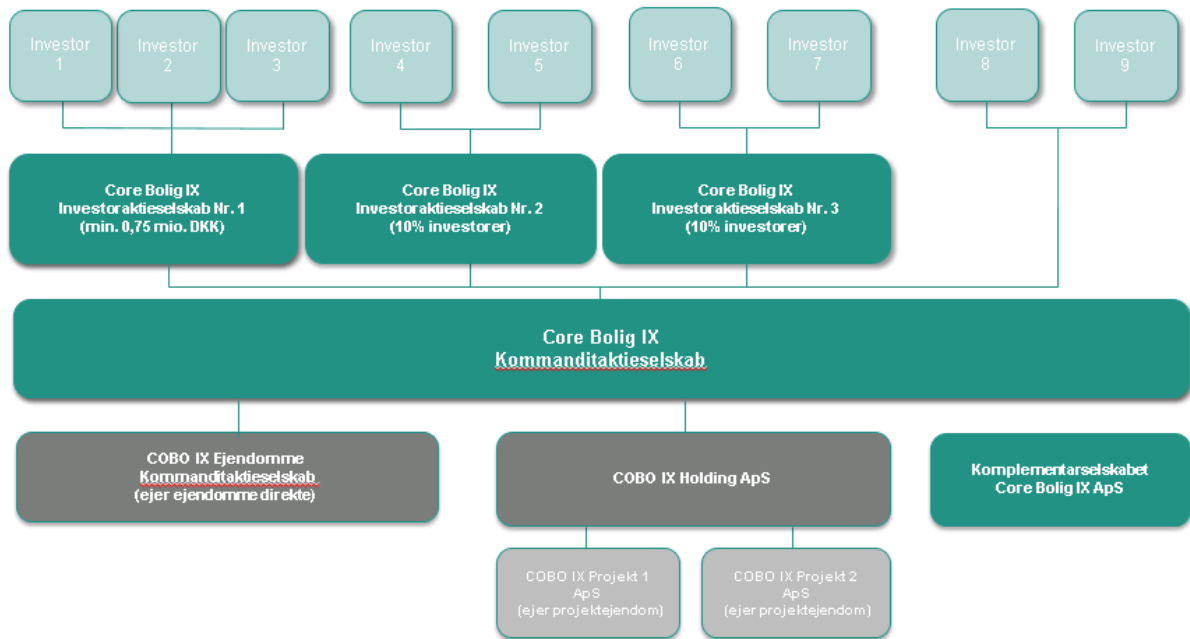
- COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab
- COBO IX Holding ApS

COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab ejer ejendomme direkte, og er skattetransparent.

COBO IX Holding ApS vil senere blive stiftet som et holdingselskab (moderselskab) for de projekt- og ejendomsselskaber, som købes via en selskabshandel (anpart- eller aktieselskaber). Selskabet er ikke skattetransparent.

Afhængig af hvilke ejendomme og projekter der erhverves, kan der ske mindre tilpasninger af selskabsstrukturen.

Core Bolig IX Selskabsstruktur



Bestyrelsen i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab vælges på generalforsamlingen af selskabets investorer (investoraktieselskaberne). Det tilstræbes, at der er samme bestyrelse i hele selskabsstrukturen.

FAIF-lovgivningen

Både investoraktieselskaberne og Core Bolig IX Kommanditaktieselskab er Alternative Investeringsfonde (AIF), og dermed underlagt FAIF-loven (Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v.). Selskaberne har udpeget Core Property Management som forvalter af selskaberne.

Core Property Management er godkendt af Finanstilsynet til at forvalte Alternative Investeringsfonde (AIF), som investerer i fast ejendom.

Selskaberne har herudover udpeget en Depositær, som bl.a. skal overvåge og sikre følgende forhold:

- Overvåge cash flow
- Sikre korrekt registrering af selskabernes aktiver
- Føre tilsyn med en række af de operative funktioner

Formålet med FAIF-lovgivningen, som bygger på et EU-direktiv, er at øge investorbeskyttelsen.

9.2 Stiftelse

Core Property Management har stiftet følgende selskaber:

- Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1 er stiftet i 2018 med en nominal selskabskapital på 500.000 DKK tegnet til kurs 200, d.v.s. med en indbetalt kapital på 1.000.000 DKK.
- Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 2 er stiftet i 2018 med en nominal selskabskapital på 500.000 DKK tegnet til kurs 200, d.v.s. med en indbetalt kapital på 1.000.000 DKK.
- Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 3 er stiftet i 2018 med en nominal selskabskapital på 500.000 DKK tegnet til kurs 200, d.v.s. med en indbetalt kapital på 1.000.000 DKK.
- Core Bolig IX Kommanditaktieselskab er stiftet i 2018 med en nominal selskabskapital på 1.500.000 DKK tegnet til kurs 200, d.v.s. med en indbetalt kapital på 3.000.000 DKK.

- Komplementarselskabet Core Bolig IX ApS er stiftet i 2018 med en kapital på 50.000 DKK tegnet til kurs 100, d.v.s. med en indbetalt kapital på 50.000 DKK.

Der vil i 2018 blive stiftet yderligere investoraktieselskaber samt øvrige selskaber i strukturen efter samme koncept.

9.3 Tegning af aktier og andele

Udbuddet af aktier i investoraktieselskaberne sker med en minimumstegning på 750.000 DKK pr. investor.

Tegning i investoraktieselskaberne sker til kurs 200. Aktiestørrelsen er 25.000 DKK pr. stk., og tegning sker til 50.000 DKK pr. aktie plus en tegningsprovision, der tilgår tegningsstedet. Tegningsprovisionen kan maksimalt andrage 1,75%.

Tegningsperiode

Tegningsperioden for investorerne løber fra 19. februar 2018 til 30. december 2018.

Såfremt der sker yderligere tegning efter den 1. closing, 4. april 2018, vil der blive beregnet en rentekompensation, således at de nye investorer betaler 1,5% p.a. til det tegnede selskab i form af et tillæg til tegningskursen (overkurs). Hensigten er at kompensere de tidlige investorer for de senere investorer tilsvarende sene indbetaling.

Tegning af kapital sker via en såkaldt private placement til en udvalgt kreds af institutionelle investorer og formuende private investorer, som tegner aktiekapital i form af en ikke-offentlig tegning.

I henhold til § 5, stk. 5, i lov om Forvaltere af Alternative Investeringsfonde, kan investering i investoraktieselskaberne kun foretages af følgende investorer:

- Investorer, som forpligter sig til at investere mindst 100.000 EUR, og som skriftligt erklærer, at de er "bekendt med de risici, der er forbundet med investeringen".
- Ledere, direktører eller andre ansatte hos Core Property Management P/S ("Forvalter"), som den pågældende er involveret i forvaltningen af.

Fordi hver investor skal tegne for minimum 100.000 EUR, svarende til minimum 750.000 DKK, er nærværende Offering Memorandum undtaget fra reglerne om prospekter i Bekendtgørelse nr. 1176 af 31. oktober 2017. Nærværende Offering Memorandum har derfor ikke været underlagt Finanstilsynets godkendelsesprocedure.

Maksimal tegning

Den maksimale aktietegning inkl. overkurs er fastlagt til 1.000.000.000 DKK for den samlede struktur.

I Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1. er den maksimale tegning fastsat til nominel 250.000.000 DKK, jf. vedtægterne, svarende til 500.000.000 DKK inkl. overkurs.

I Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 2 er den maksimale tegning fastsat til nominel 25.000.000 DKK, jf. vedtægterne, svarende til 50.000.000 DKK inkl. overkurs.

I Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 3 er den maksimale tegning fastsat til nominel 12.500.000 DKK, jf. vedtægterne, svarende til 25.000.000 DKK inkl. overkurs.

Den maksimale tegning i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab er fastsat til nominel 500.000.000 DKK, jf. vedtægterne, svarende til 1.000.000.000 DKK inkl. overkurs.

Tegning kan lukkes før tid ved fuldttegning. Sker der overtegning, vil der ske reduktion af tegningen. De Udbudte Aktier er unoterede, men er tildelt en ISIN-kode (International Security Identification Number). De udbudte aktiers ISIN-kode er:

- Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1: DK0060952323
- Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 2: DK0060952406
- Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 3: DK0060952596

Investoraktieselskaberne har kun én aktieklasser, og ingen aktier har særlige rettigheder.

De udbudte aktier har samme rettigheder som de eksisterende aktier i investoraktieselskaberne, og giver ret til fuldt udbytte efter udstedelsen af de udbudte aktier og registrering af kapitalforhøjelsen ved Erhvervsstyrelsen.

Hvert aktiebeløb på nominelt 25.000 DKK giver ret til én stemme. Ingen aktionærer eller grupper af indbyrdes nærtstående aktionærer kan dog udøve stemmeret for mere end 50% af den samlede selskabskapital.

De udbudte aktier er frit omsættelige, og ingen aktionær er forpligtet til at lade sine aktier indløse, hverken helt eller delvist. Alle aktier, inklusive de udbudte aktier, er frit omsættelige omsætningspapirer i henhold til dansk ret, og der gælder ingen indskrænkninger i aktiernes omsættelighed.

Investoraktieselskabernes adresse er:

c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V.

Investoraktieselskaberne er danske aktieselskaber, omfattet af den danske Selskabslov. Investoraktieselskaberne er indregistreret i Danmark ved Erhvervsstyrelsen.

Rødt investeringsprodukt

I henhold til risikomærkning af investeringsprodukter er Core Bolig IX et rødt investeringsprodukt. Det vil sige at:

1. der er risiko for at tabe mere end det investerede beløb, og/eller
2. produktet er vanskeligt at gennemskue.

Core Bolig IX falder under ovenstående punkt 2, idet der ikke kan tabes mere end det investerede beløb i ejendomsaktien, og punkt 1 er derfor ikke gældende (jf. Bekendtgørelse om risikomærkning af investeringsprodukter nr. 553 af 1. juni 2016).

Svært omsættelig aktie

Investoraktieselskabets aktier er unoterede og dermed som udgangspunkt illikvide. Investor skal derfor være sig bevidst, at ejendomsinvesteringen sker i en illikvid ejendomsaktie, som kun kan forventes omsat ved at finde en anden køber. Investor kan også komme i en situation, hvor salget af en aktie kommer til at ske til en kurs, som ligger væsentligt under den regnskabsmæssige værdi.

I det omfang der skal fremskaffes likviditet til tilbagekøb af aktier gennem salg af ejendomme, skal investor ligeledes være opmærksom på, at ejendomme som udgangspunkt er illikvide aktiver, hvor omsætningshastigheden kan være meget lav. Det kan således let tage et år at finde en køber og afslutte en ejendomshandel. Der henvises til afsnit 9 i investoraktieselskabernes vedtægter omkring exit-vinduerne.

Investoraktieselskaberne foretager ikke finansiel gearing af sine investeringer, da selskabernes formue placeres i aktier i Kommanditaktieselskabet.

Som følge af lånefinansieringen af ejendommene er kapitalen gearet målt som forholdet mellem værdien af de samlede ejendomsaktiver og egenkapitalen.

9.4 Incitamentsstruktur for Core Property Management og ledelse

En investering i Core Bolig IX er langsigtet.

Det er derfor af stor betydning, at Forvalteraftalerne med Core Property Management og aflønningen af Core Property Managements ledelse er struktureret på en sådan måde, at det fremmer en adfærd, der vil resultere i størst mulige afkast for investorerne. Der kan i den sammenhæng peges på følgende forhold:

For det første vil partnergruppen i Core Property Management samlet investere 10 mio. DKK. Denne investering skal opretholdes, så længe partnerne er ansat i Core Property Management og har ledelsesansvaret for selskaberne. Partnergruppens investering skal foretages senest 30. december 2018, som er sidste tegningsdag for ny kapital.

Dermed har forvalterteamet (partnergruppen) et betydeligt incitament til at forvalte selskaberne på en måde, så indskuddet (egenkapitalen) ikke tabes.

For det andet tilfalder der Core Property Management, og dermed også partnergruppen, et performancefee på 5% af fortjenesten ved salg af ejerlejligheder eller ejendomme.

Fortjenesten opgøres som salgspris korrigeret for salgsomkostninger fratrukket købsprisen tillagt eventuelle aktiverede moderniseringer. De resterende 95% tilfalder investorerne.

For det tredje er det muligt for selskaberne at opsiges forvalteraftalen med Core Property Management med et kvalificeret generalforsamlingsflertal.

Investorerne har således mulighed for at udskifte forvalteren og dermed ledelsen af selskaberne, hvis den ikke lever op til forventningerne.

Det er tilladt for partnerkredsen at investere for private midler i investeringsejendomme og ejendoms-selskaber. For at forhindre situationer, hvor handel med en ejendom kan skabe tvivl om, hvorvidt den burde være tilgået Core Bolig IX frem for partnerkredsen, må partnerkredsen ikke, i den tidsperiode, hvor Core Bolig IX erhverver boligudlejningsejendomme, købe samme type af boligudlejningsejendomme.

9.5 Ledelse

Ledelsen af selskaberne nævnt i afsnit 9.1 er som følger:

For investoraktieselskab Nr. 1, 2 og 3, indgår som direktion:

- Niels Lorentz Nielsen
- John Bødker

Som bestyrelse indgår indtil videre:

- Niels Lorentz Nielsen
- Klaus Landberg Jensen
- Tue Biede Nielsen

For Core Bolig IX Kommanditaktieselskab samt eventuelle datterselskaber, indgår som direktion:

- Niels Lorentz Nielsen
- John Bødker

Som bestyrelse:

- Niels Lorentz Nielsen
- Klaus Landberg Jensen
- Tue Biede Nielsen

For Komplementarselskabet Core Bolig IX ApS, udgøres direktionen af:

- Niels Lorentz Nielsen
- John Bødker

Der er ingen bestyrelse i Komplementarselskabet, da det er et anpartsselskab.

Det er hensigten, at Niels Lorentz Nielsen, Klaus Landberg Jensen og Tue Biede Nielsen skal træde ud af bestyrelserne snarest muligt, efter at selskaberne er fuldttegnet, dog senest medio 2018. Dette skal ske samtidigt med, at der vælges bestyrelsesrepræsentanter blandt øvrige investorer.

Den daglige ledelse af investoraktieselskaberne og kommanditaktieselskabet er i henhold til selskabernes vedtægter og de indgåede Forvalteraftaler overdraget til direktionen i Core Property Management.

9.6 Øvrige ledelsesposter

Af formelle hensyn skal det oplyses, at ledelsen for de under punkt 9.5 nævnte selskaber, også sidder i ledelsen for andre selskaber. Der henvises til bilag A for en oversigt.

9.7 Forvaltning

Der er indgået Forvalteraftaler mellem Core Property Management og de enkelte selskaber i Core Bolig IX-strukturen.

Alle Forvalteraftalerne kan ses i kapitel 15. Her beskrives den nærmere opgavefordeling samt beregning og betaling af fee til Core Property Management.

Forvalteraftalerne er gældende indtil eventuel opsigelse. Core Property Management kan opsiges aftalerne med 6 måneders varsel til et kalenderhalvårs udløb. Selskaberne kan opsiges aftalerne efter generalforsamlingsbeslutning, som vedtages med kvalificeret flertal – og ligeledes med 6 måneders varsel til et kalenderhalvårs udløb.

Ledelsen af kommanditaktieselskabet udgøres af Komplementarselskabet. Komplementarselskabet er ejet af Komplementarselskabet Core Property Management A/S. Hvis Forvalteraftalen opsiges, vil Komplementarselskabet Core Property Management A/S skulle overdrage sit ejerskab af Komplementarselskabet til en ny forvalter.

Core Property Management kan udvælge samarbejdspartnere til den basale administration af ejendommene. Disse administratorer vil hver især kunne varetage bl.a. følgende opgaver:

- Opkrævning af betalinger i Ejendomsselskabets navn, herunder deposita, husleje, forudbetalte fællesudgifter og forbrugsudgifter.
- Modtagelse af opsigelser, opgørelse af flytterapporter og afregning af deposita.
- Udlejning af lejemål, herunder udarbejdelse af lejekontrakt og opkrævning af deposita.
- Varsling af leje i henhold til indgåede lejeaftaler, jf. reglerne om omkostningsbestemt lejefastsættelse.
- Årlig afregning af varme-/vandregnskab.
- Betaling af alle løbende udgifter på ejendommene, vand, varme, el, gas og serviceabonnementer, m.v. fra særlig anvist konto.
- Ansættelse, ledelse og afskedigelse af viceværter og servicemedarbejdere.
- Indgåelse af ansættelseskontrakter i Ejendomsselskabets navn, afregning af løn, skat med mere, fra særlig anvist konto.
- Igangsættelse af rykkerprocedure og efterfølgende inkassosager ved brug af Ejendomsselskabets advokat.
- Løbende bogføring af indtægter og udgifter på de enkelte ejendomme.

Core Property Management skal i henhold til Forvalteraftalen påse, at opgaverne udføres i henhold til det aftalte.

Hvis outsourcing af opgaverne falder ind under FAIF-lovens kapitel 7 vedr. delegation, skal Core Property Management sikre, at det sker i overensstemmelse hermed.

Skal der foretages modernisering af lejemål eller større vedligeholdelsesopgaver, vil disse i henhold til Forvalteraftalen blive gennemført efter retningslinjer udstukket af Core Property Management.

Årsrapporterne for alle selskaber opstilles af den af generalforsamlingerne valgte revisor.

For de i Forvalteraftalerne angivne ydelser modtager Core Property Management følgende honorarer:

- Et løbende årligt fee på 0,4% af kommanditaktieselskabets gennemsnitlige koncernbalance. Ud af dette årlige fee betaler Core Property Management et formidlingshonorar til de banker, hvor tegningen har fundet sted, og hvor aktierne ligger i depot. Honoraret er betaling for formidling af kontakt til investorerne samt betaling for, at bankernes kunder kan få rådgivning om investeringen uden særskilt betaling herfor.
- Et performancefee på 5% af fortjenesten ved salg af ejendomme og lejligheder.

Investoraktieselskaberne betaler til Core Property Management et honorar på op til 1.000 DKK pr. medgået time, baseret på et skønnet tidsforbrug. Honorarerne til Core Property Management kan dog samlet ikke overstige 0,1% p.a. af investoraktieselskabernes formue.

Ved opsigelse af Forvalteraftalen vil betaling af performancefee på 5% til Core Property Management, (benævnte engangsfee i Forvalteraftalen), på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management, selvom en anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

De nøjagtige vilkår for beregning af fee til Core Property Management og betaling heraf, fremgår af administrationsaftalerne.

Core Property Management skal til enhver tid opfylde de lovpligtige krav til kapitalgrundlag, jf. FAIF-loven § 16.

Herudover har Core Property Management tegnet en erhvervsansvarsforsikring mod erstatningsansvar som følge af pligtforsømmelse, som er passende i forhold til de risici, den skal dække.

Fee for partnergruppen

Partnergruppen i Core Property Management og nærtbeslægtede betaler ikke fee på egeninvesteringer i Ejendomsselskaberne. Dette reguleres mellem Core Property Management og partnergruppen, hvorfor Core Bolig IX ikke påvirkes heraf.

Depositaraftaler

Investoraktieselskaberne samt kommanditaktieselskabet har indgået depositaraftale med PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Depositaren skal løbende overvåge selskabernes pengestrømme, opbevare og kontrollere, at selskabernes aktiver er til stede og registreret med rette ejer, føre tilsyn med AIF'en og FAIF'ens organisation og arbejdsgange, og at lovgivningen på området overholdes.

Herudover skal depositaren specielt kontrollere handler med selskabernes aktiver og afviklingen af disse handler. Endeligt skal depositaren tilse værdisætningen af selskabernes aktiver samt indtægtsfordelingen i selskaberne.

Øvrige aftaler

Der vil i Ejendomsselskabet være en række serviceaftaler vedrørende driften af dette selskabs ejendomme.

10 Udbytte og indløsning af aktier/andele

10.1 Udbyttepolitik

Selskabernes driftsoverskud efter renter og skat vil blive disponeret til dels at udbetale udbytte, dels at dække renoverings- og forbedringsudgifter til ejendomsporteføljen samt afdrage på realkreditlån.

Udgifter til almindelig vedligeholdelse af Ejendomsselskabets ejendomme udgiftsføres over driftsregnskabet, men større moderniseringsudgifter, som bibringer ejendomsmassen øget værdi, aktiveres i regnskabet. Likviditeten hertil skal derfor kunne dækkes af overskydende likviditet fra selskabets drift. Er der tale om meget store moderniseringsopgaver, som bibringer ejendommen øget værdi, kan disse dog også delfinansieres ved øget belåning.

Der forventes et årligt udbytte i niveauet 3-5% p.a. af den indbetalte kapital i investoraktieselskaberne med udbetaling i år 2020 og stigende over årene.

Udbyttet i investoraktieselskaberne udbetales efter at disse har modtaget udbytte fra Core Bolig IX Kommanditaktieselskab. Skattebetaling sker i investoraktieselskaberne.

Som nævnt vil en mindre del af porteføljen formentligt bestå af en portefølje af ejendomme, der erhverves i en holdingstruktur, hvorved der ikke er skatte transparens. Dette vurderes dog ikke at have betydning for den samlede rentabilitet og likviditet.

Afhængig af Ejendomsselskabets likviditet kan der erfaringsvis ske afvigelser i udbyttebetalingerne i forhold til det budgetterede – især i de første driftsår.

10.2 Exit

Investeringselskaberne har principielt en uendelig løbetid, men for at sikre investor mulighed for at afslutte sin investering, er der etableret såkaldte exit-vinduer.

Det første exit-vindue er efter 7 år, i år 2025, hvor investorer, der ønsker at afhænde deres aktier, kan sælge dem tilbage til Investoraktieselskabet med meddelelse herom senest den 30. april 2025. Pengene udbetales senest 1 år senere, den 30. april 2026, når fonden har haft mulighed for at fremskaffe den nødvendige likviditet, bl.a. ved at frasælge ejendomme.

Exit-vinduet gentages herefter hvert 3. år.

Exit-vinduer er beskrevet i selskabernes vedtægter, som fremgår af kapitel 14.

Hertil kommer muligheden for at afhænde sin investeringsandel til andre investorer. Investor skal dog være opmærksom på, at selskabernes aktier er unoterede, og derfor kun kan omsættes, hvis sælger kan finde en anden køber. Core Property Management vil forsøge at være behjælpelig med at finde en køber, hvis behovet skulle opstå.

Exit sker via aktietilbagekøb til en kursværdi opgjort på basis af den regnskabsmæssige indre værdi i investoraktieselskabet, jf. det årsregnskab, som ligger til grund for exit-vinduet. Den regnskabsmæssige indre værdi skal dog reguleres for kursregulering af Ejendomsselskabets gæld samt performance-fee på 5% til Core Property Management på urealiserede ejendomsavancer. Begge dele skal korrigeres for udskudt skat.

Der kan blive foretaget korrektioner til den regnskabsmæssige indre værdi, såfremt regnskabsreglerne rummer bestemmelser, som tilsiger, at den regnskabsmæssige indre værdi ikke er retvisende for den økonomiske indre værdi.

F.eks. har årsregnskabsloven med ændringerne i 2015 gjort det obligatorisk, at gældsposter ikke optages til aktuel kursværdi, men til en amortiseret kursværdi. Dette vil der i givet fald skulle reguleres for, således at den indre værdi opgøres med gældsposter reguleret til markedskurser på samme vis som ejendomme er optaget til seneste valuarvurdering.

11 Skattemæssige forhold for investorer

Nedenfor beskrives de skattemæssige forhold for danske investorer, der investerer i Core Bolig IX. Beskrivelsen er af generel karakter, så særregler omtales ikke – og der tages ikke højde for investorernes individuelle skatteforhold.

Det anbefales, at investorer, som overvejer at investere i Core Bolig IX, konsulterer egne rådgivere for at få konkrete råd, der er tilpasset den enkeltes særlige forhold.

Afsnittet beskriver udbyderens opfattelse af gældende skatteregler og skattepraksis pr. 1. januar 2018.

11.1 Personlige investorer

Personlige investorer investerer i et af investoraktieselskaberne.

Investeringer via privat formue

Personers afkast af aktieinvesteringer er reguleret i Personskatteloven og Aktieavancebeskatningsloven.

Personer beskattes af nettoaktieindkomst med følgende satser:

- Årlig nettoaktieindkomst op til 52.900 DKK (2018): 27%
- Årlig nettoaktieindkomst over 52.900 DKK (2018) beskattes med 42%

For ægtepar, der er samlevende ved årets udgang, ses aktieindkomsten under ét, og ovenstående grænser fordobles til 105.800 DKK (2018). Beskatningen er således afhængig af udbyttets størrelse og personens/ægteparrets øvrige aktieindkomst.

Aktieindkomst omfatter modtagne udbytter og realiserede avancer ved salg af aktier.

Tab ved salg af unoterede aktier kan fradrages ved opgørelsen af aktieindkomst og dermed modregnes i positiv aktieindkomst fra f.eks. udbytte af unoterede eller noterede aktier.

Hvis aktieindkomsten bliver negativ, modregnes skatteværdien af den negative aktieindkomst i øvrige skatter.

Investeringer via privat pensionsformue

Det er under visse betingelser muligt at investere i unoterede aktier via aldersopsparing, rate- og kapitalpensionsformuer i pengeinstitutter. Afkastet af unoterede aktier via pensionsformue skal beskattes efter pensionsafkastloven (PAL). Det betyder, at der skal ske en årlig beskatning med 15,3% af pensionsafkastet.

Pensionsafkastet opgøres efter et lagerprincip, idet den årlige beskatning beregnes af forskellen mellem værdien af de unoterede aktier primo og ultimo det enkelte år samt med tillæg af modtagne udbytter. Værdien af de unoterede aktier opgøres i henhold til selskabernes indre værdi ifølge den seneste aflagte årsrapport pr. 15. november i indkomståret eller anskaffelsessummen, hvis denne er højere.

11.2 Selskabsbeskattede investorer (ApS og A/S)

Beskatning for selskabsbeskattede investorer afhænger af investors ejerandel i det enkelte investoraktieselskab.

For større investorer kan der efter behov og efter nærmere aftale med udbyder oprettes flere investoraktieselskaber.

1. Unoterede porteføljeaktier, ejerandel under 10%

- 70% af udbyttet er skattepligtigt og medregnes til den skattepligtige indkomst. Den reelle beskatning af udbytte fra unoterede porteføljeaktier er 15,4% i 2018.
- Aktieavancer er skattefri, og tab kan ikke fradrages.

2. Datterselskabsaktier, ejerandel på mindst 10%

- Udbytte er skattefrit.
- Aktieavance er skattefrie, og tab kan ikke fradrages.

3. Koncernselskabsaktier

- Koncernselskabsaktier defineres som aktier i selskaber, hvormed aktionæren er sambeskattet.
- Beskatningen af koncernselskabsaktier er på samme måde som datterselskabsaktier.

Der har siden 2010 været en værnsregel mod de såkaldte "omvendte juletræer", hvor der indskydes mellemholdingselskaber for at opnå 10% datterselskabsejerandele. Core Bolig IX Investoraktieselskaberne er i den skitserede struktur som udgangspunkt ikke ramt af denne værnsregel, idet investoraktieselskaberne ejer en skattetransparent andel af kommanditaktieselskabets ejendomme.

Investorerne opfordres dog til at undersøge, hvorvidt deres egne eventuelle mellemholdingselskaber kan blive ramt af værnsreglen.

11.3 Fonde

Fonde kan investere direkte i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab, hvis der ønskes en investering i en delvis skattemæssig transparent struktur.

Der er ikke udarbejdet en nærmere redegørelse af skattereglerne, idet der henvises til egen skatterådgiver.

11.4 Aktieavancebeskatningslovens § 19

Investoraktieselskaberne er ikke omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 19, idet investeringerne struktureres således, at den del af ejendomsporteføljen, der ejes via skattemæssige transparente selskaber, ikke er uvæsentligt. Mindst 15% af de regnskabsmæssige aktiver, målt som et gennemsnit over året, er således placeret i andre aktiver end værdipapirer m.v.

12 Core Property Management P/S

Core Property Management er et partnerselskab med tre banker og selskabets partnergruppe som ejere.

12.1 Produktprofil

Core Property Management er etableret i 2006 af tre finansielle institutioner og en partnerkreds med det formål, at udbyde ejendomsinvesteringer til professionelle investorer.

Ejendomsinvesteringerne udbydes i form af unoterede selskaber med en høj egenkapitalandel og en gennemskuelig pris- og incitamentsstruktur.

Core Property Management forvalter via Forvaltaftaler de ejendomsselskaber, som udbydes. De udbudte selskaber er karakteriseret ved:

- Belåning/gearing, hvor ejendomsbalancen belånes mellem 50% og 75%.
- Unoterede selskaber, idet illikvide aktiver som ejendomme ikke er egnede til open-ended fonde.
- Alle administrative funktioner som ejendomsadministration, viceværtstyring og vedligeholdelse er outsourcet.

Investeringsfilosofi med "top down" (hvor ejendomsstype og lokaliteter udvælges) samt "bottom up" (hvor den enkelte ejendom udvælges, og lokal ekspertise udnyttes).

Løbetiden for selskaberne er normalt valgt som uendelig, men med mulighed for at indløse aktier/andele i givne tidsintervaller, hvor det kan blive nødvendigt at sælge ejendomme for at skaffe likvider til indløsning.

Ejendomme er som bekendt en aktivtype, som er illikvid og ofte forbundet med betydelige handelsomkostninger. Det er derfor vigtigt med en lang investeringshorisont.

Disse karakteristika øger betydningen af, at det team af ejendomsforvaltere, som udvælger ejendomme og efterfølgende optimerer driften, incitamentsmæssigt aflønnes, så de arbejder for investorernes interesse.

Dette sikres bedst via krav om egen investering fra management teamets side og et element af performancefee-aflønning. Core Property Managements ejendomsprodukter tilbydes til institutionelle investorer i form af Pensionskasser, livsforsikringsselskaber, fonde og meget store private investeringselskaber samt til Private Banking-kunder, bl.a. hos de tre ejerbanker.

Core Property Management har i alt 19 medarbejdere og 4 studentermedhjælpere (januar 2018).

12.2 Ejerstruktur og partnergruppe

Core Property Managements kapital er ejermæssigt fordelt som følger:

- Nykredit 20%
- Sydbank 20%
- Spar Nord Bank 20%
- Partnergruppen 40%

Bestyrelsen består af repræsentanter for de tre ejerbanker:

- Jan Gerhardt, direktør, Spar Nord Bank
- Tom Ahrenst, vicedirektør, Nykredit
- Steen Sandager, områdedirektør, Sydbank

Core Property Management ledes af partnerne:

- Niels Lorentz Nielsen, adm. direktør
- John Bødker, direktør
- Per Yderholm, CFO

12.3 Ejendomsselskaber

Partnergruppen har privat investeret i boligudlejningsejendomme siden 1991, og ejer privat en større ejendomsportefølje.

Partnergruppen har derigennem erhvervet sig et indgående kendskab til dette marked. I Core Property Management regi er der etableret 8 Ejendomsselskaber med en balance på i alt 20,5 mia. DKK og med 13.200 lejemål fordelt på 420 ejendomme og 1 mio. m².

Fonde	Investeringsfokus	Antal Ejendomme	Antal Lejemål	Antal M2	Balance **)	Partner ejerandel
Ejendomsselskabet Nordtyskland	Boliger 9 tyske storbyer	220	5.800	421.000	7.230.000.000	1,1%
Core German Residential	Boliger 5 tyske storbyer	115	2.800	182.000	3.160.000.000	3,7%
Core Bolig IV	Boliger i København og Aarhus	14	850	81.300	2.330.000.000	1,4%
Core Poland Residential V *)	Boliger i Warszawa	2	80	3.800	80.000.000	10,0%
Core Bolig VI	Boliger i København og større provinsbyer	21	1.280	114.000	2.320.000.000	0,6%
Core Bolig VII	Boliger i København	24	790	67.400	2.226.000.000	0,2%
Core Bolig VIII	Boliger i København og Aarhus	24	1.568	132.100	3.197.000.000	0,5%
Sum alle fonde		420	13.168	1.001.600	20.543.000.000	

*) Åben for tegning i 2018

***) Balancetal er inkl. købte ejendomsprojekter

12.4 Historiske afkast

Afkastet på de tidligere Ejendomsselskaber, som Core Property Management har lanceret siden 2007, er vist i nedenstående tabel. Afkastene er vist for en privat investor (herunder også investeringsselskaber). Bemærk at alle afkast for 2017 er skønnede, idet årsregnskaberne for de enkelte Ejendomsselskaber først vil foreligge i marts 2018.

År	Ejd. selsk. Nordtyskland ¹⁾	Core German Residential II ²⁾	Core Bolig III ³⁾	Core Bolig IV ⁴⁾	Core Bolig VI ⁵⁾	Core Bolig VII ⁶⁾	Core Bolig VIII ⁶⁾
2007	-4,5%						
2008	-0,8%	-1,9%					
2009	-5,7%	6,6%					
2010	15,0%	12,2%					
2011	10,0%	7,3%					
2012	16,8%	15,3%					
2013	24,4%	25,0%	21,3%				
2014	10,0%	22,6%	5,3%	4,0%			
2015	13,9%	8,7%	28,5%	16,8%	-0,3%		
2016	12,2%	12,9%	21,2%	18,4%	5,1%	8,6%	
2017 (estimeret) ⁷⁾	38,0%	40,0%		7,7%	8,1%	7,2%	4,2%
SUM gevinst (geometrisk)	218,6%	282,4%	98,8%	54,8%	13,2%	16,4%	4,2%
IRR (net)	11,1%	14,4%	18,7%	11,6%	4,2%	7,9%	4,2%

¹⁾ I 2007-2009 fragik engangsfee på i alt 7,5% af investeret beløb samt handelsomkostninger i Tyskland på 21%. Afkast for Kommanditaktieselskab

²⁾ I 2008-2010 fragik engangsfee på i alt 3,7% af investeret beløb samt handelsomkostninger i Tyskland på 21%. Afkast for Kommanditaktieselskab

³⁾ Afkastet er for kommanditaktieselskabet, dog er der beregnet skat med 25% for 2013, 24,5% for 2014, 23,5% for 2015 og 22% for 2016 og frem.

⁴⁾ Afkastet er for kommanditaktieselskabet, dog er der beregnet skat med 24,5% for 2014, 23,5% for 2015 og 22% for 2016 og frem.

⁵⁾ Afkastet er for Investoraktieselskab hvor der er beregnet 22% skat. Kapitaltegnning skete medio 2015.

⁶⁾ Afkastet er for kommanditaktieselskabet, dog er der beregnet skat med 22%

⁷⁾ Afkastet er for 2017 estimerede ud fra 3. kv. regnskab med korrektion af valutavurdering for 2017 (ikke revideret)

De store institutionelle investorer har oplevet et højere afkast, idet de har betalt mindre i engangsfee – til gengæld skal de så betale performancefee.

Afkastet er beregnet som ændringen i aktiernes værdi tillagt det udbytte, der måtte være udbetalt i samme år.

Bemærk venligst, at historiske afkast ikke er nogen garanti for fremtidige afkast.

Bemærk at de tyske Ejendomsselskaber har udgiftsført betydelige engangsfee og handelsomkostninger i de første leveår af Ejendomsselskabet, hvilket har trukket afkastene ned i disse år.

Opkøbene af ejendomme i Ejendomsselskabet Nordtyskland startede på toppen af markedet i 2007, hvilket også trak afkastene ned i kriseårene, men det dårligste år gav alligevel "kun" et negativt afkast på 6%.

Det akkumulerede afkast for 11 år har andraget 219% (beregnet som geometrisk gennemsnit).

I Core German Residential II startede opkøbene af ejendomme på bunden af markedet, og afkastene nåede hurtigt et acceptabelt niveau. Det dårligste år var startåret 2008 med et afkast på -1,9%.

For CGRII har det akkumulerede afkast siden 2008 andraget 182%.

Core Bolig III erhvervede sin første ejendom i maj 2013, men kom alligevel godt fra land med et samlet afkast på 21%. Det sker især på grund af en positiv værdiregulering, som relaterer sig til et byggeprojekt på Ejendomsselskabets største ejendom. Denne portefølje er aftalt solgt i 2016 til en udenlandsk investor, hvilket giver et samlet afkast for investorer over 4 år på 99%.

Core Bolig IV påbegyndte indkøb af ejendomme i 2014, og har samlet givet et afkast over 4 år på 55%.

Core Bolig VI har været i drift i 2,5 år ultimo 2017, og har givet et samlet afkast på 13,2% for hele perioden. Det lave afkast skyldes kurstab på de lån, som er optaget i 2015 og i begyndelsen af 2016.

Core Bolig VII, som tegnede kapital i 2016, har givet et afkast på i alt 13,2%, hvilket er højt. Dette afkast skyldes især en positiv værdiregulering på en række ældre ejendomme, som blev erhvervet i starten af 2016 i København K og Ø.

Core Bolig VIII er det Ejendomsselskab, som senest har tegnet kapital. Der var i 2017 et afkast på skønnet 4,2%, hvilket skyldes en positiv værdiregulering på en række ejendomme, som kunne opveje den negative værdiregulering af optagede lån.

12.5 CV for partnergruppen

Nedenfor ses kortfattede CV'er for partnergruppen i Core Property Management P/S.

Niels Lorentz Nielsen (59 år):

Cand. Oecon, Aarhus Universitet, og M.Sc. Econ., London School of Economics

- 2000-2006: SEB Asset Management, underdirektør
- 1993-2000: Codan Bank, Valuta og Asset Management, underdirektør
- 1990-1993: Alliance Bank of Copenhagen, valutachef
- 1986-2000: Københavns Universitet og Copenhagen Business School, underviser og fra 1991 som ekstern lektor ved Institut for Finansiering, HKK i København
- 1984-1990: Andelsbanken, Udlandsområdet, kontorchef

John Fisker Bødker (59 år):

Cand. Oecon, Aarhus Universitet

- 1999-2006: SEB Asset Management, portfoliomanager, obligationer
- 1994-1999: Codan Bank, obligationsmanager (kontorchef) i Asset Management
- 1990-1993: Alliance Bank of Copenhagen, obligationschef
- 1984-1990: Sparekassen Lolland, investeringschef, underdirektør, filialdirektør

Per Yderholm (62 år):

Cand. Oecon, Aarhus Universitet

- 2005-2007: Boligselskabernes Landsforening, udviklingschef
- 2002-2005: Boligselskabet AKB, byggechef
- 2001-2002: Høje-Tåstrup Kommune, udviklingschef
- 2000-2001: Murersvendenes Aktieselskab og MAS Entreprise, adm. direktør
- 1998-2000: MAS Entreprise, produktionschef
- 1984-1998: FSB, fra 1989 økonomichef og fra 1996 forvaltningsdirektør
- 1982-1984: Naturgas Syd, økonomisk planlægger

13 Samarbejdspartnere

Bankforbindelse (Core Property Management P/S):

Spar Nord Bank
Skelagervej 15
9100 Aalborg

Bankforbindelse Core Bolig IX:

Sydbank
Peberlyk 4
6200 Åbenrå

Realkreditfinansiering Core Bolig IX:

Nordea Kredit Realkreditaktieselskab
Vesterbrogade 8
1620 København V

Revisor:

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Advokat:

Advokat Morten Jensen
Advokatfirmaet Børge Nielsen
Hasserisvej 174
9000 Aalborg

Forvalter og udbyder:

Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V

Depositær:

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

14 Vedtægter

14.1 Vedtægter for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
5000 AALBORG
CVR 41 01 66 12
TELEFON 98 12 98 00

J.nr. 180097/MJ/MJ/BP
15.01.2018

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN (H)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
PETER TORNVIG FRUJELUND (H)
JACOB MUNCH HANSEN (L)
MADS SØBYE
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN

VEDTÆGTER
for
CORE BOLIG IX KOMMANDITAKTIESELSKAB
CVR-nr. 39256290

1 Navn og hjemsted

1.1 Selskabets navn er:

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab.

1.2 Selskabets hjemsted er Københavns Kommune.

2 Formål

2.1 Selskabets formål er direkte og indirekte via 100 % ejede selskaber at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger. Selskabet og dets datterselskaber kan belåne ejendommene.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 3.2 Komplementaren ejer ingen del af Selskabet.
- 3.3 Hæftelsesforholdene i Selskabet er i øvrigt som følger:
- 3.3.1 Komplementarselskabet Core Bolig IX ApS, hæfter som komplementar personligt, direkte og ubegrænset for Selskabets forpligtelser.
- 3.3.2 Kapitalejerne hæfter solidarisk for Selskabets forpligtelser, idet hæftelsen for hver kapitalejer er begrænset til den tegnede selskabskapital. Kapitalejerne har ingen regres overfor Komplementaren.
- 3.4 Som vederlag for sin personlige, direkte og ubegrænsede hæftelse for selskabets forpligtelser modtager komplementaren fra Selskabet et årligt vederlag svarende til 10 % af komplementarens regnskabsmæssige egenkapital primo regnskabsåret.

Eventuelle lån ydet af Komplementaren til selskabet forrentes med 10 % p.a.

- 3.5 Komplementaren og kapitalejerne betegnes under et som selskabsdeltagerne.

4 Kapital og resultatfordeling

- 4.1 Selskabets kapital udgør DKK 1.500.000,00, skriver kroner en million femhundrede tusinde 00/100 fordelt på 60 kapitalandele á nominelt DKK 25.000,00.

Selskabskapitalen er fuldt indbetalt.

- 4.2 Kapitalandelene i Selskabet skal lyde på navn. Der oprettes en ejerbog med fortegnelse over kapitalejere. Ejerbogen føres af Computershare A/S, Kongevejen 418, 2840 Holte.

Overdragelser af kapitalandele har først effekt og noteres først i Selskabets ejerbog, når forkøbsretten i henhold til punkt 10 er afklaret, og når nye kapitalejere er godkendt af selskabets långivere.

- 4.3 Ingen kapitalandel skal have særlige rettigheder.
- 4.4 Der gælder i øvrigt ingen indskrænkninger i kapitalandelenes omsættelighed.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 4.5 I tilfælde af pantsætning af kapitalandele i Selskabet er Selskabet forpligtet til at notere pantsætningen i ejerbogen.
- 4.6 Hver kapitalejer ejer en andel af Selskabets aktiver i forhold til dennes indskud. Overskud eller underskud samt nettoprovenu ved Selskabets opløsning fordeles i samme forhold.
- 4.7 Bestyrelsen er i perioden frem til og med den 31.12.2018 bemyndiget til at forhøje kapitalen i selskabet ad en eller flere gange op til en samlet kapital på kr. 500.000.000,00 skriver fem hundrede millioner danske kroner 00/100. Bemyndigelsen kan udnyttes til kapitalforhøjelse mod kontant indbetaling og/eller mod apportindskud efter bestyrelsens bestemmelse.

Eventuel kapitalforhøjelse i henhold hertil sker til kurs 200. F.s.v.a. tegning efter den 4. april 2018 forhøjes tegningskursen med et tillæg modsvarende rentedifference i forhold til kapitalandele tegnet inden 4. april 2018, idet rentedifferencen beregnes på grundlag af en rentesats på 1,5 % p.a. Sådanne kapitalandele pålydende skal være DKK 25.000,00 eller multipla heraf. Tegning kan ske uden fortegningsret for de hidtidige kapitalejere og skal ske mod samtidig kontant indbetaling af den/de tegnede kapitalandele eller hvis bestyrelsen beslutter at forhøje kapitalen ved apportindskud mod samtidigt indskud af de pågældende aktiver. Bortset fra det anførte fastsættes vilkårene for tegningen af nye kapitalandele af bestyrelsen.

5 Generalforsamling

- 5.1 Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle Selskabets anliggender inden for de i lovgivningen og nærværende vedtægter fastsatte rammer.
- 5.2 Generalforsamlinger afholdes i Selskabets hjemstedskommune.
- 5.3 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen tidligst 4 uger og senest 2 uger før generalforsamlingen. Indkaldelsen skal angive indholdet af eventuelle forslag til beslutning. Såfremt forslag til vedtægtsændringer skal behandles på generalforsamlingen, skal forslagens væsentligste indhold angives i indkaldelsen.
- 5.4 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år tidligst 1 måned efter regnskabsårets udløb og senest i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport kan indsendes til Er-

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

hvervsstyrelsen, så den er modtaget i styrelsen inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb.

- 5.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når direktionen eller bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt eller på begæring af komplementaren, revisor eller navnenoterede kapitalejere, som repræsenterer mindst 5 % af Selskabets kapital.
- 5.6 Forslag fra en kapitalejer må, for at komme til behandling på en generalforsamling, indgives til bestyrelsen senest 6 uger før afholdelse af generalforsamlingen.
- 5.7 Senest 2 uger før generalforsamlingen udsendes dagsorden og for så vidt angår ordinære generalforsamlinger tillige årsrapport forsynet med revisionspåtegning pr. brev eller pr. email til enhver noteret kapitalejer og til komplementaren, ligesom samme dokumenter gøres tilgængelige for kapitalejerne og komplementaren på Selskabets kontor.
- 5.8 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Bestyrelsens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
 - 4) Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
 - 5) Valg af bestyrelse.
 - 6) Valg af revisor.
 - 7) Eventuelt fremsendte forslag til beslutning.
 - 8) Eventuelt.
- 5.9 Generalforsamlingen vælger ved simpelt flertal en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende behandling og stemmeafgivning.
- 5.10 Generalforsamlingens beslutninger refereres i forhandlingsprotokollen, der underskrives af dirigenten og de på generalforsamlingen tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

6 Stemmeret

- 6.1 Hver kapitalandel på nominelt DKK 25.000,00 giver en stemme på Selskabets generalforsamling. Såfremt en kapitalandel ikke er navnenoteret, har kapitalandelen ingen stemmeret på generalforsamlingen.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 6.2 Der kan stemmes ved fuldmagt på generalforsamlingen. Fuldmagter skal afgives skriftligt.
- 6.3 De på generalforsamlingen behandlede anliggender afgøres ved simpelt stemmeflertal, med mindre loven eller vedtægterne foreskriver andet.
- 6.4 I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget, idet der ved personvalg dog sker lodtrækning.
- 6.5 Til vedtagelse af beslutning om vedtægtsændringer eller om Selskabets opløsning eller fusion med et andet selskab kræves kvalificeret flertal, hvilket indebærer, at mindst 75 % af Selskabets kapital og Komplementaren er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen tiltrædes af mindst 75 % af Selskabets kapital.

7 Selskabets ledelse

- 7.1 Selskabet skal have en bestyrelse på 3 - 5 medlemmer. Medlemmer af bestyrelsen vælges for et år ad gangen og kan genvælges.
- 7.2 Bestyrelsen kan vælge et forretningsudvalg.
- 7.3 Selskabets direktion på 2 medlemmer udgøres af direktionen i Komplementaren. Ledelsen af den daglige virksomhed varetages af direktionen.
- 7.4 Den daglige ledelse kan dog overlades til en forvalter, som har tilladelse til at forvalte alternative investeringsfonde.
- 7.5 Bestyrelsen kan via en administrationsaftale overlade den fulde drift af Selskabets aktiviteter, herunder køb og salg af ejendomme, optagelse af lån, etablering af finansielle aftaler til afdækning af finansielle risici og outsourcing af administrative og regnskabsmæssige opgaver med mere til forvalteren. Administrationsaftalen udstikker retningslinier for de opgaver, som forvalteren skal udføre på Selskabets vegne.

8 Tegning

- 8.1 Selskabet tegnes af komplementaren eller af den samlede bestyrelse.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 8.2 Komplementaren vil, i henhold til administrationsaftalen bindende for Selskabet, kunne indgå alle aftaler vedr. køb og salg af ejendomme, optagelse af lån, etablering af finansielle aftaler til afdækning af finansielle risici, outsourcing af administrative og regnskabsmæssige opgaver med mere.

9 Investeringsstrategi og –rammer m.v.

- 9.1 Selskabet investerer i fast ejendom, herunder via 100 % ejede datterselskaber.
- 9.2 Selskabets kapitalejere kan til enhver tid rette skriftlig henvendelse til Selskabets forvalter med henblik på at modtage oplysning om de i § 62 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven) anførte forhold, herunder Selskabets investeringsstrategi og investeringsmålsætninger m.v.

10 Exit

- 10.1 Selskabets ledelse skal efter meddelelse fra kapitalejerne senest den 30.04.2025 foranledige, at de kapitalejere som måtte ønske dette – senest den 30.04.2026 - kan indløse deres kapitalandele efter, at der er skaffet provenu hertil ved rebelåning af ejendomme, brug af likvide beholdninger, eller ved salg af dele af eller hele selskabets ejendomsportefølje senest den 31.12.2025.

Indløsning sker til korrigeret indre værdi opgjort pr. 31.12.2025 og udbetaling til kapitalejere skal ske senest den 30.04.2026.

Den indre værdi skal tage hensyn til evt. behov for hensat skat på ikke afhændede ejendomme i form af genvundne afskrivninger og skat på værdireguleringer – alt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den korrigerede indre værdi skal yderligere tage højde for (1) kursregulering af Core Bolig IX Kommanditaktieselskab og dets datterselskabers prioritetsgæld til aktuel kursværdi på opgørelsestidspunktet, (2) eventuelle fee's der udløses ved salg af ejendomme og (3) alle omkostninger i forbindelse med salg af kapitalandele skal fratrækkes ved opgørelse af den indre værdi på grundlag af hvilken tilbagekøb/kapitalnedsættelse sker og (4) skatteeffekten af disse korrektioner.

- 10.2 Denne procedure gentages herefter hvert 3die år, dvs i 2028, 2031 etc.

11 Revision

- 11.1 Selskabets årsrapport revideres af en af generalforsamlingen for et år ad gangen valgt statsautoriseret revisor.

12 Regnskabsår og årsrapport

- 12.1 Selskabets regnskabsår er 01.01 til 31.12.
- 12.2 Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december 2018.
- 12.3 Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med § 61 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde (FAIF-loven) og opstilles på overskuelig måde og skal give et retvisende billede af Selskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultat.

13 Elektronisk kommunikation

- 13.1 Selskabet anvender elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post (elektronisk kommunikation) i sin kommunikation med kapitalejerne. Selskabet kan til enhver tid vælge endvidere at kommunikere via almindelig brevpost som supplement eller alternativ til elektronisk kommunikation.
- 13.2 Selskabet kan give alle meddelelser til selskabets kapitalejere i henhold til vedtægterne eller selskabsloven ved elektronisk post, ligesom dokumenter kan fremlægges eller sendes elektronisk. Herunder kan selskabet sende e-mail til kapitalejerne med indkaldelse til generalforsamling, dagsorden, de fuldstændige forslag til generalforsamling, adgangskort, fuldmagtsblanket, tegningslister, selskabsmeddelelser, årsrapporter, kapitalejerinformationer samt øvrige generelle oplysninger fra selskabet til kapitalejerne. Bortset fra adgangskort til generalforsamling, vil nævnte meddelelser og dokumenter også kunne findes på selskabets hjemmeside www.coreproperty.dk.
- 13.3 Selskabet kan beslutte, at anmodning om at få tilsendt adgangskort til generalforsamling, skal afgives elektronisk via selskabets hjemmeside, www.coreproperty.dk og/eller via anden hjemmeside som anført på selskabets hjemmeside.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 13.4 Oplysninger om krav til anvendte systemer og om anvendelsen af elektronisk kommunikation gives af selskabet direkte til kapitalejerne eller på selskabets hjemmeside www.coreproperty.dk.
- 13.5 Det er den enkelte kapitalejers ansvar til enhver tid at sikre, at selskabet er i besiddelse af kapitalejerens korrekte elektroniske adresse (e-mail-adresse).
- 13.6 Uanset foranstående kan en kapitalejer efter skriftlig anmodning få tilsendt indkaldelse til generalforsamling med almindelig brevpost til den postadresse, som kapitalejeren er anført med i ejerbogen.

o-oo-ooo-0-ooo-oo-o

Således vedtaget ved selskabsstiftelsen den 15.01.2018

Som dirigent:

.....
Morten Jensen
Advokat

14.2 Vedtægter for Komplementarselskabet Core Bolig IX ApS

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
CVR 41 01 66 12
TELEFON 98 12 98 00

J.nr. 180097/MJ/MJ/BP
15.01.2018

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN (H)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
PETER TORNVIG FRUELUND (H)
JACOB MUNCH HANSEN (L)
MADS SØBYE
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN

VEDTÆGTER

FOR

KOMPLEMENTARSELKABET CORE BOLIG IX ApS CVR-nr. 39255960

1 Navn

- 1.1 Selskabets navn er Komplementarselskabet Core Bolig IX ApS.

2 Hjemsted

- 2.1 Selskabets hjemsted er Københavns Kommune.

3 Formål

- 3.1 Selskabets formål er at være komplementar i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab og at stille ledelsen (direktion) til rådighed for dette selskab samt eventuelt være komplementar i andre selskaber direkte eller indirekte ejet af Core Bolig IX Kommanditaktieselskab og stille ledelse (direktion) til rådighed for sådanne selskaber.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

4 Kapital og resultatfordeling

- 4.1 Selskabets selskabskapital er DKK 50.000,00 skriver kroner femti tusinde 00/100 fordeling i kapitalandele á nominelt DKK 100,00 eller multipla heraf.
- 4.2 Alle selskabets kapitalejere skal være navnenoteret.
- 4.3 Der oprettes en ejerbog med fortegnelse over kapitalejerne.
- 4.4 Selskabskapitalen er fuldt indbetalt.
- 4.5 Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.
- 4.6 I kapitalandelenes omsættelighed gælder følgende indskrænkninger:

Ingen kapitalandele kan overdrages uden samtykke fra samtlige kapitalejere.
- 4.7 I tilfælde af pantsætning af kapitalandele er selskabet forpligtet til at notere pantsætningen i ejerbogen.

5 Generalforsamling

- 5.1 Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle selskabets anliggender inden for de i lovgivningen og nærværende vedtægter fastsatte rammer.
- 5.2 Generalforsamlinger afholdes i selskabets hjemstedskommune.
- 5.3 Generalforsamlinger indkaldes af ledelsen tidligst 4 uger og senest 2 uger før generalforsamlingen. Indkaldelsen skal angive indholdet af eventuelle forslag til beslutning. Såfremt forslag til vedtægtsændringer skal behandles på generalforsamlingen, skal forslagens væsentligste indhold angives i indkaldelsen.
- 5.4 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år tidligst 1 måned efter regnskabsårets udløb og senest i så god tid, at den godkendte årsrapport kan indsendes til Erhvervsstyrelsen, så den er modtaget i styrelsen inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 5.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når ledelsen finder det hensigtsmæssig eller navnenoterede kapitalejere, som repræsenterer mindst 5 % af selskabets kapital.
- 5.6 Forslag fra en kapitalejer må, for at komme til behandling på en generalforsamling, indgives til ledelsen 6 uger før afholdelse af generalforsamlingen.
- 5.7 Senest 2 uger før generalforsamlingen udsendes dagsorden og for så vidt angår ordinære generalforsamlinger tillige årsrapport pr. brev eller pr. e-mail til enhver noteret kapital-ejer, ligesom samme dokumenter gøres tilgængelige for kapitalejerne på selskabets kontor.
- 5.8 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Direktionens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsrapport til godkendelse.
 - 4) Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
 - 5) Valg af direktion.
 - 6) Evt. ændring af beslutning om revision af selskabets kommende årsrapporter, hvis selskabet ikke er omfattet af revisionspligten efter årsregnskabsloven eller anden lovgivning.
 - 7) Eventuelt fremsendte forslag til beslutning.
 - 8) Eventuelt.
- 5.9 Generalforsamlingen vælger ved simpelt flertal en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende behandling og stemmeafgivning.
- 5.10 Generalforsamlingens beslutninger refereres i forhandlingsprotokollen, der underskrives af dirigenten og de på generalforsamlingen tilstedeværende ledelsesmedlemmer.

6 Stemmeret

- 6.1 Enhver kapitalejer har en stemme for hvert kapitalbeløb på kr. 100,00.
- 6.2 Der kan stemmes ved fuldmagt på generalforsamlingen. Fuldmagter skal afgives skriftligt.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 5.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når ledelsen finder det hensigtsmæssig eller navnenoterede kapitalejere, som repræsenterer mindst 5 % af selskabets kapital.
- 5.6 Forslag fra en kapitalejer må, for at komme til behandling på en generalforsamling, indgives til ledelsen 6 uger før afholdelse af generalforsamlingen.
- 5.7 Senest 2 uger før generalforsamlingen udsendes dagsorden og for så vidt angår ordinære generalforsamlinger tillige årsrapport pr. brev eller pr. e-mail til enhver noteret kapital-ejer, ligesom samme dokumenter gøres tilgængelige for kapitalejerne på selskabets kontor.
- 5.8 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Direktionens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsrapport til godkendelse.
 - 4) Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
 - 5) Valg af direktion.
 - 6) Evt. ændring af beslutning om revision af selskabets kommende årsrapporter, hvis selskabet ikke er omfattet af revisionspligten efter årsregnskabsloven eller anden lovgivning.
 - 7) Eventuelt fremsendte forslag til beslutning.
 - 8) Eventuelt.
- 5.9 Generalforsamlingen vælger ved simpelt flertal en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende behandling og stemmeafgivning.
- 5.10 Generalforsamlingens beslutninger refereres i forhandlingsprotokollen, der underskrives af dirigenten og de på generalforsamlingen tilstedeværende ledelsesmedlemmer.

6 Stemmeret

- 6.1 Enhver kapitalejer har en stemme for hvert kapitalbeløb på kr. 100,00.
- 6.2 Der kan stemmes ved fuldmagt på generalforsamlingen. Fuldmagter skal afgives skriftligt.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 6.3 De på generalforsamlingen behandlede anliggender afgøres ved simpel stemmeflerhed, medmindre loven eller vedtægterne foreskriver andet.
- 6.4 I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget, idet der ved personvalg dog sker lodtrækning.
- 6.5 Til vedtagelse af beslutninger om ændringer af vedtægterne eller selskabets opløsning kræves dog tiltrædelse af mindst 2/3 af såvel de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede selskabskapital.

7 Ledelse

- 7.1 Selskabet skal ikke have nogen bestyrelse.
- 7.2 Generalforsamlingen udnævner en direktion på 2 medlemmer.

8 Tegningsregel

- 8.1 Selskabet tegnes af 2 direktører i forening.

9 Revisor

- 9.1 Selskabets årsrapporter skal ikke revideres, idet selskabet ikke vil være omfattet af revisionspligten efter Årsregnskabsloven eller anden lovgivning.

10 Regnskabsår og årsrapport

- 10.1 Selskabets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.

Første regnskabsår løber fra selskabets stiftelse til den 31. december 2018.
- 10.2 Årsrapporten opstilles på overskuelig måde, i overensstemmelse med god regnskabsskik og skal give et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultat.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

—oo0oo—

Således vedtaget ved selskabsstiftelsen den / 2018:

.....
Morten Jensen
advokat

14.3 Vedtægter for Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1

ADVOKATFIRMAET BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
CVR 41 01 66 12
TELEFON 98 12 98 00

J.nr. 180097/MJ/MJ/BP
15.01.2018

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN (H)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
PETER TORNVIG FRUELUND (H)
JACOB MUNCH HANSEN (L)
MADS SØBYE
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN

VEDTÆGTER

FOR

CORE BOLIG IX INVESTORAKTIESELSKAB NR. 1 CVR-nr. 39255758

1 Selskabets navn og hjemsted

- 1.1 Selskabets navn er Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1.
- 1.2 Selskabets hjemsted er Københavns Kommune.

2 Selskabets formål

- 2.1 Selskabets formål er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme via ejerskab til kapitalandele i Core Bolig IX kommanditaktieselskab.

3 Kapitalforhold

- 3.1 Selskabets kapital udgør DKK 500.000,00 fordelt på 20 kapitalandele á hver DKK 25.000,00. Selskabskapitalen er fuldt indbetalt.
- 3.2 Selskabets kapitalandele skal lyde på navn. Der oprettes en ejerbog med fortegnelse over kapitalejere. Ejerbogen føres af Computershare A/S, Kongevejen 418, 2840 Holte.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 3.3 Ingen kapitalandele skal have særlige rettigheder.
- 3.4 Selskabets kapitalandele er frit omsættelige omsætningspapirer og ingen kapitalejer er forpligtet til at lade sine kapitalandele indløse, hverken helt eller delvist.
- 3.5 I tilfælde af pantsætning af kapitalandele er Selskabet forpligtet til at notere pantsætningen i ejerbogen.
- 3.6 Bestyrelsen er i perioden frem til og med den 31.12.2018 bemyndiget til at forhøje kapitalen i selskabet ad en eller flere gange op til en samlet kapital på kr. 250.000.000,00 skriver tohundredefemti millioner danske kroner 00/100. Bemyndigelsen kan udnyttes til kapitalforhøjelse mod kontant indbetaling og/eller mod apportindskud efter bestyrelsens bestemmelse.

Eventuel kapitalforhøjelse i henhold hertil sker til kurs 200. F.s.v.a. tegning efter den 4. april 2018 forhøjes tegningskursen med et tillæg modsvarende rentedifference i forhold til kapitalandele tegnet inden 4. april 2018, idet rentedifferencen beregnes på grundlag af en rentesats på 1,5 % p.a. Sådanne kapitalandeleles pålydende skal være DKK 25.000,00 eller multipla heraf. Tegning kan ske uden fortegningsret for de hidtidige kapitalejere og skal ske mod samtidig kontant indbetaling af den/de tegnede kapitalandele eller hvis bestyrelsen beslutter at forhøje kapitalen ved apportindskud mod samtidigt indskud af de pågældende aktiver. Bortset fra det anførte fastsættes vilkårene for tegningen af nye kapitalandele af bestyrelsen.

4 Generalforsamling

- 4.1 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen tidligst 4 uger og senest 2 uger før generalforsamlingen. Indkaldelsen skal angive indholdet af eventuelle forslag til beslutning. Såfremt forslag til vedtægtsændringer skal behandles på generalforsamlingen, skal forslaget væsentligste indhold angives i indkaldelsen.
- 4.2 Senest 2 uger før generalforsamlingen skal dagsorden og de fuldstændige forslag samt for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige revideret årsrapport fremlægges til eftersyn for kapitalejerne på Selskabets kontor og samtidig tilstilles enhver kapitalejer, som har fremsat anmodning herom.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 4.3 Ordinær generalforsamling afholdes i Selskabets hjemstedskommune i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport kan indsendes til Erhvervsstyrelsen, så den er modtaget i styrelsen inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb.
- 4.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Bestyrelsens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
 - 4) Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
 - 5) Valg af bestyrelse.
 - 6) Valg af revisor.
 - 7) Eventuelt fremsendte forslag til beslutning.
 - 8) Eventuelt.
- 4.2 Forslag fra kapitalejerne til behandling på den ordinære generalforsamling må være indgivet til Selskabet senest 6 uger før generalforsamlingen.
- 4.3 På generalforsamlingen giver hver kapitalandel på DKK 25.000,00 én stemme.
- Ingen kapitalejer eller gruppe af indbyrdes nærtstående kapitalejere kan dog udøve stemmeret for mere end 50% af den samlede selskabskapital.
- 4.4 Stemmeret kan udøves i.h.t. skriftlig fuldmagt.
- 4.5 Alle beslutninger på generalforsamlingen vedtages med simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget. Til vedtagelse af beslutninger om ændringer af vedtægterne eller Selskabets opløsning kræves dog tiltrædelse af mindst 2/3 af såvel de afgivne stemmer, som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede selskabskapital.
- 5 Ledelse**
- 5.1 Selskabet ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3-5 medlemmer.
- 5.2 Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen, men kan genvælges.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 5.3 I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende, idet der ved personvalg dog sker lodtrækning.
- 5.4 Til ledelse af den daglige virksomhed ansættes en direktion bestående af 1-3 medlemmer.
- 5.5 Den daglige ledelse kan overlades til et ejendomsforvaltningsselskab, således at de opgaver, der påhviler selskabets direktion, udføres af ejendomsforvaltningsselskabets direktion. Ejendomsforvaltningsselskabet skal have Finanstilsynets tilladelse til at forvalte alternative investeringsfonde (AIF'ere).

6 Tegning

- 6.1 Selskabet tegnes af et medlem af direktionen sammen med et medlem af bestyrelsen, eller den samlede bestyrelse.
- 6.2 Bestyrelsen kan meddele prokura.

7 Regnskabsforhold

- 7.1 Selskabets årsrapport revideres af en af generalforsamlingen for et år ad gangen valgt statsautoriseret revisor.
- 7.2 Selskabets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.

Første regnskabsår løber fra Selskabets stiftelse til den 31. december 2018.

- 7.3 Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jfr. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v (FAIF-loven) og opgøres overensstemmende med god regnskabsskik og under foretagelse af påbudte og nødvendige afskrivninger og henlæggelser. Om anvendelse af evt. overskud træffer generalforsamlingen bestemmelse efter bestyrelsens indstilling.

8 Investeringsstrategi og –rammer m.v.

- 8.1 Selskabet investerer i kapitalandele i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab.
- 8.2 Selskabets kapitalejere kan til enhver tid rette skriftlig henvendelse til Selskabets forvalter med henblik på at modtage oplysning om de i § 62 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven) anførte forhold, herunder Selskabets investeringsstrategi og investeringsmålsætninger m.v.

9 Exit

- 9.1 Selskabets bestyrelse og direktion skal efter meddelelse fra kapitalejere senest den 30.04.2025 foranledige, at de kapitalejere som måtte ønske dette senest den 30.04.2026, kan indløse deres kapitalandele efter, at der er skaffet provenu hertil ved salg af dele af selskabets beholdning af kapitalandele i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab i henhold til dette selskabs vedtægters punkt 10.1.

Indløsning sker til korrigeret indre værdi opgjort pr. 31.12.2025.

Den indre værdi skal tage hensyn til evt. behov for hensat skat på ikke afhændede ejendomme i form af genvundne afskrivninger og skat på værdireguleringer – alt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den korrigerede indre værdi skal yderligere tage højde for (1) kursregulering af Core Bolig IX Kommanditaktieselskab og dets datterselskabs prioritetsgæld til aktuel kursværdi på opgørelsestidspunktet, (2) eventuelle fee's der udløses ved salg af ejendomme og (3) alle omkostninger i forbindelse med salg af kapitalandele skal fratrækkes ved opgørelse af den indre værdi på grundlag af hvilken tilbagekøb/kapitalnedsættelse sker og (4) skatteeffekten af disse korrektioner.

Som alternativ til indløsning i henhold til ovenstående kan Selskabets bestyrelse beslutte at opkøbe egne kapitalandele til markedspris under forudsætning af, at der foreligger gældende bemyndigelse til sådant, jfr. Selskabslovens § 198.

- 9.2 Denne procedure gentages herefter hvert 3die år, dvs. i 2028, 2031 etc.

10 Elektronisk kommunikation

- 10.1 Selskabet anvender elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post (elektronisk kommunikation) i sin kommunikation med kapitalejerne. Selskabet kan til enhver tid vælge endvidere at kommunikere via almindelig brevpost som supplement eller alternativ til elektronisk kommunikation.
- 10.2 Selskabet kan give alle meddelelser til selskabets kapitalejere i henhold til vedtægterne eller selskabsloven ved elektronisk post, ligesom dokumenter kan fremlægges eller sendes elektronisk. Herunder kan selskabet sende e-mail til kapitalejerne med indkaldelse til generalforsamling, dagsorden, de fuldstændige forslag til generalforsamling, adgangskort, fuldmagtsblanket, tegningslister, selskabsmeddelelser, årsrapporter, kapitalejerinformationer samt øvrige generelle oplysninger fra selskabet til kapitalejerne. Bortset fra adgangskort til generalforsamling, vil nævnte meddelelser og dokumenter også kunne findes på selskabets hjemmeside www.coreproperty.dk.
- 10.3 Selskabet kan beslutte, at anmodning om at få tilsendt adgangskort til generalforsamling, skal afgives elektronisk via selskabets hjemmeside, www.coreproperty.dk og/eller via anden hjemmeside som anført på selskabets hjemmeside.
- 10.4 Oplysninger om krav til anvendte systemer og om anvendelsen af elektronisk kommunikation gives af selskabet direkte til kapitalejerne eller på selskabets hjemmeside www.coreproperty.dk.
- 10.5 Det er den enkelte kapitalejers ansvar til enhver tid at sikre, at selskabet er i besiddelse af kapitalejers korrekte elektroniske adresse (e-mail-adresse).
- 10.6 Uanset foranstående kan en kapitalejer efter skriftlig anmodning få tilsendt indkaldelse til generalforsamling med almindelig brevpost til den postadresse, som kapitalejeren er anført med i ejerbogen.

---oo0oo---

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

Således vedtaget ved selskabsstiftelsen den 15.01.2018

Som dirigent:

.....
Morten Jensen
Advokat

14.4 Vedtægter for Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 2

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
CVR 41 01 66 12
TELEFON 98 12 98 00

J.nr. 180097/MJ/MJ/BP
15.01.2018

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN (H)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBØRG (H)
PETER TØRNVIG FRUELUND (H)
JACOB MUNCH HANSEN (L)
MADS SØBYE
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN

VEDTÆGTER

FOR

CORE BOLIG IX INVESTORAKTIESELSKAB NR. 2
CVR-nr. 39255774

1 Selskabets navn og hjemsted

- 1.1 Selskabets navn er Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 2.
- 1.2 Selskabets hjemsted er Københavns Kommune.

2 Selskabets formål

- 2.1 Selskabets formål er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme via ejerskab til kapitalandele i Core Bolig IX kommanditaktieselskab.

3 Kapitalforhold

- 3.1 Selskabets kapital udgør DKK 500.000,00 fordelt på 20 kapitalandele á hver DKK 25.000,00. Selskabskapitalen er fuldt indbetalt.
- 3.2 Selskabets kapitalandele skal lyde på navn. Der oprettes en ejerbog med fortegnelse over kapitalejere. Ejerbogen føres af Computershare A/S, Kongevejen 418, 2840 Holte.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 3.3 Ingen kapitalandele skal have særlige rettigheder.
- 3.4 Selskabets kapitalandele er frit omsættelige omsætningspapirer og ingen kapitalejer er forpligtet til at lade sine kapitalandele indløse, hverken helt eller delvist.
- 3.5 I tilfælde af pantsætning af kapitalandele er Selskabet forpligtet til at notere pantsætningen i ejerbogen.
- 3.6 Bestyrelsen er i perioden frem til og med den 31.12.2018 bemyndiget til at forhøje kapitalen i selskabet ad en eller flere gange op til en samlet kapital på kr. 25.000.000,00 skriver totifem millioner danske kroner 00/100. Bemyndigelsen kan udnyttes til kapitalforhøjelse mod kontant indbetaling og/eller mod apportindskud efter bestyrelsens bestemmelse.

Eventuel kapitalforhøjelse i henhold hertil sker til kurs 200. F.s.v.a. tegning efter den 4. april 2018 forhøjes tegningskursen med et tillæg modsvarende rentedifference i forhold til kapitalandele tegnet inden 4. april 2018, idet rentedifferencen beregnes på grundlag af en rentesats på 1,5 % p.a. Sådanne kapitalandeleles pålydende skal være DKK 25.000,00 eller multipla heraf. Tegning kan ske uden fortegningsret for de hidtidige kapitalejere og skal ske mod samtidig kontant indbetaling af den/de tegnede kapitalandele eller hvis bestyrelsen beslutter at forhøje kapitalen ved apportindskud mod samtidigt indskud af de pågældende aktiver. Bortset fra det anførte fastsættes vilkårene for tegningen af nye kapitalandele af bestyrelsen.

4 Generalforsamling

- 4.1 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen tidligst 4 uger og senest 2 uger før generalforsamlingen. Indkaldelsen skal angive indholdet af eventuelle forslag til beslutning. Såfremt forslag til vedtægtsændringer skal behandles på generalforsamlingen, skal forslagsets væsentligste indhold angives i indkaldelsen.
- 4.2 Senest 2 uger før generalforsamlingen skal dagsorden og de fuldstændige forslag samt for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige revideret årsrapport fremlægges til eftersyn for kapitalejerne på Selskabets kontor og samtidig tilstilles enhver kapitalejer, som har fremsat anmodning herom.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 4.3 Ordinær generalforsamling afholdes i Selskabets hjemstedskommune i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport kan indsendes til Erhvervsstyrelsen, så den er modtaget i styrelsen inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb.
- 4.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Bestyrelsens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
 - 4) Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
 - 5) Valg af bestyrelse.
 - 6) Valg af revisor.
 - 7) Eventuelt fremsendte forslag til beslutning.
 - 8) Eventuelt.
- 4.2 Forslag fra kapitalejerne til behandling på den ordinære generalforsamling må være indgivet til Selskabet senest 6 uger før generalforsamlingen.
- 4.3 På generalforsamlingen giver hver kapitalandel på DKK 25.000,00 én stemme.
- Ingen kapitalejer eller gruppe af indbyrdes nærtstående kapitalejere kan dog udøve stemmeret for mere end 50% af den samlede selskabskapital.
- 4.4 Stemmeret kan udøves i.h.t. skriftlig fuldmagt.
- 4.5 Alle beslutninger på generalforsamlingen vedtages med simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget. Til vedtagelse af beslutninger om ændringer af vedtægterne eller Selskabets opløsning kræves dog tiltrædelse af mindst 2/3 af såvel de afgivne stemmer, som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede selskabskapital.
- 5 Ledelse**
- 5.1 Selskabet ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3-5 medlemmer.
- 5.2 Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen, men kan genvælges.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 5.3 I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende, idet der ved personvalg dog sker lodtrækning.
- 5.4 Til ledelse af den daglige virksomhed ansættes en direktion bestående af 1-3 medlemmer.
- 5.5 Den daglige ledelse kan overlades til et ejendomsforvaltningsselskab, således at de opgaver, der påhviler selskabets direktion, udføres af ejendomsforvaltningsselskabets direktion. Ejendomsforvaltningsselskabet skal have Finanstilsynets tilladelse til at forvalte alternative investeringsfonde (AIF'ere).

6 Tegning

- 6.1 Selskabet tegnes af et medlem af direktionen sammen med et medlem af bestyrelsen, eller den samlede bestyrelse.
- 6.2 Bestyrelsen kan meddele prokura.

7 Regnskabsforhold

- 7.1 Selskabets årsrapport revideres af en af generalforsamlingen for et år ad gangen valgt statsautoriseret revisor.
- 7.2 Selskabets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.

Første regnskabsår løber fra Selskabets stiftelse til den 31. december 2018.
- 7.3 Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jfr. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven) og opgøres overensstemmende med god regnskabsskik og under foretagelse af påbudte og nødvendige afskrivninger og henlæggelser. Om anvendelse af evt. overskud træffer generalforsamlingen bestemmelse efter bestyrelsens indstilling.

8 Investeringsstrategi og –rammer m.v.

- 8.1 Selskabet investerer i kapitalandele i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab.
- 8.2 Selskabets kapitalejere kan til enhver tid rette skriftlig henvendelse til Selskabets forvalter med henblik på at modtage oplysning om de i § 62 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven) anførte forhold, herunder Selskabets investeringsstrategi og investeringsmålsætninger m.v.

9 Exit

- 9.1 Selskabets bestyrelse og direktion skal efter meddelelse fra kapitalejere senest den 30.04.2025 foranledige, at de kapitalejere som måtte ønske dette senest den 30.04.2026, kan indløse deres kapitalandele efter, at der er skaffet provenu hertil ved salg af dele af selskabets beholdning af kapitalandele i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab i henhold til dette selskabs vedtægters punkt 10.1.

Indløsning sker til korrigeret indre værdi opgjort pr. 31.12.2025.

Den indre værdi skal tage hensyn til evt. behov for hensat skat på ikke afhændede ejendomme i form af genvundne afskrivninger og skat på værdireguleringer – alt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den korrigerede indre værdi skal yderligere tage højde for (1) kursregulering af Core Bolig IX Kommanditaktieselskab og dets datterselskabs prioritetsgæld til aktuel kursværdi på opgørelsestidspunktet, (2) eventuelle fec's der udløses ved salg af ejendomme og (3) alle omkostninger i forbindelse med salg af kapitalandele skal fratrækkes ved opgørelse af den indre værdi på grundlag af hvilken tilbagekøb/kapitalnedsættelse sker og (4) skatteeffekten af disse korrektioner.

Som alternativ til indløsning i henhold til ovenstående kan Selskabets bestyrelse beslutte at opkøbe egne kapitalandele til markedspris under forudsætning af, at der foreligger gældende bemyndigelse til sådant, jfr. Selskabslovens § 198.

- 9.2 Denne procedure gentages herefter hvert 3die år, dvs. i 2028, 2031 etc.

10 Elektronisk kommunikation

- 10.1 Selskabet anvender elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post (elektronisk kommunikation) i sin kommunikation med kapitalejerne. Selskabet kan til enhver tid vælge endvidere at kommunikere via almindelig brevpost som supplement eller alternativ til elektronisk kommunikation.
- 10.2 Selskabet kan give alle meddelelser til selskabets kapitalejere i henhold til vedtægterne eller selskabsloven ved elektronisk post, ligesom dokumenter kan fremlægges eller sendes elektronisk. Herunder kan selskabet sende e-mail til kapitalejerne med indkaldelse til generalforsamling, dagsorden, de fuldstændige forslag til generalforsamling, adgangskort, fuldmagtsblanket, tegningslister, selskabsmeddelelser, årsrapporter, kapitalejerinformationer samt øvrige generelle oplysninger fra selskabet til kapitalejerne. Bortset fra adgangskort til generalforsamling, vil nævnte meddelelser og dokumenter også kunne findes på selskabets hjemmeside www.coreproperty.dk.
- 10.3 Selskabet kan beslutte, at anmodning om at få tilsendt adgangskort til generalforsamling, skal afgives elektronisk via selskabets hjemmeside, www.coreproperty.dk og/eller via anden hjemmeside som anført på selskabets hjemmeside.
- 10.4 Oplysninger om krav til anvendte systemer og om anvendelsen af elektronisk kommunikation gives af selskabet direkte til kapitalejerne eller på selskabets hjemmeside www.coreproperty.dk.
- 10.5 Det er den enkelte kapitalejers ansvar til enhver tid at sikre, at selskabet er i besiddelse af kapitalejers korrekte elektroniske adresse (e-mail-adresse).
- 10.6 Uanset foranstående kan en kapitalejer efter skriftlig anmodning få tilsendt indkaldelse til generalforsamling med almindelig brevpost til den postadresse, som kapitalejeren er anført med i ejerbogen.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

---oo0oo---

Således vedtaget ved selskabsstiftelsen den 15.01.2018

Som dirigent:

Morten Jensen
Advokat

14.5 Vedtægter for Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 3

ADVOKATFIRMAET BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
CVR 41 01 66 12
TELEFON 98 12 98 00

J.nr. 180097/MJ/MJ/BP
15.01.2018

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN (H)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
PETER TORNVIG FRUELUND (H)
JACOB MUNCH HANSEN (L)
MADS SØBYE
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN

VEDTÆGTER

FOR

CORE BOLIG IX INVESTORAKTIESELSKAB NR. 3 CVR-nr. 39255847

1 Selskabets navn og hjemsted

- 1.1 Selskabets navn er Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 3.
- 1.2 Selskabets hjemsted er Københavns Kommune.

2 Selskabets formål

- 2.1 Selskabets formål er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme via ejerskab til kapitalandele i Core Bolig IX kommanditaktieselskab.

3 Kapitalforhold

- 3.1 Selskabets kapital udgør DKK 500.000,00 fordelt på 20 kapitalandele á hver DKK 25.000,00. Selskabskapitalen er fuldt indbetalt.
- 3.2 Selskabets kapitalandele skal lyde på navn. Der oprettes en ejerbog med fortegnelse over kapitalejere. Ejerbogen føres af Computershare A/S, Kongevejen 418, 2840 Holte.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 3.3 Ingen kapitalandele skal have særlige rettigheder.
- 3.4 Selskabets kapitalandele er frit omsættelige omsætningspapirer og ingen kapitalejer er forpligtet til at lade sine kapitalandele indløse, hverken helt eller delvist.
- 3.5 I tilfælde af pantsætning af kapitalandele er Selskabet forpligtet til at notere pantsætningen i ejerbogen.
- 3.6 Bestyrelsen er i perioden frem til og med den 31.12.2018 bemyndiget til at forhøje kapitalen i selskabet ad en eller flere gange op til en samlet kapital på kr. 12.500.000,00 skriver tolv millioner fem hundrede tusinde danske kroner 00/100. Bemyndigelsen kan udnyttes til kapitalforhøjelse mod kontant indbetaling og/eller mod apportindskud efter bestyrelsens bestemmelse.

Eventuel kapitalforhøjelse i henhold hertil sker til kurs 200. F.s.v.a. tegning efter den 4. april 2018 forhøjes tegningskursen med et tillæg modsvarende rentedifference i forhold til kapitalandele tegnet inden 4. april 2018, idet rentedifferencen beregnes på grundlag af en rentesats på 1,5 % p.a. Sådanne kapitalandele pålydende skal være DKK 25.000,00 eller multipla heraf. Tegning kan ske uden fortegningsret for de hidtidige kapitalejere og skal ske mod samtidig kontant indbetaling af den/de tegnede kapitalandele eller hvis bestyrelsen beslutter at forhøje kapitalen ved apportindskud mod samtidigt indskud af de pågældende aktiver. Bortset fra det anførte fastsættes vilkårene for tegningen af nye kapitalandele af bestyrelsen.

4 Generalforsamling

- 4.1 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen tidligst 4 uger og senest 2 uger før generalforsamlingen. Indkaldelsen skal angive indholdet af eventuelle forslag til beslutning. Såfremt forslag til vedtægtsændringer skal behandles på generalforsamlingen, skal forslagsgets væsentligste indhold angives i indkaldelsen.
- 4.2 Senest 2 uger før generalforsamlingen skal dagsorden og de fuldstændige forslag samt for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige revideret årsrapport fremlægges til eftersyn for kapitalejerne på Selskabets kontor og samtidig tilstilles enhver kapitalejer, som har fremsat anmodning herom.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 4.3 Ordinær generalforsamling afholdes i Selskabets hjemstedskommune i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport kan indsendes til Erhvervsstyrelsen, så den er modtaget i styrelsen inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb.
- 4.1 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Bestyrelsens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
 - 4) Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
 - 5) Valg af bestyrelse.
 - 6) Valg af revisor.
 - 7) Eventuelt fremsendte forslag til beslutning.
 - 8) Eventuelt.
- 4.2 Forslag fra kapitalejerne til behandling på den ordinære generalforsamling må være indgivet til Selskabet senest 6 uger før generalforsamlingen.
- 4.3 På generalforsamlingen giver hver kapitalandel på DKK 25.000,00 én stemme.
- Ingen kapitalejer eller gruppe af indbyrdes nærtstående kapitalejere kan dog udøve stemmeret for mere end 50% af den samlede selskabskapital.
- 4.4 Stemmeret kan udøves i.h.t. skriftlig fuldmagt.
- 4.5 Alle beslutninger på generalforsamlingen vedtages med simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget. Til vedtagelse af beslutninger om ændringer af vedtægterne eller Selskabets opløsning kræves dog tiltrædelse af mindst 2/3 af såvel de afgivne stemmer, som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede selskabskapital.
- 5 Ledelse**
- 5.1 Selskabet ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3-5 medlemmer.
- 5.2 Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen, men kan genvælges.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 5.3 I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende, idet der ved personvalg dog sker lodtrækning.
- 5.4 Til ledelse af den daglige virksomhed ansættes en direktion bestående af 1-3 medlemmer.
- 5.5 Den daglige ledelse kan overlades til et ejendomsforvaltningsselskab, således at de opgaver, der påhviler selskabets direktion, udføres af ejendomsforvaltningsselskabets direktion. Ejendomsforvaltningsselskabet skal have Finanstilsynets tilladelse til at forvalte alternative investeringsfonde (AIF'ere).

6 Tegning

- 6.1 Selskabet tegnes af et medlem af direktionen sammen med et medlem af bestyrelsen, eller den samlede bestyrelse.
- 6.2 Bestyrelsen kan meddele prokura.

7 Regnskabsforhold

- 7.1 Selskabets årsrapport revideres af en af generalforsamlingen for et år ad gangen valgt statsautoriseret revisor.
- 7.2 Selskabets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.

Første regnskabsår løber fra Selskabets stiftelse til den 31. december 2018.

- 7.3 Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jfr. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven) og opgøres overensstemmende med god regnskabsskik og under foretagelse af påbudte og nødvendige afskrivninger og henlæggelser. Om anvendelse af evt. overskud træffer generalforsamlingen bestemmelse efter bestyrelsens indstilling.

8 Investeringsstrategi og –rammer m.v.

- 8.1 Selskabet investerer i kapitalandele i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab.
- 8.2 Selskabets kapitalejere kan til enhver tid rette skriftlig henvendelse til Selskabets forvalter med henblik på at modtage oplysning om de i § 62 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven) anførte forhold, herunder Selskabets investeringsstrategi og investeringsmålsetninger m.v.

9 Exit

- 9.1 Selskabets bestyrelse og direktion skal efter meddelelse fra kapitalejere senest den 30.04.2025 foranledige, at de kapitalejere som måtte ønske dette senest den 30.04.2026, kan indløse deres kapitalandele efter, at der er skaffet provenu hertil ved salg af dele af selskabets beholdning af kapitalandele i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab i henhold til dette selskabs vedtægters punkt 10.1.

Indløsning sker til korrigeret indre værdi opgjort pr. 31.12.2025.

Den indre værdi skal tage hensyn til evt. behov for hensat skat på ikke afhændede ejendomme i form af genvundne afskrivninger og skat på værdireguleringer – alt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den korrigerede indre værdi skal yderligere tage højde for (1) kursregulering af Core Bolig IX Kommanditaktieselskab og dets datterselskabs prioritetsgæld til aktuel kursværdi på opgørelsestidspunktet, (2) eventuelle fee's der udløses ved salg af ejendomme og (3) alle omkostninger i forbindelse med salg af kapitalandele skal fratrækkes ved opgørelse af den indre værdi på grundlag af hvilken tilbagekøb/kapitalnedsættelse sker og (4) skatteeffekten af disse korrektioner.

Som alternativ til indløsning i henhold til ovenstående kan Selskabets bestyrelse beslutte at opkøbe egne kapitalandele til markedspris under forudsætning af, at der foreligger gældende bemyndigelse til sådant, jfr. Selskabslovens § 198.

- 9.2 Denne procedure gentages herefter hvert 3die år, dvs. i 2028, 2031 etc.

10 Elektronisk kommunikation

- 10.1 Selskabet anvender elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post (elektronisk kommunikation) i sin kommunikation med kapitalejerne. Selskabet kan til enhver tid vælge endvidere at kommunikere via almindelig brevpost som supplement eller alternativ til elektronisk kommunikation.
- 10.2 Selskabet kan give alle meddelelser til selskabets kapitalejere i henhold til vedtægterne eller selskabsloven ved elektronisk post, ligesom dokumenter kan fremlægges eller sendes elektronisk. Herunder kan selskabet sende e-mail til kapitalejerne med indkaldelse til generalforsamling, dagsorden, de fuldstændige forslag til generalforsamling, adgangskort, fuldmagtsblanket, tegningslister, selskabsmeddelelser, årsrapporter, kapitalejerinformationer samt øvrige generelle oplysninger fra selskabet til kapitalejerne. Bortset fra adgangskort til generalforsamling, vil nævnte meddelelser og dokumenter også kunne findes på selskabets hjemmeside www.coreproperty.dk.
- 10.3 Selskabet kan beslutte, at anmodning om at få tilsendt adgangskort til generalforsamling, skal afgives elektronisk via selskabets hjemmeside, www.coreproperty.dk og/eller via anden hjemmeside som anført på selskabets hjemmeside.
- 10.4 Oplysninger om krav til anvendte systemer og om anvendelsen af elektronisk kommunikation gives af selskabet direkte til kapitalejerne eller på selskabets hjemmeside www.coreproperty.dk.
- 10.5 Det er den enkelte kapitalejers ansvar til enhver tid at sikre, at selskabet er i besiddelse af kapitalejers korrekte elektroniske adresse (e-mail-adresse).
- 10.6 Uanset foranstående kan en kapitalejer efter skriftlig anmodning få tilsendt indkaldelse til generalforsamling med almindelig brevpost til den postadresse, som kapitalejeren er anført med i ejerbogen.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

---oo0oo---

Således vedtaget ved selskabsstiftelsen den 15.01.2018

Som dirigent:

Morten Jensen
Advokat

15 Forvalteraftaler

15.1 Forvalteraftale for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab og Komplementarselskabet Core Bolig IX ApS

Core Property Management

FORVALTERAFTALE

Mellem

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4,
1609 København V
CVR 39 25 62 90

Med alle datterselskaber

(herefter benævnt "Ejendomsselskabet")

samt

Komplementarselskabet Core Bolig IX ApS
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4,
1609 København V
CVR 39 25 59 60

(herefter benævnt "Komplementaren")

og

Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4,
1609 København V
CVR 38 23 89 49

(herefter benævnt "Forvalter")

er dags dato indgået følgende Forvalteraftale:

1. Forvalters opgaver og forpligtelser generelt

- 1.1 Forvalter påtager sig at erhverve, udvikle og administrere en portefølje af overvejende boligudlejningsejendomme. Herudover påtager Forvalter sig salg af erhvervede ejendomme og ejerlejligheder i disse ejendomme, når dette bliver aktuelt. Investering og forvaltning af ejendomsporteføljen skal ske i henhold til Offering Memorandum, samt retningslinjer vedtaget på Ejendomsselskabets generalforsamling og/eller besluttet af Ejendomsselskabets bestyrelse.
- 1.2 Komplementarselskabet Core Property Management A/S CVR 28 66 60 55 ejer samtlige anparter i Komplementaren, og er forpligtet og berettiget til at stille ledelse til rådighed for både Komplementaren og Ejendomsselskabet i form af en direktion på to personer.
- 1.3 Forvalter varetager på vegne af Ejendomsselskabet de opgaver, der til enhver tid følger af bilag 1 i Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven), herunder porteføljepleje, risikostyring, administration og markedsføring, m.m.

Core Property Management

- 1.4 Forvalter kan helt eller delvist delegere/outsorce en række opgaver til eksterne samarbejdspartnere, jf. punkt 3.
- 2 **Forvalters opgaver**
- 2.1 ***Opgaver vedr. porteføljepleje***
- 2.1.1 Køb og salg af ejendomme og ejendomsselskaber, herunder især udvælgelse af nye ejendomme eller ejendomsselskaber til selskabets portefølje.
- 2.1.2 Overvågning af ejendomsmarkedet og løbende kontakt til lokale ejendomsmæglere.
- 2.1.3 Udarbejdelse af investeringskalkuler for potentielle investeringer.
- 2.1.4 Forhandling af købsvilkår og salgsvilkår for ejendomme.
- 2.1.5 Efterfølgende udvikling af indkøbte ejendomme.
- 2.1.6 Instruktion af eksterne rådgivere, herunder revisorer, advokater, arkitekter, ingeniører og ejendomsadministratorer, om ejendommenes økonomiske, juridiske og tekniske forhold.
- 2.1.7 Forhandling af finansiering af indkøbte ejendomme.
- 2.2 ***Opgaver vedr. risikostyring***
- 2.2.1 Forvalter skal sikre en risikostyring, som fungerer uafhængigt af de operative enheder, herunder porteføljeplejen af Ejendomsselskabet.
- 2.2.2 Risikostyringen skal være i stand til effektivt at påvise, måle, styre og overvåge alle risici, som er relevante for Ejendomsselskabets investeringsstrategi, risikopolitik og risikorammer.
- 2.2.3 Forvalter skal foretage relevant stresstest som en del af risikostyringen af Ejendomsselskabet.
- 2.2.4 Risikostyringen omfatter tillige Ejendomsselskabets operationelle risici.
- 2.2.5 Forvalter skal sikre, at der er den fornødne compliance, herunder kontrol med overholdelse af regler fastlagt i lovgivningen eller i Ejendomsselskabets vedtægter, fondsbestemmelser, Offering Memorandum og andre udbudsdokumenter.
- 2.2.6 Forvalter skal gennemgå risikostyringssystemerne med passende hyppighed og mindst én gang årligt med henblik på at sikre, at de fortsat er tilstrækkelige for Ejendomsselskabet.
- 2.2.7 Indrapportering af risici til Finanstilsynet.

Core Property Management

2.3 Opgaver vedr. administrationen og forvaltning

Forvalter har ansvaret for den daglige ledelse og drift af selskabet og skal påse, at forretningsgange, bogholderi, regnskabsvæsen og forsikringsforhold er betryggende, herunder:

- 2.3.1 Aftaleetablering med depositar, lokale administratorer og andre samarbejdspartnere.
- 2.3.2 Besvarelse af investorhenvendelser og investorklager.
- 2.3.3 Behandling af klager fra lejere i det omfang disse ikke er behandlet af ejendomsadministrator.
- 2.3.4 Værdi- og prisfastsættelse.
- 2.3.5 Udarbejdelse af budgetter og kvartalsregnskaber for Ejendomsselskabet.
- 2.3.6 Kontrollere, at lejerne betaler husleje, at udgifter på ejendommene afholdes, og at de lokale ejendomsadministratorer og andre samarbejdspartnere udfører deres arbejde tilfredsstillende.
- 2.3.7 Påse, at nyudlejning af lejemål i Ejendomsselskabets ejendomsportefølje sker efter optimering af lejemålets udlejningspotentiale, herunder evt. efter renovering af lejemålet.
- 2.3.8 Vurdere ejendomsmassen med henblik på større renoveringer og udviklingsprojekter, samt styre sådanne projekter.
- 2.3.9 Tilsyn og kontrol med eksterne serviceydelser i form af vicevært-ydelser, rengøring, m.m.
- 2.3.10 Leverance af ejendomsinspektørydelse på overordnet niveau.
- 2.3.11 Sekretariatsbetjening af bestyrelsen
- 2.3.12 Information til investorer i Ejendomsselskabet om selskabets aktiviteter og udvikling. Information sker via udsendelse af nyhedsbreve, webside, samt mindst ét årligt møde med Ejendomsselskabets investorer.
- 2.3.13 Indkaldelse til og afholdelse af generalforsamling.
- 2.3.14 Udlodning af udbytte.
- 2.3.15 Forhandling af udgifter til alle eksterne samarbejdspartnere.
- 2.3.16 Sikre, at ejendommene er passende forsikret.
- 2.3.17 Betaling af afdrag og renter på Ejendomsselskabets fremmedkapital.

Core Property Management

2.3.18 Foretage ind- og udbetalinger, som ikke udføres af de lokale administratorer.

2.3.19 Bogføring.

2.3.20 Kapitalejerregistrering/ejerbog.

2.3.21 Momsregistrering og -afregning.

2.3.22 Forvalter udvælger og kontrollerer outsourcet ejendomsadministration, jf. punkt 3.

2.4 Opgaver vedr. markedsføring

2.4.1 Forvalter sørger for passende opdatering af Ejendomsselskabets hjemmeside, der indgår som del i Forvalters hjemmeside.

2.4.2 Forvalter afholder orienteringsmøder med Ejendomsselskabets aktionærer og samarbejdspartnere.

3 Administration af outsourcete opgaver (delegation)

Forvalter udvælger samarbejdspartnere, som helt eller delvist udfører nedenstående aftalte opgaver vedr. ejendomsadministration, m.m. Forvalter skal efterfølgende påse, at opgaverne udføres i henhold til det aftalte. Hvis outsourcing af opgaverne falder indenfor FAIF-lovens kapitel 7 vedr. delegation, påser Forvalter, at delegationen sker i overensstemmelse hermed.

3.1 Ejendomsadministration

3.1.1 Opkrævning af betalinger i Ejendomsselskabets navn, herunder deposita, husleje, forudbetalte fællesudgifter og forbrugsudgifter.

3.1.2 Modtagelse af opsigelser og afregning af deposita.

3.1.3 Udlejning af lejemål, besigtigelse ved fraflytning, besigtigelse ved indflytning, udarbejdelse af lejekontrakt, ind-/udflytningsrapporter og opkrævning/afregning af deposita/forudbetalt leje.

3.1.4 Varsling af lejeforhøjelse.

3.1.5 Afregning af fællesudgifter.

3.1.6 Betaling af alle løbende udgifter på ejendommene, d.v.s. forsikring samt forsyning, herunder vand, varme, el, gas, serviceabonnementer fra særlig anvist konto.

3.1.7 Ansætte, overvåge og afskedige viceværter og servicemedarbejdere, indgå ansættelseskontrakter i Ejendomsselskabets navn, sørge for afregning af løn, skat, m.m.

Core Property Management

- 3.1.8 Igangsætte rykkerprocedure og efterfølgende inkassosager ved manglende betaling ved brug af Ejendomsselskabets advokater.
- 3.1.9 Løbende bogføring af indtægter og udgifter på de enkelte ejendomme i henhold til gældende lovgivning.
- 3.2 **Revisorbistand**
- 3.2.1 Revision og udarbejdelse af årsrapporter varetages af revisor.
- 3.3 **Advokatbistand**
- 3.3.1 Varetagelse af løbende opgaver vedr. juridisk Due Diligence ved køb og salg af ejendomme samt udredninger omkring selskabsretlige og lejeretlige forhold.
- 3.4 **Arkitekt-/ingeniørbistand**
- 3.4.1 Gennemgang af byggetekniske forhold, herunder teknisk Due Diligence ved køb og vedligeholdelse af ejendomme.
- 3.5 **Depositær**
- 3.5.1 Depositaryydelse følger af Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v., og er nærmere beskrevet i depositaraftalen. Ydelse omfatter bl.a. overvågning og tilsyn med Ejendomsselskabets aktiver, pengestrømme og værdiansættelse.
- 4 **Forvalters honorar**
- 4.1 Som honorar for de under punkt 2 angivne ydelser opkræver Forvalter et årligt fee på 0,4% p.a. af Ejendomsselskabets gennemsnitlige balance. Der sker afregning på kalenderkvartalsbasis med 0,10% af den gennemsnitlige balance for kvartalet med forfald ultimo kvartalets udløb, idet ultimobalancen er estimeret og korrigeres i det efterfølgende kvartals afregning.
- 4.2 Ved salg af ejendomme og lejligheder modtager Forvalter performancefee på 5% af fortjenesten.
- 4.2.1 Fortjenesten udregnes som salgspris minus købspris plus aktiverede moderniseringsomkostninger.
- 4.3 Forvalter afholder alle udgifter til aflønning af to medlemmer af Ejendomsselskabets direktion, jf. punkt 1.2.
- 4.4 Ydelse er momsfrie, finansielle ydelser, og der tillægges derfor ikke moms.

Core Property Management

- 4.5 Ud af det modtagne årlige fee afregner Forvalter rådgivende og sælgende enheder i henhold til særskilte aftaler om rådgivning og forhandling med investorer med henblik på placering af kapital i Ejendomsselskabet.
- 4.6 Udgifter til øvrige aftalte opgaver udført eksternt afholdes direkte af Ejendomsselskabet, jf. pkt 5.
- 5 Udgifter, der afholdes direkte af Ejendomsselskabet**
- 5.1 Udgifter til ejendomsadministration, som er beskrevet under punkt 3.1, dækkes fuldt ud af Ejendomsselskabet via en særskilt opkrævning herfor.
- 5.2 Alle direkte udgifter til ejendommenes og selskabets drift betales af Ejendomsselskabet, herunder ejendomsskatter, renovation, vand, el, serviceabonnementer, vicevært og afleveringsforretning på lejligheder, renhold, udlejning, renteudgifter, bankgebyrer, m.m.
- 5.3 Udgifter, som udføres af eksterne samarbejdspartnere, og som betales af Ejendomsselskabet direkte, omfatter følgende opgaver:
- 5.3.1 Udgifter til Ejendomsselskabets revisor til revision og udarbejdelse af årsregnskab.
- 5.3.2 Advokatbistand som beskrevet i afsnit 3.3.
- 5.3.3 Teknisk bistand som beskrevet i afsnit 3.4.
- 5.3.4 Depositarydelser som beskrevet i afsnit 3.5.
- 5.4 Alle omkostninger i forbindelse med køb og salg af ejendomme, herunder udgifter til besigtigelse, medmindre dette er direkte dækket af Forvalters ydelser i henhold til nærværende aftale pkt. 2, Due Diligence – både juridisk og teknisk – samt andre direkte forbundne omkostninger som stempel, tinglysning, etc.
- 5.5 Afløsning af de medlemmer af Bestyrelsen, som ikke er stillet til rådighed af Forvalter, betales af Ejendomsselskabet.
- 5.6 Afregning af eventuel moms.
- 5.7 Eventuelle omkostninger ved Forvalterens føring af kapitalejergister/ejerbog.
- 5.8 Honorar til valuarer.
- 5.9 Afgift til Finanstilsynet samt øvrige registreringsafgifter i forbindelse med tilsyn.

Core Property Management

6 Opsigelse

- 6.1 Nærværende aftale kan af Ejendomsselskabet og Forvalter opsiges med 6 måneders varsel til et kalenderhalvårs udløb. Opsigelse fra Ejendomsselskabets side kan alene ske efter forudgående generalforsamlingsbeslutning, hvor opsigelsen er besluttet ved kvalificeret flertal, d.v.s. tiltrådt af mindst 75% af kapitalen i Ejendomsselskabet.
- 6.2 En opsigelse fra Ejendomsselskabets side skal tillige være tiltrådt af de ultimative kapitalejere i Ejendomsselskabet med et kvalificeret flertal svarende til mindst 75% af kapitalen i Ejendomsselskabet. De ultimative kapitalejere opgøres som kapitalejere i "feeder"-investoraktieselskaberne (niveau 1 i Offering Memorandum) med tillæg af eventuelle direkte kapitalejere.
- 6.3 Ved opsigelse af Forvalteraftalen vil betaling af engangsfee, jf. afsnit 4.2, på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Forvalter, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

7 Ejerskab af anparter i Komplementaren

- 7.1 Forvalter er, så længe nærværende Forvalteraftale er gældende, forpligtet til at sikre, at ejerskab af samtlige anparter i Komplementaren er hos Forvalter eller et til denne knyttet selskab. Ved ophør af Forvalteraftalen skal Forvalter straks afhænde den samlede anpartskapital i Komplementaren til ny administrator udpeget af Ejendomsselskabet. Overdragelsen af Komplementaren skal ske ved betaling af selskabets indre regnskabsmæssige værdi. Samtidig vil Ejendomsselskabets ledelse, som er stillet til rådighed af Forvalter via Komplementaren, være berettiget og forpligtet til at fratræde.

8 Overdragelse af rettigheder og forpligtelser

- 8.1 Forvalter er berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser til et med Forvalter forbundet selskab med samme ejerkreds, under forudsætning af, at det selskab, hvortil rettigheder og forpligtelser overdrages, besidder de fornødne økonomiske og faglige forudsætninger for at varetage administrationsfunktionen, samt er i besiddelse af de efter lovgivningen fornødne tilladelser, m.v., herunder registrering/tilladelse efter FAIF-loven, og under forudsætning af, at anparterne i Komplementaren overdrages til det selskab, som indtræder i nærværende aftale.

9 Forsikring

- 9.1 Forvalter har tegnet en ansvarsforsikring.
- 9.2 Forvalter er ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for fejl og forsømmelser ved udførelse af ydelserne, der er omfattet af nærværende aftale. Forvalter skal sørge for, at administrationen sker i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og

Core Property Management

Ejendomsselskabets vedtægter. Administrationen sker i Ejendomsselskabets navn, og for Ejendomsselskabets regning og risiko, hvorfor Forvalter ikke er ansvarlig for fald i værdien.

Nærværende aftale træder i kraft 1. februar 2018.

København, den 1. februar 2018

Core Bolig IX Kommanditaktieselskab:

Niels Lorentz Nielsen

John Fisker Bødker

Komplementarselskaber Core Bolig IX ApS:

Niels Lorentz Nielsen

John Fisker Bødker

Core Property Management P/S

Niels Lorentz Nielsen

Jan Gerhardt

15.2 Forvalteraftale for Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1

Core Property Management

FORVALTERAFTALE

Mellem

Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V
CVR 39 25 57 58

(herefter benævnt "Investorselskabet")

og

Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V
CVR 38 23 89 49

(herefter benævnt "Forvalter")

er dags dato indgået følgende Forvalteraftale:

1. **Forvalters opgaver og forpligtelser generelt**
 - 1.1. Forvalter påtager sig at varetage sekretariatsopgaver for Investorselskabet, samt at være behjælpelig med løbende administration, herunder indkaldelse til generalforsamling og bestyrelsesmøder samt at være behjælpelig med udarbejdelse af regnskab, herunder varetage kontakt til depositar, revisor og advokat.
 - 1.2. Forvalter vil endvidere, efter aftale med Investorselskabets bestyrelse, føre ejerbog og varetage det praktiske arbejde i forbindelse med kapitalforhøjelser og evt. efterfølgende kapitalreduktioner foranlediget af udnyttelse af exitvinduer.
 - 1.3. Forvalter stiller direktion til rådighed for Investorselskabet.
 - 1.4. Forvalter stiller eventuelt bestyrelse til rådighed for Investorselskabet.
 - 1.5. Eventuel aflønning af de medlemmer af Bestyrelsen, som ikke er stillet til rådighed af Forvalter, betales af Investorselskabet.
 - 1.6. Forvalter varetager på vegne af Investorselskabet de opgaver, der til enhver tid følger af bilag 1 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v.
 - 1.7. (FAIF-loven), herunder porteføljepleje, risikostyring, administration, markedsføring, m.m.

Core Property Management

2. Forvalters opgaver

2.1. *Opgaver vedr. porteføljepleje*

2.1.1. Overvågning af Investorselskabets aktieportefølje i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab (Ejendomsselskabet).

2.2. *Opgaver vedr. risikostyring*

2.2.1. Forvalter skal sikre en risikostyring, som fungerer uafhængigt af de operative enheder, herunder porteføljeplejen af Investorselskabet.

2.2.2. Risikostyringen skal være i stand til effektivt at påvise, måle, styre og overvåge alle risici, som er relevante for Investorselskabets investeringsstrategi, risikopolitik og risikorammer.

2.2.3. Forvalter skal foretage relevant stresstest som en del af risikostyringen af Investorselskabet.

2.2.4. Risikostyringen omfatter tillige Investorselskabets operationelle risici, herunder risici i forhold til IT-systemer, etc.

2.2.5. Forvalter skal sikre, at der er den fornødne compliance, herunder kontrol med overholdelse af regler fastlagt i lovgivningen eller i Investorselskabets vedtægter, fondsbestemmelser, Offering Memorandum og andre udbudsdokumenter.

2.2.6. Forvalter skal gennemgå risikostyringssystemerne med passende hyppighed og mindst én gang årligt med henblik på at sikre, at de fortsat er tilstrækkelige for Investorselskabet.

2.2.7. Indrapportering af risici til Finanstilsynet.

2.2.8. Investorselskabets risiko er primært knyttet til investorselskabets aktiebesiddelse i det underliggende ejendomsselskab og dette selskabs direkte og indirekte ejendomsbesiddelser. Investorselskabets risikostyring og rapportering tager derfor udgangspunkt i Ejendomsselskabets risikopolitik og risikostyring.

2.3. *Opgaver vedr. administrationen*

2.3.1. Besvarelse af investorhenvendelser og investorklager.

2.3.2. Værdi- og prisfastsættelse.

2.3.3. Udarbejdelse af budgetprognose og regnskabsberetning for Investorselskabet.

2.3.4. Indkaldelse til og afholdelse af generalforsamling.

Core Property Management

- 2.3.5. Udlodning af udbytte
- 2.3.6. Forhandling af udgifter til alle eksterne samarbejdspartnere.
- 2.3.7. Betaling af øvrige udgifter og opsamling af nødvendige bilag til revisor til bogføring.
- 2.3.8. Kapitalejerregistrering/ejerbog
- 2.4. Opgaver vedr. markedsføring**
- 2.4.1. Forvalter sørger for passende opdatering af Investorselskabets hjemmeside, der indgår som del af Forvalterens hjemmeside.
- 2.4.2. Information til investorer i Investorselskabet om selskabets aktiviteter og udvikling, herunder udsendelse af nyhedsbreve samt offentliggørelse af materiale på hjemmeside og investorforum (Admincontrol).
- 3. Forvalters honorar**
- 3.1. Som honorar for de under punkt 2 angivne ydelser vil Forvalter kunne opkræve et honorar på 1.000 DKK pr. medgået time, baseret på et skønnet tidsforbrug. Honorarerne til Forvalter kan dog samlet set ikke overstige 0,1% p.a. af Investorselskabets formue.
- 4. Udgifter, der afholdes direkte af Investorselskabet**
- 4.1. Udgifter til revisor til revision og udarbejdelse af årsregnskab.
- 4.2. Afłønning af de medlemmer af bestyrelsen, som ikke er stillet til rådighed af Forvalter.
- 4.3. Honorarer til eventuel ekstern juridisk eller teknisk rådgivning.
- 4.4. Eventuelle udgifter til føring af kapitalregistrering/ejerbog.
- 4.5. Honorar til depositar. Depositaropgaverne følger af Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v., og er nærmere beskrevet i depositaraftalen. Ydelserne omfatter bl.a. overvågning af og tilsyn med Investoraktieselskabets aktiver, pengestrømme og værdiansættelser.
- 4.6. Afgift til Finanstilsynet samt øvrige registreringsafgifter i forbindelse med tilsyn.
- 5. Forsikring**
- 5.1. Forvalter har tegnet en ansvarsforsikring.

Core Property Management

5.2. Forvalter er ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for fejl og forsømmelser ved udførelse af de ydelser, der er omfattet af nærværende Forvalteraftale. Forvalter skal sørge for, at administrationen sker i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og Investorselskabets vedtægter. Administrationen sker i Investorselskabets navn, og for Investorselskabets regning og risiko, hvorfor Forvalter ikke er ansvarlig for fald i værdien.

6. Opsigelse

6.1. Nærværende Forvalteraftale kan af Investorselskabet og Forvalter opsiges med 6 måneders varsel til et kalenderhalvårs udløb. Opsigelse fra Investorselskabets side kan alene ske efter forudgående generalforsamlingsbeslutning, hvor opsigelsen er besluttet ved kvalificeret flertal, dvs. tiltrådt af mindst 75% af kapitalen i Investoraktieselskabet.

København, den 1. februar 2018

Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 1:

Niels Lorentz Nielsen

John Fisker Bødker

Core Property Management P/S:

Niels Lorentz Nielsen

Jan Gerhardt

15.3 Forvalteraftale for Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 2

Core Property Management

FORVALTERAFTALE

Mellem

Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 2
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V
CVR 39 25 57 74

(herefter benævnt "Investorselskabet")

og

Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V
CVR 38 23 89 49

(herefter benævnt "Forvalter")

er dags dato indgået følgende Forvalteraftale:

1. **Forvalters opgaver og forpligtelser generelt**
 - 1.1. Forvalter påtager sig at varetage sekretariatsopgaver for Investorselskabet, samt at være behjælpelig med løbende administration, herunder indkaldelse til generalforsamling og bestyrelsesmøder samt at være behjælpelig med udarbejdelse af regnskab, herunder varetage kontakt til depositar, revisor og advokat.
 - 1.2. Forvalter vil endvidere, efter aftale med Investorselskabets bestyrelse, føre ejerbog og varetage det praktiske arbejde i forbindelse med kapitalforhøjelser og evt. efterfølgende kapitalreduktioner foranlediget af udnyttelse af exitvinduer.
 - 1.3. Forvalter stiller direktion til rådighed for Investorselskabet.
 - 1.4. Forvalter stiller eventuelt bestyrelse til rådighed for Investorselskabet.
 - 1.5. Eventuel aflønning af de medlemmer af Bestyrelsen, som ikke er stillet til rådighed af Forvalter, betales af Investorselskabet.
 - 1.6. Forvalter varetager på vegne af Investorselskabet de opgaver, der til enhver tid følger af bilag 1 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v.
 - 1.7. (FAIF-loven), herunder porteføljepleje, risikostyring, administration, markedsføring, m.m.

Core Property Management

2. Forvalters opgaver

2.1. *Opgaver vedr. porteføljepleje*

2.1.1. Overvågning af Investorselskabets aktieportefølje i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab (Ejendomsselskabet).

2.2. *Opgaver vedr. risikostyring*

2.2.1. Forvalter skal sikre en risikostyring, som fungerer uafhængigt af de operative enheder, herunder porteføljeplejen af Investorselskabet.

2.2.2. Risikostyringen skal være i stand til effektivt at påvise, måle, styre og overvåge alle risici, som er relevante for Investorselskabets investeringsstrategi, risikopolitik og risikorammer.

2.2.3. Forvalter skal foretage relevant stresstest som en del af risikostyringen af Investorselskabet.

2.2.4. Risikostyringen omfatter tillige Investorselskabets operationelle risici, herunder risici i forhold til IT-systemer, etc.

2.2.5. Forvalter skal sikre, at der er den fornødne compliance, herunder kontrol med overholdelse af regler fastlagt i lovgivningen eller i Investorselskabets vedtægter, fondsbestemmelser, Offering Memorandum og andre udbudsdokumenter.

2.2.6. Forvalter skal gennemgå risikostyringssystemerne med passende hyppighed og mindst én gang årligt med henblik på at sikre, at de fortsat er tilstrækkelige for Investorselskabet.

2.2.7. Indrapportering af risici til Finanstilsynet.

2.2.8. Investorselskabets risiko er primært knyttet til investorselskabets aktiebesiddelse i det underliggende ejendomsselskab og dette selskabs direkte og indirekte ejendomsbesiddelser. Investorselskabets risikostyring og rapportering tager derfor udgangspunkt i Ejendomsselskabets risikopolitik og risikostyring.

2.3. *Opgaver vedr. administrationen*

2.3.1. Besvarelse af investorhenvendelser og investorklager.

2.3.2. Værdi- og prisfastsættelse.

2.3.3. Udarbejdelse af budgetprognose og regnskabsberetning for Investorselskabet.

2.3.4. Indkaldelse til og afholdelse af generalforsamling.

Core Property Management

- 2.3.5. Udlodning af udbytte
- 2.3.6. Forhandling af udgifter til alle eksterne samarbejdspartnere.
- 2.3.7. Betaling af øvrige udgifter og opsamling af nødvendige bilag til revisor til bogføring.
- 2.3.8. Kapitalejerregistrering/ejerbog
- 2.4. Opgaver vedr. markedsføring**
- 2.4.1. Forvalter sørger for passende opdatering af Investorselskabets hjemmeside, der indgår som del af Forvalterens hjemmeside.
- 2.4.2. Information til investorer i Investorselskabet om selskabets aktiviteter og udvikling, herunder udsendelse af nyhedsbreve samt offentliggørelse af materiale på hjemmeside og investorforum (Admincontrol).
- 3. Forvalters honorar**
- 3.1. Som honorar for de under punkt 2 angivne ydelser vil Forvalter kunne opkræve et honorar på 1.000 DKK pr. medgået time, baseret på et skønnet tidsforbrug. Honorarerne til Forvalter kan dog samlet set ikke overstige 0,1% p.a. af Investorselskabets formue.
- 4. Udgifter, der afholdes direkte af Investorselskabet**
- 4.1. Udgifter til revisor til revision og udarbejdelse af årsregnskab.
- 4.2. Afłønning af de medlemmer af bestyrelsen, som ikke er stillet til rådighed af Forvalter.
- 4.3. Honorarer til eventuel ekstern juridisk eller teknisk rådgivning.
- 4.4. Eventuelle udgifter til føring af kapitalregistrering/ejerbog.
- 4.5. Honorar til depositar. Depositaropgaverne følger af Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v., og er nærmere beskrevet i depositaraftalen. Ydelserne omfatter bl.a. overvågning af og tilsyn med Investoraktieselskabets aktiver, pengestrømme og værdiansættelser.
- 4.6. Afgift til Finanstilsynet samt øvrige registreringsafgifter i forbindelse med tilsyn.
- 5. Forsikring**
- 5.1. Forvalter har tegnet en ansvarsforsikring.

Core Property Management

5.2. Forvalter er ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for fejl og forsømmelser ved udførelse af de ydelser, der er omfattet af nærværende Forvalteraftale. Forvalter skal sørge for, at administrationen sker i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og Investorselskabets vedtægter. Administrationen sker i Investorselskabets navn, og for Investorselskabets regning og risiko, hvorfor Forvalter ikke er ansvarlig for fald i værdien.

6. Opsigelse

6.1. Nærværende Forvalteraftale kan af Investorselskabet og Forvalter opsiges med 6 måneders varsel til et kalenderhalvårs udløb. Opsigelse fra Investorselskabets side kan alene ske efter forudgående generalforsamlingsbeslutning, hvor opsigelsen er besluttet ved kvalificeret flertal, dvs. tiltrådt af mindst 75% af kapitalen i Investoraktieselskabet.

København, den 1. februar 2018

Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 2:

Niels Lorentz Nielsen

John Fisker Bødker

Core Property Management P/S:

Niels Lorentz Nielsen

Jan Gerhardt

15.4 Forvalteraftale for Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 3

Core Property Management

FORVALTERAFTALE

Mellem

Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 3
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V
CVR 39 25 58 47

(herefter benævnt "Investorselskabet")

og

Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København V
CVR 38 23 89 49

(herefter benævnt "Forvalter")

er dags dato indgået følgende Forvalteraftale:

1. **Forvalters opgaver og forpligtelser generelt**
 - 1.1. Forvalter påtager sig at varetage sekretariatsopgaver for Investorselskabet, samt at være behjælpelig med løbende administration, herunder indkaldelse til generalforsamling og bestyrelsesmøder samt at være behjælpelig med udarbejdelse af regnskab, herunder varetage kontakt til depositar, revisor og advokat.
 - 1.2. Forvalter vil endvidere, efter aftale med Investorselskabets bestyrelse, føre ejerbog og varetage det praktiske arbejde i forbindelse med kapitalforhøjelser og evt. efterfølgende kapitalreduktioner foranlediget af udnyttelse af exitvinduer.
 - 1.3. Forvalter stiller direktion til rådighed for Investorselskabet.
 - 1.4. Forvalter stiller eventuelt bestyrelse til rådighed for Investorselskabet.
 - 1.5. Eventuel aflønning af de medlemmer af Bestyrelsen, som ikke er stillet til rådighed af Forvalter, betales af Investorselskabet.
 - 1.6. Forvalter varetager på vegne af Investorselskabet de opgaver, der til enhver tid følger af bilag 1 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v.
 - 1.7. (FAIF-loven), herunder porteføljepleje, risikostyring, administration, markedsføring, m.m.

Core Property Management

2. Forvalters opgaver

2.1. *Opgaver vedr. porteføljepleje*

2.1.1. Overvågning af Investorselskabets aktieportefølje i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab (Ejendomsselskabet).

2.2. *Opgaver vedr. risikostyring*

2.2.1. Forvalter skal sikre en risikostyring, som fungerer uafhængigt af de operative enheder, herunder porteføljeplejen af Investorselskabet.

2.2.2. Risikostyringen skal være i stand til effektivt at påvise, måle, styre og overvåge alle risici, som er relevante for Investorselskabets investeringsstrategi, risikopolitik og risikorammer.

2.2.3. Forvalter skal foretage relevant stresstest som en del af risikostyringen af Investorselskabet.

2.2.4. Risikostyringen omfatter tillige Investorselskabets operationelle risici, herunder risici i forhold til IT-systemer, etc.

2.2.5. Forvalter skal sikre, at der er den fornødne compliance, herunder kontrol med overholdelse af regler fastlagt i lovgivningen eller i Investorselskabets vedtægter, fondsbestemmelser, Offering Memorandum og andre udbudsdokumenter.

2.2.6. Forvalter skal gennemgå risikostyringssystemerne med passende hyppighed og mindst én gang årligt med henblik på at sikre, at de fortsat er tilstrækkelige for Investorselskabet.

2.2.7. Indrapportering af risici til Finanstilsynet.

2.2.8. Investorselskabets risiko er primært knyttet til investorselskabets aktiebesiddelse i det underliggende ejendomsselskab og dette selskabs direkte og indirekte ejendomsbesiddelser. Investorselskabets risikostyring og rapportering tager derfor udgangspunkt i Ejendomsselskabets risikopolitik og risikostyring.

2.3. *Opgaver vedr. administrationen*

2.3.1. Besvarelse af investorhenvendelser og investorklager.

2.3.2. Værdi- og prisfastsættelse.

2.3.3. Udarbejdelse af budgetprognose og regnskabsberetning for Investorselskabet.

2.3.4. Indkaldelse til og afholdelse af generalforsamling.

Core Property Management

- 2.3.5. Udlodning af udbytte
- 2.3.6. Forhandling af udgifter til alle eksterne samarbejdspartnere.
- 2.3.7. Betaling af øvrige udgifter og opsamling af nødvendige bilag til revisor til bogføring.
- 2.3.8. Kapitalejerregistrering/ejerbog
- 2.4. Opgaver vedr. markedsføring**
- 2.4.1. Forvalter sørger for passende opdatering af Investorselskabets hjemmeside, der indgår som del af Forvalterens hjemmeside.
- 2.4.2. Information til investorer i Investorselskabet om selskabets aktiviteter og udvikling, herunder udsendelse af nyhedsbreve samt offentliggørelse af materiale på hjemmeside og investorforum (Admincontrol).
- 3. Forvalters honorar**
- 3.1. Som honorar for de under punkt 2 angivne ydelser vil Forvalter kunne opkræve et honorar på 1.000 DKK pr. medgået time, baseret på et skønnet tidsforbrug. Honorarerne til Forvalter kan dog samlet set ikke overstige 0,1% p.a. af Investorselskabets formue.
- 4. Udgifter, der afholdes direkte af Investorselskabet**
- 4.1. Udgifter til revisor til revision og udarbejdelse af årsregnskab.
- 4.2. Afløsning af de medlemmer af bestyrelsen, som ikke er stillet til rådighed af Forvalter.
- 4.3. Honorarer til eventuel ekstern juridisk eller teknisk rådgivning.
- 4.4. Eventuelle udgifter til føring af kapitalregistrering/ejerbog.
- 4.5. Honorar til depositar. Depositaropgaverne følger af Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v., og er nærmere beskrevet i depositaraftalen. Ydelserne omfatter bl.a. overvågning af og tilsyn med Investoraktieselskabets aktiver, pengestrømme og værdiansættelser.
- 4.6. Afgift til Finanstilsynet samt øvrige registreringsafgifter i forbindelse med tilsyn.
- 5. Forsikring**
- 5.1. Forvalter har tegnet en ansvarsforsikring.

Core Property Management

5.2. Forvalter er ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for fejl og forsømmelser ved udførelse af de ydelser, der er omfattet af nærværende Forvalteraftale. Forvalter skal sørge for, at administrationen sker i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og Investorselskabets vedtægter. Administrationen sker i Investorselskabets navn, og for Investorselskabets regning og risiko, hvorfor Forvalter ikke er ansvarlig for fald i værdien.

6. Opsigelse

6.1. Nærværende Forvalteraftale kan af Investorselskabet og Forvalter opsiges med 6 måneders varsel til et kalenderhalvårs udløb. Opsigelse fra Investorselskabets side kan alene ske efter forudgående generalforsamlingsbeslutning, hvor opsigelsen er besluttet ved kvalificeret flertal, dvs. tiltrådt af mindst 75% af kapitalen i Investoraktieselskabet.

København, den 1. februar 2018

Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 3:

Niels Lorentz Nielsen

John Fisker Bødker

Core Property Management P/S:

Niels Lorentz Nielsen

Jan Gerhardt

16 Erklæringer

16.1 Erklæring fra uafhængig revisor



Uafhængige revisors erklæring om prognoserne for årene 2018 - 2026

Til potentielle investorer i Core Bolig IX

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om, hvorvidt prognoserne i "Offering Memorandum Core Bolig IX Investering i boligejendomme" for Core Bolig IX Kommanditaktieselskab og Core Bolig IX Investoraktieselskab nr. 1 ("Selskaberne") for årene 2018 - 2026 er udarbejdet på det anførte grundlag, samt hvorvidt grundlaget for prognoserne er i overensstemmelse med Selskabernes regnskabspraksis.

Prognoserne, som fremgår af kapitel 7 "Prognoser", omfatter drifts-, balance- og likviditetsprognoser samt relaterede "Risiko og følsomhedsberegninger" i kapitel 8. Det anførte grundlag fremgår af kapital 6 "Forudsætninger for prognose".

Ved udtrykket "regnskabsgrundlaget for prognoserne er i overensstemmelse med Selskabernes regnskabspraksis" forstås i denne erklæringsopgave, at prognoserne, hvor det er relevant, er udarbejdet efter den regnskabspraksis, der fremgår af kapital 6 "Forudsætninger for prognose", og som endvidere er i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier.

Vi vil udtrykke vores konklusion med høj grad af sikkerhed.

Formålet med prognoserne er at afspejle den forventede økonomiske virkning af udbyders investerings- og forvaltningsstrategi for årene 2018 - 2026.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de i prognoserne angivne, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Vores arbejde har ikke omfattet en vurdering af, om de anvendte forudsætninger er dokumenterede, velbegrundede og fuldstændige, eller om prognoserne kan realiseres, og vi udtrykker derfor ingen konklusion herom.

Prognoserne er udarbejdet til brug for "Offering Memorandum Core Bolig IX Investering i boligejendomme", der udarbejdes til brug for potentielle investorer med henblik på investering i Selskaberne, og kan som følge heraf være uegnet til andet formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Selskaberne og potentielle investorer i forbindelse med "Offering Memorandum Core Bolig IX Investering i boligejendomme" og kan ikke anvendes til andre formål.

Ledelsens ansvar

Ledelsen i Selskaberne og ledelsen i Core Property Management P/S, som udbyder, har ansvaret for at udarbejde prognoserne på det anførte grundlag, samt at grundlaget for prognoserne er i overensstemmelse med Selskabernes regnskabspraksis.

Ledelsen i Selskaberne og ledelsen i Core Property Management P/S, som udbyder, har endvidere ansvaret for de forudsætninger, som prognoserne er baseret på.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om, hvorvidt prognoserne er udarbejdet på det anførte grundlag, samt hvorvidt grundlaget for prognoserne er i overensstemmelse med Selskabernes regnskabspraksis.

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 33 77 12 31
Strandvejen 44, 2900 Hellerup
T: 3945 3945, F: 3945 3987, www.pwc.dk



Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med ISAE 3000 (ajourført), Andre erklæringsopgaver med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

PricewaterhouseCoopers er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisors retningslinjer for revisors etiske adfærd (Etiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Som led i vores arbejde har vi efterprøvet, om prognoserne er udarbejdet på grundlag af de oplyste forudsætninger og efter Selskabernes regnskabspraksis, herunder kontrolleret den indre talmæssige sammenhæng i prognoserne.


Vi har endvidere vurderet den samlede præsentation af prognoserne.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at prognoserne for årene 2018 - 2026 er udarbejdet på det anførte grundlag samt at grundlaget for prognoserne er i overensstemmelse Selskabernes regnskabspraksis.

København, den 1. februar 2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor


Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor

16.2 Erklæring fra udbyder

Core Property Management

Core Property Management P/S

Axeltorv 2N, 4.
DK - 1609 København V
T: +45 33 18 84 40
CVR 38 23 89 49
info@coreproperty.dk
www.coreproperty.dk

1. februar 2018

Erklæring fra Core Property Management P/S

Vi erklærer hermed, at nærværende Offering Memorandum efter vores opfattelse giver en grundig redegørelse for de økonomiske forhold og risici, der er ved at købe aktier i Core Bolig IX.

Vi har medtaget alle væsentlige og relevante informationer, der vedrører investeringen således, at potentielle investorer og rådgivere har et fyldestgørende beslutningsgrundlag stillet til rådighed.

Det er vores opfattelse, at de væsentlige forudsætninger for de beløbsmæssige oplysninger er korrekt beskrevet, og at disse væsentlige forudsætninger ligger til grund for prognoserne.

Vi har som udbyder indflydelse på visse af de væsentlige forudsætninger for prognoserne, mens opfyldelsen af andre forudsætninger, primært de markedsmæssige (renteniveau og samfundet o. lign.) og de afledte konsekvenser for Core Bolig IX, ligger uden for udbyders indflydelse.

Resultatforventningerne i prognoserne udgør vores bedste skøn for udvikling og resultat for prognoseperioden. De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelserne kan være væsentlige.

Med venlig hilsen
Core Property Management P/S


Niels Lorentz Nielsen
Adm. direktør


John Bødker
Direktør

Bilag A: Øvrige ledelsesposter

Af formelle hensyn skal det oplyses, at ledelsen for de under punkt 9.5 nævnte selskaber, også sidder i ledelsen for andre selskaber. Ledelsesposter i datterselskaber til de nævnte selskaber er ikke oplyst.

Niels Lorentz Nielsen indgår i direktionen og/eller bestyrelsen i følgende selskaber:

CVR-nr. 37921785 Core Property Management P/S

CVR-nr. 28666055 Komplementarselskabet Core Property Management A/S

CVR-nr. 29934096 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND KOMMANDITAKTIESELSKAB

CVR-nr. 29784027 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND I

CVR-nr. 29784051 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND II

CVR-nr. 29784108 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND III

CVR-nr. 29928061 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND IV

CVR-nr. 30074122 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND V

CVR-nr. 30074238 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND VI

CVR-nr. 30074270 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND VIII

CVR-nr. 30074327 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND VIII

CVR-nr. 30074351 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND IX

CVR-nr. 29791554 KOMPLEMENTARSELSKABET NORDTYSKLAND ApS

CVR-nr. 34737843 KOMPLEMENTARSELSKABET NORDTYSKLAND II ApS

CVR-nr. 31051517 CORE GERMAN RESIDENTIAL II KOMMANDITAKTIESELSKAB

CVR-nr. 30921070 CORE GERMAN RESIDENTIAL II Nr. 1

CVR-nr. 30921100 CORE GERMAN RESIDENTIAL II Nr. 2

CVR-nr. 30921143 CORE GERMAN RESIDENTIAL II Nr. 3

CVR-nr. 30921208 CORE GERMAN RESIDENTIAL II Nr. 4

CVR-nr. 30921240 CORE GERMAN RESIDENTIAL II Nr. 5

CVR-nr. 30921283 CORE GERMAN RESIDENTIAL II Nr. 6

CVR-nr. 30921313 CORE GERMAN RESIDENTIAL II Nr. 7

CVR-nr. 30921011 KOMPLEMENTARSELSKABET CORE GERMAN RESIDENTIAL II ApS

CVR-nr. 36020865 Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

CVR-nr. 30536908 Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

CVR-nr. 30536967 Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 2

CVR-nr. 30537734 Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 3

CVR-nr. 36399430 Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 4

CVR-nr. 36399562 Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 5

CVR-nr. 36411341 Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab Nr. 6

CVR-nr. 35861610 Core Bolig IV Komplementarselskab ApS

CVR-nr. 36399627 Komplementarselskabet COBO IV

CVR-nr. 37 42 24 87 Core Poland Residential V Kommanditaktieselskab

CVR-nr. 37 42 08 24 Core Poland Residential V Investoraktieselskab Nr. 1

CVR-nr. 38 75 25 29 Core Poland Residential V Investoraktieselskab Nr. 2

CVR-nr. 37 42 10 22 Core Poland Residential V Komplementarselskab ApS

CVR-Nr. 36020873 Core Bolig VI Kommanditaktieselskab
CVR-Nr. 36685719 Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1
CVR-Nr. 35861904 Core Bolig VI Komplementarselskab ApS

CVR-nr. 37231126 Core Bolig VII Kommanditaktieselskab
CVR-nr. 37225339 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 1
CVR-nr. 37248835 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 2
CVR-nr. 37248975 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 3
CVR-nr. 37342076 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 4
CVR-nr. 37341991 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 5
CVR-nr. 37342270 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 6
CVR-nr. 37342513 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 7
CVR-nr. 37694533 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 8
CVR-nr. 37779792 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 9
CVR-nr. 37796190 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 10
CVR-nr. 37229784 Core Bolig VII Komplementarselskab ApS

CVR-nr. 37921785 Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab
CVR-nr. 38353942 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 1
CVR-nr. 38354108 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 2
CVR-nr. 38355074 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 3
CVR-nr. 38387979 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 4
CVR-nr. 38430912 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 5
CVR-nr. 38436686 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 6
CVR-nr. 38445308 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 7
CVR-nr. 38536761 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 8
CVR-nr. 38537482 Core Bolig VIII Investor Kommanditaktieselskab Nr. 9
CVR-nr. 38583980 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 10
CVR-nr. 38708740 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 11
CVR-nr. 38708937 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 12
CVR-nr. 38721690 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 13
CVR-nr. 38721836 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 14
CVR-nr. 38238175 Core Bolig VIII Komplementarselskab ApS

CVR-nr. 28662750 LORENTZ & BORK HOLDING ApS
CVR-nr. 38139495 CORE-LB ApS

John Fisker Bødker indgår i direktionen og/eller bestyrelsen i følgende selskaber:

CVR-nr. 37921785 Core Property Management P/S

CVR-nr. 28666055 Komplementarselskabet Core Property Management A/S

CVR-nr. 29934096 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND KOMMANDITAKTIESELSKAB

CVR-nr. 29791554 KOMPLEMENTARSELSKABET NORDTYSKLAND ApS

CVR-nr. 34737843 KOMPLEMENTARSELSKABET NORDTYSKLAND II ApS

CVR-nr. 31051517 CORE GERMAN RESIDENTIAL II KOMMANDITAKTIESELSKAB

CVR-nr. 30921208 CORE GERMAN RESIDENTIAL II Nr. 4

CVR-nr. 30921011 KOMPLEMENTARSELSKABET CORE GERMAN RESIDENTIAL II ApS

CVR-nr. 36020865 Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

CVR-nr. 30536908 Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 1

CVR-nr. 30536967 Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 2

CVR-nr. 30537734 Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 3

CVR-nr. 36399430 Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 4

CVR-nr. 36399562 Core Bolig IV Investoraktieselskab Nr. 5

CVR-nr. 36411341 Core Bolig IV Investorkommanditaktieselskab Nr. 6

CVR-nr. 35861610 Core Bolig IV Komplementarselskab ApS

CVR-nr. 36399627 Komplementarselskabet COBO IV

CVR-nr. 37422487 Core Poland Residential V Kommanditaktieselskab

CVR-nr. 37420824 Core Poland Residential V Investoraktieselskab Nr. 1

CVR-nr. 38752529 Core Poland Residential V Investoraktieselskab Nr. 2

CVR-nr. 37421022 Core Poland Residential V Komplementarselskab ApS

CVR-nr. 36020873 Core Bolig VI Kommanditaktieselskab

CVR-nr. 36685719 Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

CVR-nr. 35861904 Core Bolig VI Komplementarselskab ApS

CVR-nr. 37231126 Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

CVR-nr. 37225339 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 1

CVR-nr. 37248835 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 2

CVR-nr. 37248975 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 3

CVR-nr. 37342076 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 4

CVR-nr. 37341991 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 5

CVR-nr. 37342270 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 6

CVR-nr. 37342513 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 7

CVR-nr. 37694533 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 8

CVR-nr. 37779792 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 9

CVR-nr. 37796190 Core Bolig VII Investoraktieselskab Nr. 10

CVR-nr. 37229784 Core Bolig VII Komplementarselskab ApS

CVR-nr. 37921785 Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab
CVR-nr. 38238175 Core Bolig VIII Komplementarselskab ApS
CVR-nr. 38353942 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 1
CVR-nr. 38354108 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 2
CVR-nr. 38355074 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 3
CVR-nr. 38387979 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 4
CVR-nr. 38430912 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 5
CVR-nr. 38436686 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 6
CVR-nr. 38445308 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 7
CVR-nr. 38536761 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 8
CVR-nr. 38537482 Core Bolig VIII Investor Kommanditaktieselskab Nr. 9
CVR-nr. 38583980 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 10
CVR-nr. 38708740 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 11
CVR-nr. 38708937 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 12
CVR-nr. 38721690 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 13
CVR-nr. 38721836 Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 14

CVR-nr. 27523862 BØGESKOVINVEST ApS
CVR-nr. 37850845 Bøgeskovinvest II ApS
CVR-nr. 38139606 Core-Bøg ApS
CVR-nr. 33351275 Ejendomsselskabet Ryesgade Kommanditaktieselskab
CVR-nr. 32305717 Bolig Danmark 2012
CVR-nr. 34462380 Mainland ApS
CVR-nr. 35257268 Ejendomsselskabet Hollænderdybet Kommanditaktieselskab
CVR-nr. 35486305 Ejendomsselskabet Hollænderdybet Investorselskab ApS