

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informationen kræves i henhold til lovgivningen for at hjælpe dig med at forstå risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.

PRODUKT

Navn: Value Funds - Boligudvikling II ApS, CVR-nr.: 46679369, FT-ID: 15345

PRIP-producent: Value Funds ApS

Adresse: Vestergade 29, 1456 København K.

Kontaktoplysninger: www.valuefunds.dk/kontakt

Tilsynsmyndighed: Finanstilsynet, FT nr. 23363. Adresse: Finanstilsynet, Strandgade 29, 1401 København K.

Dette dokument med central information er gældende pr. 25.08.2026

Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.

HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM?

Type: Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS).

Mål: Dette produkt er et unoteret anpartsselskab - Value Funds - Boligudvikling II ApS. Formålet er at udvikle, opføre og sælge minimum 3 boligprojekter. Selskabets geografiske investeringsområde omfatter Hovedstadsområdet og de omkringliggende vækst- og pendlerbyer, herunder kommunerne omkring Storkøbenhavn, Nordsjælland, Roskilde og Køge. Opstår der en særligt attraktiv investeringsmulighed uden for det primære fokusområde, kan Selskabet dog også investere i denne. Projekterne samles i et selskab. En investering i Selskabet betyder, at du som investor er medejer og har ret til at stemme og modtage eventuelt udbytte. Investorer hæfter kun med den indskudte kapital, men man risikerer at tabe hele eller dele af den investerede kapital, hvis selskabet begæres konkurs, eller kapitalen mistes.

Selskabet rejser kr. 150 mio. i investorindskud, der sammen med efterstillet lån og bankfinansiering giver mulighed for at købe, udvikle og opføre projekter for op til ca. kr. 500 mio. Den endelige finansieringsstruktur fastlægges for hvert enkelt projekt. Kapitalen indbetales først, når der indkøbes et projekt til Selskabet, og indbetalingen sker ad flere omgange i takt med, at investeringerne gennemføres.

Selskabets primære exitstrategi er i løbet af 3-5 år at sælge ejendommene samlet som en ejendomsportefølje eller enkeltvis som ejerlejligheder. Hvis salget mod forventning ikke forløber planmæssigt, er det muligt at udleje boliger og efterfølgende sælge ejendommene som udlejningsejendomme.

Løbetid: Fonden er etableret uden fast udløbsdato. For at tage højde for eventuelle forsinkelser i bygge- og salgsprocessen er den forventede investeringsperiode af forsigtighedshensyn sat til 3-5 år. Beregningen af scenarier og omkostninger tager udgangspunkt i et forventet salg efter 2 år.

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

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



Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Vi har klassificeret dette produkt som 5 ud af 7, som er **middelhøj risiko**.

Produktet er klassificeret ud fra en betragtning om, at investor ikke hæfter ud over sin indskudskapital og desuden indtræder i en ejendomsinvestering, hvor der foreligger et finansieringsoplæg.

I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i den anbefalede investeringsperiode. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering.

Afkastet er afhængigt af den fremtidige markedspris i de udvalgte områder for investeringsejendomme, ejerlejligheder eller udlejningsejendomme. Den samlede kostpris inkl. finansieringsomkostninger er estimeret til ca. kr. 500 mio., og markedsværdien ved exit forventes at være ca. kr. 600 mio.

Der findes ikke et reguleret marked for anparterne i selskabet. Der er en årlig værdiansættelse af anparterne svarende til anparternes indre værdi. Denne værdiansættelse vil fremgå af Selskabets årsregnskab. Anparterne er frit omsættelige.

Resultatscenerier

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved produktet, men inkluderer muligvis ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver eller dit pengeinstitut. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage. Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker.

De viste ufordelagtige, moderate og fordelagtige scenarier er fiktive og baseret på ændringer i centrale forudsætninger. Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Tabellen viser det beløb og den IRR, som du kan få efter 1, 2 og 5 år ved en investering på 10.000 EUR under forskellige resultatscenerier. De viste scenarier er skøn over den fremtidige udvikling og er ikke en præcis indikator for dit faktiske afkast, men kan anvendes til sammenligning med scenarier for andre produkter. Scenarierne i den anbefalede investeringsperiode er baseret på ændringer i centrale forudsætninger, herunder lejeniveau, entrepriseomkostninger pr. kvm. og afkastkrav ved salg. Da disse parametre beror på fremtidige markedsforhold, er der usikkerhed forbundet med at estimere det præcise fremtidige niveau.

Hvad du får i afkast, afhænger af udviklingen i omkostninger, forsinkelser (renter) og aktuelle markedspriser, når byggeriet sælges. Salgstidspunktet ligger ikke fast og kan forsinkes, også af forhold uden for Value Funds ApS' kontrol. 5-års-scenariet illustrerer et forsinket salg, hvor der påløber yderligere forvaltningsomkostninger.

Dette produkt er illikvidt og kan ikke uden videre sælges før udløbet af den anbefalede investeringsperiode. Det betyder, at det kan være vanskeligt at fastsætte, hvor meget du vil få tilbage ved en førtidig indløsning. 1-års-scenariet er derfor baseret på en antagelse om, at investoren som minimum bærer sin forholdsmæssige andel af de afholdte due diligence-, etablerings- og forvaltningsomkostninger i forhold til den oprindelige investering, med relevante justeringer for de enkelte scenarier.

Resultatscenerier (investering på 10.000 EUR)		1 år	2 år	5 år
Minimum	<i>Der er ikke noget garanteret minimumsafkast. Du kan tabe hele eller dele af din investering.</i>			
Stress	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	EUR 6.051	EUR 4.305	EUR 2.721
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-39,5%	-34,4%	-22,9%
Ufordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	EUR 7.520	EUR 9.056	EUR 7.469
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-24,8%	-4,8%	-5,7%
Moderat	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	EUR 8.488	EUR 13.924	EUR 13.316
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-15,1%	18,0%	5,9%
Fordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	EUR 10.500	EUR 18.117	EUR 16.844
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	5,0%	34,5%	11,0%

HVAD SKER DER, HVIS VALUE FUNDS APS IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?

Din investering er foretaget direkte i Value Funds – Boligudvikling II ApS. Value Funds ApS er forvalter og administrator for selskabet. Din investering er derfor ikke afhængig af, om Value Funds ApS er i stand til at betale sine forpligtelser. Produktet er ikke omfattet af nogen beskyttelsesordning.

HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?

Afkastforringelsen ("Reduction In Yield", RIY) viser, hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, har for det afkast på investeringen, som du eventuelt får. De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende omkostninger og yderligere omkostninger. De her viste beløb er selve produktets kumulative omkostninger i tre forskellige investeringsperioder. De omfatter eventuelle strafgebyrer for exit før tiden. Det forudsættes, at du investerer 10.000 EUR. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Omkostninger over tid

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

Hvis du ønsker at udtræde af projektet før den anbefalede investeringsperiode på 3-5 år, må det forventes at medføre et tab. Det er vanskeligt at estimere omkostninger og afkastforringelse ved førtidig indløsning. 1-års-tallet er derfor baseret på en antagelse om, at investoren bærer sin forholdsmæssige andel af de afholdte due diligence-, etablerings- og forvaltningsomkostninger, hvilket reducerer det beløb, der kan fås tilbage, sammenlignet med et scenarie uden disse omkostninger.

Omkostninger over tid (investering på 10.000 EUR, moderat scenarie)	1 år	2 år	5 år
Omkostninger i alt	EUR 2.542	EUR 4.311	EUR 4.919
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (RIY) (*)	25,4%	17,0%	6,9%

(*) Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser f.eks., at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 35% før omkostninger og 18% efter omkostninger. Dette illustrerer omkostningerne i forhold til den nominelle værdi af investeringsproduktet.

Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser, hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, hvert år påvirkes af de forskellige omkostninger og betydningen af de forskellige omkostningskategorier.

Etablerings- og udviklingsomkostninger er hovedsageligt faste. Derfor er den årlige omkostningsprocent højere ved kort løbetid og lavere ved længere løbetid. Ved forlængelse påløber primært administrationsomkostninger, og forvalter tjener ikke mere ved forsinkelser. Da afkastforringelsen opgøres ved anvendelse af den interne rente (IRR), og omkostningerne påvirker afkastet i samspil over tid, er de viste effekter ikke isolerede additive. Tabellen viser, hvordan forringelsen fordeler sig mellem etableringshonorar, løbende forvaltningshonorar og det resultatbaserede honorar. Resultathonoraret på 20% af avancen opnås alene, hvis investorerne som minimum får hele deres investering tilbage med tillæg af 10% p.a.

Omkostninger	Beskrivelse	Afkastforringelse	Nominelt
Etableringsomkostninger (engangsomkostninger)	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering.	5,5% p.a.	EUR 1.338
Forvaltningshonorar (løbende omkostninger)	Effekten af de omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.	5,0% p.a.	EUR 1.217
Resultathonorar (yderligere omkostninger)	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering. Resultathonoraret på 20% af avancen betales kun, hvis investorerne først har fået hele deres investering tilbage med tillæg	4,1% p.a.	EUR 981
Exitomkostninger	Der opkræves ikke exitomkostninger i forbindelse med dette produkt.	0,0% p.a.	EUR 0
Transaktionsomkostninger	Der er ikke nogen løbende transaktionsomkostninger for dette produkt.	0,0% p.a.	EUR 0
I alt (alle omkostninger)	Beregnet ud fra moderat scenarie; på grund af resultathonorar stiger eller falder omkostningsprocenten med det faktiske afkast.	17,0% p.a.	EUR 4.311

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

ANBEFALET INVESTERINGSPERIODE: 3-5 ÅR

Produktet er beregnet til at blive holdt til det budgetterede salg af udviklingsprojekterne. Den budgetterede investeringsperiode er 3-5 år, men beregningen af scenarier og omkostninger tager udgangspunkt i et forventet salg efter 2 år.

Salgstidspunktet besluttet af investorerne med 2/3 flertal af nominel kapital. Din ejerandel kan frit omsættes eller sælges. Produktet er illikvidt sammenlignet med børsnoterede produkter, og der kan ikke gives sikkerhed for, at der kan findes en køber til produktet eller en køber, som vil købe produktet til produktets beregnede indre værdi. Førtidigt salg af grunden og dermed likvidering af selskabet kan forekomme, hvis dette besluttet på generalforsamlingen. Betaling for førtidigt salg af grunden er knyttet til markedsmaessige parametre og kan indebære et betydeligt tab eller en stor gevinst for dig.

Når dit investeringstilsagn er tiltrådt af Value Funds ApS, kan du ikke fortryde eller på anden måde træde tilbage fra investeringen.

HVORDAN KAN JEG KLAGE?

Hvis du har nogle klager over produktet, producentens adfærd eller den person, som rådgiver om eller sælger produktet, kan du indgive din klage via e-mail til info@valuefunds.dk eller pr. brev til Value Funds ApS, Vestergade 29, 1456 København K.

ANDEN RELEVANT INFORMATION

Du kan finde andre oplysninger, som er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici, i Investorpræsentationen samt på producentens hjemmeside, www.valuefunds.dk.
Dokumenter til gennemlæsning: Bilag til Value Funds – Boligudvikling II ApS.