

Dette dokument indeholder central investorinformation om denne fond. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Oplysningerne er lovpligtige og har til formål at gøre det lettere at forstå fondens opbygning og de risici, der er forbundet med at investere i fonden. Du tilrådes at læse dokumentet for at kunne træffe en kvalificeret beslutning om investeringen.

Produkt

Navn **K/S Tonsbakken, Skovlunde** CVR-nr. 21549908
Type Alternativ investeringsfond (AIF), FT 24833
Tilsyn Finanstilsynet
Udbyder Fonden udbydes og administreres af Kristensen Properties A/S, CVR-nr. 20438401, FT 23039
Skibsbyggerivej 5, 9000 Aalborg, www.kristensenproperties.com
Dette dokument er udarbejdet den 22. april 2024 og henvender sig til investorerne i ovennævnte selskab.

Hvad drejer dette produkt sig om?

Fonden har til formål at sikre et stabilt, løbende afkast og et langsigtet værdistigningspotentiale ved fokus på udlejning og løbende lejestigninger for ejendommen Tonsbakken 16-18, 2740 Skovlunde. Produktet blev udbudt primo 2021 til private fonde og investeringsselskaber, hvilket vil sige semiprofessionelle og professionelle investorer – og som har ønsket at balancere og risikosprede deres investeringsportefølje ved at allokere frie midler eller selskabsmidler.

Hvilke risici er der forbundet med produktet, og hvilke afkast kan jeg få?

Afkastets størrelse afhænger blandt andet af de årlige lejeindtægter, ændringer i renteniveau, omkostningerne til drift og ejendommens værdi / nettoafkast ved et salg (exit).

Risikoindikator



Der er tale om en lukket fond uden en på forhånd fastlagt udløbsdato, og det er ikke muligt at foretage hel eller delvis indløsning. Produktet er illikvidt, og der kan ikke gives sikkerhed for, at du kan findes en køber til produktet, eller at produktet i så fald kan sælges til dets indre værdi.

Den summariske risikoindikator ovenfor angiver risikoniveauet for dette produkt i forhold til andre produkter. Indikatoren viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi K/S Tonsbakken, Skovlunde ikke er i stand til at betale dig. Dette produkt er klassificeret som risiko 6, idet der ikke findes benchmark for produktet – alternativt ville produktet være kategoriseret som risiko 4.

De risici, der er beskrevet i dette dokument, udgør nogle af de risici, der er forbundet med at være investor i dette produkt, men ikke alle. Du har allerede investeret i produktet, og du bør fortsat sørge for, at du fuldt ud forstår, hvilke risici der er forbundet med produktet, og eventuelt søge professionel rådgivning.

På næste side er opstillet en tabel, der viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af yderligere et, fem og 10 år under forskellige scenarier ved en investering på DKK 5 mio. Beløbet er indregnet driftsresultatet for årene 2021-2023.

| Resultatscenarie (beløb i DKK) | | 1 år | 5 år | 10 år |
|--------------------------------|---|------------|------------|------------|
| Minimum | Der er ikke noget garanteret minimumsafkast | | | |
| Stress | Hvad kan du få tilbage efter omkostninger? | 10.335.210 | 1.969.952 | 4.685.170 |
| | Årligt afkast, gennemsnit | 20,8% | -16,6% | -0,7% |
| Ufordelagtigt | Hvad kan du få tilbage efter omkostninger? | 10.711.647 | 9.047.946 | 14.812.740 |
| | Årligt afkast, gennemsnit | 22,6% | 8,6% | 9,3% |
| Moderat | Hvad kan du få tilbage efter omkostninger? | 11.075.605 | 15.342.480 | 23.396.813 |
| | Årligt afkast, gennemsnit | 22,6% | 17,4% | 14,9% |
| Fordelagtigt | Hvad kan du få tilbage efter omkostninger? | 11.147.905 | 22.930.545 | 32.872.144 |
| | Årligt afkast, gennemsnit | 22,6% | 24,4% | 19,1% |

De opstillede scenarier er et skøn over den fremtidige udvikling baseret på nuværende markedsforhold. Hvor stort afkastet bliver, afhænger af udviklingen i markedet, fondens levetid samt en række andre faktorer. De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men de inkluderer ikke de omkostninger, som du eventuelt betaler til din rådgiver. Der er ikke taget højde for dine skatteforhold, hvilket også har betydning for størrelsen på dit afkast.

Udvalgte forudsætninger i de fire scenarier:

Stress: Tomgang 35 %, rente 8,00 % og nettoafkast 7,50 %

Ufordelagtigt: Tomgang 20 %, rente 7,00 % og nettoafkast 7,00 %

Moderat: Tomgang 7,50 %, rente 5,00 % og nettoafkast 6,75 %

Fordelagtigt: Tomgang 0 %, rente 3,00 % og nettoafkast 5,75%

Hvad sker der, hvis K/S Tonsbakken, Skovlunde ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Dette produkt er ikke dækket af nogen form for kompensations- eller investorgarantiordning. Det betyder, at hvis K/S Tonsbakken, Skovlunde ikke er i stand til at foretage udbetalinger, kan du miste alle dine fremtidige betalinger. Som investor hæfter du alene for dit indskud og begrænser dermed dit eventuelle tab hertil.

Hvilke omkostninger er der?

Afkastforringelsen (RIY) viser, hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, har for det afkast på en investering på DKK 5,0 mio., som du forventes at få ("Moderat scenarie"). De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende omkostninger og yderligere omkostninger.

Omkostninger over tid

De viste beløb er selve produktets samlede omkostninger i en investeringsperiode på yderligere et, fem og 10 år. Omkostningerne er et skøn, og de kan således ændre sig i fremtiden.

| Beløb i DKK | 1 år | 5 år | 10 år |
|--------------------------------|---------|-----------|-----------|
| Samlede omkostninger | 895.045 | 2.629.286 | 4.650.937 |
| Afkastforringelse (RIY) pr. år | 4,4% | 2,4% | 1,6% |

Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser, hvordan dit forventede investeringsafkast ved fondens afslutning/exit efter fem år forventes at blive påvirket af de forskellige omkostningstyper.

| Afkastforringelse pr. år | | | |
|--------------------------|-------------------------|------|---|
| Engangsomkostninger | Oprettelse | n/a | Kristensen Properties A/S har ikke modtaget honorar for projektering. |
| | Exit | n/a | Kristensen Properties A/S modtager intet honorar ved afvikling/salg. |
| Periodiske omkostninger | Porteføljetransaktioner | n/a | Porteføljen består udelukkende af ejendommen Tonsbakken 16-18. |
| | Andre | 0,5% | Selskabsadministration og -rådgivning. |
| Yderligere omkostninger | Resultathonorar | 1,9% | Resultatafhængigt administrationshonorar. |
| | Carried interest | n/a | Se "Resultathonorar". |

Hvor længe bør jeg beholde investeringen, og kan jeg tage penge ud undervejs?

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til en langsigtet investering – uden fastsat tidspunkt for afvikling/exit. Du bør være parat til at beholde din investering i minimum 10 år. Din andel i fonden kan frit pantsættes eller sælges efter reglerne i gældende ejerftale, men du har ikke krav på hel eller delvis indløsning før fondens afvikling/exit.

Hvordan kan jeg klage?

Du kan give din tilbagemelding til Kristensen Properties A/S uanset om du ønsker at klage eller give os ros. Du kan sende din henvendelse til klage@kristensenproperties.com.

Anden relevant information

Mindst én gang årligt vil der blive udarbejdet særskilt investormeddelelse jf. FAIF-loven § 62. Denne investormeddelelse og yderligere information vedrørende investering i fonden udsendes til investorerne og udleveres desuden ved henvendelse til Kristensen Properties A/S.