

## VÆSENTLIG INVESTORINFORMATION

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

### Ejendomsselskabet Hellebro A/S

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

CVR-nr. 39357976

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

## FORMÅL, AKTIVER OG INVESTERINGSSTRATEGI

Ejendomsselskabet Hellebro (Ejendomsselskabet) har investeret i ejendommen Mosedalsvej 15 i Valby med henblik på ombygning af ejendommen, så den kan huse et værested og midlertidigt bosted for udsatte og hjemløse unge. Lejer af ejendommen er foreningen Hellebro, som vil drive værestedet og herberget m.m.

Formålet med investeringen er således ikke at maksimere et økonomisk afkast for investor, men at facilitere etableringen af en bygning til brug for Foreningen Hellebro.

Ejendomsselskabet Hellebro er stiftet den 22. februar 2018 og der er indbetalt en kapital 35 mio. DKK til erhvervelse af ejendommen.

Ejendomsselskabet Hellebro har optage byggelån til ombygning af kontorejendommen. Lånet konverteres efterfølgende til realkreditbelåning af ejendommen svarende til ca. 50% af ejendommens værdi, dvs. der foretages gearing i form af realkreditbelåning på op til 50% af ejendommens værdi efter ombygning.

Omkostningerne ved køb af ejendommen (due-diligence omkostninger, skødestempel og tinglysning) er afholdt af Ejendomsselskabet.

Omkostninger ved administration afholdes af Core Property Management, idet Core Property Management varetager gratis administration og forvaltning.

Ingen aktier har særlige rettigheder.

Aktierne i Ejendomsselskabet er noterede, og kan derfor kun omsættes, såfremt investor kan finde en anden køber. Aktierne i Ejendomsselskabet er således illikvide, hvilket indebærer, at markedsværdien i perioder kan ligge betydeligt under aktiens indre værdi (Net Asset Value).

Core Property Management P/S vil være behjælpelig med at finde købere til aktierne, hvis behovet skulle opstå. Dette kan dog kun ske i de perioder, hvor Core Property Management P/S som "insider" må agere, hvilket normalt er 1 måned efter offentliggørelse af årsregnskab og/eller perioderegnskaber.

Det er hensigten at sælge ejendommen efter senest 10 år, hvorefter investorerne får den investerede kapital tilbage inkl. en eventuel konjunkturgevinst.

## AFKAST- OG RISIKOPROFIL

Det årlige afkast før skat og excl. værdiregulering forventes fra 2020 at udgøre godt 5%. Hertil kommer eventuelle værdireguleringer, som kan være både positive og negative.

Ejendomsselskabet Hellebro er nystiftet og har derfor ikke et historisk afkast.

Investering i Ejendomsselskabet Hellebro er en Social Impact Investering, hvor der investeres i en kontorejendom, som ombygges for at være- og bosted for udsatte og hjemløse unge, der drives af foreningen Hellebro

I relation til Ejendomsselskabet Hellebro har ombygningen af ejendommen været – og er fortsat – betinget af, at det opnås en række tilladelser og godkendelser.

Herudover er driften af være- og bostedet betinget af, at foreningen Hellebro opnår de fornødne tilladelser fra de sociale myndigheder til at drive bostedet, samt at foreningen opnår de fornødne tilskud og donationer for at kunne betale husleje.

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

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

Investoraktieselskabets aktier er klassificeret som rødt investeringsprodukt i henhold til bekendtgørelse om risikomærkning, fordi ejendomsinvestering vurderes som et komplekst investeringsprodukt. Investor kan imidlertid ikke tabe mere end det investerede beløb.

Der henvises til salgsmaterialet for yderligere beskrivelse af risikoforholdene.

## OMKOSTNINGER TIL ADMINISTRATION AF SELSKABET

<b>Engangsomkostninger før eller efter investering:</b>	
Indtrædelsesomkostninger (ved aktieemissionerne)*	0,0%
Udtrædelsesomkostninger (exitvinder)*	0,0%
*) Den andel, der maksimalt kan fratrækkes henholdsvis før midlerne investeres eller før afregningsprovenuet udbetales	
<b>Omkostninger afholdt af den alternative investeringsfond i løbet af et år i pct. af formuen:</b>	
Direkte løbende administrationsomkostninger	0,0%
<b>Omkostninger afholdt af den alternative investeringsfond under visse særlige omstændigheder:</b>	
Resultatbetinget honorar  (Ved salg af ejendommen modtager Core Property Management P/S 0% af fortjenesten)	0,00%

Løbende administrationsomkostninger, herunder ejendomsadministration, portefølje provision, forvaltning og udvikling varetages gratis af Core Property Management P/S.

Andre administrationsudgifter afholdes efter særskilte aftaler med evt. eksterne samarbejdspartnere.

## PRAKTISKE OPLYSNINGER

Yderligere information om Ejendomsselskabet Hellebro kan fås ved henvendelse til Niels Lorentz Nielsen eller John Fisker Bødker hos Core Property Management.

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

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

Denne væsentlige investorinformation er udarbejdet den 20. maj 2019.