
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 – Værløse C 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. 15153
Adresse:	Finanstilsynet, Århusgade 110, 2100 København Ø.

Dette dokument med central information er gældende pr. 18.6.2025
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 noteret anpartsselskab - Value Funds – Værløse C ApS (CVR-nr. 45676161), hvis formål er blive 50% medejer af Kollekollevej ApS, som ejer et grundstykke beliggende på Kollekollevej 39, 3500 Værløse. Grunden har et tinglyst areal på 4.129 kvm. og er omfattet af Lokalplan 158 fra juni 2023. Det forventes på baggrund af Lokalplanens bestemmelser og indsendte bygge andragende, at Furesø Kommune udsteder en byggetilladelse i løbet af sommeren 2025. Byggetilladelsen giver mulighed for at opføre en ejendom i op til tre etager med 33 boliger.

Value Funds – Værløse C ApS køber sig ind i Kollekollevej ApS, som ejes af Cousin & Co ApS, som erhvervede grunden i 2022.

Value Funds har på vegne af Value Funds - Værløse C ApS indgået en aftale med Cousin & Co ApS, som omfatter den videre udviklings- og byggeproces. Byggeri af Projektet igangsættes, når der er udstedt

byggetilladelse. Der kan være bemærkninger i byggetilladelsen, der kræver bearbejdning. For at imødekomme evt. forsinkelser i bygge- og salgsprocessen er investeringsperioden af forsigtighedsmæssige hensyn på 18-36 måneder.

En investering i et noteret 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 til køb af 50% af Kollekollevej ApS er DKK 48,4 mio. heraf er DKK 29 mio. efterstillet lån og DKK 19,4 mio. kapitalindskud fra investorer. Investeringen vil foregå ved passivt ejerskab.

Selskabets primære exit strategi er at sælgeboligerne som ejerlejligheder. Hvis salget af ejerlejligheder mod forventning ikke forløber planmæssigt, er det muligt at udleje boliger og sælge Ejendommen som udlejningsejendom.

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. Den budgetterede investeringsperiode er 18 – 36 måneder. Afkastet er afhængigt af den fremtidige markedspris i Værløse for ejerlejligheder eller udlejningsejendomme. Ved salg som ejerlejligheder vurderer ejendomsmæglerkæden Home, baseret på aktuelle og lignende nybyggerier i Værløse og aktuelle udbudspriser, at de 33 boliger kan sælges for i alt DKK 155 mio., hvilket ville give investorer et afkast på 53%, svarerne til IRR 19,4% p.a. Hvis der sker salg som udlejningsejendom er det forventede afkast 34% svarerne til IRR 12,7% p.a.

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 4 ud af 7, som er middel risiko. Produktet er klassificeret ud fra en betragtning om Investor ikke hæfter udover sin indskudskapital. 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	1,000,000
	Scenariet er fald i huspriserne med 17,5%		
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)		0%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	DKK	1,211,849
	Fald i huspriser med 10%		
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)		10.1%
Moderat scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	DKK	1,421,350
	Forventet afkast		
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)		19.4%
Fordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	DKK	1,682,485
	Stigning i huspriser med 10%		
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)		29.7%

Ovenstående tabel viser det beløb, som du kan få i afkast efter 2 år (før skat), under forskellige scenarier, hvis du investerer kr. 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 de indgåede Totalentreprise kontrakter og det forventede prisniveau 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.

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 – Værløse C 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. Afkast er som i investeringspræsentationen angivet før skat.

Investeringsafkast	Betydning
Engangsomkostninger 7,5% p.a.	Effekten af de omkostninger, du betaler når du opretter din investering.
Exit-omkostninger 4,4% p.a.	Honorar fordeling reducerer dit afkast med 4,4% p.a. til 19,4 % p.a., hvis der realiseres en profit på 23,8% p.a.
Løbende omkostninger 6,2% p.a.	Effekten af omkostninger, som Value Funds, som udvikler, forvalter og administrator beregner sig for at udvikle grunden til byggerier 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 19,4% p.a udgør 15,4% p.a. ¹
Afkastforringelse pr. år:	

¹ Beregnet ud fra moderat scenarie; pga. exit fee-strukturen (succesfee) stiger eller falder omkostningsprocenten med det faktiske afkast.

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 udviklingsprojekt.

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 markedsmæssige 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.