

# 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 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

**PRIIP-producent:** Value Funds ApS

**Adresse:** Vestergade 29, 1456 København K.

**Kontaktoplysninger:** [www.valuefunds.dk/kontakt](http://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 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. 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.

**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 4 ud af 7, som er **middel 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.

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. Det vurderes at den samlede portefølje ved opførsel har en samlet værdi på kr. 600 mio.

# DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

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 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 de værst tænkelige, de gennemsnitlige og de bedste resultater for produktet indenfor de seneste 5 år. 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 EUR 10.000 under forskellige resultatscenarier. 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, entrepriserkostninger 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.

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-omkostninger i forhold til den oprindelige investering, med relevante justeringer for de enkelte scenarier.

Resultatscenarier (Investering på 10.000 EUR)		1 år	2 år	5 år
Stress	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	EUR 5.957	EUR 5.933	EUR 5.275
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-40,43%	-22,97%	-12,01%
Ufordelagtigt	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	EUR 7.457	EUR 9.307	EUR 8.585
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-25,43%	-3,53%	-3,01%
Moderat	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	EUR 8.457	EUR 13.932	EUR 13.144
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-15,43%	18,04%	5,62%
Fordelagtigt	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	EUR 10.500	EUR 18.078	EUR 17.241
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	5,00%	34,45%	11,51%

## 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 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 to 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.

# DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

## 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-scenariet 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.

Investering på 10.000 EUR (Baseret på Moderat Scenarie)	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 2 år
Samlede Omkostninger	EUR 2.591 (25,91%)	EUR 3.165 (31,65%)
Afkastforringelse (RIY) pr. år	25,9%	12,7%

<sup>1</sup>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 30,76% før omkostninger og 18,04% efter omkostninger, hvilket svarer til en afkastforringelse på 12,7%. 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. Performancehonoraret betales kun, hvis projektet opnår et afkast, der overstiger minimumsafkastet på 10% p.a.

Omkostninger	Afkastforringelse i % p.a	i EUR	Beskrivelse
Etableringsomkostninger	4,73%	473	Effekten af de omkostninger du betaler når du opretter din investering
Resultathonorar	4,09%	409	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.
Forvaltningshonorar	2,34%	234	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer
Exit-Omkostninger <sup>1</sup>	0%	0	Der opkræves ikke exitomkostninger i forbindelse med dette produkt
Transaktionsomkostninger <sup>1</sup>	0%	0	Der er ikke nogen løbende transaktionsomkostninger for dette produkt

Beregnet ud fra moderat scenarie; på grund af resultathonorar stiger eller falder omkostningsprocenten med det faktiske afkast.

<sup>1</sup>Der er ikke nogen transaktionsomkostninger og/eller exitomkostninger i forbindelse med dette produkt.

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

Produktet er beregnet til at blive holdt til den budgetterede salg af udviklingsprojektet. 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 markeds-mæssige 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 sælge produktet, kan du indgive din klage via e-mail til [info@valuefunds.dk](mailto: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](http://www.valuefunds.dk).