

DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

FORMÅL

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 arten af samt risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.

PRODUKT

Navn: Value Funds – Boligudvikling I ApS
PRIP-producent: Value Funds ApS
Adresse: Vestergade 29, 1456 København K.
Kontaktoplysninger: www.valuefunds.dk/kontakt
Tilsynsmyndighed: Finanstilsynet, FT nr. 23363
Adresse: Finanstilsynet, Århusgade 110, 2100 København Ø.

Dette dokument med central information er gældende pr. 11.11. 2025

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 I APS CVR. nr. 45958558.

Formålet er at udvikle, opføre og sælge 2-5 ejendomsprojekter i og omkring Storkøbenhavn, Køge, Roskilde og Nordsjælland. Projekterne samles i et selskab.

En investering i selskabet betyder at du som investor er medejer, og har ret til at stemme og modtage evt. 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. Den samlede kapitalfremskaffelse udgør Kr 150 Mio. i egenkapital fra investorer suppleret med bank- og mellemfinansiering på ca. Kr 300 Mio.

Selskabets primære exit strategi 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.

Forventede 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. Produkt 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 4 ud af 7, som er middel risiko. Produktet er klassificeret ud fra en betragtning om Investor ikke hæfter udover sin indskudskapital og desuden indtræder i en ejendomsinvestering hvor der foreligger et finansieringsoplæg.

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 udvalgt områder for investeringsejendomme, ejerlejligheder eller udlejningsejendomme. Det vurderes at den samlede portefølje ved opførsel har en samlet værdi på kr. 600 mio. hvilket ville give investorer et afkast på 15-20% p.a. (IRR).

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

Resultatscenarier

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve 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 under anvendelse af de værst tænkelige, de gennemsnitlige og de bedste resultater for produktet indenfor de seneste 10 år. Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Tabellen viser det beløb og IRR, som du kan få i løbet af 2 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer Kr. 1 Mio. Du kan sammenligne dem med scenarierne for andre produkter. De viste scenarier er et skøn over den fremtidige udvikling baseret på de indgåede totalentreprise kontrakter, afkastkrav og det forventede lejeniveau i 2027, og er ikke en præcis indikator.

Hvad du får i afkast, afhænger af udviklingen 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. Beregningerne baseres på at salg sker så investor får sin investering tilbage efter 2 år.

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

Resultatscenarier (Investering på 1.000.000 DKK)		2 år
Minimum	Der er ikke noget garanteret minimumsafkast. Du risikerer at miste en del af eller hele din investering.	
Stress	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	543.063 DKK
	Gennemsnittligt årligt afkast (IRR)	-26,31%
Ufordelagtigt	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	922.181 DKK
	Gennemsnittligt årligt afkast (IRR)	-3,97%
Moderat	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	1.000.000 DKK
	Gennemsnittligt årligt afkast (IRR)	20,08%
Fordelagtigt	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	1.907.592 DKK
	Gennemsnittligt årligt afkast (IRR)	38,12%

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

Din investering er foretaget direkte i Value Funds – Boligudvikling I 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 forpligtigelser.

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 to forskellige investeringsperioder. De omfatter eventuelle strafgebyrer for exit før tiden. Det forudsættes, at du investerer 1.000.000. DKK

Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Omkostninger over tid

Vi har antaget at fonden udvikler sig som vist i det moderate scenarie og der er investeret 1.000.000 DKK

	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 2 år	Hvis du indløser efter 3 år	Hvis du indløser efter 4 år
Omkostninger i alt	n/a	355.615	405.344	458.834
Afkastforringelse per år*	n/a	14,0%	9,9%	8,2%

*Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser fx, at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være IRR 34,07% før omkostninger og 20,08% efter omkostninger.

Omkostninger 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

Afkastforringelse/år	Omkostning	% p.a	Beskrivelse
Engangsomkostninger	Etableringehonorar	2%	Effekten af de omkostninger du betaler når du opretter din investering
	Honorarfordeling	10%	Performancebaseret honorar, hvor Value Funds modtager 20 % af projektets avance ved exit. Reducerer afkastet fra 34,07 % p.a. til 20,08 % p.a.
Løbende omkostninger	Forvaltningshonorar	2%	Effekten af omkostninger, som Value Funds, som udvikler, forvalter og administrator beregner sig for at udvikle grunden til byggeretter og forvalte din investering.
Investeringsscenarie (1 mio DKK)	Afkastforringelse (pr. år)	14%	De samlede udviklings-, forvaltnings- og administrationsomkostninger samt success fee til Value Funds udgør samlet 14 % p.a. ved et investorafkast på 20,08 % p.a.

De samlede omkostninger reducerer dit årlige afkast med 14 %. Tabellen viser, hvordan denne reduktion fordeles sig mellem etableringehonorar, løbende forvaltningshonorar og det resultatbaserede honorar. Observere at performancehonoraret betales kun, hvis projektet opnår et afkast, der overstiger minimumsafkastet på 10 % p.a.

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

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

Salgstidspunktet besluttet af investorerne med 2/3 flertal efter 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 markeds-mæssige parametre og kan indebære et betydeligt tab eller 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 sælge produktet, kan du indgive din klage via e-mail til info@valuefunds.dk eller pr. brev til Value Funds ApS, Vestergade 29, 1256 København K.

ANDET RELEVANT INFORMATION

Du kan finde andre oplysninger, som er relevante for dette produkt f.eks. informationer om egenskaber og risici. Informationerne findes i Investorpræsentationen samt på producentens hjemmeside www.valuefunds.dk.