
FORMÅL

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke reklamemateriale. Informationen er lovpligtig og har til formål at gøre det lettere for dig at forstå dette produkts karakteristika, risici, omkostninger, mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

PRODUKT

Navn:	Value Funds – Helsingør II ApS
PRIP-producent:	Value Funds ApS
Adresse:	Vestergade 29, 1456 København K.
Kontaktoplysninger:	www.valuefunds.dk/kontakt eller telefonnummer: 20 70 53 88
Tilsynsmyndighed:	Finanstilsynet, FT nr. 15142
Adresse:	Finanstilsynet, Århusgade 110, 2100 København Ø.

Dette dokument med central information er gældende pr. 14.5.2025
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 – Helsingør II ApS (under stiftelse), hvis formål er gennem købet af 100 % af kapitalandele at erhverve en grund på Rønnebær Alle 106, 3000 Helsingør inkl. byggetilladelse (herefter "Grunden"). Byggetilladelsen giver mulighed for at opføre en fireetagers ejendom med 40 attraktive boliger (herefter "Ejendommen").

Selskabets investerings-og Exitstrategi

Selskabets investeringsstrategi er at bygge Ejendommen, udleje boligerne og sælge Ejendommen efter op til 12 måneders udlejning. Ejendommen forventes efter opførsel at blive som udlejningsejendom. For at give mulighed for at boligerne kan sælges stykvis, udstykkes boligerne som selvstændige ejerboliger.

Når Selskabet overtager Grunden, vil Value Funds ApS eksekvere Selskabets udviklingsplan at bygge og i en kortere periode udleje ejendommen inden den sælges. Den forventede investeringsperiode er 33 måneder. Af forsigtighedsmæssige hensyn anbefaler vi at Investors investeringshorisont er 24-48 måneder.

Det forventes at det efter 24 måneder være muligt at foretage en udlodning på ca. 22% af Investors investeringsbeløb.

En investering i et unoteret aktieselskab betyder, at man som investor er medejer af selskabet og har ret til at stemme på selskabets generalforsamling og modtage evt. udbytte.

Som investor hæfter man med den indskudte kapital og kan i tilfælde af at selskabets begæres konkurs eller at selskabet mister den indskudte kapital risikere at tabe hele eller dele af den investerede kapital.

Den samlede kapitalfremskaffelse er DKK 58 mio. heraf er DKK 30 mio. byggefinansiering, Efterstillet lån på DKK 9 mio. og DKK 19 mio. i kapitalindskud fra investorer.

Investeringen vil foregå ved passivt ejerskab. Selskabets Exit strategi er at bygge, udleje og sælge Ejendommen til ny investor, som kan være en ekstern investor eller et nyt selskab under Value Funds ApS.

HVILKE RISICI ER DER OG HVILKE AFKAST KAN JEG FÅ?

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.

Dette produkt har ikke en fastsat udløbsdato. Det forventes, at ejendomsprojektet er salgsklart efter cirka 3-4 år.

Produktet har flere væsentlige risici, som knytter sig til de forskellige faser af ejendomsudviklingen, selve byggeriet, den efterfølgende udlejning og salg samt refinansieringsrisiko.

Afkastet er afhængigt af mange forhold blandt andet og ikke udtømmende: Højere byggeomkostninger, længere byggeperiode, opnåelige huslejeniveau ved udlejning, prisen på ejendomme i Helsingør om 3-4 år samt de til den tid gældende vilkår og krav til refinansiering i dette projekt.

Lokale erhvervsejendomsmæglere vurderer, at ejendommen kan sælges til 4,75% i afkastkrav, 3 lokale ejendomsmæglere har også vurderet den opnåelige husleje og deres bud svinger kun med 5%.

Baseret på disse ejendomsmæglervurderinger samt forventede byggeomkostninger forventes produktet at give et afkast på 63% svarende til en årlig IRR på 17,4% p.a. og med en forventet udbyttebetaling på ca. 22% efter ca. 2 år.

Forventede investorer:

Produktet udbydes ikke til detailinvestorer. Produktet tilbydes til "semi-professionelle" investorer, hvorved forstås investorer, der opfylder betingelserne i FAIF lovens §5 stk. 5, nr. 2, herunder at investeringen skal være på mindst EUR 100.000. Produktet udbydes ikke og vil ikke blive udbudt til andre investorer. Produktet udbydes til investorer som ønsker at balancere og risikosprede deres investeringer ved at allokere midler til at investere i en ejendomsinvestering.

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Vi har klassificeret dette produkt som 3 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.



Resultatscenarier (investering DKK 1 mio.)			2 år
Stressscenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	DKK	1,010,000
	Scenariet er en kombination af de 3 ufordelagtige udfald på afkastkrav, byggeomkostninger og husleje		
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)		0,2%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	DKK	1,248,376
	Afkastkrav 5.25%		
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)		8,4%
Moderat scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	DKK	1,505,208
	Afkastkrav 4.75%		
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)		17,3%
Fordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	DKK	1,652,631
	Afkastkrav 4.50%		
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)		22,4%

Ovenstående tabel viser det beløb, som du kan få tilbage dels i form af udbytte efter ca. 2 år og når ejendommen er solgt i løbet af 3-4 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 1 mio. De viste scenarier viser, hvorledes din investering kan udvikle sig. Du kan sammenligne dem med scenarierne for andre produkter. De viste scenarier er et skøn over den fremtidige udvikling baseret på nuværende markedsforhold, og er ikke en præcis indikator. Hvad du får i afkast, afhænger af mange forhold, blandt andet, men ikke udtømmende, byggeomkostningerne, den opnåelige husleje, opførelsesperiode og salgsprocess herunder markedsprisen og efterspørgslen på salgstidspunktet. Salgstidspunktet ligger ikke fast, og kan forsinkes også af forhold uden for Value Funds ApS kontrol.

Investorerne beslutter med 2/3 flertal (efter nominel kapital), tidspunkt og aftale om exit.

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.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet og inkluderer omkostninger til din udbyder. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også har betydning for, hvor meget du får tilbage, ligesom der ikke er taget højde for eventuelle ændringer af skattelovgivningen i øvrigt.

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

Din investering er foretaget direkte i Value Funds – Helsingør 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 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 og omkostninger til projektudvikling og selskabsadministration som betales til Value Funds ApS. Nedenstående tabel viser hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, påvirkes

af tre forskellige omkostningstyper: faste omkostninger og yderligere omkostninger. De her viste beløb er selve produktets kumulative omkostninger i de forskellige investerings-perioder. De omfatter eventuelle opsigelsesgebyrer. Det forudsættes, at du investerer min. 1 mio. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Investeringsafkast	Betydning
Engangsomkostninger 5.1% p.a.	Effekten af de omkostninger, du betaler når du opretter din investering.
Exit-omkostninger 3.6% p.a.	Profit sharing reducerer dit afkast med 3.6% p.a. til 17.3% p.a., hvis der realiseres en profit på 20.9% p.a.
Løbende omkostninger 6.1% p.a.	Effekten af omkostninger, som Value Funds, som udvikler, forvalter og administrator beregner sig for at udvikle grunden til byggeretter og forvalte din investering.
Investeringsscenarie (ved DKK 1 mio.)	De totale udviklings- og administrationsudgifter samt exit/successfee til Valuefunds ved et afkast til investor på 17.4% p.a udgør 13.8% p.a.
Afkastforringelse pr. år:	

Bemærkning til omkostningerne

Engangsomkostninger til identifikation og etablering af projektet afspejler en betydelig arbejdsindsats på højt kvalificeret kompetenceniveau. Disse omkostninger er de samme, uanset om investeringens tidshorisont er 1 år, 3 år eller 10 år. Når de fordeles over en kortere periode, som de gør i dette projekt, udgør de derfor en relativt højere årlig omkostningsprocent. Hvis de blev fordelt over en længere periode, som ved en traditionel ejendomsinvestering på f.eks. 10 år, ville den årlige omkostningsprocent være væsentligt lavere.

Derudover er projekterne kendetegnet ved en større arbejdsindsats i ejendomsudviklingsfasen sammenlignet med drift af en færdig udlejningsejendom. Udviklingsomkostningerne er faste og fordeles over projektets løbetid. Hvis udviklingsperioden forlænges, pålægges kun administrationsomkostninger, hvilket medfører, at den årlige omkostningsprocent falder ved længere projektperiode. Denne struktur er en del af ValueFunds' overordnede indtjeningsmodel, der tilstræbes at være på linje med investorernes interesser – hvilket for eksempel også gælder vores resultatafhængige exit fee. På samme måde betyder den faste udviklingsomkostning, at vi ikke tjener mere ved forsinkelser; tværtimod arbejder vi længere for det samme vederlag.

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

Dette produkt er beregnet til at blive holdt til budgetteret salg af et den byggede og udlejede ejendom.

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 og likvidering af selskabet kan forekomme hvis dette besluttet på generalforsamlingen. Betaling for førtidigt salg 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.