

OFFERING MEMORANDUM

Core Bolig VI

Investering i danske boligejendomme

Udbudt af

**Core Property
Management**



15. maj 2015

OFFERING MEMORANDUM

(INVESTORINFORMATION)

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1
(CVR nr. 36 68 57 19, ISIN DK0060632768)

Udbud af op til 14.980 nye aktier a nominelt 25.000 DKK pr. aktie til en pris på 50.000 DKK pr. aktie uden fortegningsret for den eksisterende aktionær.

Dette Offering Memorandum ("Offering Memorandum") er udarbejdet i forbindelse med en kapitalforhøjelse omfattende et udbud ("Udbuddet") i Danmark af op til 14.980 stk. nye aktier ("De Udbudte Aktier") a nominelt 25.000 DKK i *Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1* ("Investorselskabet") uden fortegningsret for Investorselskabets eksisterende aktionær ("Eksisterende Aktionær"), som beskrevet herunder. Offering Memorandum er udarbejdet af Investorselskabets bestyrelse og direktion ("Ledelsen").

Investorselskabet og dets datterselskab *Core Bolig VI Kommanditaktieselskab* ("Ejendomsselskabet") udgør "Koncernen".

Umiddelbart forud for Udbuddet udgør Investorselskabets aktiekapital nominelt 500.000 DKK fordelt på 20 stk. eksisterende aktier ("Eksisterende Aktier") a nominelt 25.000 DKK pr. aktie, der alle er fuldt indbetalt.

På Investorselskabets ekstraordinære generalforsamling afholdt den 31. marts 2015 blev det besluttet at forhøje Investorselskabets aktiekapital med op til nominelt 374.500.000 DKK ved kontant indbetaling uden fortegningsret for Investorselskabets Eksisterende Aktionær til en pris på 50.000 DKK pr. Udbudt Aktie a nominelt 25.000 DKK. Efter gennemførelsen af Udbuddet vil Investorselskabets aktiekapital således, forudsat Udbuddet fuldtegnes, udgøre 375.000.000 DKK fordelt på 15.000 stk. Aktier, og bruttoprovenuet fra Udbuddet vil udgøre 749.000.000 DKK, hvorefter Investorselskabets samlede egenkapital vil udgøre 750.000.000 DKK.

Investorselskabet har kun én aktieklasse, og ingen Aktier har særlige rettigheder. De Udbudte Aktier har således samme rettigheder som de Eksisterende Aktier i Investorselskabet og giver ret til fuldt udbytte efter udstedelsen af De Udbudte Aktier og registrering af kapitalforhøjelsen ved Erhvervsstyrelsen.

Aktierne udbydes til en tegningskurs på 50.000 DKK pr. Udbudt Aktie a nominelt 25.000 DKK. De Udbudte Aktier er unoterede, men er registrerede med fondskode nr. DK0060632768 (ISIN).

De Udbudte Aktier udbydes i perioden fra den 1. juni 2015 til og med 30. juni 2015 ("Tegningsperioden").

Kapitalforhøjelsens provenu vil efter gennemførelse af udbuddet blive indskudt som egenkapital i daterselskabet Ejendomsselskabet, hvor midlerne vil blive benyttet til delvis finansiering af en række forventede ejendoms køb. Der forventes i denne forbindelse indgået en række ejendomshandler, jf. DEL I, afsnit 5.1.5.

Modtagere af dette Offering Memorandum og potentielle investorer i de Udbudte Aktier bør være opmærksomme på, at en eventuel investering i De Udbudte Aktier indebærer en betydelig risiko. Offering Memorandum indeholder fremadrettede udsagn, der er forbundet med en række risici og usikkerheder, som ligger uden for Investorselskabets og Bestyrelsens indflydelse. Ændringer i økonomiske forhold samt i øvrige faktorer kan betyde, at de faktiske resultater afviger væsentligt fra de resultater, der er beskrevet i Offering Memorandum. Der henvises til afsnittet "Risikofaktorer" for en gennemgang af relevante risici ved investering i Investorselskabets Aktier.

Sydbank A/S er aktieudstedende institut.

Udbuddet omfatter et offentligt udbud i Danmark. Udbuddet gennemføres i henhold til dansk ret. Enhver tvist, der måtte opstå som følge af Udbuddet, skal indbringes for domstolene i Danmark.

Investorselskabet har ikke bemyndiget nogen personer til, og det er ikke tilladt nogen, at afgive oplysninger eller erklæringer i forbindelse med Udbuddet, bortset fra hvad der er indeholdt i Offering Memorandum, og sådanne oplysninger eller erklæringer kan i givet fald ikke betragtes som godkendt af Investorselskabet eller på Investorselskabets vegne. Investorselskabet er ikke ansvarligt for oplysninger, som er afgivet af andre end Investorselskabet.

Udlevering af Offering Memorandum på noget tidspunkt kan ikke betragtes som indeståelse for, at der ikke er sket ændringer i Investorselskabets virksomhed eller forhold siden datoen for udarbejdelse af Offering Memorandum, eller at oplysningerne i Offering Memorandum er korrekte på noget tidspunkt efter datoen for udarbejdelse af Offering Memorandum.

Investorselskabets Aktier er ikke og vil ikke i forbindelse med Udbuddet blive registreret i henhold til United States Securities Act of 1933 med senere ændringer eller værdipapirlovgivningen i nogen enkeltstater i USA eller værdipapirlovgivningen i nogen jurisdiktion uden for Danmark og må kun udbydes og sælges i transaktioner, der er fritaget fra, eller ikke er underlagt, registreringskravene i de pågældende jurisdiktioner.

Dette Offering Memorandum udgør ikke et tilbud om at sælge eller en opfordring til at tilbyde at tegne Investorselskabets Aktier i noget retsområde over for nogen person, i relation til hvem det er ulovligt at fremsætte et sådant tilbud i det pågældende retsområde. Udlevering af Offering Memorandum samt udbud af Investorselskabets Aktier kan være begrænset ved lov i visse lande. Alle, der kommer i besiddelse af Offering Memorandum, anmodes af Investorselskabet om at indhente oplysninger om disse begrænsninger og endvidere at påse efterlevelsen deraf. Investorselskabet påtager sig ikke noget juridisk ansvar for nogen overtrædelse af disse begrænsninger fra nogen persons side, uanset om denne er en tegner af Investorselskabets Aktier. Alle, der kommer i besiddelse af Offering Memorandum, opfordres endvidere til at søge professionel investeringsrådgivning og undersøge relevante juridiske og skattemæssige forhold samt til at handle i overensstemmelse med relevant lovgivning i forbindelse med tegning af Investorselskabets Aktier.

I henhold til risikomærkning af investeringsprodukter er Core Bolig VI 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 VI falder under ovenstående punkt 2, idet der ikke kan tabes mere end det investerede beløb i ejendomsaktien og punkt 1, derfor ikke er gældende. (jf. Bekendtgørelse om risikomærkning af investeringsprodukter nr. 345 af 15. april 2011)

Dette Offering Memorandum er dateret den 15. maj 2015 ("Offering Memorandumdatoen")

Generel information

Fremadrettede udsagn

Offering Memorandum indeholder visse "fremadrettede udsagn". Udtrykkene "vurderer", "mener", "forventer", "skønner", "har til hensigt" og "planlægger" samt tilsvarende udtryk kendetegner de fremadrettede udsagn. Disse udsagn forekommer et antal steder, herunder i afsnittet om "Risikofaktorer".

Alle udtalelser med undtagelse af historiske kendsgerninger i Offering Memorandum, herunder, men ikke begrænset til, udtalelser vedrørende Investorselskabets økonomiske stilling, investeringsstrategi, planer og mål for den fremtidige drift er fremadrettede udsagn, der indebærer kendte og ukendte risici, usikkerheder og andre forhold, der kan få Investorselskabets faktiske resultater, udvikling eller præstationer til at afvige væsentligt fra de fremtidige resultater, den udvikling eller de præstationer, der er udtrykt eller underforstået i forbindelse med disse fremadrettede udsagn. De fremadrettede udsagn i Offering Memorandum gælder kun pr. datoen for udarbejdelsen af Offering Memorandum, og Investorselskabet påtager sig ingen forpligtelse til offentligt at opdatere eller revidere fremadrettede udsagn, hvad enten disse følger af nye oplysninger, fremtidige begivenheder eller andre forhold.

Visse andre oplysninger

Offering Memorandum indeholder visse markeds- og brancheoplysninger for de områder, Investorselskabet driver eller planlægger at drive virksomhed i. Medmindre andet er angivet, er statistik og anden markedsinformation vedrørende sådanne segmenter baseret på Ledelsens interne skøn støttet af branchepublikationer og Ledelsens erfaring. Oplysninger fra branchepublikationer, undersøgelser og forventninger er korrekt gengivet, og der er efter Investorselskabets overbevisning ikke udeladt fakta, som kan medføre, at de i Offering Memorandum gengivne oplysninger er unøjagtige eller vildledende.

Af branchepublikationer, -oversigter og -prognoser fremgår det generelt, at de oplysninger, de indeholder, er fremskaffet fra kilder, som anses for at være troværdige. Investorselskabet har ikke selvstændigt verificeret disse branchepublikationer, -oversigter og -prognoser, og der kan ikke gives sikkerhed for, at sådanne oplysninger er fuldstændige eller korrekte.

Indholdsfortegnelse

OFFERING MEMORANDUM	1
Generel information	4
Indholdsfortegnelse	5
Ansvarlige for Udbuddet	7
Resumé	8
Risikofaktorer	16
1. Generelle risikofaktorer	16
2. Likviditetsrisiko	16
3. Køb af ejendomme	16
4. Den fremtidige prisudvikling på boligejendomme	16
5. Risiko ved Ejendommene	17
6. Finansielle risici	17
7. Ændringer i regnskabs- og selskabslovgivning	19
8. Ændringer i lejelovgivning	19
9. Tvister og retssager	19
10. Ændrede skatte- og afgiftsforhold i Danmark	20
Tidsplan	21
DEL I: Oplysninger om Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1	22
1. ANSVARLIGE	23
2. REVISORER	24
3. UDVALGTE REGNSKABSOPLYSNINGER	25
4. RISIKOFAKTORER	26
5. OPLYSNINGER OM CORE BOLIG INVESTORAKTIESELSKAB NR.1	27
6. FORRETNINGSOVERSIGT	29
7. ORGANISATIONSSTRUKTUR	34
8. KAPITALRESSOURCER	36
9. PROGNOSE FOR RESULTAT, BALANCE OG LIKVIDITET	37
10. BESTYRELSE, DIREKTION OG TILSYNSORGANER SAMT LEDERE	49
11. AFLØNNING OG GODER	53
12. PERSONALE	55
13. STØRRE AKTIONÆRER	56

14.	TRANSAKTIONER MELLEM NÆRTSTÅENDE PARTER	57
15.	YDERLIGERE OPLYSNINGER	58
16.	VÆSENTLIGE KONTRAKTER OG AFTALER	61
17.	CORE PROPERTY MANAGEMENT A/S.....	63
18.	SKATTEMÆSSIGE FORHOLD FOR INVESTORER.....	67
19.	DOKUMENTATIONSMATERIALE	69
DEL II: Udbuddet		70
1.	ANSVARLIGE	71
2.	RISIKOFAKTORER	72
3.	NØGLEOPLYSNINGER.....	73
4.	OPLYSNINGER OM DE VÆRDIPAPIRER, DER UDBYDES ELLER OPTAGES TIL NOTERING	75
5.	VILKÅR OG BETINGELSER FOR UDBUDET	76
6.	UDGIFTER VED EMISSIONEN	78
7.	UDVANDING	79
8.	DEFINITIONER.....	80
DEL III Bilag		82
Bilag 1 – Vedtægter for Investorselskabet		83
Bilag 2 – Vedtægter for Ejendomsselskabet		88
Bilag 3 – Vedtægter for Komplementarselskabet.....		96
Bilag 4 – Administrationsaftale mellem Investorselskabet og Core Property Management A/S		101
Bilag 5 - Administrationsaftale mellem Ejendomsselskabet, Komplementarselskabet og Core Property Management A/S		105
Bilag 6 – Tegningsblanket.....		113
Bilag 7 – Væsentlig investorinformation		114

Ansvarlige for Udbuddet

Ansvar for prospekt


Investorselskabets Ledelse er ansvarlige for Offering Memorandum.

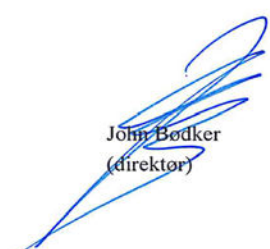
Ledelsen afgiver herved følgende erklæring:

Vi erklærer hermed at have gjort vores bedste for at sikre, at oplysningerne i Offering Memorandum efter vores bedste vidende er i overensstemmelse med fakta, og at der ikke er udeladt oplysninger, som kan påvirke dets indhold.


København, den 15. maj 2015


Direktionen:


Niels Lorentz Nielsen
(direktør)


John Bødker
(direktør)

Bestyrelsen:


Per Horndrup Yderholm
(formand)


Klaus Landberg Jensen
(bestyrelsesmedlem)


Niels Lorentz Nielsen
(bestyrelsesmedlem)

Resumé

Afsnit A		
Indledning og advarsler		
A.1	Advarsler	<p>Dette resumé skal læses som indledning til Offering Memorandum.</p> <p>Enhver beslutning om investering i værdipapirerne af investoren bør træffes på baggrund af Offering Memorandum som helhed.</p> <p>Den sagsøgende investor, hvis en sag vedrørende oplysningerne i Offering Memorandum indbringes for en domstol, i henhold til national lovgivning i medlemsstaterne, kan være forpligtet til at betale omkostningerne i forbindelse med oversættelse af Offering Memorandum, inden sagen indledes.</p> <p>Kun de personer, som har indgivet resuméet eller eventuelle oversættelser heraf, kan ifalde et civilretligt erstatningsansvar, men kun såfremt resuméet er misvisende, ukorrekt eller uoverensstemmende, når det læses sammen med de andre dele af Offering Memorandum, eller ikke, når det læses sammen med Offering Memorandums andre dele, indeholder nøgleoplysninger, således at investorerne lettere kan tage stilling til, om de vil investere i de pågældende værdipapirer.</p>
Afsnit B		
Udsteder og garant		
B.1	Juridisk navn og binavne	Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1. Investorselskabet har ikke binavne.
B.2	Domicil og retslig form	<p>Investorselskabets adresse er: Skoubogade 1, 2. 1158 København K</p> <p>Investorselskabet er et dansk aktieselskab omfattet af den danske Selskabslov. Investorselskabet er indregistreret i Danmark ved Erhvervsstyrelsen.</p>
B.3	Virksomhedsbeskrivelse	<p>Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1. (Investorselskabet) investerer hele sin formue i Core Bolig VI Kommanditaktieselskab (Ejendomsselskabet), der anvender midlerne til at investere i danske boligejendomme i Storkøbenhavn og større danske provinsbyer.</p> <p>Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 modtager indskud fra Investorerne for at investere midlerne i Core Bolig VI Kommanditaktie-</p>

		<p>selskab (Ejendomsselskabet), der således er et 100% ejet datterselskab til Investorselskabet.</p> <p>Minimum 35% af de indkøbte ejendomme forventes at ligge i Storkøbenhavn, Aarhus og/eller Aalborg. Den resterende del af ejendomsporteføljen i en række større provinsbyer.</p> <p>Ejendomme vil blive købt af Ejendomsselskabet, der vil drive ejendommene med henblik på at optimere lejeindtægterne og reducere ejendommens omkostninger, med henblik på langsigtet værditilvækst.</p> <p>Ejendommene belånes med realkreditlån med fast rente med en minimum varighed på 7-8 år. Belåningsgraden forventes at blive 60% af købsprisen.</p>																																																																																																																																																																																
B.5	Koncernstruktur	Investorselskabet ejer 100% af Ejendomsselskabet.																																																																																																																																																																																
B.8	Prognoser for 2015 og følgende år	<p>Der er udarbejdet prognoser for både Investorselskabet og Ejendomsselskabet under forudsætning af en kapitaltegning der bringer formuen i Investorselskabet op på 500 mio. DKK.</p> <p>Prognosen for Investorselskabet er følgende:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">Driftsprognose (i DKK 1.000)</td> </tr> <tr> <td>Andel af overskud før værdireguleringer i Core Bolig VI</td> <td>5.964</td> <td>29.816</td> <td>37.526</td> <td>37.351</td> </tr> <tr> <td>Andel af værdiregulering og låneetabl. i Core Bolig VI</td> <td>-12.992</td> <td>-2.693</td> <td>10.896</td> <td>17.023</td> </tr> <tr> <td>Andel af overskud i Ejendomsselskabet før skat</td> <td>-7.028</td> <td>27.123</td> <td>48.422</td> <td>54.374</td> </tr> <tr> <td>Administrationsomkostninger, herunder depositar</td> <td>-250</td> <td>-200</td> <td>-203</td> <td>-206</td> </tr> <tr> <td>Overskud før renter</td> <td>-7.278</td> <td>26.923</td> <td>48.219</td> <td>54.168</td> </tr> <tr> <td>Renter</td> <td>0</td> <td>-60</td> <td>-147</td> <td>-185</td> </tr> <tr> <td>Overskud incl. værdiregulering før skat</td> <td>-7.278</td> <td>26.863</td> <td>48.072</td> <td>53.983</td> </tr> <tr> <td>Overskud før skat i pct. af investeret egenkapital</td> <td>-1,5%</td> <td>5,4%</td> <td>9,6%</td> <td>10,8%</td> </tr> <tr> <td>Årets aktuelle skat</td> <td>-1.343</td> <td>-6.516</td> <td>-8.211</td> <td>-8.172</td> </tr> <tr> <td>Årets udskudte skat</td> <td>2.858</td> <td>593</td> <td>-2.397</td> <td>-3.745</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>-5.763</td> <td>20.940</td> <td>37.464</td> <td>42.066</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat i % af inv.egenkap.</td> <td>-1,2%</td> <td>4,2%</td> <td>7,5%</td> <td>8,4%</td> </tr> <tr> <td>Kurs pr. aktie (udbytte fragår løbende) i DKK</td> <td>49.424</td> <td>51.518</td> <td>53.264</td> <td>54.971</td> </tr> <tr> <td>Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret. udbytte i DKK</td> <td>49.424</td> <td>51.518</td> <td>55.264</td> <td>59.471</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Driftsprognose (i DKK 1.000)</td> </tr> <tr> <td>Andel af overskud før værdireguleringer i Core Bolig VI</td> <td>38.136</td> <td>38.926</td> <td>39.756</td> <td>40.592</td> <td>41.436</td> </tr> <tr> <td>Andel af værdiregulering og låneetabl. i Core Bolig VI</td> <td>17.322</td> <td>17.534</td> <td>17.789</td> <td>18.043</td> <td>18.341</td> </tr> <tr> <td>Andel af overskud i Ejendomsselskabet før skat</td> <td>55.458</td> <td>56.460</td> <td>57.545</td> <td>58.635</td> <td>59.777</td> </tr> <tr> <td>Administrationsomkostninger, herunder depositar</td> <td>-209</td> <td>-212</td> <td>-215</td> <td>-218</td> <td>-221</td> </tr> <tr> <td>Overskud før renter</td> <td>55.249</td> <td>56.248</td> <td>57.330</td> <td>58.417</td> <td>59.556</td> </tr> <tr> <td>Renter</td> <td>-184</td> <td>-188</td> <td>-192</td> <td>-196</td> <td>-200</td> </tr> <tr> <td>Overskud incl. værdiregulering før skat</td> <td>55.065</td> <td>56.060</td> <td>57.138</td> <td>58.221</td> <td>59.356</td> </tr> <tr> <td>Overskud før skat i pct. af investeret egenkapital</td> <td>11,0%</td> <td>11,2%</td> <td>11,4%</td> <td>11,6%</td> <td>11,9%</td> </tr> <tr> <td>Årets aktuelle skat</td> <td>-8.344</td> <td>-8.517</td> <td>-8.699</td> <td>-8.882</td> <td>-9.067</td> </tr> <tr> <td>Årets udskudte skat</td> <td>-3.811</td> <td>-3.858</td> <td>-3.913</td> <td>-3.970</td> <td>-4.035</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>42.910</td> <td>43.685</td> <td>44.526</td> <td>45.369</td> <td>46.254</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat i % af inv.egenkap.</td> <td>8,6%</td> <td>8,7%</td> <td>8,9%</td> <td>9,1%</td> <td>9,3%</td> </tr> <tr> <td>Kurs pr. aktie (udbytte fragår løbende) i DKK</td> <td>56.762</td> <td>58.380</td> <td>59.958</td> <td>61.620</td> <td>63.370</td> </tr> <tr> <td>Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret. udbytte i DKK</td> <td>63.762</td> <td>68.130</td> <td>72.583</td> <td>77.120</td> <td>81.745</td> </tr> </tbody> </table>	Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1	2015	2016	2017	2018	Driftsprognose (i DKK 1.000)					Andel af overskud før værdireguleringer i Core Bolig VI	5.964	29.816	37.526	37.351	Andel af værdiregulering og låneetabl. i Core Bolig VI	-12.992	-2.693	10.896	17.023	Andel af overskud i Ejendomsselskabet før skat	-7.028	27.123	48.422	54.374	Administrationsomkostninger, herunder depositar	-250	-200	-203	-206	Overskud før renter	-7.278	26.923	48.219	54.168	Renter	0	-60	-147	-185	Overskud incl. værdiregulering før skat	-7.278	26.863	48.072	53.983	Overskud før skat i pct. af investeret egenkapital	-1,5%	5,4%	9,6%	10,8%	Årets aktuelle skat	-1.343	-6.516	-8.211	-8.172	Årets udskudte skat	2.858	593	-2.397	-3.745	Årets resultat	-5.763	20.940	37.464	42.066	Årets resultat i % af inv.egenkap.	-1,2%	4,2%	7,5%	8,4%	Kurs pr. aktie (udbytte fragår løbende) i DKK	49.424	51.518	53.264	54.971	Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret. udbytte i DKK	49.424	51.518	55.264	59.471	Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1	2019	2020	2021	2022	2023	Driftsprognose (i DKK 1.000)						Andel af overskud før værdireguleringer i Core Bolig VI	38.136	38.926	39.756	40.592	41.436	Andel af værdiregulering og låneetabl. i Core Bolig VI	17.322	17.534	17.789	18.043	18.341	Andel af overskud i Ejendomsselskabet før skat	55.458	56.460	57.545	58.635	59.777	Administrationsomkostninger, herunder depositar	-209	-212	-215	-218	-221	Overskud før renter	55.249	56.248	57.330	58.417	59.556	Renter	-184	-188	-192	-196	-200	Overskud incl. værdiregulering før skat	55.065	56.060	57.138	58.221	59.356	Overskud før skat i pct. af investeret egenkapital	11,0%	11,2%	11,4%	11,6%	11,9%	Årets aktuelle skat	-8.344	-8.517	-8.699	-8.882	-9.067	Årets udskudte skat	-3.811	-3.858	-3.913	-3.970	-4.035	Årets resultat	42.910	43.685	44.526	45.369	46.254	Årets resultat i % af inv.egenkap.	8,6%	8,7%	8,9%	9,1%	9,3%	Kurs pr. aktie (udbytte fragår løbende) i DKK	56.762	58.380	59.958	61.620	63.370	Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret. udbytte i DKK	63.762	68.130	72.583	77.120	81.745
Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1	2015	2016	2017	2018																																																																																																																																																																														
Driftsprognose (i DKK 1.000)																																																																																																																																																																																		
Andel af overskud før værdireguleringer i Core Bolig VI	5.964	29.816	37.526	37.351																																																																																																																																																																														
Andel af værdiregulering og låneetabl. i Core Bolig VI	-12.992	-2.693	10.896	17.023																																																																																																																																																																														
Andel af overskud i Ejendomsselskabet før skat	-7.028	27.123	48.422	54.374																																																																																																																																																																														
Administrationsomkostninger, herunder depositar	-250	-200	-203	-206																																																																																																																																																																														
Overskud før renter	-7.278	26.923	48.219	54.168																																																																																																																																																																														
Renter	0	-60	-147	-185																																																																																																																																																																														
Overskud incl. værdiregulering før skat	-7.278	26.863	48.072	53.983																																																																																																																																																																														
Overskud før skat i pct. af investeret egenkapital	-1,5%	5,4%	9,6%	10,8%																																																																																																																																																																														
Årets aktuelle skat	-1.343	-6.516	-8.211	-8.172																																																																																																																																																																														
Årets udskudte skat	2.858	593	-2.397	-3.745																																																																																																																																																																														
Årets resultat	-5.763	20.940	37.464	42.066																																																																																																																																																																														
Årets resultat i % af inv.egenkap.	-1,2%	4,2%	7,5%	8,4%																																																																																																																																																																														
Kurs pr. aktie (udbytte fragår løbende) i DKK	49.424	51.518	53.264	54.971																																																																																																																																																																														
Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret. udbytte i DKK	49.424	51.518	55.264	59.471																																																																																																																																																																														
Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1	2019	2020	2021	2022	2023																																																																																																																																																																													
Driftsprognose (i DKK 1.000)																																																																																																																																																																																		
Andel af overskud før værdireguleringer i Core Bolig VI	38.136	38.926	39.756	40.592	41.436																																																																																																																																																																													
Andel af værdiregulering og låneetabl. i Core Bolig VI	17.322	17.534	17.789	18.043	18.341																																																																																																																																																																													
Andel af overskud i Ejendomsselskabet før skat	55.458	56.460	57.545	58.635	59.777																																																																																																																																																																													
Administrationsomkostninger, herunder depositar	-209	-212	-215	-218	-221																																																																																																																																																																													
Overskud før renter	55.249	56.248	57.330	58.417	59.556																																																																																																																																																																													
Renter	-184	-188	-192	-196	-200																																																																																																																																																																													
Overskud incl. værdiregulering før skat	55.065	56.060	57.138	58.221	59.356																																																																																																																																																																													
Overskud før skat i pct. af investeret egenkapital	11,0%	11,2%	11,4%	11,6%	11,9%																																																																																																																																																																													
Årets aktuelle skat	-8.344	-8.517	-8.699	-8.882	-9.067																																																																																																																																																																													
Årets udskudte skat	-3.811	-3.858	-3.913	-3.970	-4.035																																																																																																																																																																													
Årets resultat	42.910	43.685	44.526	45.369	46.254																																																																																																																																																																													
Årets resultat i % af inv.egenkap.	8,6%	8,7%	8,9%	9,1%	9,3%																																																																																																																																																																													
Kurs pr. aktie (udbytte fragår løbende) i DKK	56.762	58.380	59.958	61.620	63.370																																																																																																																																																																													
Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret. udbytte i DKK	63.762	68.130	72.583	77.120	81.745																																																																																																																																																																													

Værdipapirer		
C.1	De Udbudte Aktier	<p>Udbuddet omfatter op til 14.980 stk. Udbudte Aktier.</p> <p>Investorselskabet har kun én aktieklasse, og De Udbudte Aktier, der udstedes af Investorselskabet, er efter registrering af kapitalforhøjelsen i Erhvervsstyrelsen af samme klasse som de Eksisterende Aktier.</p> <p>De Udbudte Aktier vil efter udløb af Tegningsperioden blive registreret ved Erhvervsstyrelsen.</p> <p>De Udbudte Aktier har fondskode: DK0060632768.</p>
C.2	De Udbudte Aktiers valuta	De Udbudte Aktier er denomineret i danske kroner.
C.3	Beskrivelse af Investorselskabets aktiekapital	Umiddelbart forud for Udbuddet udgør Investorselskabets aktiekapital nominelt 500.000 DKK fordelt på 20 stk. Eksisterende Aktier a nominelt 25.000 DKK der alle er tegnet til kurs 200, og fuldt indbetalte ved indskud af 1.000.000 DKK.
C.4	Aktiernes rettigheder	<p>Investorselskabet har kun én aktieklasse, og ingen Aktier har særlige rettigheder.</p> <p>De Udbudte Aktier har samme rettigheder som de Eksisterende Aktier i Investorselskabet og giver ret til fuldt udbytte efter udstedelsen af De Udbudte Aktier og registrering af kapitalforhøjelsen ved Erhvervsstyrelsen.</p> <p>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.</p> <p>De Udbudte Aktier er frit omsættelige og ingen aktionær er forpligtet til at lade sine Aktier indløse, hverken helt eller delvist.</p>
C.5	Indskrænkninger i omsættelighed	<p>Ikke relevant.</p> <p>Alle Aktier inklusive De Udbudte Aktier er frit omsættelige omsættelingspapirer i henhold til dansk ret, og der gælder ingen indskrænkninger i Aktiernes omsættelighed.</p>
C.6	Udbyttepolitik	Det er Investorselskabets langsigtede målsætning at udbetale en an-

		<p>del af årets resultat som udbytte. Dette vil altid ske under hensyntagen til Koncernens kapitalstruktur, soliditet, likviditetssituation og planer for investeringer.</p> <p>Der bliver taget stilling til eventuelt aktieudbytte år for år, og for regnskabsåret 2015 indstilles en udbytteprocent på 0.</p>
Afsnit D		
Risici		
D.1	Risici forbundet med Investorselskabet eller branche	<p>Modtagere af dette Offering Memorandum og potentielle investorer i de Udbudte Aktier bør være opmærksomme på, at en eventuel investering i de Udbudte Aktier indebærer en betydelig risiko.</p> <p>Nærværende Offering Memorandum indeholder blandt andet en detaljeret vurdering af de særlige faktorer, der kan have negativ indflydelse på værdien af Investorselskabet og dermed på kursdannelsen på Aktierne.</p> <p>De beskrevne risici er ikke de eneste risici, Investorselskabet står over for. De skal tages som udtryk for de risikofaktorer, der af Ledelsen betragtes som særligt væsentlige og relevante for Investorselskabet pr. Offering Memorandumdatoen.</p> <p>Såfremt nogle af nedenstående risikofaktorer bliver en realitet, vil det kunne få en væsentlig negativ indflydelse på Investorselskabets fremtidige udvikling, resultater, pengestrømme og finansielle stilling.</p> <p>Det er ikke muligt at kvantificere betydningen af de enkelte risikofaktorer, idet hver risikofaktor kan materialisere sig i større eller mindre omfang og have uforudsete konsekvenser med tab til følge.</p> <p>Nærværende Offering Memorandum indeholder fremadrettede udsagn, der er forbundet med usikkerhed og derved med risici. Investorselskabets faktiske resultater kan afvige væsentligt fra dem, der omtales i disse fremadrettede udsagn, som følge af visse faktorer, herunder, men ikke begrænset til, de risici, som nævnes nedenfor og andetsteds i Offering Memorandum.</p> <p>Investorer tegner aktier i Investorselskabet, der investerer samtlige af sine midler i Ejendomsselskabet, der anvender samtlige midler til at erhverve boligudlejningsejendomme.</p> <p>Den væsentligste risiko for Investorselskabet er således kursudviklin-</p>

		<p>gen på aktierne i Ejendomsselskabet.</p> <p>Kursen på Ejendomsselskabets aktier påvirkes af faktorer såsom;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prisudviklingen på Ejendomsselskabets ejendomme • Lejeudviklingen i Ejendomsselskabets ejendomme • Tomgang i Ejendomsselskabets ejendomme • Tab på lejere • Væsentlige ændringer i de finansielle markeder, herunder rentestigning og finansiell uro • Finansielle risici, herunder rente- og modpartsrisiko samt risiko ved lånefinansieret gearing • Ændringer i lånebidragssatser • Lovgivningsmæssige ændringer herunder ændringer i lejelovgivning • Vedligeholdelsesmæssige tiltag og behov for ekstraordinære investeringer <p>Endvidere skal nævnes risikoen for, at ejendommene ikke kan erhverves til de forventede afkast, og at renten stiger før der hjemtages de forventede lån, hvorved den løbende drift vil forringes.</p>
D.3	Risici forbundet med Aktierne	Risici forbundet med Aktierne relaterer sig primært til, at Udbuddet ikke gennemføres som følge af uforudsete, pludselig opståede begivenheder, der umuliggør gennemførelsen.
Afsnit E		
Udbuddet		
E.1	Provenu fra Udbuddet og skønnede omkostninger	Bruttoprovenuet fra Udbuddet vil udgøre i alt 749.000.000 DKK, hvoraf nettoprovenuet forventeligt vil udgøre 749.000.000 DKK, efter skønnede omkostninger på 0 DKK.
E.2a	Baggrund for Udbuddet og anvendelse af provenu	<p>Ejendomsselskabet forventer efter gennemførelse af Udbuddet at indgå en række enten betingede eller ubetingede købsaftaler om køb af boligejendomme og et ejendomsprojekt (boligejendom som leveres i 2017) for i alt 890 mio. DKK.</p> <p>Provenuet for Emissionen i Investorselskabet vil tilgå Ejendomsselskabet og sammen med realkreditfinansiering vil skulle finansiere Ejendomsselskabet køb af ejendomme og ejendomsprojekt.</p>
E.3	Vilkår og betin-	Udbuddet omfatter 14.980 stk. Udbudte Aktier.

<p>gølgelser for Udbuddet</p>	<p>Det er en betingelse for gennemførelsen af Udbuddet, at der ikke indtræffer begivenheder inden registrering af kapitalforhøjelsen, der efter Investorselskabets skøn vil gøre gennemførelsen af Udbuddet uforsvarligt og/eller utilrådeligt.</p> <p>Udbuddet vil endvidere kun blive gennemført hvis der opnås en minimumstegning på 2.000 Aktier, svarende til en aktiekapital på 50.000.000 DKK og et bruttoprovenu på 100.000.000 DKK.</p> <p>Hvis Udbuddet ikke gennemføres, vil tegningsbeløbet for de Udbudte Aktier blive refunderet (med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger) til den sidst registrerede ejer af de Udbudte Aktier på tilbagekaldelsestidspunktet, og der vil ikke blive udstedt nogen Aktier.</p> <p>Betaling for de Udbudte Aktier sker i danske kroner på senest den 15. juli 2015.</p> <p>Udbuddet af aktier og andele sker med en minimumstegning på 100.000 DKK pr. investor.</p> <p>Aktiestørrelsen er 25.000 DKK pr. stk. og tegning sker til kurs 200, dvs. 50.000 DKK pr. aktie. Hertil kommer en tegningsprovision på 1,75%, der går til tegningsstedet. Således at tegningskursen inkl. tegningsprovision bliver 50.875 DKK. pr. aktie a nominelt 25.000 DKK. Der opkræves ikke tegningsprovision for Partnergruppens tegning i Investeringselskabet.</p> <p>Tegningsperiode Første tegningsperioden løber fra 1. juni 2015 til 30. juni 2015 med betaling den 3. juli 2015.</p> <p>Vedtægterne rummer mulighed for tegning af yderligere kapital helt frem til den 31. december 2015.</p> <p>Såfremt der sker yderligere kapitalforhøjelse efter Udbuddet vil der blive beregnet en rentekompensation, således at de nye investorer betaler 2% p.a. til det udstedende selskab i form af et tillæg til tegningskursen (overkurs). Hensigten herved er at kompensere de tidlige investorer for de senere investorers tilsvarende sene indbetaling.</p> <p>Maksimal tegning</p>
-------------------------------	--

		<p>Den maksimale tegning er fastsat til 374.500.000 DKK, svarende til en bruttoprovenu på 749 mio. DKK.</p> <p>Tegning kan lukkes før tid ved fuldtegning. Sker der overtegning, vil der ske reduktion af tegningen.</p> <p>Rødt investeringsprodukt</p> <p>I henhold til risikomærkning af investeringsprodukter er aktier i Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 et rødt investeringsprodukt, jf. <i>Bekendtgørelse om risikomærkning af investeringsprodukter nr. 345 af 15. april 2011.</i></p> <p>Det vil sige at der er risiko for at tabe mere end det investerede beløb og/eller at produktet er vanskeligt at gennemskue. Investorselskabet er klassificeret som rødt investeringsprodukt grundet dets kompleksitet. Investorerne kan dog ikke tabe mere end det investerede beløb.</p> <p>AIF og FAIF</p> <p>Investorselskabet udgør en Alternativ Investerings Fond ("AIF") i henhold til FAIF-loven. Grundet Investorselskabets forventede størrelse samt det forhold, at Aktierne i Investorselskabet markedsføres overfor detailinvestorer, skal Investorselskabet, og de øvrige selskaber i Koncernen, forvaltes af en forvalter (Core Property Management A/S), der har opnået tilladelse hertil af Finanstilsynet, samt udpege en depositar, der, ligesom forvalteren, er underlagt tilsyn fra Finanstilsynet.</p>
E.4	Fysiske og juridiske personers interesse i Udbuddet	<p>Partnergruppen vil tegne minimum 100 stk. Aktier, svarende til et samlet indskud på minimum 5.000.000 DKK.</p> <p>I relation til Udbuddet er Ledelsen ikke bekendt med mulige interessekonflikter, der er væsentlige for Investorselskabet.</p> <p>Partnergruppen har som medejere af Core Property Management A/S en interesse i gennemførelse af Udbuddet, men dette udgør efter Ledelsens vurdering ikke nogen væsentlig interessekonflikt for Investorselskabet.</p> <p>Tegningsstederne har som medejere af Core Property Management A/S, og i deres egenskab af tegningssteder, der modtager tegningsprovision samt refusion af administrationshonorar en interesse i gennemførelse af Udbuddet, men dette udgør efter Ledelsens vurdering ikke nogen væsentlig interessekonflikt for Investorselskabet.</p>

E.5	Udvanding	Udbuddet sker uden fortegningsret for Investorselskabets Eksisterende Aktionær, der således vil blive væsentligt udvandet ved gennemførelsen af Udbuddet. Ved fuldtegning af de Udbudte Aktier vil den Eksisterende Aktionærs ejerandel blive reduceret til under 0,1%.
E.6	Anslåede omkostninger, som investor pålægges af Investorselskabet	Investor betaler 1,75% i tegningsprovision der går til tegningsstedet ved tegning af de Udbudte Aktier i Investorselskabet. Der er ikke andre omkostninger som Investor pålægges af Investorselskabet. Omkostninger til etablering og registrering af Koncernselskaberne afholdes af Core Property Management A/S.

Risikofaktorer

1. Generelle risikofaktorer

Ved investering i Investorselskabet vil den væsentligste risiko være knyttet til udviklingen i Investorselskabets investering i Ejendomsselskabet, der ejer Ejendommene.

Kursen på aktierne i Ejendomsselskabet vil være påvirket af en lang række faktorer, og der vil være en række risici forbundet med investering i Ejendomsselskabet. Nedenstående risikofaktorer er ikke nødvendigvis udtømmende, heller ikke prioriteret efter sandsynlighed for, at de indtræffer, eller efter omfanget af de mulige konsekvenser for investorerne i Investorselskabet. I det omfang at forudsætningerne udvikler sig negativt, vil det påvirke Investorselskabets samlede økonomiske stilling, resultatforventninger og værdien af Investorselskabets aktier i Ejendomsselskabet, samt likviditet og eventuelle udbyttebetalinger.

2. Likviditetsrisiko

Investorselskabets aktier er noterede 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 at 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 Investorselskabets vedtægter omkring Exitvinduerne.

3. Køb af ejendomme

Porteføljen af ejendomme erhverves først efter gennemførelse af Udbuddet. Bruttoafkastet på de enkelte ejendomme er derfor baseret på forventninger. Hvis der skulle ske en markant prisstigning på de ejendomme, der påtænkes erhvervet, vil projektets rentabilitet således falde. Ledelsen vurderer dog, at de til beregningerne anvendte indkøbspriser er realistiske, og at der på det danske ejendomsmarked kan erhverves Ejendomme til de budgetterede startforrentninger.

4. Den fremtidige prisudvikling på boligejendomme

Den fremtidige prisudvikling på boligejendomme afhænger af mange faktorer, herunder demografi, økonomi og de finansielle markeder. Økonomisk ustabilitet og finansiell uro kan have en negativ påvirkning på Investorselskabets samlede økonomiske stilling. Prissætningen af Koncernens Ejendomme følger således den generelle økonomiske situation samt inflationsudviklingen i det danske samfund. Perioder med ingen eller lav vækst og kursfald på aktie- og obligationsmarkederne vil normalt være negative for Investorselskabet.

Værdien af Investorselskabet vil være knyttet til den løbende indtjening og konsolidering samt til udviklingen i renteniveauet, eftersom investeringsejendomme prissættes efter indtjening, det generelle renteniveau, investors afkastkrav og skattesatser. Af øvrige samfundsøkonomiske variable, som kan

have effekt på udviklingen i værdien og prissætningen af ejendomme, kan nævnes: efterspørgsel efter boligejendomme, niveauet for nybyggeri af ejendomme, beskæftigelsesudviklingen, udviklingen i den demografiske sammensætning, urbaniseringstendenser, hvor befolkningen flytter mod de større byer, samt restriktioner indført af offentlige myndigheder.

5. Risiko ved Ejendommene

Driftsøkonomien i et ejendomsselskab er følsom overfor udviklingen i en lang række faktorer som lejeindtægter, vedligeholdelse og forbedringer, priser på fast ejendom, finansieringsforhold og generelle ændringer i lovgivningsmæssige forhold, herunder skattemæssige forhold.

Ejendommenes beliggenhed kan udgøre en risiko i forbindelse med mulighed for indgåelse af nye lejeaftaler og ejendommens værdiudvikling. Udvikling i ejendomsværdi, likviditeten i ejendomsmarkedet, lejepriser og ledige lejemål kan variere mellem områder og bydele. Attraktiviteten af en ejendom vil ofte være bestemt af beliggenheden, og normalt vil der være en lavere risiko på velbeliggende ejendomme end ejendomme med dårligere beliggenhed. Det tilstræbes derfor at opbygge en diversificeret ejendomsportefølje beliggende i København og større danske provinsbyer.

Den væsentligste risiko omkring lejeindtægten knytter sig til risikoen for lejetomgang, der er afhængig af efterspørgslen efter boliger i området samt lejeniveau. Efterspørgslen efter boliger er især knyttet til den demografiske vandring, og der investeres derfor kun i byer med udsigt til en positiv befolkningsudvikling. Lejeniveauet bestemmes primært af lejelovgivningen, udbud og efterspørgsel, samt den makroøkonomiske udvikling der har betydning for lejernes betalingsevne og -villighed. Ejendommene, der erhverves, vil normalt være fuldt udlejet, således lejeniveauet kendes. Der kan i begrænset omfang erhverves ejendomsprojekter, hvor ejendommen først leveres om 1 – 2 år, hvorefter lejemålene kan udlejes, og lejeniveauet kan fastsættes endeligt.

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 Ejendomsselskabets Ejendomme løbende vedligeholdes. Der kan opstå investeringsbehov som følge af fraflytning, tekniske forhold og offentlige krav, der kan påvirke Koncernens samlede økonomiske stilling.

6. Finansielle risici

6.1 Kapitalstruktur

Investorselskabet investerer hele sin formue/egenkapital i Ejendomsselskabet. Investorselskabets finansielle risiko er således knyttet til kursudviklingen på aktierne i Ejendomsselskabet.

Ejendomsselskabets kapitalstruktur ved opbygning af ejendomsporteføljen er som udgangspunkt fordelt på 40% egenkapital og 60% fremmedkapital (realkreditbelåning) målt i forhold til ejendommenes værdi. Det forventes, at realkreditlåne optages som en blanding af 5 -10 årige inkonverterbare flexlån, samt 20-30 årige konverterbare fastforrentede obligationslån. Sammensætningen afhænger af

lånevilkårene på finansieringstidspunktet. Ejendomsselskabets belåning af Ejendommene forventes at øge det samlede afkast af investeringerne, men der er risici forbundet hermed.

6.2 Renterisiko

Ejendomsselskabets renterisiko afhænger af, hvor lang en periode lånene løber og til hvilken rente lånene kan refinansieres ved udløb.

Ejendomsselskabets renterisiko håndteres ved at optage lån med en fast rente, som typisk vil være 5, 10 og 30 år. Dette indebærer at finansieringsomkostningerne for ejendommene, som udgangspunkt er fastlåst i minimum en 7-8 årig periode (gennemsnit), når lånene er hjemtaget. Til forud sikring af renten i forbindelse med køb af ejendomsprojekter, der først overtages om 1-2 år, kan der indgås renteaftaler som fastlåser renten.

Indtil lånene er hjemtaget, vil der være en risiko på hvilket renteniveau finansieringen kan fastlåses på for rentebindingsperioden.

Såfremt den initiale lånefinansiering eller refinansieringen foretages til højere renter, er der risiko for, at Ejendomsselskabets overskud vil blive mindre. Hvis rentestigningen er affødt af højere inflation, vil der dog normalt være gode muligheder for lejestigninger, som delvis kan afbøde risikoen over tid.

Såfremt Ejendomsselskabet ikke kan leve op til lånevilkårene herunder eventuelle finansielle klausuler, kan det påvirke Ejendomsselskabets samlede økonomiske stilling, resultat og værdien af Investorselskabets aktier i Ejendomsselskabet.

Hvis Ejendomsselskabets aktiver i forhold til gælden eksempelvis falder til under nærmere aftalte specifikke grænser, vil lånebetingelserne kunne indebære, at der ikke kan ske udlodning af et eventuelt overskud. Hvis Ejendomsselskabet ikke kan servicere gælden i en periode, vil det også kunne udløse omstrukturering af gælden og/eller afhændelse af ejendomsaktiver.

Der er ikke indgået aftaler med realkreditinstitutter om bidragssatser på Ejendomsselskabets realkreditlån, idet Ejendommene endnu ikke er købt. Bidragssatsen kan heller ikke fastlåses for hele investeringsperioden, hvorfor der er en risiko for at denne kan stige og dermed negativt påvirke resultaterne og Aktiernes værdi.

6.3 Modpartsrisiko

Investorselskabet vil kun i meget begrænset omfang have risici mod finansielle modparter. Risikoen vil alene være tilknyttet en kontantkonto i Investorselskabets bankforbindelse.

Ejendomsselskabets risici mod finansielle modparter vil ligeledes hovedsageligt være tab i forbindelse med placering af Ejendomsselskabets overskudslikviditet. For at reducere denne risiko placeres overskydende midler enten i sikre korte obligationer eller hos Ejendomsselskabets bankforbindelser, Sydbank og Spar Nord Bank.

6.4 Valutakursrisiko

Hverken Investorselskabet eller Ejendomsselskabet har valutakursrisiko. Ejendomsselskabet erhverver danske boligejendomme, hvor lejeindtægten modtages i danske kroner, og ved finansieringen anvendes altid danske kroner.

6.5 Gearingsrisiko

Investorselskabet foretager ikke finansiel gearing af sine investeringer, da selskabets formue placeres i Ejendomsselskabet.

Som følge af lånefinansieringen af ejendommene er Ejendomsselskabets risiko gearet målt som forholdet mellem værdien af Ejendomsselskabets samlede aktiver og egenkapitalen. Da egenkapitalandelen som udgangspunkt er 40% vil gearingen være 2,5. Egenkapitalandelen kan variere, men vil typisk ligge på mellem 25% og 50%.

7. Ændringer i regnskabs- og selskabslovgivning

Investorselskabet og Ejendomsselskabet 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 Koncernens økonomiske stilling, resultat og på aktiernes værdi samt Koncernens mulighed for at udbetale udbytte. Herudover kan ændring i selskabslovgivningen påvirke Koncernen ugunstigt, hvilket for eksempel kan få en negativ effekt på Koncernens mulighed for udlodning af udbytte.

Der er den 28. januar 2015 fremsat et lovforslag, der lægger op til en meget omfattende ændring af årsregnskabsloven med forventet vedtagelse før sommeren 2015. For Investorselskabet og Ejendomsselskabet vil den væsentligste ændring til regnskabspraksis være, at gældsforpligtelserne vedrørende investeringsejendommene fremadrettet skal måles til amortiseret kostpris. Gældsforpligtelserne skal dermed ikke længere måles til dagsværdi, hvorfor resultatet fremover ikke vil blive påvirket af dagsværdireguleringer af gældsforpligtelser. Ændringerne forventes at træde i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2016 eller senere.

8. Ændringer i lejelovgivning

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.

Der er vedtaget en ny lejelov i Folketinget, som træder i kraft den 1. juli 2015. De nye regler vil bl.a. kunne føre til øgede udgifter ved lejerskifte, hvor den fraflyttende lejer skal istandsætte lejemålet til ”normal istandsættelse” og ikke som tidligere til ”nyistandsat”.

9. Tvister og retssager

Koncernen har ikke været involveret i retssager i Koncernens levetid, men det kan ikke udelukkes, at Ejendomsselskabet fra tid til anden er involveret i tvister og retssager, herunder lejesager. Udfaldet af

tvister og retssager vil kunne få negativ betydning for Koncernens resultater, pengestrømme og finansielle stilling.

10. Ændrede skatte- og afgiftsforhold i Danmark

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

Tidsplan

Dato	Begivenhed
31-03-2015	Ekstraordinær generalforsamling i Investorselskabet
15-05-2015	Offentliggørelse af Offering Memorandum
01-06-2015	Tegningsperioden påbegyndes
30-06-2015	Tegningsperioden afsluttes
01-07-2015	Aktienota udstedes
03-07-2015	Aktier betales

DEL I: Oplysninger om Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

1. ANSVARLIGE

Der henvises til ovenstående afsnit om ”Ansvarlige for Offering Memorandum”.

2. REVISORER

Investorselskabets revisor, der er valgt ved stiftelsen af Investorselskabet, er:

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A, 9000 Aalborg,
CVR nr. 33 77 12 31

ved de statsautoriserede revisorer Peder Sehested Lund og Michael Stenskrog. Begge revisorer er medlem af FSR – Danske Revisorer

Investorselskabet er stiftet den 18. marts 2015.

3. UDVALGTE REGNSKABSOPLYSNINGER

Ikke relevant.

Investorselskabet er stiftet den 18. marts 2014 og har derfor ikke nogen historiske regnskabsoplysninger.

Investorselskabet er stiftet med en aktiekapital på nominelt 500.000 DKK til kurs 200, dvs. ved indskud af 1.000.000 DKK, der siden stiftelsen og frem til købet af aktierne i Ejendomsselskabet har stået på en bankkonto tilhørende Investorselskabet. Efterfølgende har Investorselskabet erhvervet aktierne i Ejendomsselskabet for 1.000.000 DKK modsvarende den kapital, der blev indskudt ved stiftelsen af Ejendomsselskabet. Pr. Offering Memorandumdatoen har Investorselskabet således en balance med 1.000.000 DKK i aktiver i form af aktier i Ejendomsselskabet og 1.000.000 DKK i passiver i form af egenkapital.

Ejendomsselskabet er ligesom Investorselskabet stiftet med en nominel selskabskapital på 500.000 DKK til kurs 200, dvs. ved indskud af 1.000.000 DKK, der siden stiftelsen har stået på en bankkonto tilhørende Ejendomsselskabet. Der har ikke været nogen drift af nogen art i Ejendomsselskabet siden stiftelsen i 2014. Core Bolig VI Komplementarselskab ApS har, jf. vedtægterne, ydet et ansvarligt lån på DKK 100.000, således at der pr. Offering Memorandumdato står DKK 1.100.000 på en bankkonto tilhørende Ejendomsselskabet.

4. RISIKOFAKTORER

Der henvises til ovenstående afsnit om ”Risikofaktorer”.

5. OPLYSNINGER OM CORE BOLIG INVESTORAKTIESELSKAB NR.1

5.1 Investorselskabet historie og udvikling

Investorselskabet er nystiftet den 18. marts 2015, og der er derfor ikke en historisk udvikling at beskrive. Der vil således først tilgå driftsmæssige aktiviteter i Koncernen, når kapitalforhøjelsen i Investorselskabet er gennemført, midlerne videreført til Ejendomsselskabet, og der efterfølgende overtages ejendomme til drift i Ejendomsselskabet.

Ved stiftelsen udgjorde Investorselskabets balance aktiver i form af en kassebeholdning på 1.000.000 DKK og passiver i form af en egenkapital på 1.000.000 DKK fordelt på en aktiekapital på 500.000 DKK og frie reserver på 500.000 DKK.

5.1.1 Udsteders juridiske navn og binavne

Investorselskabets juridiske navn er Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1. Der er ikke registreret binavne.

5.1.2 Udsteders registrerede hjemsted og registreringsnummer

Hjemsted er København kommune.

CVR er 36 68 57 19.

De pågældende oplysninger om Investorselskabet vil fremgå af Core Property Management A/S hjemmeside: www.coreproperty.dk.

5.1.3 Udsteders registreringsdato

Investorselskabet er registreret den 18. marts 2015.

5.1.4 Domicil, juridiske form, indregistreringsland samt adresse m.m.

Investorselskabets juridiske form og domicil er:

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1
c/o Core Property Management A/S
Skoubogade 1, 2.
1158 København K

Telefon: 33 18 84 40

Mail: info@coreproperty.dk

Investorselskabet er indregistreret hos Erhvervsstyrelsen i Danmark og er underlagt dansk lovgivning.

5.1.5 Fremtidige investeringer

I Ejendomsselskabet (datterselskabet til Investorselskabet) forventes der, efter gennemførelse af Udbuddet, indgåelse af enten betingede eller ubetingede købsaftaler om erhvervelse af en række bolig-ejendomme samt et ejendomsprojekt:

- **Forventet køb af projektejendom i København.** Der forventes indgået en købsaftale om levering af en boligejendom i 2017 med skønnet 85 lejligheder. Ejendommen vil være beliggende i bydelen Valby i København.
- **Forventet køb af 7 boligejendomme i provinsen.** Der forventes indgået en købsaftale om erhvervelse af 7 boligejendomme med en dansk pensionskasse som sælger. Ejendommene er beliggende i Randers, Kolding, Odense, Svendborg, og rummer i alt 580 lejligheder.
- **Forventet køb af en boligejendom i Birkerød.** Der forventes indgået en købsaftale for en boligejendom i Birkerød med en dansk pensionskasse som sælger.

Når Emissionen er overstået, og Nettoprovenuet er opgjort vil behovet for køb af ejendomme kunne opgøres endeligt.

Der forventes herefter en række yderligere køb af ejendomme og eventuelt også et projekt yderligere. Hensigten er at Investorselskabet kapital, som indskydes i Ejendomsselskabet, vil udgøre ca. 38% af Ejendomsselskabets balance, idet der optages realkreditbelåning for ca. 60%, og lejerdeposita udgør ca. 2%.

6. FORRETNINGSOVERSIGT

Investor tegner Aktier i Investorselskabet, der anvender den indbetalte kapital til at tegne aktier i Ejendomsselskabet. Her anvendes midlerne sammen med realkreditbelåning til køb af en portefølje af danske boligudlejningsejendomme.

6.1 Beskrivelse af Koncernens investeringskoncept og forretningside

Investering og beliggenhed

Koncernens investering i fast ejendom følger en proces i to trin:

- Først udvælges de byområder, hvor den største befolkningsmæssige og økonomiske vækst forventes
- Dernæst udvælges de konkrete ejendomme, der muliggør en stabil driftsindtægt kombineret med et langsigtet værditilvækstspotentiale.

Ved investering i boligejendomme er beliggenhed det vigtigste investeringskriterium. Er ejendommen 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.

Fra land til by

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 vandring 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 og reduktion af biltrafik og forurening. Det er derfor vigtigt at købe ejendomme i byer, der også vil vokse fremover.

Den langsigtede demografiske trend forventes også fremover at være en fortsat afvandring fra de tyndtbefolkede områder i Nord-, Vest- og Sydjylland mod Aarhus og Trekantsområdet. Tilsvarende forventes Aalborg at vokse på bekostning af de øvrige byer i Nordjylland. Ligeledes vil Odense have en positiv befolkningsudvikling på bekostning af en række mindre byer på Fyn. Der sker typisk det, at de store byer og købstæderne kannibaliserer de mindre bysamfund overalt i landet. København vil som hovedstad og landets største by se den største befolkningstilvækst.

Der forventes indkøbt boligejendomme, som kan ligge i følgende byer:

De tre store byer (20% - 65%):

- Storkøbenhavn (allokering 20% – 30%)
- Aarhus (allokering 0% – 20%)
- Aalborg (allokering 0% – 15%)

Restallokering (35% – 80%):

- Randers

- Skanderborg
- Horsens
- Vejle
- Kolding
- Herning
- Esbjerg
- Odense
- Svendborg
- Næstved
- Køge
- Hillerød

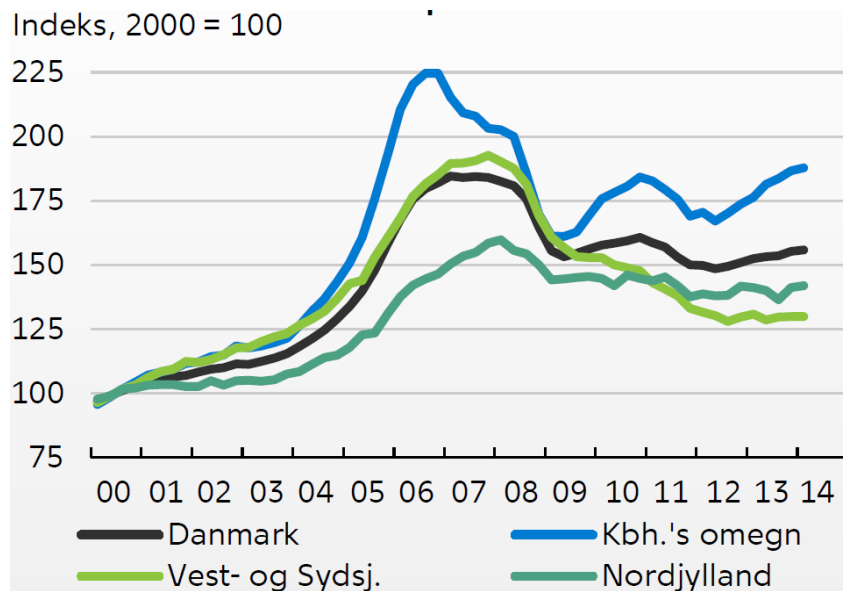
Den viste allokering på byer kan afviges, afhængig af muligheder for køb. Der vil dog blive opretholdt en spredning på flere byer, ligesom køb i Storkøbenhavn vil indgå med en vis porteføljeandel.

Valget af investeringsbyer vil også afhænge af hvilke konkrete købsmuligheder der opstår i den periode, hvor der indkøbes ejendomme, og der kan derfor vælges andre byer end de ovenfor nævnte.

Prisudvikling og timing

Et vigtigt element i investeringsstrategien er timing af investeringen. Ejendomsmarkedet bevæger sig normalt i meget lange cyklusser på 15-20 år fra bund til top. I nyere tid har vi i Danmark haft en ejendoms cyklus med meget lave priser i starten af 1990'erne og en pristop i 2006-2007. Efterfølgende faldt ejendomspriserne markant, men er nu igen på vej op, især i Storkøbenhavn og Aarhus.

Prisudvikling fordelt på landsdele



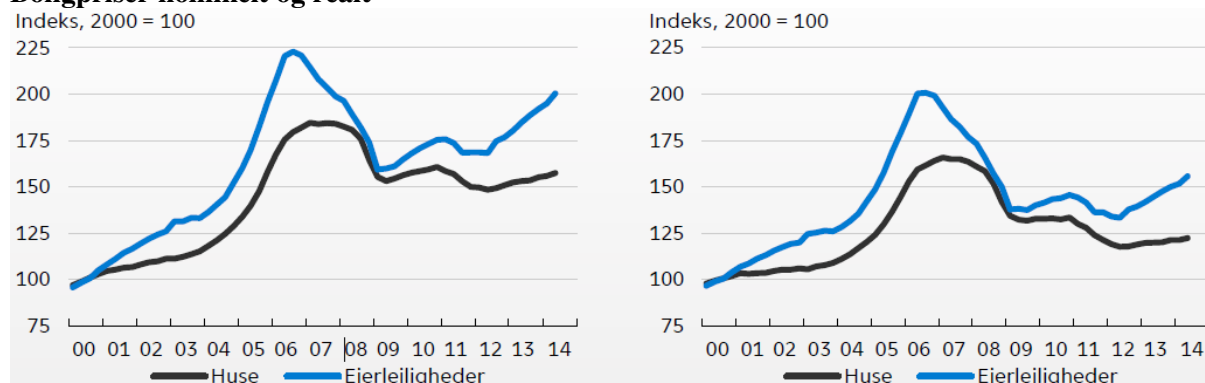
Kilde; Nationalbankens Kvartalsoversigt 3. kv. 2014

På figuren ses at prisstigningen har været størst i Storkøbenhavn, men der har også været en pæn prisudvikling i de øvrige landsdele. Ejendoms krisen i 2008-2010 ramte især København samt de tyndt

befolkede landsdele. Efter et kraftigt prisfald i 2008-2009 er markedet konsolideret og er i de seneste år på ny begyndt at stige – især i storbyerne.

Når man ser på prisudviklingen skal man huske at korrigere for inflationsudviklingen. Dvs. man skal se på de reale priser, der er korrigeret for inflationen. Nedenfor har Nationalbanken vist prisudviklingen i nominelle priser til højre og i reale priser til venstre.

Boligpriser nominelt og realt



Kilde: Nationalbankens kvartalsoversigt for 3. kvartal 2014

Det fremgår af grafen til venstre i ovenstående figur, at i nominelle kroner er priserne steget pænt siden 2009, men prisudviklingen for landet som helhed er ikke tilbage på pristoppen i 2006-2007. Grafen til højre viser prisudviklingen korrigeret for inflation. Her ser man, at priserne realt set er et stykke fra den forrige pristop i 2006-2007.

Prisudviklingen varierer meget fra landsdel til landsdel, og i visse områder i København er man tilbage på prisniveauet fra 2006-2007 i nominelle priser.

Investeringsstrategi

Boligejendomme kan forventes at stige i værdi i takt med den generelle inflationsudvikling og udvikling i realløn. Forældelsen og nedslidningen på boligejendomme er typisk også langt mindre end på erhvervsjendomme, og modernisering sker løbende i forbindelse med fraflytning af lejere. En god illustration heraf er, at boligejendomme beliggende i centrale byområder ofte er flere hundrede år gamle og fortsat kan udgøre gode boliger.

Boligejendomme er karakteriseret ved:

- Stor lejerspredning på mange små lejere
- Korte lejekontrakter, der kan opsiges af lejer
- 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

Der investeres i tre ejendomssegmenter:

- Nyere ejendomme, der kan udstykkes som ejerlejligheder
- Ældre omkostningsbestemte ejendomme
- Ejendomsprojekter, hvor ejendommene skal opføres.

Nyere ejendomme

Ejendomsselskabet investerer min. 50% i boligejendomme, der er eller kan blive udstykket som ejerlejligheder. Ejendomme, der kan udstykkes som ejerlejligheder omfatter:

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

Denne 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 ejendommene lette at håndtere. De er bygget med fjernvarme, termoruder og har køkken og bad. Alle installationer har en lang restlevetid. Ejendommene erhverves udlejet, og lejen maksimeres under hensyntagen til, at tomgang og lejerudskiftning skal minimeres.

Ældre omkostningsbestemte ejendomme

Ejendomsselskabet kan investere op til 25% i ældre boligejendomme omfattet af omkostningsbestemt leje eller udlejet til markedslejen, jf. Boligreguleringsloven § 5. stk. 2.

Ejendomme opført før 1991 er omfattet af Boligreguleringsloven.

Projektejendomme

Projektejendomme er ejendomme, som erhverves fra en developer som "nøglefærdige" ejendomme til fremtidig levering. Køber står typisk selv for udlejning. Ejendomsselskabet kan erhverve op til 25% af porteføljen som projektejendomme.

Det er således muligt i det storkøbenhavnske område at erhverve nybyggede lejligheder til 24.000-26.000 DKK/m² afhængig af beliggenhed og aptering. Der bygges populært sagt til "*Hr. og fru Danmark*", dvs. til huslejer, som almindelige mennesker kan betale. Koncernen deltager således ikke i meget dyrt ejerlejlighedsbyggeri. 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.

Ejendomsselskabet kan endvidere i mindre omfang investere i ældre kontorejendomme, der konverteres til boliger. Konvertering af kontor til boliger anses i denne sammenhæng også som en projektejendom.

Projektejendomme erhverves kun i Storkøbenhavn.

Forvaltningsstrategi

Når Ejendomsselskabets midler 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 A/S og dels hos eksterne samarbejdspartnere.

Core Property Management A/S varetager bl.a. følgende opgaver, der er centrale for værditilvæksten:

- Fastlæggelse af husleje for lejemål med fri lejefastsættelse samt optimering af legebudget for lejemål med omkostningsbestemt leje
- Fastlæggelse af renoveringsomfang for lejligheder
- Fastsættelse af pris ved salg af ejerlejligheder og ejendomme samt forhandling af disse
- Tilsyn og optimering af outsourcete ydelser
- 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 lejerhenvendelser.

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

Optimering af driftsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger kan deles i to grupper.

- Dem, 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:
 - Renter på fremmedfinansiering
 - Vedligeholdelse og renovering.
- Dem, som indgår i beregningen af den omkostningsbestemte leje, og som derfor betales af lejerne via lejen. I denne situation er det dog rentabelt at reducere omkostningerne såfremt der er lejligheder, som efter modernisering ikke længere er omfattet af omkostningsbestemt lejeregulering. Dette er omkostninger som:
 - Skatter, afgifter, renovation
 - Løbende administration
 - Forsikring

- Vicevært og renholdelse.

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

Omkostninger som indgår i beregningen af den omkostningsbestemte leje betales af lejerne, men der er også et incitament til at reducere omkostningerne 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 indvendigt (BRL §22) og udvendigt vedligehold (BRL §§ 18 og 18b).

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

7. ORGANISATIONSSTRUKTUR

7.1 Koncernstruktur

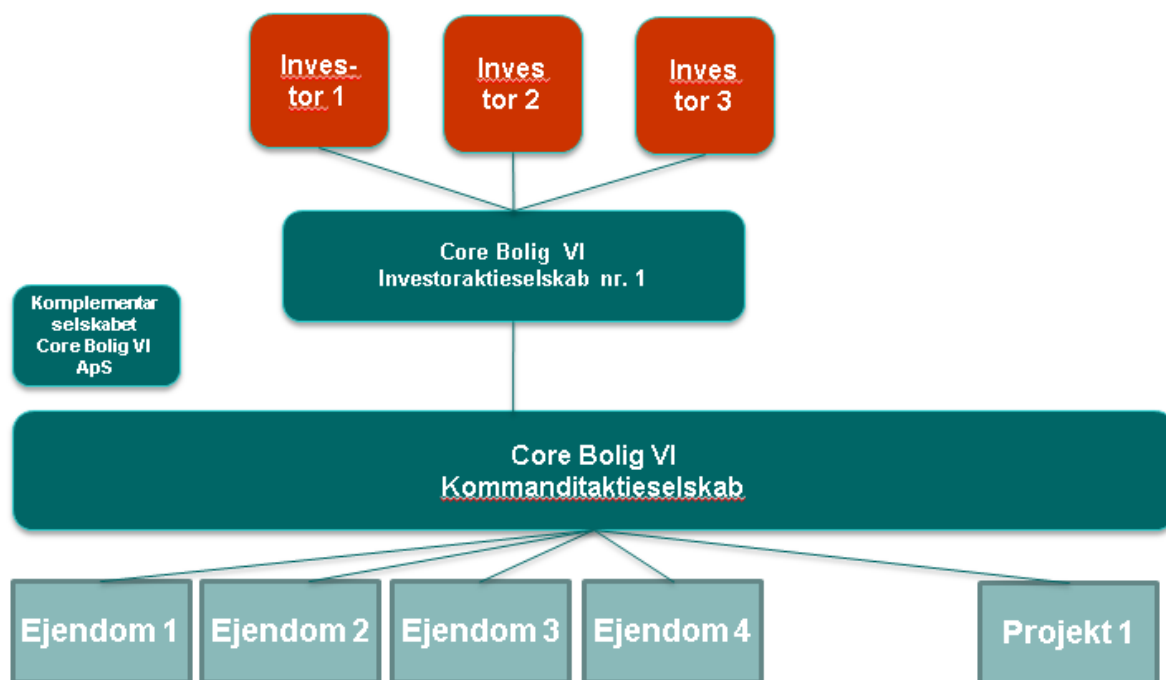
Koncernen består af Investorselskabet og Ejendomsselskabet. Investorselskabet har Ejendomsselskabet som et 100 % ejet datterselskab, jf. nedenstående koncernoversigt.

Investorerne erhverver Aktier i Investorselskabet (Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1), der investerer samtlige midler i Ejendomsselskabet (Core Bolig VI Kommanditaktieselskab). Sidstnævnte selskab anvender samtlige midler til at købe boligudlejningsejendomme og har mulighed for at anvende midler til at erhverve ejendomsprojekter til levering om 1-2 år. I forbindelse med disse køb sker der realkreditfinansiering.

Ejendomsselskabet er dermed et 100% ejet datterselskab af Investorselskabet.

Der kan ikke skydes ny kapital ind i Ejendomsselskabet efter 31.12 2015 via eventuelle nye investorselskaber, idet Ejendomsselskabets vedtægter begrænser tegning af ny kapital til denne dato.

Koncernoversigt



Investorselskabet vil være en alternativ investeringsfond og derfor omfattet af FAIF-loven (Lov om Forvaltere af Alternative InvesteringsFonde).

Komplementarselskabet er ikke en del af Koncernstrukturen, idet det er ejet af Core Property Management A/S, jf. administrationsaftalen DEL III, bilag 5, punkt 7. Komplementarselskabet udgør ledelsen af Ejendomsselskabet.

Komplementarselskabet har udlånt selskabets egenkapital på 100.000 DKK til Ejendomsselskabet.

7.2 Udsteders datterselskaber

Investorselskabets pt. eneste datterselskab er det 100% ejede Ejendomsselskabet.

8. KAPITALRESSOURCER

Bruttoprovenuet fra Udbuddet i Investorselskabet tilgår fuldt ud datterselskabet Ejendomsselskabet. Her benyttes provenuet til opkøb af boligejendomme, der samtidigt belånes med realkreditlån.

Størrelsen af Bruttoprovenuet og den endelige låneudmåling på de enkelte ejendomme i Ejendomsselskabet vil afgøre, hvor stor en ejendomsbalance der kan erhverves i Ejendomsselskabet.

	Minimum tegning	Forventet tegning	Maksimal tegning
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kapitalforhøjelse ved aktietegning	100.000	500.000	749.000
Kapitalforhøjelse ved aktietegning	100.000	500.000	749.000
Kapital ved stiftelse	1.000	1.000	1.000
Kapital efter aktietegning	101.000	501.000	750.000
Forventet realkreditbelåning	159.634	791.850	1.185.404
Forventet deposita og forudbetalt leje	4.646	23.046	34.500
SUM	265.280	1.315.896	1.969.904
Forventet ejendomsbalance incl. omk. *)	262.654	1.313.269	1.967.277

*) Den forventede ejendomsbalance kan være lidt lavere, så der er plads til driftslikviditet

9. PROGNOSE FOR RESULTAT, BALANCE OG LIKVIDITET


Nærværende afsnit indeholder fremadrettede udsagn angående Koncernens planer, prognoser og fremtidige udvikling, der er underlagt en række risici og usikkerheder. Koncernens faktiske resultater kan vise sig at være væsentligt forskellige fra de forventninger om fremtidige resultater, der anføres i de fremadrettede udsagn. Potentielle risikofaktorer og usikkerheder består bl.a. af de forhold, der er omtalt i afsnittet "Risikofaktorer" samt forhold omtalt andre steder i Offering Memorandum.


9.1 Ledelsens erklæring om væsentligste antagelser til grund for prognoserne

Det er Ledelsens opfattelse, at de væsentlige forudsætninger for de beløbsmæssige oplysninger er korrekt beskrevet, og at disse væsentlige forudsætninger ligger til grund for prognoserne. Ledelsen har indflydelse på visse af de væsentlige forudsætninger for prognoserne, mens opfyldelsen af andre forudsætninger, primært de markedsmæssige (renteniveau i samfundet og lign.) og de afledte konsekvenser for Koncernen, ligger uden for Ledelsens indflydelse. Resultatforventningerne i prognoserne udgør Ledelsens bedste skøn for Koncernens 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.


København, den 15. maj 2015


Direktionen:



Niels Lorentz Nielsen
(direktør)


John Bødker
(direktør)

Bestyrelsen:


Per Hørndrup Yderholm
(formand)


Klaus Landberg Nielsen
(bestyrelsesmedlem)


Niels Lorentz Nielsen
(bestyrelsesmedlem)

9.2 Den uafhængige revisors erklæring om prognoserne for årene 2015 - 2023

Til læserne af dette Offerings Memorandum

Vi har undersøgt prognoserne i Offerings Memorandum for selskaberne Core Bolig VI Kommanditaktieselskab og Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 for årene 2015 - 2023, som er medtaget i Offerings Memorandums DEL I, afsnit 9 "Prognoser for resultat, balance og likviditet".

Erklæringen er alene udarbejdet til brug for potentielle investorer med henblik på tegning af aktier i Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1.

Ledelsens ansvar

Ledelsen i Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 har ansvaret for at udarbejde prognoserne på grundlag af de væsentlige forudsætninger, som er oplyst i Offerings Memorandum DEL I, afsnit 9.3 "Forudsætninger for prognoserne", og i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier. Ledelsen har endvidere ansvaret for de forudsætninger, som prognoserne er baseret på.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om prognoserne på grundlag af vores undersøgelser. Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000 DK den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, om prognoserne i alle væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de oplyste forudsætninger og i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier. Som led i vores arbejde har vi efterprøvet, om prognoserne er udarbejdet på grundlag af de oplyste forudsætninger og efter årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier, herunder kontrolleret den indre talmæssige sammenhæng i prognoserne.

Det er vores opfattelse, at de udførte undersøgelser giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at prognoserne for årene 2015 - 2023 i alle væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de i Offerings Memorandumets DEL I, afsnit 9.3 "Forudsætninger for prognoserne" oplyste forudsætninger og i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier.


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.

Aalborg, den 15. maj 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Michael Stenskrøge
statsautoriseret revisor


Peder Schested Lund
statsautoriseret revisor

9.3 Forudsætninger for prognoserne

Prognoserne er udarbejdet på baggrund af årsregnskabslovens bestemmelser. Investorselskabet er fritaget for at udarbejde koncernregnskab, hvorfor der er udarbejdet særskilte prognoser for henholdsvis Investorselskabet og Ejendomsselskabet.

Ejendommene indregnes til dagsværdi som investeringsejendomme. Dagsværdien er ved første indregning forudsat at svare til de forventede købspriser ekskl. købsomkostninger. I de efterfølgende år forventes dagsværdien at stige med inflationen på 1,5% årligt. Denne værdistigning indregnes i resultatopgørelsen.

Blandt de vigtigste benyttede forudsætninger i Ejendomsselskabets prognoseberegninger er:

- Leje pr. m² (bruttoafkast)
- Driftsomkostninger pr. m²
- Vedligehold pr. m²
- Fee (beregnet af Ejendomsselskabets balance)
- Leje- og omkostningsinflation
- Lejetomgang og lejetab
- Finansieringsrente inkl. lånebidrag
- Belåningsprocent
- Gns. lejlighedsstørrelse i m²
- Købspris pr. m²

Disse forudsætninger er fastlagt for henholdsvis Eksisterende Ejendomme og Projektejendomme. Forudsætningerne er delvis baseret på de ejendomme, som forventes købt, jf. DEL I, afsnit 5.1.5. Som det fremgår, er der endnu ikke indgået betingede eller ubetingede købsaftaler, ligesom det nødvendigvis ikke dækker behovet for køb af ejendomme. Det forventes dog, at disse ejendomme er repræsentative.

Der er ikke taget hensyn til den tegningsprovision, som betales til tegningsstedet ved Udbuddet.

Der er i alle prognoserne forudsat, at der sker en tegning i Investorselskabet, som bringer selskabskapitalen op på 250 mio. DKK nominelt, dvs. kontant indskud af 500 mio. DKK.

9.3.1 Indtægter

Lejeindtægterne i Ejendomsselskabet er beregnet med 800 DKK /m² for Eksisterende Ejendomme (2016) og 1.350 DKK/m² for Projektejendomme (2017).

Lejeindtægterne stiger dels på grund af den årlige omkostningsbestemte regulering i de ejendomme som er omfattet af lejeregulering og dels på grund af reguleringsaftaler, som indgår i lejekontrakterne på de ejendomme, som ikke er omfattet af lejeregulering (opført efter 1991). Den samlede årlige regulering er anslået til 1,5% i Ejendomsselskabet.

9.3.2 Omkostninger

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

- a) **Driftsomkostninger.** Ejendommens driftsomkostninger, som omfatter forsikring, vicevært, skatter og afgifter, gårdlav, elevatorservice, renholdelse af fællesarealer og lignende, er fastlagt til 190 DKK/m² for Eksisterende Ejendomme og 225 DKK/m² for Projektejendomme.
- b) **Vedligeholdelsesomkostninger.** Udgifterne til vedligeholdelse er sat til 35 DKK/m² for Eksisterende Ejendomme og 25 DKK/m² for Projektejendomme.
- c) **Lejetomgang og lejetab.** Til dækning af lejetomgang og lejetab afsættes 0,5% af årslejen. Der er forudsat indbetaling af 3 måneders depositum til sikkerhed for lejeaftalen, og i gennemsnit 1 måneds forudbetalt leje.
- d) **Finansieringsomkostninger inkl. bidrag.** I prognosen tages udgangspunkt i et lånemix af realkreditlån med forskellig løbetid og af forskellig type med en rente inkl. bidrag på 2,0% p.a. Lånemixet i prognoserne er fastlagt med en gennemsnitlig varighed omkring 10 år. Der sker løbende optagelse af lån i forbindelse med erhvervelse af Ejendommene.
- e) **Årsregnskab, depositar, revision og bestyrelse.** Til udgifter til årsregnskab, revision og bestyrelse er der afsat 900.000 DKK i Ejendomsselskabet. Der er i Investorselskabet afsat 250.000 i 2015 til administrationsomkostninger og Depositar, og i 2016 er dette beløb ansat til 200.000 DKK, idet Depositar har en række engangsudgifter som afholdes i 2015.
- f) **Betaling for administration, regnskabsførelse, ledelse og udvikling.** Som betaling til Core Property Management A/S for posterne administration, regnskabsførelse, ledelse og udvikling er der afsat årligt 0,65% p.a. inkl. moms, som beregnes på Ejendomsselskabets balance. Denne betaling sker alene i Ejendomsselskabet.
- g) **Performancefee.** Der er i prognoserne ikke afsat performancefee jf. DEL I, afsnit 11.4 og afsnit 16.1 idet der i prognoserne heller ikke er budgetteret med salg af ejerlejligheder eller ejendomme, herunder gevinst ved salg af disse.

Alle omkostninger er inkl. moms.

9.3.3 Låneomkostninger og dagsværdiregulering af gæld

Der er i prognosen afsat i gennemsnit 0,8% i afgift på tinglysning af realkreditpantebreve samt til stiftelsesprovision på realkreditfinansiering i Eksisterende Ejendomme og 1,7% til Projektejendomme. Tinglysningsafgiften er 1,5% på pantebreve til realkreditfinansiering, men der forventes afgiftsoverførsel af tidligere ejers pantsætning på en del af ejendommene. Under hensyntagen til, at gælden skal indregnes til dagsværdien, vil låneomkostningerne reelt blive omkostningsført ved hjemtagelsen af lånene. Det er i øvrigt forudsat, at realkreditlånenes kurs er uændret i prognoseperiode.

Der er den 28. januar 2015 fremsat et lovforslag, der lægger op til en meget omfattende ændring af årsregnskabsloven med forventet vedtagelse før sommeren 2015. For prognoserne vil den væsentligste

ændring til regnskabspraksis være, at gældsforpligtelserne vedrørende investeringsejendommene fremadrettet skal måles til amortiseret kostpris. Gældsforpligtelserne skal dermed ikke længere måles til dagsværdi, hvorfor resultatet fremover ikke vil blive påvirket af dagsværdireguleringer af gældsforpligtelser. Ændringerne forventes at træde i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2016 eller senere.

Lovforslaget vil alt andet lige betyde, at låneomkostningerne vil blive fordelt henover lånene løbetid som finansieringsomkostninger i stedet for at belaste resultatet på det tidspunkt, hvor lånene bliver hjemtaget.

Såfremt der indgås finansielle instrumenter til afdækning af renterisikoen, skal disse indregnes til dagsværdi. Lovforslaget vil ikke ændre på den regnskabsmæssige behandling af sikringsinstrumenter. Der er ikke i prognoserne indregnet brug af finansielle instrumenter.

9.3.4 Skat og afskrivninger

Der er indregnet aktuel skat og udskudt skat i henhold til gældende skatteregler.

Ejendomsselskabet er et kommanditaktieselskab og udgør derfor ikke et selvstændigt skattesubjekt efter selskabsskatteloven, hvorfor selskabsskatten beregnes og hensættes i Investorselskabet.

Der er i prognosen for Investorselskabet beregnet selskabsskat af resultaterne baseret på skattesatsen 23,5% for 2015 og skattesatsen 22,0% fra og med 2016.

Den udskudte skat i Investorselskabet forfalder til betaling, når Ejendomsselskabets ejendomme afhændes. Skatten, som påhviler investorerne er ikke indregnet i prognosen.

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

Der er usikkerhed om, hvorvidt der er skattemæssigt fradrag for den 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.

9.3.5 Værdiansættelse af ejendomme og handelsomkostninger

I prognosen for Ejendomsselskabet indgår Ejendommene initialt (dvs. 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 2015 og 2016 er dagsværdien af investeringsejendommene fastsat til købsprisen ekskl. anskaffelsesomkostninger.

Fra og med 2017 er der i prognoserne lagt til grund, at Ejendommenes markedsværdi tillægges en generel værdistigning på 1,5% p.a. Det svarer til den budgetterede generelle stigning i lejeindtægter samt omkostninger.

Ejendommene forventes erhvervet til en gennemsnitlig pris på DKK 12.000 pr. m² for Eksisterende ejendomme og på DKK 26.000 pr. m² for Projektejendomme. Baseret på den forudsatte tegning giver dette mulighed for at købe ca. 90.000 m² af Eksisterende Ejendomme og ca. 9.000 m² af Projektejendomme. Prisen pr. m² er opgjort på bruttoarealet.

For de Eksisterende Ejendomme forventes anvendt DKK 30 pr. m² til forbedringer i form af diverse moderniseringer.

Omkostninger ved køb af ejendomme er skønnet til 0,73% og omfatter:

- a) **Tinglysning.** Udgifter til tinglysning af ejendom udgør 0,6%.
- b) **Advokatomkostninger.** Der er hensat udgifter på 0,13% til advokat i forbindelse med berigtigelse af handlen og due diligence-processen af juridiske forhold, herunder lejekontrakter. Denne sats dækker også tekniske undersøgelser af ejendommene.

9.3.6 Likviditet

Udover det allerede nævnte bliver Ejendomsselskabets løbende likviditet påvirket af:

- a) **Afdrag på realkreditlån.** Idet belåningsgraden vil være omkring 60% er der ikke i prognosen indarbejdet en afdragsprofil på Ejendomsselskabets realkreditfinansiering.
- b) **Forbedring af ejendommene.** Der er afsat et mindre beløb til aktiverede moderniseringer på Ejendomsselskabets Ejendomme. Beløbet fremgår i de enkelte år af prognosen for balancen.
- c) **Udbytte.** I prognoserne er der forudsat et udbytte som vist i prognoserne.
- d) **Depositum.** Det er forudsat, at depositum og forudbetalt leje vil udgøre et beløb svarende til 4 måneders leje.
- e) **Tilgodehavende leje og øvrige aktiver samt leverandørgæld og øvrige gældsposter.** Det er forudsat, at tilgodehavende leje og øvrige aktier vil udgøre 600.000 DKK i hele budgetperioden.

9.4 Prognoser

Der er i det følgende vist to prognoser:

- For Investorselskabet
- For Ejendomsselskabet.

For hver prognose gennemgås først forudsætninger og derefter vises drift-, balance- og likviditetsprognoser for perioden 2015-2023, dvs. indtil første exitvindue.

For at gøre prognosen mere overskuelig forudsættes, at alle Eksisterende Ejendomme er erhvervet senest ultimo 2015 og giver fuld drift for 2016, og at Projektejendommene er erhvervet i 2015, opføres i løbet af 2015 og 2016, og leveres færdigbyggede ultimo 2016 med fuld drift for 2017.

9.4.1 Prognose for Ejendomsselskabet

Prognosen er vist for et tegnet beløb på 499 mio. DKK, som bringer Ejendomsselskabets initiale egenkapital op på 500 mio. DKK, hvilket vil muliggøre en ejendomsbalance på 1,3 mia. DKK inkl. Projektejendomme. Forudsætninger for prognosen er vist summeret i nedenstående tabel:

Forudsætninger:

Forudsætninger investeringsejendomme	Eksist. ejd. 2016	Projektejd. 2017
Leje og omkostningstigning i % p.a.	1,50%	1,50%
Belåningsprocent	60,00%	60,00%
Finansieringsrente	2,00%	2,00%
Leje pr. m ² i DKK	800	1.350
Drift pr. m ² i DKK	190	225
Vedligehold pr. m ² i DKK	35	25
Moderniseringer pr. m ² i DKK	30	0
Pris pr. m ² i DKK	12.000	26.000
Gns. lejlighedsstørrelse i m ²	92	105
Lejetomgang og lejetab	0,50%	0,50%
m ² i alt	89.769	9.078
Antal lejligheder	976	86
Depositum 4 mdr. leje i DKK	23.938.489	4.085.256

For første fulde drifts år, som er 2016, forventes et overskud efter renter på 29,8 mio. DKK, svarende til 6,0% af den investerede kapital. Projektejendommen forventes først at være afleveret og i drift fra 2017.

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene i det første fulde driftsår 2016, og dermed ender overskuddet efter værdireguleringen før skat på 27,1 mio. DKK.

Første år med normal værdiregulering er i prognosen 2017, hvor den forventede værdiregulering af ejendommene andrager 13,3 mio. DKK.

Ejendomsselskabet er som et Kommanditaktieselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor selskabsskatten beregnes og hensættes i Investoraktieselskabet.

Driftsprogno:

Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Driftsprogno (i DKK 1.000)									
Lejeindtægter	17.954	71.815	85.148	86.425	87.722	89.037	90.372	91.727	93.103
Lejetomgang og lejetab	-90	-359	-425	-432	-438	-445	-452	-459	-466
Driftsudgifter	-4.264	-17.056	-19.355	-19.646	-19.941	-20.241	-20.545	-20.854	-21.167
Vedligehold	-786	-3.142	-3.416	-3.467	-3.519	-3.571	-3.625	-3.680	-3.736
Revisor, valuar og bestyrelse	-900	-900	-914	-928	-942	-956	-970	-985	-1.000
Administration, regnskab, udvikling m.m. (0,65%)	-2.709	-7.577	-7.707	-8.796	-8.941	-9.093	-9.219	-9.352	-9.493
Overskud før renter	9.205	42.781	53.331	53.156	53.941	54.731	55.561	56.397	57.241
Realkreditrenter inkl. bidrag	-3.241	-12.965	-15.805	-15.805	-15.805	-15.805	-15.805	-15.805	-15.805
Ordinært overskud før skat og værdireguleringer	5.964	29.816	37.526	37.351	38.136	38.926	39.756	40.592	41.436
<i>Ord. overskud før skat og værdireg. i % af inv. egenkap.</i>		<i>6,0%</i>	<i>7,5%</i>	<i>7,5%</i>	<i>7,6%</i>	<i>7,8%</i>	<i>8,0%</i>	<i>8,1%</i>	<i>8,3%</i>
Låneetableringsomkostninger	-5.186	0	-2.415	0	0	0	0	0	0
Værdiregulering af ejendomme	-7.806	-2.693	13.311	17.023	17.322	17.534	17.789	18.043	18.341
Overskud efter værdiregulering og før skat	-7.028	27.123	48.422	54.374	55.458	56.460	57.545	58.635	59.777
<i>Overskud e. værdiregul. og før skat i % af inv. egenkap.</i>	<i>-1,4%</i>	<i>5,4%</i>	<i>9,7%</i>	<i>10,9%</i>	<i>11,1%</i>	<i>11,3%</i>	<i>11,5%</i>	<i>11,7%</i>	<i>12,0%</i>

Det ordinære overskud før værdireguleringer og skat stiger fra 6,0% i 2016 til 8,3% i 2023 målt på investeret kapital. Overskuddet efter værdiregulering stiger fra 5,4% i 2016 til 12,0% i 2023 også målt på investeret kapital. Der betales ikke skat i Ejendomsselskabet, idet denne påhviler Investorselskabet.

I 2015 udgiftsføres en række omkostninger vedr. låneoptagelse og erhvervelse af ejendommene, så der forventes et underskud før skat på 7,0 mio. DKK grundet disse forhold.

Balanceprognose

Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Balanceprognose ultimo (i DKK 1.000):									
Ejendomme, købspris inkl. købsomkostninger på 0,73%	1.077.232	1.077.232	1.313.269	1.313.269	1.313.269	1.313.269	1.313.269	1.313.269	1.313.269
Aktiverede moderniseringer	0	2.693	5.426	8.200	11.016	13.874	16.775	19.720	22.709
Investerings ejendomme, kostpris i alt	1.077.232	1.079.925	1.318.695	1.321.469	1.324.285	1.327.143	1.330.044	1.332.989	1.335.978
Investerings ejendomme, akk. værdireguleringer	-7.806	-10.499	2.812	19.835	37.157	54.691	72.480	90.523	108.864
Investerings ejendomme, dagsværdi	1.069.426	1.069.426	1.321.507	1.341.304	1.361.442	1.381.834	1.402.524	1.423.512	1.444.842
Projektejendomme under opførelse	90.000	90.000							
Tilgodehavende leje og øvrige aktiver	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Likviditet	5.716	25.698	31.087	33.597	36.855	35.868	35.675	36.280	37.693
AKTIVER I ALT	1.165.742	1.185.724	1.353.194	1.375.501	1.398.897	1.418.302	1.438.799	1.460.392	1.483.135
Egenkapital	492.972	512.595	533.517	555.391	578.349	597.309	617.354	638.489	660.766
Realkreditlån	648.232	648.232	790.269	790.269	790.269	790.269	790.269	790.269	790.269
Depositem	23.938	24.297	28.808	29.241	29.679	30.124	30.576	31.034	31.500
Leverandørgæld og øvrige gældsposter	600	600	600	600	600	600	600	600	600
PASSIVER I ALT	1.165.742	1.185.724	1.353.194	1.375.501	1.398.897	1.418.302	1.438.799	1.460.392	1.483.135
<i>Realkreditlån i % af ejendoms værdi</i>	<i>60,6%</i>	<i>60,6%</i>	<i>59,8%</i>	<i>58,9%</i>	<i>58,0%</i>	<i>57,2%</i>	<i>56,3%</i>	<i>55,5%</i>	<i>54,7%</i>
Kurs pr. aktie (udbytte fragår løbende) i DKK	49.297	51.260	53.352	55.539	57.835	59.731	61.735	63.849	66.077

Ejendommens værdi i balancen er beregnet med et afkast før administration, regnskab og udvikling på 4,7% før skat i alle år. (ekskl. fee til Core Property Management A/S, som dækker ejendomsadministration, ledelse og udvikling). Balancerne er vist for ultimo året.

Kursen på aktierne i Ejendomsselskabet stiger fra 49.297 DKK pr. stk. i 2015 til 66.077 DKK pr. stk. i 2023. Hertil kommer det udbetalte udbytte.

Likviditetsprognose:

Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Likviditetsprognose (i DKK 1.000):									
Primo likviditet	1.091	5.716	25.698	31.087	33.597	36.855	35.868	35.675	36.280
Overskud før skat og værdireguleringer	5.964	29.816	37.526	37.351	38.136	38.926	39.756	40.592	41.436
Kapitalindsud fra investorer	499.000								
Køb af ejendomme	-1.069.426		-234.327						
Forudbetaling vedr. projektejendomme under opførelse	-90.000		90.000						
Tingslysningsafgift skøde og advokatombkostninger 0,73%	-7.806		-1.710						
Låneoptagelse af realkreditlån	648.232		142.037						
Pantebrevs stempel belønning m.m.(0,8% netto / 1,7% projekt)	-5.186		-2.415						
Afdrag på realkreditlån		0	0	0	0	0	0	0	0
Regulering af depositum	23.938	359	4.511	433	438	445	452	458	466
Udbetaling af udbytte		-7.500	-27.500	-32.500	-32.500	-37.500	-37.500	-37.500	-37.500
Moderniseringer		-2.693	-2.733	-2.774	-2.816	-2.858	-2.901	-2.945	-2.989
Likviditetsforskydning øvrige aktiver og gældsposter	-91	0	0	0	0	0	0	0	0
Ultimo likviditet	5.716	25.698	31.087	33.597	36.855	35.868	35.675	36.280	37.693
<i>Udbytte i pct.af investeret egenkapital</i>		<i>1,5%</i>	<i>5,5%</i>	<i>6,5%</i>	<i>6,5%</i>	<i>7,5%</i>	<i>7,5%</i>	<i>7,5%</i>	<i>7,5%</i>

Den overskydende likviditet fra ejendommens drift skal først og fremmest dække rentebetalinger og moderniseringer. Overskydende likviditet kan udloddes til Investorselskabet, hvor der betales skat, og hvorfra der sker udlodning til investorerne.

Som det fremgår af likviditetsprognosen forventes der udbetalt udbytte fra Ejendomsselskabet med 1,5% i 2016, 5,5% i 2017 og herefter stigende til 7,5% i 2023.

9.4.2 Prognose for Investorselskabet

Investorerens afkast er relateret til deres investering i Investorselskabet, som har indskudt kapitalen i Ejendomsselskabet. Prognosen er her udformet for Investorselskabet. Der er benyttet de samme forudsætninger for Ejendomsselskabet som vist under afsnit 9.4.1.

For 2016 forventes i Investorselskabet et overskud inkl. værdiregulering af aktierne i Ejendomsselskabet, men før skat på 26,9 mio. DKK svarende til 5,4% af den investerede kapital.

Resultatet før skat men efter værdireguleringer forventes at stige fra 5,4% af den investerede egenkapital i 2016 over 9,6% i 2017 til 11,9% i 2023. Årets resultat efter skat stiger ligeledes fra 4,2% af den investerede egenkapital i 2016, via 7,5% i 2017 til 9,3% i 2023.

Driftsprognose:

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Driftsprognose (i DKK 1.000)									
Andel af overskud før værdireguleringer i Core Bolig VI	5.964	29.816	37.526	37.351	38.136	38.926	39.756	40.592	41.436
Andel af værdiregulering og låneetabl. i Core Bolig VI	-12.992	-2.693	10.896	17.023	17.322	17.534	17.789	18.043	18.341
Andel af overskud i Ejendomsselskabet før skat	-7.028	27.123	48.422	54.374	55.458	56.460	57.545	58.635	59.777
Administrationsomkostninger, herunder depositar	-250	-200	-203	-206	-209	-212	-215	-218	-221
Overskud før renter	-7.278	26.923	48.219	54.168	55.249	56.248	57.330	58.417	59.556
Renter	0	-60	-147	-185	-184	-188	-192	-196	-200
Overskud incl. værdiregulering før skat	-7.278	26.863	48.072	53.983	55.065	56.060	57.138	58.221	59.356
Overskud før skat i pct. af investeret egenkapital	-1,5%	5,4%	9,6%	10,8%	11,0%	11,2%	11,4%	11,6%	11,9%
Årets aktuelle skat	-1.343	-6.516	-8.211	-8.172	-8.344	-8.517	-8.699	-8.882	-9.067
Årets udskudte skat	2.858	593	-2.397	-3.745	-3.811	-3.858	-3.913	-3.970	-4.035
Årets resultat	-5.763	20.940	37.464	42.066	42.910	43.685	44.526	45.369	46.254
Årets resultat i % af inv.egenkap.	-1,2%	4,2%	7,5%	8,4%	8,6%	8,7%	8,9%	9,1%	9,3%

Balanceprognose m.m.:

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Balanceprognose ultimo (i DKK 1.000):									
Kapitalandel i Core Bolig VI Kommanditaktieselskab	492.972	512.595	533.517	555.391	578.349	597.309	617.354	638.489	660.766
Finansielle anlægsaktiver	492.972	512.595	533.517	555.391	578.349	597.309	617.354	638.489	660.766
Udskudt skatteaktiv	2.858	3.451	1.054	0	0	0	0	0	0
Likviditet	25	2.429	2.216	1.133	-18	1.152	887	432	-213
AKTIVER I ALT	495.855	518.475	536.787	556.524	578.331	598.461	618.241	638.921	660.553
Egenkapital	494.237	515.177	532.641	549.707	567.617	583.802	599.578	616.197	633.701
Udskudt skat	0	0	0	2.691	6.502	10.360	14.273	18.243	22.278
Skyldig selskabsskat	1.343	3.258	4.106	4.086	4.172	4.259	4.350	4.441	4.534
Leverandørgæld og øvrige gældsposter	275	40	40	40	40	40	40	40	40
PASSIVER I ALT	495.855	518.475	536.787	556.524	578.331	598.461	618.241	638.921	660.553
Kurs pr. aktie (udbytte fragår løbende) i DKK	49.424	51.518	53.264	54.971	56.762	58.380	59.958	61.620	63.370
Overskud efter skat pr. aktie i DKK	-576	2.094	3.746	4.207	4.291	4.369	4.453	4.537	4.625
Udbytte i pct. af investeret egenkapital	0,0%	4,0%	5,0%	5,0%	5,5%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
Foreslået udbytte pr. aktie i DKK	0	2.000	2.500	2.500	2.750	2.875	2.875	2.875	2.875
Akkumuleret udbetalt udbytte i DKK	0	0	2.000	4.500	7.000	9.750	12.625	15.500	18.375
Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret udbetalt udbytte i DKK	49.424	51.518	55.264	59.471	63.762	68.130	72.583	77.120	81.745

I ovenstående balanceprognose er vist kursen pr. aktie for Investorselskabet, som forventes at stige fra 49.424 DKK ultimo 2015 (efter at engangsudgifter på lånehjemtagelse og ejendomserhvervelse er udgiftsført) til 63.370 DKK ultimo 2023. Tillægges aktiekursen også det akkumulerede udbetalte udbytte, vil tallet stige fra 49.424 DKK ultimo 2015 til 81.745 ultimo 2023.

Likviditetsprognose:

Core Bolig VI Investorkieselskab Nr. 1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Likviditetsprognose (i DKK 1.000):									
Primo likviditet	0	25	2.429	2.216	1.133	-18	1.152	887	432
Administrationsomkostninger i Investorkieselskab	-250	-200	-203	-206	-209	-212	-215	-218	-221
Renter selskabsskat		-60	-147	-185	-184	-188	-192	-196	-200
Betaling af selskabsskat		-4.601	-7.363	-8.192	-8.258	-8.430	-8.608	-8.791	-8.974
Kapitalindsud fra investorer	500.000								
Investering i Core Bolig VI	-500.000								
Modtaget udbytte fra Core Bolig VI		7.500	27.500	32.500	32.500	37.500	37.500	37.500	37.500
Udbetaling af udbytte			-20.000	-25.000	-25.000	-27.500	-28.750	-28.750	-28.750
Likviditetsforskydning øvrige aktiver og gældsposter	275	-235	0	0	0	0	0	0	0
Ultimo likviditet	25	2.429	2.216	1.133	-18	1.152	887	432	-213
Udbytte i pct. af investeret egenkapital			4,00%	5,00%	5,00%	5,50%	5,75%	5,75%	5,75%

Likviditeten i Investorselskabet stammer fra udlodninger fra Ejendomsselskabet. Skattebetaling og hensættelser til skat finder sted i Investorselskabet.

I ovenstående likviditetsprognose er vist en mulig udbyttebetaling i Investorselskabet på 4% fra 2017 stigende over årene til 5,75% i 2021 og frem.

Risiko og følsomhedsberegninger for prognoserne

Som indledningsvist omtalt i afsnittet ”Risikofaktorer” er der en række risikoelementer, som hver især eller i kombination kan give anledning til at prognoserne for selskabets økonomiske udvikling vil afvige fra det viste. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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

De beskrevne risici er ikke fuldstændigt og udtømmende beskrevet. De er heller ikke prioriterede efter sandsynligheden for om de indtræffer eller 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 bidragssatser
5. Øget tomgang
6. Fremtidig udvikling af lejeniveau og ejendomsomkostninger
7. Fremtidig ejendomsprisudvikling

Ad 1. Der er tale om investering i en portefølje af ejendomme, som først skal erhverves efter Udbuddet. 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.

Ad 2. Efter Udbuddet vil der være et betydeligt beløb i kontanter, som skal placeres i enten bankindsud eller obligationer. Denne placering reduceres i takt med, at Ejendommene 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 som 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 lejetomgangen.

Ad. 4. Den fremtidige rente kendes ikke. Renten forventes fastlåst med en gennemsnitlig varighed omkring 10 år, og det sker i forbindelse med erhvervelse af ejendomsporteføljen. Denne strategi er valgt, 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.

Bidragssatsen er ikke aftalt med realkreditinstitutter, 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 lejetomgang end forventet.

Lejetomgangen vil bl.a. være afhængig af ejendommens beliggenhed og lejeniveauet. Derfor er investeringsbyerne indsnævret til byer, som forventes at opleve befolkningsmæssig vækst. Risikoen for tomgang påvirkes både af det konkurrerende udbud af nye boliger, 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 på boligejendommene kendes ikke.

9.5.1 Risikoscenarier for Investorselskabet

I det følgende belyses effekterne af fire af de nævnte tidligere nævnte risikoelementer i Investorselskabet, som følge af ændrede driftsforhold i Ejendomsselskabet. De er beskrevet i form af en række følsomhedsberegninger.

1. **Øget tomgang.** Tomgangen stiger øjeblikkeligt med 0,5% til 5,0% i hele investeringsperioden.
2. **0-inflation.** Både inflation, leje og værdistigning på ejendommene sættes til 0%. Renten forbliver dog 2,0%.
3. **Rentestigning.** Renten stiger isoleret set med et procentpoint øjeblikkeligt fra 2,0% til 3,0% på realkreditlånene. Det svarer til en realrentestigning på et procentpoint. Dette kan også ske ved stigninger i bidragssats eller i en kombination af stigning i renten og bidraget. Dette kan ske, idet realkreditfinansieringen først hjemtages efter overtagelse af ejendommene.
4. **Ændringer i ejendomspriser.** Posten værdiregulering belyses ved en øjeblikkelig ændring i ejendomspriserne på minus 5%.

Effekterne af de 4 risikoscenarier er vist i nedenstående tabel og er kommenteret i det følgende.

Risikoforløb af fire risikoscenarier

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Basisscenarie:									
Årets resultat i % af investeret kapital	-1,2%	4,2%	7,5%	8,4%	8,6%	8,7%	8,9%	9,1%	9,3%
Kurs pr. aktie incl. akkumuleret udbytte	49.424	51.518	55.264	59.471	63.762	68.130	72.583	77.120	81.745
Tomgang øges fra 0,5% til 5,0%:									
Årets resultat i % af investeret kapital	-1,3%	3,7%	6,9%	7,8%	8,0%	8,1%	8,3%	8,5%	8,6%
Kurs pr. aktie incl. akkumuleret udbytte	49.362	51.205	54.655	58.567	62.557	66.623	70.772	75.000	79.315
0-inflation:									
Årets resultat i % af investeret kapital	-1,2%	4,2%	4,9%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
Kurs pr. aktie incl. akkumuleret udbytte	49.424	51.518	53.957	56.506	59.054	61.602	64.153	66.706	69.261
Rentestigning på 1%-point:									
Årets resultat i % af investeret kapital	-1,4%	3,2%	6,3%	7,2%	7,4%	7,5%	7,7%	7,9%	8,1%
Kurs pr. aktie incl. akkumuleret udbytte	49.300	50.891	54.028	57.630	61.321	65.093	68.952	72.900	76.941
Effekt af værdændring på -5% efter skat									
Kursændring pr. aktie ved værdændring på ejendommen på -5% efter skat	-4.171	-4.171	-5.154	-5.231	-5.310	-5.389	-5.470	-5.552	-5.635
Kursændring i % af investeret kapital	-8,3%	-8,3%	-10,3%	-10,5%	-10,6%	-10,8%	-10,9%	-11,1%	-11,3%

Øget tomgang

Øges tomgangen øjeblikkeligt fra 0,5% til 5% i Ejendomsselskabet vil årets resultat i Investorselskabet blive reduceret til 3,7% mod 4,2% i basisscenariet for 2016, som er første fulde drifts år, og i 2023 vil det være 8,6% mod 9,3% målt på den investerede kapital i Investorselskabet. Måles effekten på kurs pr. aktie inkl. akkumuleret udbytte vil dette tal i 2023 være 79.315 DKK mod 81.745 DKK i basisscenariet.

0-inflation

I en situation hvor inflationen bliver 0, og hvor både lejeindtægterne og driftsomkostningerne dermed stiger med 0% p.a. i Ejendomsselskabet vil årets resultat være uændret i 2015, men i 2023 vil det være 5,1% mod 9,3% i basisscenariet (målt på den investerede kapital i Investorselskabet). Måles effekten på kurs pr. aktie inkl. akkumuleret udbytte vil dette tal i 2023 være 69.261 DKK mod 81.745 DKK i basisscenariet.

Rentestigning

Øges renten øjeblikkeligt med 1 procentpoint vil årets resultat i Investorselskabet blive reduceret til 3,2% mod 4,2% i basisscenariet for 2016 målt på investeret kapital, og for 2023 vil resultatet være 8,1% mod 9,3%. Måles effekten på kurs pr. aktie inkl. akkumuleret udbytte vil dette tal i 2023 være 76.941 DKK mod 81.745 DKK i basisscenariet.

Ændring i ejendomspriserne

Ændrer ejendomspriserne sig efter erhvervelsen øjeblikkeligt med et minus på 5% vil det ordinære overskud ikke ændre sig. Værdireguleringen af ejendomme vil derimod være negativ med 8,3% målt på den investerede kapital for 2016. Målt som kursændring pr. aktie vil en negativ værdiregulering på 5% af ejendomsværdien isoleret set påvirke aktiekursen i Investorselskabet negativt med 4.171 DKK i 2016.

10. BESTYRELSE, DIREKTION OG TILSYNSORGANER SAMT LEDERE

10.1 Overordnet ledelse

Den overordnede ledelsen af Investorselskabet og Ejendomsselskabet foretages af bestyrelserne for de to selskaber i Koncernen. Disse bestyrelser forventes at være sammenfaldende.

Bestyrelserne skal bl.a. sikre en forsvarlig organisation, fastlæggelse af selskabets strategier og målsætninger samt vurdere selskabets finansielle forhold.

Bestyrelsen for Investorselskabet skal i henhold til vedtægternes § 5.1 bestå af 3-5 medlemmer, og bestyrelsen for Ejendomsselskabet skal i henhold til vedtægternes § 7.1 bestå af 3-5 medlemmer.

10.1.1 Bestyrelse og direktion

Ledelsen af selskaberne er som følger:

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 indgår som direktion:

- Niels Lorentz Nielsen
- John Bødker

Og som bestyrelse:

- Klaus Landberg Jensen
- Per Yderholm
- Niels Lorentz Nielsen

Core Bolig VI Kommanditaktieselskab indgår som direktion:

- Niels Lorentz Nielsen
- John Bødker

Og som bestyrelse:

- Niels Lorentz Nielsen
- Klaus Landberg Jensen
- Per Yderholm

Core Bolig VI Komplementarselskab ApS indgår som direktion:

- Niels Lorentz Nielsen
- John Bødker

Der er ingen bestyrelse i Komplementarselskabet, som er et anpartsselskab.

Det er hensigten, at Niels Lorentz Nielsen, Klaus Landberg Jensen og Per Yderholm snarest muligt efter Udbuddet skal træde ud af Koncernens bestyrelser. Det skal ske samtidig med, at der vælges bestyrelsesrepræsentanter fra investorerne.

10.1.2 Øvrige ledelsesposter

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

CVR-nr: 28666055 CORE PROPERTY MANAGEMENT A/S

CVR-nr: 29934096 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND KOMMANDITAKTIESELSKAB

CVR-nr: 29784027 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND I A/S

CVR-nr: 29784051 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND II A/S

CVR-nr: 29784108 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND III A/S

CVR-nr: 29928061 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND IV A/S

CVR-nr: 30074122 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND V A/S

CVR-nr: 30074238 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND VI A/S

CVR-nr: 30074270 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND VII A/S

CVR-nr: 30074327 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND VIII A/S

CVR-nr: 30074351 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND IX A/S

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 A/S

CVR-nr: 30921100 CORE GERMAN RESIDENTIAL II NR. 2 A/S

CVR-nr: 30921143 CORE GERMAN RESIDENTIAL II NR. 3 A/S

CVR-nr: 30921208 CORE GERMAN RESIDENTIAL II NR. 4 A/S

CVR-nr: 30921240 CORE GERMAN RESIDENTIAL II NR. 5 A/S

CVR-nr: 30921283 CORE GERMAN RESIDENTIAL II NR. 6 A/S

CVR-nr: 30921313 CORE GERMAN RESIDENTIAL II NR. 7 A/S

CVR-nr: 30921011 KOMPLEMENTARSELSKABET CORE GERMAN RESIDENTIAL II ApS

CVR-nr: 33351283 Core Bolig III Kommanditaktieselskab

CVR-nr: 35050205 Core Bolig III Investoraktieselskab

CVR-nr: 35206477 Core Bolig III Investoraktieselskab II

CVR-nr: 35211292 Core Bolig III Investorselskab nr. 3 ApS

CVR-nr: 33267827 Komplementarselskabet Core Bolig III 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-VI

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. 28662750 LORENTZ & BORK HOLDING ApS

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

CVR-nr: 28666055 CORE PROPERTY MANAGEMENT A/S

CVR-nr: 29934096 EJENDOMSSELSKABET NORDTYSKLAND KOMMANDITAKTIESEL-
SKAB

CVR-nr: 29791554 KOMPLEMENTARSELKABET NORDTYSKLAND ApS

Cvr-nr. 34737843 KOMPLEMENTARSELKABET NORDTYSKLAND II ApS

Cvr-nr: 31051517 CORE GERMAN RESIDENTIAL II KOMMANDITAKTIESELKAB

Cvr-nr: 30921208 CORE GERMAN RESIDENTIAL II NR. 4 A/S

Cvr-nr: 30921011 KOMPLEMENTARSELKABET CORE GERMAN RESIDENTIAL II ApS

CVR-nr. 33351283 Core Bolig III Kommanditaktieselskab

CVR-nr. 35050205 Core Bolig III Investoraktieselskab

CVR-nr. 35206477 Core Bolig III Investoraktieselskab II

CVR-nr. 35211292 Core Bolig III Investorselskab nr. 3 ApS

CVR-nr. 33267827 Komplementarselskabet Core Bolig III ApS

CVR-nr 36020865 Core Bolig IV Kommanditaktieselskab

CVR-nr 30536908 Core Bolig IV Investorselskab nr. 1.

CVR-nr 30536967 Core Bolig IV Investorselskab nr. 2.

CVR-nr 30537734 Core Bolig IV Investorselskab nr. 3.

CVR-nr 36399430 Core Bolig IV Investorselskab nr. 4.

CVR-nr 36399562 Core Bolig IV Investorselskab nr. 5.

CVR-nr 36411341 Core Bolig IV Investorselskab nr. 6.

CVR-nr 35861610 Core Bolig IV Komplementarselskab ApS

CVR-nr 36399627 Komplementarselskabet COBO IV-VI 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. 27523862 BØGESKOVINVEST ApS

CVR-nr. 33351275 Ejendomsselskabet Ryesgade Kommanditaktieselskab
CVR-nr. 33267835 Ejendomsselskabet Ryesgade ApS
CVR-nr. 32305717 Bolig Danmark 2012 A/S
CVR-nr. 34462380 Mainland ApS
CVR-nr. 35257268 Ejendomsselskabet Hollænderdybet Kommanditaktieselskab
CVR-nr. 35486305 Ejendomsselskabet Hollænderdybet Investorselskab ApS

10.1.3 Ledende medarbejdere

Der er i Investorselskabet ikke ansatte ud over Direktionen.

I Ejendomsselskabet kan der ud over Direktionen være ansatte i form af viceværter, ejendomsfunktionærer og håndværkere.

10.1.4 Erklæring om slægtsskab

Der foreligger intet slægtsskab mellem Stiftere, medlemmer af Bestyrelsen og Direktionen og Ledende Medarbejdere.

10.2 Erklæring om interessekonflikter

Direktionen for Investorselskabet og direktionen for Ejendomsselskabet er medejere af Core Property Management A/S, som har indgået forvaltningsaftale/administrationsaftale med både Investorselskabet og Ejendomsselskabet.

I kraft af dette ejerskab kan der være en risiko for interessekonflikter. Forholdet reguleres via den administrationsaftale, der er indgået mellem Koncernselskaberne og Core Property Management A/S, der også detaljeret beskriver de udgifter og fees, som Core Property Management A/S kan pålægge Koncernselskaberne.

Bestyrelserne i Koncernselskaberne vil overvåge og tilse, at administrationsaftalerne efterleves, og Koncernselskabernes revision, vil i forbindelse med udførelser af deres revisionsarbejde gennemgå de faktiske opkrævede fees og omkostninger og sammenholde disse med Administrationsaftalerne.

Det er tilladt for Partnerkredsen at investere for private midler i fast ejendom og ejendomsfonde, men for at forhindre situationer, hvor handel med en ejendom kan skabe tvivl om, hvorvidt den burde være tilgået Ejendomsselskabet eller Partnergruppen, må Partnerkredsen ikke, i den tidsperiode, hvor Ejendomsselskabet erhverver boligejendomme i Danmark, selv købe sådanne ejendomme.

11. AFLØNNING OG GODER

11.1 Aflønning og goder

Investorselskabets Ledelse modtager ikke nogen aflønning eller goder herunder pensioner.

11.2 Aflønning af Partnergruppen

Per Yderholm, Niels Lorentz Nielsen og John Bødker er enten direkte eller via holdingselskaber medejere af, og udgør partnergruppen ("Partnergruppen") i Core Property Management A/S, der er forvalter for Koncernen i henhold til Lov om Forvaltere af Alternative Investerings Fonde (FAIF-loven). Koncernen betaler i henhold til administrationsaftalerne et honorar til Core Property Management A/S. Administrationsaftalerne er vist i DEL III, bilag 4-5. En del af dette honorar anvendes til aflønning af Partnergruppen, ligesom et eventuelt overskud i Core Property Management A/S vil komme Partnergruppen til gode via deres forholdsmæssige ejerandel og den dertil knyttede ret til andel af udbytte fra Core Property Management A/S.

En investering i Investorselskabet er en langsigtet og (med forbehold for vedtægternes bestemmelser om exit-vinduer) illikvid investering. Det er derfor af væsentlig betydning, at aflønningsformen for Partnergruppen i Core Property Management A/S er struktureret på en måde, der fremmer det størst mulige afkast for investorerne i Investorselskabet. Dette varetages overordnet på tre måder:

11.3 Egeninvestering i Investorselskabet

For det første vil Partnergruppen samlet investere minimum 5.000.000 DKK i Investorselskabet. Denne investering skal opretholdes, så længe (i) partnerne er ansat i Core Property Management A/S og (ii) Core Property Management A/S er forvalter af Koncernen. Dermed har Partnergruppen et betydeligt økonomisk incitament til at forvalte Investorselskabet på en måde, så indskuddet (egenkapitalen) ikke tabes.

11.4 Performancefee

For det andet tilfalder der Core Property Management A/S, og dermed også Partnergruppen via dens ejerskab af Core Property Management, et performancefee (præstationshonorar) på 5% af fortjenesten ved salg af ejerlejligheder eller ejendomme. Fortjenesten opgøres som salgspris korrigeret for salgsomkostninger fratrukket købsprisen tillagt eventuelle aktiverede moderniseringer. Dermed har Partnergruppen et økonomisk incitament til at tilstræbe, at ejerlejligheder og ejendomme sælges med fortjeneste.

11.5 Opsigelsesmulighed for forvaltningsaftale

For det tredje er det muligt for Koncernen at opsig administrationsaftalerne med Core Property Management A/S i overensstemmelse med de indgåede administrationsaftaler og vedtægterne i det enkelte selskab i Koncernen. Derved sikres det, at investorerne kan udskifte Core Property Management A/S, og dermed også Partnergruppen, såfremt der ikke leves op til forventningerne.

Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performancefee beregnet på salg af lejligheder/ejendomme, jf. afsnit DEL I afsnit 16.1, på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management A/S, selvom en anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

12. PERSONALE

12.1 Oversigt over ansatte

Investorselskabet har ingen ansatte ud over Direktionen.

I Ejendomsselskabet kan der ske ansættelser i form af viceværter, ejendomsfunktionærer og håndværkere. På tidspunktet for Udbuddets gennemførelse har Ejendomsselskabet ikke nogen ansatte.

12.2 Bestyrelsens, direktionens økonomiske interesser i Investorselskabet

I forbindelse med Udbuddet vil Partnergruppen i Core Property Management A/S tegne minimum 100 stk. Aktier i Investorselskabet, dvs. investere et samlet beløb på minimum 5.000.000 DKK i Investorselskabet.

12.3 Incitament program

Der er hverken i Investorselskabet eller i Ejendomsselskabet etableret aktiebaserede incitamentsprogrammer.

Der er i Administrationsaftalen mellem Ejendomsselskabet og Core Property Management aftalt et performancefee i forbindelse med salg af ejendomme og/eller ejerlejligheder. Dette performancefee er omtalt i DEL I, afsnit 16.1.

13. STØRRE AKTIONÆRER

13.1 Større aktionærer

Før gennemførelse af Udbuddet ejer Core Property Management A/S 100% af Investorselskabet.

13.2 Stemmerettigheder

Hver Aktie a nominelt 25.000 DKK giver ret til én stemme på Investorselskabets generalforsamling. Ingen Aktier har forskellige stemmerettigheder. Ingen aktionærer eller grupper af nærtstående aktionærer kan dog udøve stemmeret for mere end 50% af den samlede selskabskapital.

13.3 Kontrol af Investorselskab

Investorselskabet er på tidspunktet for gennemførelse af Udbuddet 100 % ejet af Core Property Management A/S. Investorselskabet har således ikke kendskab til at Investorselskabet direkte eller indirekte skulle være ejet eller kontrolleret af andre.

13.4 Aktionæraftaler

Der eksisterer ikke Investorselskabet bekendt nogen aktionæraftaler vedr. Investorselskabets Eksisterende Aktier.

14. TRANSAKTIONER MELLEML NÆRTSTÅENDE PARTER

Selskabets nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter Investorselskabets bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori før nævnte personkreds har væsentlige interesser.

Indtil Udbuddet er gennemført vil Core Property Management A/S, som ejer af 100% af Investorselskabet, være nærtstående hertil. Efter at Udbuddet er gennemført, vil Core Property Management A/S' ejerandel være betydeligt udvandet, jf. Del II, afsnit 7, hvorfor Core Property Management A/S' indflydelse på Koncernens drift i al væsentlighed vil være i egenskab af forvalter og ikke i egenskab af Aktionær i Investorselskabet.

15. YDERLIGERE OPLYSNINGER

15.1 Aktiekapital

15.1.1 Investorselskabets registrerede aktiekapital

Investorselskabet har pr. Offering Memorandumdatoen en aktiekapital på nominelt 500.000 DKK
Eksisterende Aktier:

- a. De Eksisterende Aktier er fordelt på 20 stk. Aktier a nominelt 25.000 DKK pr. Aktie.
- b. Samtlige Eksisterende Aktier er fuldt indbetalte.
- c. De Eksisterende Aktier har en pålydende værdi på nominelt 25.000 DKK pr. Aktie.
- d. Der er 20 stk. Eksisterende Aktier i omløb såvel ved stiftelsen af Investorselskabet den 18. marts 2015 som pr. Offering Memorandumdatoen.

15.1.2 Aktier som ikke repræsenterer kapital

Der findes ikke Aktier, der ikke repræsenterer selskabskapitalen.

15.1.3 Egne aktier

Investorselskabet ejer pr. Offering Memorandumdatoen ikke egne aktier.

15.1.4 Aktiekapitalens udvikling

De Eksisterende Aktier har siden Investorselskabets stiftelse udgjort nominelt 500.000 DKK.

15.2 Stiftelsesoverenskomst og selskabsvedtægter

15.2.1 Vedtægtsmæssige formål

Investorselskabets vedtægtsbestemte formål fremgår af punkt. 2.1 i Investorselskabets vedtægter. Vedtægterne er bilagt i DEL III, bilag 1.

Investorselskabets formål er direkte eller indirekte via hel eller delvis ejede selskaber at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme, der kan belånes.

15.2.2 Medlemmer af bestyrelse og direktion

Investorselskabet skal, jf. pkt. 5 i de som i DEL III bilag 1 vedlagte vedtægter, ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3-5 medlemmer, der vælges for 1 år ad gangen, men kan genvælges. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende, idet der ved personvalg dog sker lodtrækning. Bestyrelsen ansætter en direktion bestående af 3 medlemmer.

15.2.3 Aktieklasser

Investorselskabet har ikke aktieklasser, hvorfor alle Aktier har samme rettigheder, herunder én stemme på generalforsamlingen pr. Aktie a nominelt 25.000 DKK.

15.2.4 Ændring af aktionærernes rettigheder

Investoraktieselskabets vedtægter indeholder ikke bestemmelser om ændring af aktionærernes rettigheder, hvorfor dette reguleres af den til enhver tid gældende selskabslovgivning.

15.2.5 Indkaldelse til generalforsamling

Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen tidligst 4 uger og senest 2 uger før generalforsamlingen. Vedtægterne indeholder ikke adgangsbestemmelser.

15.2.6 Ændring i kontrol med Investorselskabet

Aktierne er ifølge Investorselskabets vedtægter pkt. 3.4 frit omsættelige. Investorselskabets vedtægter indeholder således ikke bestemmelser, der kan medføre, at en ændring i kontrollen med Investorselskabet forsinkes, udskydes eller forhindres.

15.2.7 Niveau for anmeldelse af kapitalandele

Investorselskabets vedtægter indeholder ikke bestemmelser om niveauer for kapitalandele, der skal anmeldes. Ifølge selskabslovgivningen skal ejerandele (eller stemmerettigheder) på mere end 5 % anmeldes overfor Investorselskabet, der derefter skal anmelde dette overfor Det Centrale Ejerregister.

15.2.8 Ændring af kapital

Investorselskabets vedtægter indeholder i pkt. 3.6 en bemyndigelse til at gennemføre en kapitalforhøjelse uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer. Herudover indeholder vedtægterne ikke bestemmelser om ændring af selskabskapitalen, hvorfor dette reguleres af den almindelige selskabslovgivning.

15.2.9 Exitvindue – tilbagekøb af aktier

Investorselskabet har principielt en uendelig løbetid, men for at sikre, at aktionærerne har mulighed for at afslutte deres investering er der etableret såkaldte exitvinduer. Det første exitvindue er 7 år efter stiftelse af Investorselskabet, dvs. i år 2023, hvor aktionærer, der ønsker at afhænde deres Aktier, kan sælge dem tilbage til Investorselskabet med meddelelse herom senest den 30. april 2023. Pengene udbetales senest 1 år senere, dvs. den 30. april 2024, når Investorselskabet har haft mulighed for at fremskaffe den nødvendige likviditet, herunder bl.a. ved at frasælge ejendomme i Ejendomsselskabet. Exitvinduet gentages herefter hvert 3. år. Exitvinduer er beskrevet i pkt. 9 i Investorselskabets vedtægter.

15.3 FAIF-lovgivningen

15.3.1 AIF

Investorselskabet udgør en Alternativ Investering Fond ("AIF") i henhold til FAIF-loven. Grundet Investorselskabets forventede størrelse samt det forhold, at Aktierne i Investorselskabet markedsføres overfor detailinvestorer, skal Investorselskabet og de øvrige selskaber i Koncernen forvaltes af en forvalter (Core Property Management A/S), der har opnået tilladelse hertil af Finanstilsynet, samt udpege en depositar, der, ligesom forvalteren, er underlagt tilsyn fra Finanstilsynet.

15.3.2 Administrationsaftale

Investorselskabet har indgået en administrationsaftale (forvaltningsaftale) med Core Property Management A/S om forvaltning af Investorselskabet. Det samme har de øvrige selskaber i Koncernen. Core Property Management er godkendt som Forvalter af Alternative Investeringsfonde ("FAIF"), hvilket fremgår af Finanstilsynets hjemmeside.

15.3.3 Depositaraftale

Investorselskabet har indgået depositaraftale med PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Hellerup. Depositaren skal overordnet udføre følgende opgaver; (a) overvåge pengestrømme, (b) foretage registrering af aktiver og (c) føre tilsyn.

16. VÆSENTLIGE KONTRAKTER OG AFTALER

16.1 Administrationsaftale med Core Property Management A/S

Der er indgået administrationsaftaler mellem Core Property Management A/S og de enkelte selskaber i Koncernen. Administrationsaftalerne er i deres helhed vedlagt som bilag til Offering Memorandum under Del III, bilag 4 og 5. Aftalerne beskriver Core Property Management A/S' opgaver og forpligtelser samt honoreringen heraf.

Administrationsaftalerne er gældende indtil eventuel opsigelse fra en af parterne med 6 måneders varsel til et kalenderhalvårs udløb. Ejendomsselskabet kan dog kun opsiges aftalen efter generalforsamlingsbeslutning, som vedtages med kvalificeret flertal.

Ledelsen af Ejendomsselskabet, hvor ejendommene ejes, udgøres af Komplementarselskabet. Komplementarselskabet er ejet af Core Property Management A/S. Hvis administrationsaftalerne opsiges, vil Core Property Management A/S skulle overdrage sit ejerskab af komplementarselskabet til en ny forvalter.

Core Property Management A/S kan udvælge samarbejdspartnere til den basale administration af ejendommene. Disse administratorer vil hver især bl.a. kunne varetage 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 jævnfør reglerne om omkostningsbestemt lejefastsættelse.
- Årlig afregning af varme/vand-regnskab.
- Betaling af alle løbende udgifter på ejendommene, vand, varme, el, gas og serviceabonnementer mv. fra særlig anvist konto.
- Ansættelse, ledelse og afskedigelse af viceværter og servicemedarbejdere. Indgåelse af ansættelseskontrakter i Ejendomsselskabets navn, afregning af løn, skat m.m. 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 A/S skal i henhold til administrationsaftalen 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 A/S sikre, at det sker i overensstemmelse hermed.

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

Årsregnskaber for alle selskaberne opstilles af den af generalforsamlingerne valgte revisor.

For de i administrationsaftalerne angivne ydelser (se punkt 2 og 3 i administrationsaftalen) modtager Core Property Management A/S følgende honorarer:

- Ejendomsselskabet betaler et årligt fast fee på 0,65 % inkl. moms af Ejendomsselskabets gennemsnitlige balance. Core Property Management A/S refunderer heraf 0,28 % til sælgende enhed (tegningssteder).
- Ejendomsselskabet betaler herudover en performancefee på 5 % til Core Property Management A/S inkl. moms af fortjenesten ved salg af ejendomme og lejligheder.

Investorselskabet betaler til Core Property Management A/S et honorar på op til 1.000 kroner pr. time baseret på et skønnet faktisk tidsforbrug. Honorarerne til Core Property Management A/S kan dog samlet ikke overstige 0,1 % p.a. af Investorselskabets formue.

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

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

16.2 Depositaraftale

Investorselskabet har indgået depositaraftale med PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Depositaren skal løbende overvåge selskabets pengestrømme, opbevare og kontrollere, at selskabets 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 selskabets aktiver og afviklingen af disse handler. Endeligt skal depositaren tilse værdisætningen af selskabets aktiver samt indtægtsfordelingen i selskabet.

16.3 Øvrige aftaler

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

17. CORE PROPERTY MANAGEMENT A/S

Core Property Management A/S ("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 noterede selskaber med en høj egenkapitalandel og en gennemskuelig pris- og incitamentsstruktur. Core Property Management forvalter via en forvaltnings- og administrationsaftale de ejendomsselskaber, som udbydes.

De udbudte ejendomsselskaber 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 outsourcede.
- Investeringsfilosofi med "top down" (hvor ejendomstype og lokaliteter udvælges) samt "bottom up" (hvor den enkelte ejendom udvælges og lokal ekspertise udnyttes).
- Løbetiden for ejendomsselskaberne 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 egeninvestering fra managementteamets side og et betydeligt element af performancefee-aflønning.

Core Property Managements ejendomsprodukter tilbydes til to typer af investorer: Institutionelle investorer i form af pensionskasser, livsforsikringsselskaber, fonde og meget store private investeringsselskaber samt Private Banking-kunder hos de tre ejerbanker.

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

Kim Møller Nielsen, direktør, Sydbank Tyskland

Core Property Management ledes af partnerne:

Niels Lorentz Nielsen, adm. direktør

John Bødker, vicedirektør
Per Yderholm, økonomichef

Ejendomsfonde

De nuværende fire ejendomsfonde, som Core Property Management har etableret, rummer tyske og danske boligejendomme.

Ejendomsselskabet Nordtyskland, Core Property Managements første fond, blev lanceret i 2006. Der blev tegnet 1,75 mia. DKK hos 3 danske pensionskasser og 500 Private Banking-kunder fra de tre ejerbanker, Spar Nord Bank, Sydbank og Nykredit Bank. Der blev i årene 2006-2008 erhvervet 243 ejendomme ved enkeltkøb med følgende karakteristika:

- 440.000 m²
- Ejendomsvolumen 5,5 mia. DKK
- 6.100 lejemål
- 3.400 parkeringspladser
- Gns. købspris 10.400 DKK/m².

Ejendomsporteføljen er efter indkøring i stand til at give investorerne et ordinært overskud før skat på omkring 6 - 7% før værdiregulering, og der forventes et årligt udbytte på 5 - 7%.

Core German Residential II, Core Property Managements anden fond, blev lanceret i 2007. Der blev tegnet 540 mio. DKK hos 2 danske pensionskasser og 120 Private Banking-kunder hos de tre ejerbanker, Spar Nord Bank, Sydbank og Nykredit Bank. Der blev i årene 2008 – 2012 erhvervet 120 ejendomme ved enkeltkøb med følgende karakteristika:

- 185.000 m²
- Ejendomsvolumen 2,4 mia. DKK
- 2.900 lejemål
- 650 parkeringspladser
- Gns. købspris 10.500 DKK/m².

Ejendomsporteføljen er efter indkøring i stand til at give investorerne et ordinært overskud før skat på 6 – 7% før værdiregulering, og der forventes et årligt udbytte på 5 -10%.

Core Bolig III, Core Property Managements tredje fond, blev lanceret foråret 2013, hvor der blev erhvervet centralt beliggende ejendomme i København og en velbeliggende ejendom i Aarhus med følgende karakteristika:

- 31.000 m²
- 477 lejemål
- 272 Parkeringspladser.

Fonden forventes at give et løbende driftsafkast på ca. 8% af den indskudte kapital og der forventes et udbytte i niveauet 4-5%.

Core Bolig IV & V er Core Property Managements fjerde fond, der blev lukket ultimo 2014. Investorselskabets ejendomme er placeret i A locations i København og Århus, samt B locations rundt om København, såsom Vallensbæk, Lyngby, Kokkedal og Hørsholm med følgende karakteristika:

- 66.000 m²
- 684 lejemål
- 393 Parkeringspladser.

Fonden forventes at give et løbende driftsafkast på 9,5 % af den indskudte egenkapital, og der forventes et udbytte i niveauet 5%.

Danske boligejendomme

Partnergruppen har privat investeret i boligudlejningsejendomme siden 1991 og ejer privat en ejendomsportefølje. Partnergruppen har derigennem erhvervet sig et indgående kendskab til dette marked.

For at undgå interessekonflikt må Partnergruppen ikke erhverve danske ejendomme i den periode, hvor der opkøbes ejendomme til Core Bolig VI.

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). 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

Ejendomsselskab	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	SUM	IRR
Ejendomsselskabet Nordtyskland ¹⁾	-4,5%	-0,8%	-6,0%	4,9%	8,9%	14,8%	21,0%	10,0%	55,5%	5,7%
Core German Residential II KAS ²⁾		-1,9%	6,6%	12,2%	7,3%	15,3%	24,8%	22,6%	122,1%	12,1%
Core Bolig III ³⁾							21,3%	8,0%	21,3%	10,1%
Core Bolig IV ⁴⁾								5,3%	5,3%	5,3%

¹⁾ I 2007-2009 fragik engangefee på i alt 7,5% af investeret beløb (2,5% af balance) samt handelsomkostninger i Tyskland på 21% (7% af balance). Afkast for Kommanditaktieselskab

²⁾ I 2008-2010 fragik engangefee på i alt 3,7% af investeret beløb (1,25% af balance) samt handelsomkostninger i Tyskland på 21% (7% af balance). Afkast for kommanditaktieselskab

³⁾ Der beregnet skat med 25% for 2013 og 24,5% for 2014. Afkast er for kommanditaktieselskab

⁴⁾ Der beregnet skat med 24,5% for 2014. Afkast er for kommanditaktieselskab

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

Bemærk at de tyske ejendomsfonde 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 7 år har andraget 41,3% (beregnet som geometrisk gennemsnit). Investorselskabet har ultimo 2013 en balance på 5,6 mia. DKK.

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 81,2%. Ejendomsselskabet har ultimo 2013 en balance på 2,4 mia. DKK.

Core Bolig III, erhvervede sin første ejendom i maj 2013, men kom alligevel godt fra land med et afkast på 28,4%. Det sker især på grund af en positiv værdiregulering, som relaterer sig til et byggeprojekt på selskabets største ejendom. Selskabet har ultimo 2013 en balance på 0,6 mia. DKK.

Core Bolig IV har endnu ikke overtaget samtlige ejendomme, og derfor er driften for 2014 ikke repræsentativ.

CV for partnergruppen

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

Niels Lorentz Nielsen (57 år):

M.Sc. Econ, London School of Economics

Cand. Oecon, Aarhus Universitet

1984-1990: Andelsbanken, kontorchef, udlandsområdet

1990-1993: Alliance Bank of Copenhagen, valutachef

1993-2000: Codan Bank, underdirektør, valuta og asset management

2000-2006: SEB Asset Management, underdirektør

1986-2000: Underviser på Københavns Universitet og Copenhagen Business School - siden 1991 som ekstern lektor ved Institut for Finansiering

John Fisker Bødker (57 år):

Cand. Oecon, Aarhus Universitet

1984-1990: Sparekassen Lolland, investeringschef, underdirektør, filialdirektør

1990-1993: Alliance Bank of Copenhagen, obligationschef

1993-1999: Codan Bank, obligationsmanager (kontorchef) i Asset Management

1999-2006: SEB Asset Management, portfoliomanager obligationer

Per Yderholm (58 år):

Cand. Oecon, Aarhus Universitet

1982-1984: Økonomisk planlægger Naturgas Syd

1984-1998: FSB, siden 1989 som økonomichef og siden 1996 som forvaltningsdirektør

1998-2000: Produktionschef i Mas Entreprise A/S

2000-2001: Adm. direktør i Murersvendenes Aktieselskab og MAS Entreprise

2001-2002: Udviklingschef i Høje-Tåstrup Kommune

2002-2005: Byggechef i BoligInvestorselskabet AKB

2005-2007: Udviklingschef i Boligselskabernes Landsforening

18. SKATTEMÆSSIGE FORHOLD FOR INVESTORER

Det tilrådes at søge rådgivning omkring beskatning hos egen revisor/rådgiver. Nedenfor er i hovedtræk gengivet beskatningsreglerne for danske private og selskabsbeskattede investorer, der ikke er nærings-skattepligtige ved handel med aktier.

Beskrivelsen er baseret på de skatteregler, der er gældende på tidspunktet for Offering Memorandums datering.

Investeringer via privat formue

Personers afkast af aktieinvesteringer er reguleret i personskatteloven og aktieavancebeskatningsloven. Personer beskattes af nettoaktieindkomst med følgende satser:

- Nettoaktieindkomst op til DKK 49.900 (2015) 27%.
- Nettoaktieindkomst over DKK 49.900 (2015) beskattes med 42%.

For ægtepar, der er samlevende ved årets udgang, ses aktieindkomsten under ét, og ovenstående grænser fordobles til DKK 99.800 (2015). Beskatningen er således afhængig af udbyttets størrelse og personens/ægteparrets øvrige aktieindkomst. Aktieindkomst omfatter bl.a. 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 fx udbytte af unoterede eller noterede aktier.

Hvis aktieindkomsten bliver negativ, modregnes skatteværdien af den negative aktieindkomst i øvrige skatter, og et eventuelt resterende beløb overføres til følgende indkomstår. Der gælder særlige regler for overførsel mellem ægtefæller.

Investeringer via privat pensionsformue

Det er under visse betingelser muligt at investere i unoterede aktier via aldersopsparing samt rate- og kapitalpensionsformuer i pengeinstitutter. Afkastet af unoterede aktier via pensionsformue skal beskattes efter pensionsafkast-loven (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, med tillæg af modtagne udbytter. Værdien af de unoterede aktier opgøres i henhold til selskabets indre værdi ifølge den seneste aflagte årsrapport pr. 15. november i indkomståret eller anskaffelsessummen, hvis denne er højere.

Ved investering af pensionsmidler i unoterede aktier er reglerne:

- Investeringen i hvert noteret selskab skal være min. 100.000 DKK
- Investeringen i unoterede aktier må for den enkelte pensionsordning højst udgøre:
 - 20% af pensionsmidler under 2 mio. DKK
 - 50% af pensionsmidler mellem 2-4 mio. DKK
 - 75% af pensionsmidler over 4 mio. DKK
- Investeringen skal udgøre mindre end 25% af aktiekapitalen i det selskab der investeres i.

Selskabsbeskattede investorer (ApS og A/S)

Selskabsbeskattede investorer, som investerer unoterede aktier med en ejerandel på under 10%, beskattes således:

- Den skattepligtige andel af udbytter fra unoterede porteføljeaktier udgør 70% af udbyttebeløbet, som medregnes til den skattepligtige indkomst. Den reelle beskatning af udbytte fra unoterede porteføljeaktier for danske selskaber vil være 15,4 % i 2016 og efterfølgende år
- Aktieavancer er skattefrie og tab er ikke fradragsberettiget, idet en investering i Aktier i Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 med en ejerandel på under 10% falder ind under definitionen på skattefrie porteføljeaktier.

19. DOKUMENTATIONSMATERIALE

Følgende dokumenter vil ligge til gennemsyn på Investorselskabets kontor hos Core Property Management A/S på adressen Skoubogade 1, 2., DK-1158 København K og kan udleveres på forlangende:

- Investorselskabets stiftelsesoverenskomst
- Investorselskabets vedtægter
- Dette Offering Memorandum
- Væsentlig Investorinformation
- Tegningsblanket

DEL II: Udbuddet

1. ANSVARLIGE

Der henvises til ovenstående afsnit om ”Ansvarlige for Offering Memorandum”.

2. RISIKOFAKTORER

Der henvises til ovenstående afsnit om ”Risikofaktorer”.

3. NØGLEOPLYSNINGER

3.1 Erklæring om arbejdskapital

Det er Ledelsens vurdering, at arbejdskapitalen er tilstrækkelig til at dække Investorselskabets nuværende behov.

3.2 Kapitalisering og gældssituation

Investorselskabet har pr. Offering Memorandumdatoen ingen gæld eller forpligtigelser. Investorselskabet eneste aktiv består af aktier i Ejendomsselskabet, jf. DEL I, afsnit 3..

Når kapitalforhøjelsen er gennemført, vil det være kapitalgrundlag til stede for at gennemføre de påtænkte investeringer i ejendomme, jf. nærmere DEL I, afsnit 5.1.5. Gennemførelse af de pågældende investeringer vil blive finansieret via egenkapital samt realkreditbelåning. Der vil alene blive anvendt bankfinansiering i det omfang det er nødvendigt som midlertidig finansiering (bridgefinansiering) indtil realkreditbelåning kan gennemføres endeligt.

3.3 Fysiske og juridiske personers interesse i udbuddet

Partnergruppen vil tegne minimum 100 stk. Aktier, svarende til et samlet indskud på minimum 5.000.000 DKK.

Der eksisterer efter Ledelsens vurdering ikke nogen interessekonflikter i forbindelse med Udbuddet, der er væsentlige for Investorselskabet.

Partnergruppen har som medejere af Core Property Management A/S en interesse i gennemførelse af Udbuddet, men dette udgør efter Ledelsens vurdering ikke nogen væsentlig interessekonflikt for Investorselskabet.

Tegningsstederne har som medejere af Core Property Management A/S, og i deres egenskab af tegningssteder, der modtager tegningsprovision, jf. DEL II, afsnit 6, samt refusion af administrationshonorar, jf. DEL I, afsnit 16.1, en interesse i gennemførelse af Udbuddet, men dette udgør efter Ledelsens vurdering ikke nogen væsentlig interessekonflikt for Investorselskabet.

3.4 Årsag til udbydelsen og anvendelsen af provenuet

Bruttoprovenuet fra udbuddet vil ved fuld tegning udgøre 749 mio. DKK. Efter fradrag af forventede omkostninger afholdt i forbindelse med Udbuddet forventes Investorselskabet at få tilført et nettoprovenu på 749 mio. DKK.

Nettoprovenuet vil blive indskudt som kapital i Ejendomsselskabet, som herefter kan erhverve en ejendomsportefølje, jf. beskrivelsen heraf i DEL II, afsnit 5.1.5.

I forbindelse med erhvervelse af ejendomme vil der blive foretaget belåning af disse, således at der kan erhverves en større ejendomsportefølje end nettoprovenuet tilsiger i Ejendomsselskabet. Der forventes en belåningsprocent på ca. 60% af købsprisen på ejendommene, og dermed vil der kunne er-

hveres ejendomme inkl. handelsomkostninger for et beløb på ca. 2,0 mia. DKK ved en fuldtegning af Udbuddet, idet depositum forventes at udgøre netto 1,8% af ejendomsbalancen.

4. OPLYSNINGER OM DE VÆRDIPAPIRER, DER UDBYDES ELLER OPTAGES TIL NOTERING

4.1 De Udbudte Aktier

De Udbudte Aktier er unoterede, men er tildelt en ISIN (International Security Identification Number) kode. De Udbudte Aktiers ISIN-kode er DK0060632768.

4.2 Gældende lovgivning

Aktierne er udstedt i henhold til Selskabsloven.

4.3 Registrering

Aktierne er navnenoterede, og registreres i Investorselskabets ejerbog, der føres af Core Property Management A/S.

4.4 Valuta

Aktierne er denominerede i danske kroner.

4.5 Rettigheder knyttet til de Udbudte Aktier

Aktierne har samme rettigheder. Aktierne giver således ret til udbytte, stemmeret, fortegningsret og andel i likvidationsprovenu forholdsmæssigt i forhold til den enkelte Akties forholdsmæssige andel af den samlede selskabskapital. Aktierne har tillige samme ret til indløsning (exit-vinduer), jf. vedtægternes bestemmelser herom. Aktierne giver ikke ret til ombytning med andre aktier eller værdipapirer.

4.6 Bemyndigelse og godkendelse

De Udbudte Aktier udstedes i henhold til generalforsamlingsbeslutning af 31. marts 2015.

4.7 Udstedelsesdato

De Udbudte Aktier forventes udstedt den 3. juli 2015.

4.8 Omsættelighed

Der gælder ingen begrænsninger i de Udstedte Aktiers omsættelighed.

4.9 Aktierne er unoterede

Aktierne er unoterede, hvorfor Værdipapirhandelslovens regler om obligatoriske overtagelsestilbud ikke finder anvendelse. Aktierne er omfattet af Selskabslovens regler om indløsningsret og indløsningspligt.

4.10 Skatteforhold

Investorselskabet skal tilbageholde udbytteskat ved udlodning af udbytte i henhold til Kildeskattelovens regler herom. Investorerne henvises i øvrigt til at søge rådgivning om de skattemæssige konsekvenser ved en investering i Investorselskabet hos investorernes egne skatterådgivere.

5. VILKÅR OG BETINGELSER FOR UDBUDET

5.1 Betingelser, udbudsstatistik, forventet tidsplan og nødvendige foranstaltninger ved benyttelse af tilbuddet.

5.1.1 Udbudsbetingelser

Udbuddet er betinget af, at der tegnes minimum 2.000 stk. Aktier a nominelt 25.000 DKK pr. Aktie til kurs 200, dvs. et samlet indskud (bruttoprovenu) på 100.000.000 DKK

5.1.2 Provenu

Den samlede værdi af Udbuddet, forudsat der sker fuldtægning af de i alt 14.980 stk. Udbudte Aktier, er 749.000.000 DKK

5.1.3 Tegningsperiode

Tegningsperioden er fra og med den 1.juni 2015 til og med den 30. juni 2015, kl. 12.00.

5.1.4 Annullering af udbuddet

Udbuddet kan annulleres såfremt (i) minimumstegningen ikke opnås, jf. pkt. 5.1.1, og (ii) der indtræffer begivenheder inden registrering af kapitalforhøjelsen, der efter Investorselskabets skøn vil gøre gennemførelsen af Udbuddet uforsvarligt og/eller utilrådeligt.

5.1.5 Ved annullering af Udbuddet af Aktier

Hvis Udbuddet ikke gennemføres, vil tegningsbeløbet for de Udbudte Aktier blive refunderet (med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger) til den sidst registrerede ejer af de Udbudte Aktier på tilbagekaldelsestidspunktet, og der vil ikke blive udstedt nogen Aktier.

5.1.6 Minimums / maksimumsbeløb til tegning

Der skal tegnes minimum 2.000 stk. Aktier og der kan maksimalt tegnes 14.980 stk. Aktier.

5.1.7 Tegningstilsagn

Tegningstilsagn på tegningsblanketten er bindende og kan ikke trækkes tilbage.

5.1.8 Indbetaling

Indbetaling af de Udbudte Aktier skal ske senest den 3. juli 2015.

5.1.9 Resultat af Aktie Udbuddet

Resultatet af Udbuddet vil meddelt senest den 3. juli 2015, via opslag på hjemmeside tilhørende Core Property Management A/S.

Alle effektuerede køb vil blive meddelt den enkelte investor via fremsendelse af fondsnota.

5.1.10 Ingen fortegningsret

Udbuddet gennemføres uden fortegningsret for den Eksisterende Aktionær.

5.2 Fordelingsplan og tildeling.

5.2.1 Trancher

Ingen af de Udbudte Aktier er forbeholdt særlige trancher af investorer eller lignende.

5.2.2 Andele

Investorselskabet har ikke kendskab til om nogen person agter at tegne mere end fem procent af de udbudte papirer. Partnergruppen tegner 100 stk. Aktier svarende til ca. 0,67 % af det maksimale udbud af Udbudte Aktier og 5,00% af det minimale udbud af Udbudte Aktier.

5.3 Kursfastsættelse

5.3.1 Kurs for Udbudte Aktier

De Udbudte Aktier udbydes til kurs 200 (procentuel), dvs. 1 stk. Aktie a nominelt 25.000 DKK udbydes til en pris på 50.000 DKK.

5.3.2 Udbudskurs

Udbudskursen er fast og offentliggøres i dette Offering Memorandum.

5.3.3 Fortegningsret

Den Eksisterende Aktionær har ikke fortegningsret.

5.4 Placering og garanti

5.4.1 Forhåndstilsagn

Partnergruppen garanterer tegning af 100 stk. Aktier forudsat betingelserne for Udbuddet i øvrigt overholdes, jf. pkt. 5.1.

5.4.2 Depositær for Investorselskabet

Investorselskabets depositær er PricewaterhouseCoopers, jf. nærmere DEL I, afsnit 16.2.

5.4.3 Garanti for udbud

Ingen virksomheder har afgivet bindende tilsagn om at garantere Udbuddet eller har påtaget sig at placere udstedelsen uden forbindende eller "bedst muligt".

6. UDGIFTER VED EMISSIONEN

Der er ingen udgifter som påføres Investorselskabet i forbindelse med Emissionen, dog vil investorerne skulle betale en tegningsprovision på 1,75% til tegningsstedet.

Core Property Management A/S vil afholde alle udgifter for Investorselskabet i forbindelse med Emissionen, det være sig etableringsudgifter til Computershare (aktiebog), trykning af Offering Memorandum og markedsføringsmateriale samt rådgiveromkostninger i forbindelse med udarbejde af Offering Memorandum.

Dermed vil Bruttoprovenuet og Nettoprovenuet ved Emissionen være samme beløb i Investorselskabet.

7. UDVANDING

Udbuddet sker uden fortegningsret for den Eksisterende Aktionær, der således vil blive væsentligt udvandet ved gennemførelsen af Udbuddet.

Ved fuldtegning af de Udbudte Aktier på 374.500.000 DKK vil den Eksisterende Aktionærs ejerandel på 500.000 DKK blive reduceret til under 0,1%.

8. DEFINITIONER

8.1 Offering Memorandum anvender følgende Definitioner:

Aktier	Eksisterende Aktier sammen med de Udbudte Aktier.
Aktionær	En person, der besidder aktier i Investorselskabet.
Bestyrelse	Bestyrelsen i Investorselskabet, der pr. Offering Memorandumdatoen består af Klaus Landberg Nielsen, Per Yderholm og Niels Lorentz Nielsen.
Boligreguleringsloven	Lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
Direktion	Direktionen i Investorselskabet, der pr. Offering Memorandumdatoen består af Niels Lorentz Nielsen og John Bødker.
Ejendomme	De ejendomme, som Ejendomsselskabet vil erhverve.
Ejendomsselskabet	Core Bolig VI Kommanditaktieselskab, CVR nr. 36 02 08 73.
Eksisterende Aktier	Nominelt 500.000 DKK aktier.
Eksisterende Aktionær	Investorselskabets eneste aktionær pr. Offering Memorandumdatoen, som er Core Property Management A/S, CVR nr. 28 66 60 55.
Eksisterende Ejendomme	Boligejendomme som er opført og udlejet ved erhvervelsen.
Koncernen	Investorselskabet og Ejendomsselskabet.
Ledelsen	Bestyrelsen og Direktionen samlet.
Partnergruppen	Niels Lorentz Nielsen, John Bødker og Per Yderholm.
Projektejendom	Boligejendom som erhverves i form af en ejedomsprojekt der leveres på et senere tidspunkt, idet ejendommen først skal opføres.
Offering Memorandum	Dette Offering Memorandum, der er offentliggjort af Ledelsen.

Offering Memorandumdatoen	15. maj 2015.
Investorselskabet	Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1, CVR nr. 36 68 57 19.
Tegningskurs	Tegningskursen er 200, dvs. en pris på 50.000 DKK pr. Udbudt Aktie a nominelt 25.000 DKK.
Tegningsperiode	Perioden for tegning af Udbudte Aktier, der løber fra den 1. juni 2015 til og med den 30. juni 2015 kl. 12.00.
Udbuddet	Udbud af 14.980 nye Aktier a nominelt 25.000 DKK uden fortegningsret for den Eksisterende Aktionær.
Udbudte Aktier	14.980 stk. nye Aktier a nominelt 25.000 DKK

DEL III Bilag

Bilagene til Offering Memorandum udgøres af følgende:

Bilag 1 Vedtægter for Investorselskabet

Bilag 2 Vedtægter for Ejendomsselskabet

Bilag 3 Vedtægter for Komplementarselskabet

Bilag 4 Administrationsaftale mellem Investorselskabet og Core Property Management A/S

Bilag 5 Administrationsaftale mellem Ejendomsselskabet, Komplementarselskabet og Core Property Management A/S

Bilag 6 Tegningsblanket

Bilag 7 Væsentlig investorinformation

Bilag 1 – Vedtægter for Investorselskabet

ADVOKATFIRMAET BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
FAX 98 12 98 55
TELEFON 98 12 98 00

J.nr. 150403 MJ/BP
31.03.2015

MORTEN JENSEN (H)
JAN HELLMUND JENSEN (L)
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)
DORTHE KJÆRGAARD
HANS CHRISTIAN ANDERSEN (L)
MICHAEL MØLLER PEDERSEN (L)

VEDTÆGTER

FOR

CORE BOLIG VI INVESTORAKTIESELSKAB NR. 1 CVR.nr. 36 68 57 19

1 Selskabets navn og hjemsted

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

2 Selskabets formål

- 2.1 Selskabets formål er direkte eller indirekte via hel eller delvis ejede selskaber at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme. Selskabet kan belåne ejendommene.

3 Kapitalforhold

- 3.1 Selskabets aktiekapital udgør DKK 500.000,00 fordelt på 20 aktier á hver DKK 25.000,00, tegnet til kr. 50.000,00 pr. aktie. Aktiekapitalen er fuldt indbetalt.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 3.2 Selskabets aktier skal lyde på navn. Der oprettes en ejerbog med fortegnelse over aktionærer.
- 3.3 Ingen aktier skal have særlige rettigheder.
- 3.4 Selskabets aktier er frit omsættelige omsætningspapirer og ingen aktionær er forpligtet til at lade sine aktier indløse, hverken helt eller delvist.
- 3.5 I tilfælde af pantsætning af aktier er selskabet forpligtet til at notere pantsætningen i ejerbogen.
- 3.6 Bestyrelsen er i perioden frem til og med den 31. december 2015 bemyndiget til at forhøje kapitalen i aktieselskabet ad en eller flere gange op til en samlet kapital på DKK 375.000.000,00 skriver trehundredesyvtifem 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 1. juli 2015 forhøjes tegningskursen med et tillæg modsvarende rentedifference i forhold til aktier tegnet inden 1. juli 2015, idet rentedifferencen beregnes på grundlag af en rentesats på 2 % p.a. Sådanne aktiers pålydende skal være DKK 25.000,00 eller multipla heraf. Tegning kan ske uden fortegningsret for de hidtidige aktionærer og skal ske mod samtidig kontant indbetaling af den/de tegnede aktier 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 aktier 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 forslagens 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 aktionærene på selskabets kontor og samtidig tilstilles enhver noteret aktionær, 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.
- 4.4 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
1. Valg af dirigent.
 2. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse, herunder anvendelse af overskud eller dækning af tab.
 3. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 4. Valg af revisor.
 5. Eventuelt.
- 4.5 Forslag fra aktionærene til behandling på den ordinære generalforsamling må være indgivet til selskabet senest 6 uger før generalforsamlingen.
- 4.6 På generalforsamlingen giver hvert aktiebeløb 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.
- 4.7 Stemmeret kan udøves i.h.t. skriftlig fuldmagt.
- 4.8 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 aktiekapital.
- 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.
- 5.3 I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende, idet der ved personvalg dog sker lodtrækning.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 5.4 Til ledelse af den daglige virksomhed ansættes en direktion bestående af 1-3 medlemmer.

6 Tegning

- 6.1 Selskabet tegnes af et medlem af direktionen sammen med et medlem af bestyrelsen, eller den samlede bestyrelse.

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 2015.

- 7.3 Årsrapporten 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 selskaber, som ejer fast ejendom.

- 8.2 Selskabet aktionærer kan til enhver tid rette skriftlig henvendelse til Selskabets forvalter med henblik på at modtage oplysning om de i § 62 i lov nr. 598 af 12. juni 2013(FAIF-loven) anførte forhold, herunder selskabets investeringsstrategi og investeringsmålsætninger m.v.

9 Exit

- 9.1 Selskabets bestyrelse og direktion skal efter meddelelse fra aktionærer senest den 30.04.2023 foranledige, at de aktionærer som måtte ønske dette senest den 30.04.2024,

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

kan indløse deres aktier efter, at der er skaffet provenu hertil ved salg af dele af selskabets beholdning af kommanditaktier i Core Bolig VI Kommanditaktieselskab i henhold til dette selskabs vedtægters punkt 10.1.

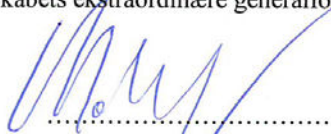
Indløsning sker til indre værdi opgjort pr. 30.04.2024. Den indre værdi skal tage hensyn til evt. behov for hensat skat på ikke afhændede ejendomme i form af genvundne afskrivninger og skat på værdireguleringer. Alle omkostninger i forbindelse med salg af kommanditaktier skal fratrækkes ved opgørelse af den indre værdi på grundlag af hvilken tilbagekøb/kapitalnedsættelse sker.

Som alternativ til indløsning i henhold til ovenstående kan selskabets bestyrelse beslutte at opkøbe egne aktier 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 2026, 2029 etc.

---oo0oo---

Således vedtaget på selskabets ekstraordinære generalforsamling den 31. marts 2015:



Morten Jensen
advokat

Bilag 2 – Vedtægter for Ejendomsselskabet

ADVOKATFIRMAET BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
FAX 98 12 98 55
TELEFON 98 12 98 00

MORTEN JENSEN (H)
JAN HELLMUND JENSEN (L)
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)
DORTHE KJÆRGAARD
HANS CHRISTIAN ANDERSEN (L)
MICHAEL MØLLER PEDERSEN (L)

J.nr. 150403 MJ/BP
12.05.2015

VEDTÆGTER for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab CVR.nr. 36 02 08 73

1 Navn og hjemsted

1.1 Kommanditaktieselskabets navn er:

Core Bolig VI Kommanditaktieselskab.

1.2 Kommanditaktieselskabets hjemsted er Københavns Kommune.

2 Formål

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

2.2 Investering og forvaltning af ejendomsporteføljen sker i henhold til de retningslinjer, som fremgår af offering memorandum for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1,

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

(CVR.nr. 36 68 57 19, ISIN DK0060632768). Mindre ændringer i retningslinjer for investering og forvaltning kan efterfølgende implementeres efter vedtagelse i Kommanditaktieselskabets bestyrelse.

3 Komplementar og hæftelsesforhold

3.1 Som personligt hæftende komplementar deltager følgende:

Core Bolig VI Komplementarselskab ApS.

3.2 Den samlede selskabskapital i Kommanditaktieselskabet skal til stadighed være ejet af Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1, CVR.nr. 36 68 57 19.

3.3 Komplementaren ejer ingen del af Kommanditaktieselskabet.

3.4 Hæftelsesforholdene i Kommanditaktieselskabet er i øvrigt som følger:

3.4.1 Komplementarselskabet, Core Bolig VI Komplementarselskab ApS, med en nominal anpartskapital på DKK 100.000,00 hæfter som komplementar personligt, direkte og ubegrænset for Kommanditaktieselskabets forpligtelser.

3.4.2 Kommanditaktionærerne hæfter solidarisk for Kommanditaktieselskabets forpligtelser, idet hæftelsen for hver kommanditaktionær er begrænset til den tegnede kommanditaktiekapital. Kommanditaktionærerne har ingen regres overfor Komplementaren.

3.5 Komplementaren yder lån stort kr. 100.000,00 svarende til komplementarens samlede kapital. Lånet kan alene kræves tilbagebetalt i tilfælde af Kommanditaktieselskabets likvidation.

Som vederlag for ovenstående udlån samt som vederlag for komplementarens ubegrænsede hæftelse modtager komplementaren fra kommanditaktieselskabet et årligt vederlag på 10 % af det til enhver tid til kommanditaktieselskabet udlånte beløb, dog minimum et vederlag svarende til mindsterenten + 5 % p.a. af selskabskapitalen i komplementaren.

3.6 Komplementaren og kommanditaktionærerne betegnes under et som selskabsdeltagerne.

4 Kapital og resultatfordeling

- 4.1 Kommanditaktieselskabets kapital udgør DKK 500.000, skriver kroner femhundrede tusinde 00/100 fordelt på 20 kommanditaktier á nominelt DKK 25.000,00 tegnet til DKK 50.000 pr. aktie.

Kommanditaktiernes pålydende er fuldt indbetalt.

- 4.2 Kommanditaktierne i kommanditaktieselskabet skal lyde på navn. Der oprettes en ejerbog med fortegnelse over kommanditaktionærer.

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

- 4.3 Ingen kommanditaktier skal have særlige rettigheder.

- 4.4 Der gælder i øvrigt ingen indskrænkninger i kommanditaktiernes omsættelighed.

- 4.5 I tilfælde af pantsætning af kommanditaktier i kommanditaktieselskabet er kommanditaktieselskabet forpligtet til at notere pantsætningen i ejerbogen.

- 4.6 Hver kommanditaktionær ejer en andel af kommanditaktieselskabets aktiver i forhold til dennes indskud. Overskud eller underskud samt nettoprovenu ved kommanditaktieselskabets opløsning fordeles i samme forhold.

- 4.7 Bestyrelsen er i perioden frem til og med den 31. december 2015 bemyndiget til at forhøje kapitalen i Kommanditaktieselskabet ad en eller flere gange op til en samlet kapital på DKK 375.000.000,00 skriver tre hundrede syvifem millioner danske kroner 00/100, dvs. bestyrelsen kan maksimalt forøge kapitalen med DKK 374.500.000,00. Bemyndigelsen kan udnyttes til kapitalforhøjelse mod kontant indbetaling og/eller mod apportindskud efter bestyrelsens bestemmelse.

For kapitalforhøjelser i medfør af denne bestemmelse gælder, at de nye kommanditaktier skal være omsætningspapirer og skal lyde på navn og være noteret i Kommanditaktieselskabets ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i de nye kommanditaktiers omsættelighed og ingen kommanditaktionærer skal være forpligtet til at lade sine kommanditaktier indløse helt eller delvist. Kommanditaktier bærer ret til udbytte fra det tids-

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

punkt at regne, der fastsættes af bestyrelsen, dog senest fra det regnskabsår, der følger efter kapitalforhøjelsen.

Eventuel kapitalforhøjelse i henhold hertil sker til kurs 200. F.s.v.a. tegning efter den 01.07.2015 forhøjes tegningskursen med et tillæg modsvarende rentedifference i forhold til kommanditaktier tegnet inden 1. juli 2015, idet rentedifferencen beregnes på grundlag af en rentesats på 2 % p.a. Sådanne kommanditaktiers pålydende skal være DKK 25.000,00 eller multipla heraf. Tegning kan ske uden fortegningsret for de hidtidige kommanditaktionærer og skal ske mod samtidig kontant indbetaling af den/de tegnede kommanditaktier eller hvis bestyrelsen beslutter at forhøje kapitalen ved apport-indskud mod samtidigt indskud af de pågældende aktiver. Bortset fra det anførte fastsættes vilkårene for tegningen af nye kommanditaktier af bestyrelsen.

Vilkårene for tegningen af kommanditaktier fastsættes i øvrigt af bestyrelsen.

5 Generalforsamling

- 5.1 Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle Kommanditaktieselskabets 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 Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, 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 kommanditaktionærer, som repræsenterer mindst 5 % af Kommanditaktieselskabets kapital.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 5.6 Forslag fra en kommanditaktionær 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 kommanditaktionær og til komplementaren, ligesom samme dokumenter gøres tilgængelige for kommanditaktionærerne og komplementaren på Kommanditaktieselskabets 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 kommanditaktie på nominelt DKK 25.000,00 giver en stemme på Kommanditaktieselskabets generalforsamling. Såfremt en kommanditaktie ikke er navnenoteret, har kommanditaktien ingen stemmeret på generalforsamlingen.
- 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.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 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 Kommanditaktieselskabets opløsning eller fusion med et andet selskab kræves kvalificeret flertal, hvilket indebærer, at mindst 75 % af Kommanditaktieselskabets kapital og Komplementaren er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen tiltrædes af mindst 75 % af Kommanditaktieselskabets kapital.

7 Kommanditaktieselskabets ledelse

- 7.1 Kommanditaktieselskabet 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 Kommanditaktieselskabets direktion på 2 medlemmer udgøres af direktionen i Komplementaren.
- 7.4 Bestyrelsen kan via en administrationsaftale overlade den fulde drift af Kommanditaktieselskabets 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 en forvalter. Administrationsaftalen udstikker retningslinier for de opgaver, som forvalter skal udføre på Kommanditaktieselskabets vegne.

8 Tegning

- 8.1 Kommanditaktieselskabet tegnes af komplementaren eller af den samlede bestyrelse.
- 8.2 Komplementaren vil, i henhold til administrationsaftalen bindende for Kommanditaktieselskabet, 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.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

9 Investeringsstrategi og –rammer m.v.

- 9.1 Selskabet investerer i fast ejendom, herunder via 100 % ejede datterselskaber.
- 9.2 Selskabets kommanditaktionærer kan til enhver tid rette skriftlig henvendelse til Selskabets forvalter med henblik på at modtage oplysning om de i § 62 i lov nr. 598 af 12. juni 2013 (FAIF-loven) anførte forhold, herunder selskabets investeringsstrategi og investeringsmålsætninger m.v.

10 Exit

- 10.1 Kommanditaktieselskabets ledelse skal efter meddelelse fra kommanditaktionærer senest den 30. 04.2023 foranledige, at de kommanditaktionærer som måtte ønske dette – senest den 30.04.2024 - kan indløse deres kommanditaktier efter, at der er skaffet provenu her til ved rebelåning af ejendomme, brug af likvide beholdninger, eller ved salg af dele af eller hele selskabets ejendomsportefølje senest den 31.12.2023. Indløsning sker til indre værdi opgjort pr. 31.12.2023 og udbetaling til kommanditaktionærer skal ske senest den 30.04.2024. 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. Alle omkostninger i forbindelse med salg af ejendomme skal fratrækkes ved opgørelse af den indre værdi på grundlag af hvilken tilbagekøb/kapitalnedsættelse sker.
- 10.2 Denne procedure gentages herefter hvert 3die år, dvs i 2026, 2029 etc.

11 Revision

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

12 Regnskabsår og årsrapport

- 12.1 Kommanditaktieselskabets regnskabsår er 1/1 til 31/12.

Første regnskabsår løber fra Kommanditselskabets stiftelse til 31. december 2014.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 12.2 Årsrapporten opstilles på overskuelig måde og skal give et retvisende billede af Kommanditaktieselskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultat.

0-00-000-0-000-00-0

Således vedtaget på selskabets ekstraordinære generalforsamling den 12. maj 2015



.....
Morten Jensen
Advokat

Bilag 3 – Vedtægter for Komplementarselskabet

ADVOKATFIRMAET BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
FAX 98 12 98 55
TELEFON 98 12 98 00

J.nr. 150403/MJ/MJ/BP
31.03.2015

MORTEN JENSEN (H)
JAN HELLMUND JENSEN (L)
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)
DORTHE KJÆRGAARD
HANS CHRISTIAN ANDERSEN (L)
MICHAEL MØLLER PEDERSEN (L)

VEDTÆGTER

FOR

CORE BOLIG VI KOMPLEMENTARSELKAB ApS

CVR.nr. 35 86 19 04

1 Navn

1.1 Selskabets navn er Core Bolig VI Komplementarselskab ApS.

2 Hjemsted

2.1 Selskabets hjemsted er Københavns Kommune.

3 Formål

3.1 Selskabets formål er at være komplementar i Core Bolig VI Kommanditaktieselskab samt at stille ledelsen (direktion) til rådighed for dette selskab.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

4 Kapital og resultatfordeling

- 4.1 Selskabets anpartskapital er DKK 100.000,00 skriver kroner ethundrede tusinde 00/100 fordeling i anparter á nominelt DKK 1.000,00 eller multipla heraf.
- 4.2 Alle selskabets anpartshavere skal være navnenoteret.
- 4.3 Der oprettes en ejerbog med fortegnelse over anpartshaverne.
- 4.4 Anpartskapitalen er fuldt indbetalt.
- 4.5 Ingen anparter har særlige rettigheder.
- 4.6 I anparternes omsættelighed gælder følgende indskrænkninger:

Ingen anparter kan overdrages uden samtykke fra samtlige anpartshavere.
- 4.7 I tilfælde af pantsætning af anparter er selskabet forpligtet til at notere pantsætningen i ejerbogen.
- 4.8 Selskabet er forpligtet til at stille DKK 100.000,00 til rådighed for det i punkt 3.1. nævnte selskab som lån til en forud aftalt rente på 10 % p.a.

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 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 ledelsen finder det hensigtsmæssig eller på begæring af revisor eller navnenoterede anpartshavere, som repræsenterer mindst 5 % af selskabets kapital.
- 5.6 Forslag fra en anpartshaver 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 forsynet med revisionspåtegning pr. brev eller pr. e-mail til enhver noteret anpartshaver, ligesom samme dokumenter gøres tilgængelige for anpartshaverne på selskabets kontor.
- 5.8 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Direktionens 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 direktion.
 - 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 ledelsesmedlemmer.

6 Stemmeret

- 6.1 Enhver anpartshaver har en stemme for hvert anpartsbeløb på kr. 1.000,00.

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 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 anpartskapital.

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 årsrapport revideres af en af generalforsamlingen for et år ad gangen valgt revisor.

10 Regnskabsår og årsrapport

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

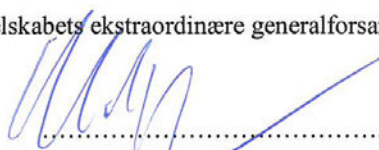
Første regnskabsår løber fra selskabets stiftelse til den 31. december 2014.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 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.

---oo0oo---

Således vedtaget på selskabets ekstraordinære generalforsamling den 31. marts 2015:



.....
Morten Jensen
advokat

Bilag 4 – Administrationsaftale mellem Investorselskabet og Core Property Management A/S

**Core Property
Management**

ADMINISTRATIONSÅFTALE

Mellem

Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1.
c/o Core Property Management A/S
Skoubogade 1, 2
1158 København K
CVR 36 68 57 19
(herefter benævnt "Investorselskabet")

og

Core Property Management A/S
Skoubogade 1, 2
1158 København K
CVR 28 66 60 55

(herefter benævnt "Forvalter")

er dags dato indgået følgende administrationsaftale:

1. Forvalters opgaver og forpligtelser generelt

- 1.1. Forvalter påtager sig at varetage sekretariatsopgaver for Investorselskabet, samt at være behjælpelig med løbende administration herunder med indkaldelse til generalforsamling og bestyrelsesmøder samt at være behjælpelig med udarbejdelse af regnskab, herunder varetage kontakt til revisor og advokat.
- 1.2. Forvalter vil endvidere efter aftale med Investorselskabets bestyrelse føre aktiebog og stå for det praktiske arbejde i forbindelse med kapitalforhøjelser og evt. efterfølgende kapitalreduktioner foranlediget af udnyttelse af exit windows.
- 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, nr. 1-2 til lov nr. 598 af 12. juni 2013 (FAIF-loven), herunder porteføljepleje, risikostyring, markedsføring m.m. jf. pkt. 2.

2. Forvalters opgaver

2.1. Opgaver vedr. porteføljepleje

2.1.1. Overvågning af Investorselskabets aktieportefølje i Core Bolig VI Kommanditaktieselskabet (Masterfond).

2.2. Opgaver vedr. risikostyring

2.2.1. Forvalter skal sikre en risikostyring som fungerer uafhængig 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 og -rammer herunder men ikke begrænset til Investorselskabets markedsrisiko.

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 kontrol/kompliance af regler fastlagt i lovgivningen eller i Investorselskabets vedtægter, fondsbestemmelser, prospekt 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.

2.3. Opgaver vedr. administrationen

2.3.1. Besvarelse af investorhenvendelser og investorklager.

2.3.2. Værdi- og prisfastsættelse herunder skatteværdi ved selvangivelse.

2.3.3. Udarbejdelse af budgetprognose og regnskabsberetning for Investorselskabet.

Core Property Management

2.3.4. Information af investorer i Investorselskabet om selskabets aktiviteter og udvikling.
Information sker via udsendelse af nyhedsbreve, webside, samt mindst et årligt møde med Investorselskabets investorer.

2.3.5. Indkaldelse og afholdelse af generalforsamling.

2.3.6. Udlodning af udbytte

2.3.7. Forhandling af udgifter til alle eksterne samarbejdspartnere.

2.3.8. Betaling af øvrige udgifter og opsamling af nødvendige bilag til revisor til bogføring.

2.3.9. Kapitalejerregistrering/aktiebog

2.4. Opgaver vedr. markedsføring

2.4.1. Forvalter varetager kontakten til Finanstilsynet vedr. eventuel tilladelse til markedsføring og underretning om ændringer i grundlaget for tilladelsen.

2.4.2. Forvalter opdaterer løbende (mindst en gang årligt) dokumentet væsentlig investorinformation og sørger for at investorer har adgang til dokumentet.

2.4.3. Forvalter sørger for passende opdatering af Investorselskabet hjemmeside.

2.4.4. Forvalter foranlediger afholdelse af orienteringsmøder med Investorselskabets aktionærer og samarbejdspartnere.

3. Forvalters honorar

3.1. Som honorar for de under punkt 2 angivne ydelser vil Forvalter kunne opkræve et honorar baseret på 1.000 kroner pr. medgået time, baseret på et skønnet faktisk tidsforbrug, herunder vedrørende direktions- og bestyrelsesfunktioner i henhold til punkt 1.3 og 1.4. Honoraret kan dog ikke overstige 0,1 pct. af Investorselskabets formue.

4. Udgifter der afholdes direkte af Investorselskabet

4.1. Udgifter til revisor til revision og udarbejdelse af årsregnskab

4.2. Aflønning af de medlemmer af bestyrelsen, som ikke er stillet til rådighed af Forvalter.

4.3. Honorarer til eventuel ekstern juridisk eller teknisk rådgivning.

5. Forsikring

5.1. Forvalter har tegnet en ansvarsforsikring.

5.2. 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 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 aftale kan af Akieselskabet og Forvalter opsiges med 6 måneders varsel til et kalenderhalvårs udløb. Opsigelse fra Investorselskabets side kan alene ske efter forudgående generalforsamlingsbeslutning, hvor opsigelse er besluttet ved kvalificeret flertal, hvormed menes at forslag om opsigelse er tiltrådt af mindst 75 % af kapitalen i Investorselskabet.

København den 15. april 2015

Core Bolig VI Investoraktieselskab nr.1.



Niels Lorentz Nielsen




John Bødker

Core Property Management A/S



Niels Lorentz Nielsen



Jan Gerhard

Bilag 5 - Administrationsaftale mellem Ejendomsselskabet, Komplementarselskabet og Core Property Management A/S

**Core Property
Management**

ADMINISTRATIONSÅFTALE

Mellem

Core Bolig VI Kommanditaktieselskab
c/o Core Property Management A/S
Skoubogade 1, 2.
1158 København K
CVR 36 02 08 73

(herefter benævnt "Ejendomsselskabet")

samt

Core Bolig VI Komplementarselskab ApS
c/o Core Property Management A/S
Skoubogade 1, 2.
1158 København K
CVR 35 86 19 04

(herefter benævnt "Komplementaren")

og

Core Property Management A/S
Skoubogade 1, 2.
1158 København K
CVR 28 66 60 55

(herefter benævnt "Forvalter")

er dags dato indgået følgende administrationsaftale:

1. Forvalters opgaver og forpligtelser generelt

- 1.1 Forvalter påtager sig at erhverve, udvikle og administrere en portefølje af overvejende boligudlejningsejendomme beliggende i større danske byer. Herudover påtager Forvalter sig salg af erhvervede ejendomme og ejerlejligheder i disse, når dette bliver aktuelt. Investering og forvaltning af ejendomsporteføljen skal ske i henhold til retningslinjer vedtaget på Ejendomsselskabets generalforsamling og/eller besluttet af Ejendomsselskabets bestyrelse.
- 1.2 Forvalter 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, nr. 1-2 til lov nr. 598 af 12. juni 2013 (FAIF-loven), herunder porteføljepleje, risikostyring, markedsføring mm. jf. pkt. 2.

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 uafhængig 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 og -rammer herunder men ikke begrænset til ejendomsselskabets markedsrisiko.
- 2.2.3 Forvalter skal foretage relevant stresstest som en del af risikostyringen af ejendomsselskabet.
- 2.2.4 Risikostyringen omfatter tillige ejendomsselskabets operationelle risici herunder risici i forhold til IT-systemer, ejendomsvedligeholdelse etc.
- 2.2.5 Forvalter skal sikre, at der er den fornødne kontrol/kompliance af regler fastlagt i lovgivningen eller i ejendomsselskabets vedtægter, fondsbestemmelser, prospekt 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.

Core Property Management

2.2.7 Indrapportering af risici til Finanstilsynet.

2.3 *Opgaver vedr. administrationen*

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 herunder skatteværdi ved selvangivelse.

2.3.5 Udarbejdelse af budgetprognose og regnskabsberetning 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 udlejningspotentialer, herunder evt. efter reovering af lejemålet.

2.3.8 Vurdere ejendomsmassen med henblik på større reoveringer og udviklingsprojekter, samt at styre sådanne projekter.

2.3.9 Tilsyn og kontrol med eksterne serviceydelser i form af viceværtigheder, rengøring m.m.

2.3.10 Leverance af ejendomsinspektørydelse på overordnet niveau.

2.3.11 Information af investorer i Ejendomsselskabet om selskabets aktiviteter og udvikling. Information sker via udsendelse af nyhedsbreve, webside, samt mindst et årligt møde med Ejendomsselskabets investorer.

2.3.12 Indkaldelse og afholdelse af generalforsamling.

2.3.13 Udlodning af udbytte

2.3.14 Forhandling af udgifter til alle eksterne samarbejdspartnere.

2.3.15 Sikring af at ejendommene er passende forsikret

2.3.16 Betaling af afdrag og renter på ejendomsselskabets fremmedkapital.

2.3.17 Betaling af øvrige udgifter og indtægter, som ikke er omfattet af de lokale administratorers virke, herunder opsamling af nødvendige bilag til revisor til bogføring.

Core Property Management

2.3.18 Kapitalejerregistrering/aktiebog

2.3.19 Forvalter udvælger og kontrollerer outsourcet ejendomsadministration jf. punkt 3.

2.4 *Opgaver vedr. markedsføring*

2.4.1 Forvalter varetager kontakten til Finanstilsynet vedr. eventuel tilladelse til markedsføring og underretning om ændringer i grundlaget for tilladelsen.

2.4.2 Forvalter opdaterer løbende (mindst en gang årligt) dokumentet væsentlig investorinformation og sørger for at investorer har adgang til dokumentet.

2.4.3 Forvalter sørger for passende opdatering af ejendomsselskabet hjemmeside.

2.4.4 Forvalter foranlediger afholdelse af orientingsmøder med ejendomsselskabets aktionærer og samarbejdspartnere.

3 Administration af outsourcete opgaver (delegation)

Forvalter kan udvælge samarbejdspartnere, som helt eller delvist udfører nedenstående aftalte opgaver vedr. ejendomsadministration. Forvalter skal 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 fælles-udgifter og forbrugsudgifter.

3.1.2 Modtagelse af opsigelser og afregning af deposita.

3.1.3 Udlejning af lejemål, herunder udarbejdelse af lejekontrakt, opkrævning af deposita.

3.1.4 Varsling af leje.

3.1.5 Afregning af fællesudgifter.

3.1.6 Betaling af alle løbende udgifter på ejendommene, dvs. forsikring, forsyning som vand, varme, el, gas, serviceabonnementer fra særlig anvist konto.

3.1.7 Ansætter, overvåger og afskediger viceværter og servicemedarbejdere, indgår ansættelseskontrakter i ejendomsselskabets navn, sørger for afregning af løn skat m.m.

Core Property Management

3.1.8 Igangsætter 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 generelt i henhold til gældende lovgivning.

3.2 *Revisor*

3.2.1 Revision af bogføring hos administratorer samt udarbejdelse af årsrapporter, bogføring af udgifter og indtægter, som ikke varetages af Forvalter

3.3 *Advokat*

3.3.1 Varetagelse af løbende opgaver så som juridisk due diligence ved køb og salg af ejendomme og lejeretlige forhold.

3.4 *Arkitekt/ingeniør*

3.4.1 Gennemgang af byggetekniske forhold.

4 Forvalters honorar

4.1 Som honorar for de under pkt. 2 og pkt. 3 angivne ydelser vil Forvalter kunne opkræve et årligt fee på 0,65 % p.a. inkl. moms af Ejendomsselskabets gennemsnitlige balance. Der sker afregning på kalenderkvartalsbasis med 0,1625 % af den gennemsnitlige balance for kvartalet med forfald ultimo kvartalets udløb, idet ultimobalancen er estimeret og korrigeres i det efterfølgende kvartals afregning.

4.1.1 Det årlige fee er fordelt med 0,28 % p.a., som er honorar i forbindelse med fastholdelse af investorer, 0,12 % p.a., som er honorar for administration af ejendommene i Ejendomsselskabet, 0,12 % p.a., som er honorar for at sikre optimal lånestruktur på ejendommene i Ejendomsselskabet, samt 0,13 % p.a., som er honorar for arbejde med generel administration af selskabet, herunder administration af dets låneportefølje.

4.2 Ved salg af ejendomme og lejligheder modtager Forvalter engangsfee på 5 % incl. moms af fortjenesten.

4.2.1 Fortjenesten udregnes som salgspris minus købspris plus aktiverede vedligeholdelsesomkostninger.

Core Property Management

- 4.3 Forvalter og Komplementar afholder alle udgifter til aflønning af to medlemmer af Ejendomsselskabets direktion, jfr. punkt 1.2.
- 4.4 Ud af det modtagne årlige fee afregner Forvalter rådgivende banker i henhold til særskilte aftaler om rådgivning og forhandling med investorer med henblik på placering af kapital i Ejendomsselskabet, jf. punkt 4.1.1.
- 4.5 Øvrige aftalte opgaver udført eksternt afholdes direkte af ejendomsselskabet jf. pkt 5.

5 Udgifter der afholdes direkte af ejendomsselskabet

- 5.1 Alle direkte udgifter til ejendommenes og selskabets drift betales af ejendomsselskabet, så som ejendomsskatter, renovation, vand, el, serviceabonnementer, vicevært og afleveringsforretning på lejligheder, renhold, udlejning, renteudgifter, bankgebyrer med mere.
 - 5.2 Udgifter som udføres af eksterne samarbejdspartnere og som betales af Ejendomsselskabet direkte omfatter følgende opgaver:
 - 5.2.1 Advokatbistand.
 - 5.2.2 Teknisk bistand.
 - 5.2.3 Udgifter til revisor til revision og udarbejdelse af årsregnskab.
 - 5.3 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 forhold - samt andre direkte forbundne omkostninger som stempel, tinglysning, etc.
 - 5.4 Aflønning af de medlemmer af Bestyrelsen, som ikke er stillet til rådighed af Forvalter, betales af Ejendomsselskabet.
-
- 5.5 Honorar til ejendomsselskabets revisor til revision af bogføring hos Forvalter samt udarbejdelse af årsrapporter samt bogføring af udgifter og indtægter, som ikke varetages af Forvalter
 - 5.6 Advokatkontor til varetagelse af løbende opgaver så som juridisk due diligence ved køb og salg af ejendomme, lejeretlige og selskabsretlige forhold.
 - 5.7 Arkitekt/ingeniør til gennemgang af byggetekniske forhold.
 - 5.8 Opgørelse og afregning af moms.

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 opsigelse er besluttet ved kvalificeret flertal, hvormed menes at forslag om opsigelse er tiltrådt af mindst 75 % af kapitalen i Ejendomsselskabet.
- 6.2 Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af engangsfee jvf. punkt 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 administrationsaftale er gældende, forpligtet til at sikre, at ejerskab af samtlige anparter i Komplementaren er hos Forvalter. Ved ophør af Administrationsaftalen 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, der 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 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 Ejendomsselskabets vedtægter. Administrationen sker i Ejendomsselskabets navn, og for Ejendomsselskabets regning og risiko, hvorfor Forvalter ikke er ansvarlig for fald i værdien.

**Core Property
Management**

København, den 15. april 2015

Core Bolig VI Kommanditaktieselskab:



Niels Lorentz Nielsen




John Bødker

Core Bolig VI Komplementarselskab ApS:



Niels Lorentz Nielsen



John Bødker

Core Property Management A/S:



Niels Lorentz Nielsen



Jan Gerhard

Bilag 6 – Tegningsblanket

Tegningsblanket: Core Bolig VI Investoraktieselskab nr. 1 CVR nr. 36 68 57 19

Salgssteder/banker:	Sydbank, Peberlyk 4, 6200 Aabenraa og Spar Nord, Skelagervej 15, Postboks 162, 9100 Aalborg,
Tegningskurs:	Tegningen sker til kurs 200 plus tegningsprovision til bankerne på 1,75 %. Aktierne udstedes til en nom. værdi af DKK 25.000 pr. stk. Hver aktie á nom. DKK 25.000 koster således DKK 50.875,00 inkl. provision på 875 kr.
Minimum tegning:	2 stk. pr. investor svarende til DKK 100.000 DKK ekskl. provision.
Tegningsperiode:	Fra den 1. juni 2015 til den 30. juni 2015 kl. 12.00 medmindre tegningen lukkes før tid.
Betalingstidspunkt:	Den 3. juli 2015
Udsteder:	Sydbank, Peberlyk 4, 6200 Aabenraa
Fondskode	DK0060632768

Tegning:

På vilkår som anført i Offering Memorandum af 15. maj 2015 for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1, afgiver jeg/vi herved bindende ordre om tegning af

_____ stk. nye aktier á nominelt DKK 25.000 til kurs DKK 50.875 DKK pr. aktie i "Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 A/S, CVR nr. 36 68 57 19". Aktierne noteres på navn.

Offering Memorandum tillige med "Væsentlig Investorinformation" findes på www.coreproperty.dk, eller udleveres vederlagsfrit ved henvendelse til Sydbank A/S og Spar Nord A/S.

Jeg/vi bekræfter ved vor underskrift på nærværende tegningsaftale at have gjort mig/os bekendt med indholdet i Offering Memorandum, herunder vilkårene, som anført i afsnit 16 om risikofaktorer.

Tegningen er maksimeret til nominelt DKK 374.500.000. Ved overtegning vil der ske reduktion af det tegnede beløb. I tilfælde af overtegning er der mulighed for at lukke tegningen før tid.

Bankoplysninger:

Betaling:

Beløbet trækkes på konto:

Pengeinstitut: _____ Reg. nr.: _____ Kontonr.: _____

Depot:

Aktierne skal lægges i depot:

Pengeinstitut: _____ Reg. nr.: _____ Depotnr.: _____

Aktionæroplysninger og underskrift:

Navn:

Adresse:

Post nr. og by:

Dato og underskrift:

Bilag 7 – Væsentlig investorinformation

VÆSENTLIG INVESTORINFORMATION

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

Følgende dokument vedrører den alternative investeringsfond
Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1
Skoubogade 1, 2., 1158 København K
CVR nr. 36 68 57 19 (ISIN DK0060632768)

Den alternative investeringsfond er forvaltet af Core Property Management A/S.

1. Mål og investeringspolitik

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 ("Selskabet") er en alternativ investeringsfond, der via det 100 % ejede datterselskab, Core Bolig VI Kommanditaktieselskab, investerer i boligudlejningsejendomme beliggende i større danske byer, hvor der forventes en fremtidig positiv befolkningsudvikling.

Selskabets midler kan tillige i begrænset omfang midlertidigt placeres kontant. Selskabet har ikke mulighed for at anvende gearing. I datterselskabet foretages der gearing i form af realkreditbelåning af de erhvervede ejendomme. Belåningsprocenten kan være op til 65% af ejendommens værdi/købspris ved belåningens etablering. Omkostningerne ved porteføljetransaktionerne (køb og salg af ejendomme) samt administration af ejendommene afholdes af datterselskabet og er ikke indregnet i Selskabets omkostninger under pkt. 3.

Aktierne i Selskabet og datterselskabet er unoterede, og kan derfor kun omsættes, såfremt investor kan finde en anden køber. Aktierne i Selskabet er således illikvid, hvilket indebærer, at markedsværdien i perioder kan ligge betydeligt under den indre værdi.

Core Property Management vil være behjælpelig med at finde købere til aktierne og vil anvende dele af sin egenbeholdning til at skabe likviditet i aktien, hvis behovet skulle opstå. Dette kan dog kun ske i de peioder hvor Core Property Management som "in sider" må handle, hvilket er 1 måned efter offentliggørelse af årsregnskab og/eller perioderegnskaber. Selskabet har i henhold til vedtægterne etableret såkaldte exitvinduer, hvor investorer med ønske herom kan sælge tilbage til Selskabet. Første exitvindue åbnes pr. 30. april 2023 med udbetaling et år senere, når datterselskabet har haft mulighed for at frasælge ejendomme etc. Exitvinduet gentages herefter hvert 3. år. Selskabet forventes at udbetale alle overskud som udbytte.

2. Risiko- og afkastprofil

Investering i Selskabet indebærer for investor en markedsrisiko mod det danske ejendomsmarked, idet Selskabet er investeret 100 % i datterselskabet. Datterselskabet har påtaget sig de drifts- og markedsmæssige risici ved ejerskab af ejendomme. Ved driftsrisici forstås bl.a. faldende lejeindtægter, stigende omkostninger til vedligeholdelse og forbedringer, samt stigende driftsomkostninger generelt. Ved markedsrisici forstås værditab på datterselskabets ejendomme som følge af svagere konjunkturer, dårligere vilkår for finansiering, lovgivningen og andre forhold som kan svække ejendomsmarkedet, samt værditab og eller øgede renteudgifter på finansieringen i datterselskabet. Der henvises til Selskabets Offering Memorandum for nærmere beskrivelse af risikoforholdene.

3. Omkostninger

Engangsomkostninger for eller efter investering:	
Indtrædelsesomkostninger (ved aktieemission)	1,75 %
Udtrædelsesomkostninger (exit vinduer)	0,0 %
Det beløb udtrykt i procent, der maksimalt kan fratrækkes for midlerne investeres/før investeringsprovenuet udbetales	
Omkostninger afholdt af den alternative investeringsfond i løbet af et år:	
Løbende omkostninger (kan maksimalt udgøre)	0,1 %
Omkostninger afholdt af den alternative investeringsfond under visse særlige omstændigheder:	
Resultatbetinget honorar	0,0 %

De løbende omkostninger er beregnet på de forventede helårlige udgifter til administration m.m. sat i forhold til en forventet gennemsnitlige formue på 500 mio. kr. i Selskabet og er vist excl. omkostninger i datterselskabet, hvor Selskabets midler er investeret. Løbende omkostninger i datterselskabet er 0,65% af datterselskabets balance, hvilket dækker ejendomsadministration, porteføljeopvisning, forvaltning og udvikling udført af Core Property Management.

4. Tidligere resultater

Selskabet er stiftet den 18. marts 2015 og forventes at investere aktivt når Selskabets kapital er tegnet og indbetalt. Der foreligger således ikke historiske afkast for Selskabet.

Selskabet vurderer på baggrund af de nuværende markedsvilkår, at det årlige afkast efter skat i selskabet og værdireguleringer af ejendomme og lån vil kunne udgøre mellem 5 % og 15 % målt på den investerede kapital i Selskabet. Ejendomspriserne er dog folsomme og der kan komme år med negative afkast.

Nedenfor er vist totalafkastet for danske boligejendomme incl. værdiregulering målt som afkastet i procent af ejendomsværdien. Dermed er afkastet beregnet uden belåning (gearing). Bemærk, at historiske afkast, ikke er nogen garanti for fremtidige afkast.

Totalafkast i % p.a. for danske boligejendomme jf. IPD Dansk Ejendomsindeks

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bolig	-6,8%	-2,3%	2,5%	1,7%	6,7%	3,8%	10,7%

5. Praktiske oplysninger

Yderligere information om Selskabet kan findes på hjemmesiden for Core Property Management A/S (www.coreproperty.dk), hvor Selskabets vedtægter, offering memorandum, årsrapporter, beretninger fra generalforsamlinger og seneste beregning af indre værdi er frit tilgængelige. Core Property Management A/S kan kun drages til ansvar for oplysningerne i dette dokument, hvis de er vildledende, unøjagtige eller ikke i overensstemmelse med de relevante dele i Selskabets investorinformation.

Selskabet bruger PricewaterhouseCoopers, statsautoriseret Revisionspartnerselskab, strandvejen 44, 2900 Hellerup (CVR-nr. 33 77 12 31) som depositar. Skattelovgivningen i Danmark kan påvirke din skattemæssige stilling.

Denne væsentlige investorinformation er korrekt pr. 13. maj 2015.