

Dokument med central investorinformation *(artikel 8, nr. 1)*

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 og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter. *(artikel 8, nr. 2)*

Produkt *(artikel 8, nr. 3 a)*

Navn på produkt	HLM Fond II – VALUE ADD BOLIG
Produktidentifikator	CVR 41028483
Navn på PRIIP-producent	HL Management A/S
Kompetent myndighed	Finanstilsynet (Danmark)
Dokument produceret	14-02-2020
Kontaktoplysninger	Ring på +45 24 88 44 51 for yderligere oplysninger eller besøg www.hlmanagement.dk

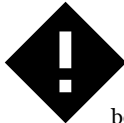
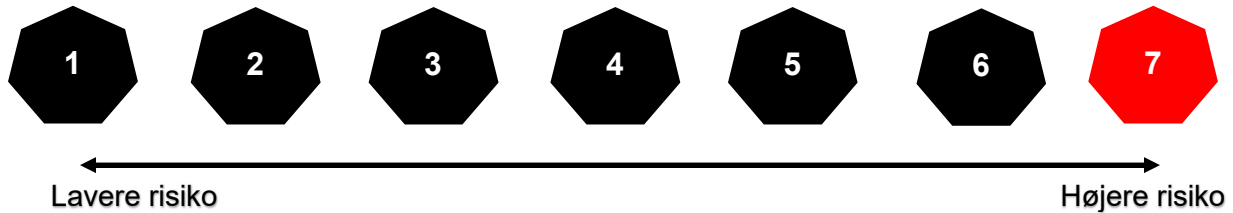
Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå. *(artikel 8, nr. 3 b)*

Hvad dette produkt drejer sig om *(artikel 8, nr. 3 c)*

Type	Dette produkt er investering i en unoteret fond, der investerer i fast ejendom	
Formål	Formålet er at investere i boligudlejningsejendomme eller boligudlejningsejendomme med et kontor- eller butiksljemål op til 40% målt på lejeindtægt med et udviklingspotentiale i Storkøbenhavn ud fra en value-add strategi. Denne strategi går ud på, at optimere ejendommens lejeindtægter, udbygningsmuligheder, konvertering af tagetage til boligformål og reduktion af ejendommens driftsomkostninger. Endvidere investeres der i boligudviklingsprojekter.	
	Afkastet på investeringen afhænger af mulighederne for at hæve lejeindtægterne, reducere ejendommens driftsomkostninger, konvertering af tagetage til boligformål samt udbygningsmulighederne. Derudover er afkastet afhængig af hvor mange lejligheder der ikke er udlejet (tomgang), stigning i renteniveauet og den generelle prisudvikling. Endvidere afhænger afkast af grundpriserne samt entrepriseomkostninger.	
	De nedenstående vilkår er indikative og baseret på udbudsmaterialet:	
	Minimumsindskud	DKK 5.000.000
	Fondens maksimale løbetid	10 år
	Valuta	DKK
	Samlet forventet fondsstørrelse – nominal værdi	DKK 120.000.000 – 600.000.000
	Investeringssejendommene	Boligudlejningsejendomme eller boligudlejningsejendomme med et mindre erhvervsareal (kontorer og/eller butikker)
	Beliggenhed	Storkøbenhavn og omkringliggende byer til Storkøbenhavn såsom Køge og Roskilde.
	Realkreditbelåning udgør maksimalt	75%
	Rentebetalingsstruktur - realkreditbelåning	Fast rente
	Rentetilpasningsdato - realkreditbelåning	5 til 30 år
	Lånetype	Afdragsfri / 20-30 årig afdragsperiode
	Renteafdækning med swaps	Op til 5 års løbetid
	Førtidsindfrielse for investor	Ingen
	Notering	Unoteret
Målgruppe af ikke-professionelle investorer	<p>Investering i fonden er tilsigtet at blive tilbudt detailinvestorer, som opfylder alle kravene anført nedenfor:</p> <ol style="list-style-type: none"> De har evnen til at foretage en informeret investeringsbeslutning med tilstrækkelig kendskab til og forståelse af produktet og dets særlige risici og afkast, samt erfaring i investering i og/eller besiddelse af et antal lignende produkter som har en lignende markedseksposering, enten selvstændig eller med professionel hjælp; De søger kapitalvækst, forventer, at bevægelsen i det underliggende niveau på en måde, som generer et fordelagtigt afkast, har en investeringshorisont, som er lig med den anbefalede investeringsperiode beskrevet nedenfor og forstår, at produktet kan afvikles førtidigt; De accepterer risikoen for, at udstederen kan misligholde betalinger eller underpræstere med hensyn til produktet, og de er i stand til at bære et fuldstændigt tab af deres investering; og De er villige til at acceptere et risikoniveau i overensstemmelse med risikoindikatoren vist nedenfor med at modtage et eventuelt afkast. <p>Produktet er ikke tilsigtet at blive tilbudt detailinvestorer, som ikke opfylder disse krav.</p>	

Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få? (Artikel 8, nr 3 d)

Risikoindikator



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant. Du kan komme til at betale betydelige ekstraomkostninger for at indløse tidligere.

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at du vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 7 ud af 7, som er den højeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et meget højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed vores evne til at betale dig.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering.

Hvis vi ikke er i stand til at betale det, vi skylder, kan du tabe hele din investering.

Yderligere oplysninger om risici angående dette produkt findes under risikoanalyser i udbudsdokumentet for fonden – ”HLM FOND II – VALUE ADD BOLIG Udbudt 14. februar 2020”

Resultatscenarier

Investering DKK 5.000.000 Scenarier		1 år	5 år	10 år (Anbefalet investeringsperiode)
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 3.926.091 -21,5 %	DKK 4.496.320 -2,0%	DKK 7.897.000 5,79 %
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 4.406.316 -11,9%	DKK 5.463.955 1,86%	DKK 9.950.390 9,9 %
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 4.614.701 -7,7%	DKK 5.976.210 3,9%	DKK 10.325.380 10,7%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 4.795.007 -4,1 %	DKK 6.495.970 6,0%	DKK 11.222.750 12,5 %

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage ved investering i fondens maksimale løbetid, som er 10 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 1.500.000 som er minimumsindskuddet. De viste scenarier illustrerer, 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 historiske resultater, som viser, hvordan værdien af denne investering varierer, og er ikke en præcis indikator. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet og hvor længe, du beholder investeringen. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for den situation, hvor vi ikke er i stand til at betale dig eller må indfri produktet før udløb. De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer ikke de omkostninger, som du betaler til din rådgiver eller andre. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

Hvad sker der, hvis HLM Fond I ikke er i stand til at foretage udbetalinger? (Artikel 8, nr 3 e)

Du har risiko for, at de beboelsesejendomme som fonden har investeret i ikke kan sælges eller alene sælges med tab i forhold til den pris, som fonden har erhvervet ejendomme til, når fonden skal afvikles ved investeringsperiodens udløb (10 år). Der er endvidere risiko for tab, såfremt fonden ikke er i stand til at servicere den gæld, som der er optaget i ejendommene, idet realkreditinstituttet har pant for sin restgæld i de investerede ejendomme. Er markedsværdien af ejendommene mindre end restgælden, kan realkreditinstituttet overtaget ejendommen fuldt ud. Hvis fonden derudover ikke er i stand til at betale sine forpligtelser, kan du også lide tab. Din investering over for fonden er efterstillet med den laveste prioritet. Det betyder, at i tilfælde af konkurs kan din investering først fyldestgøres, når alle kreditorer er betalt. Dette betyder, at du kan tabe hele dit investerede beløb. Et tab er ikke omfattet af nogen sikringsmekanisme.

Hvilke omkostninger er der? *(Artikel 8, nr 3 f)*

Afkastforringelsen (RIY) viser, hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, har for dit potentielle afkast på din investering. De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende omkostninger og yderligere omkostninger. De her angivne beløb er selve produktets samlede omkostninger for en investeringsperiode på 10 år og det forudsættes, at du investerer DKK 5.000.000. Tallene er skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Investering DKK 5.000.000 Scenarie	1 år	5 år	10 år (Anbefalet investeringsperiode)
Samlede omkostninger	DKK 482.503	DKK 654.171	DKK 1.214.670
Afkastforringelse (RIY) pr. år	-9,7 %	-2,6 %	-2.4 %

Nedenstående tabel viser:

- Hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, hvert år påvirkes af de forskellige omkostningstyper
- Betydningen af de forskellige omkostningskategorier

Denne tabel viser afkastforringelsen pr. år			
Engangsomkostninger	Entry-omkostninger	Ingen	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering.
	Exit-omkostninger	Ingen	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.
Løbende omkostninger	Portefølje-transaktions-omkostninger	-0,8 %	Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underliggende investeringer i forbindelse med produktet.
	Andre løbende omkostninger	-0,5 %	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.
Yderligere omkostninger	Carried interests	-1,2 %	Effekten af carried interests. Vi tager dette, hvis investeringen har givet et større afkast end 2% eller 4%. Det endelige afkast vil blive fratrukket et beløb på 5% (ved afkast over 2%) og 10% (ved afkast over 4%) efter ophævelse af investeringen.

Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs? *(Artikel 8, nr 3 g)*

Den anbefalede investeringsperiode er 10 år.

Denne fond er ikke designet til at blive førtidsindfriet og indeholder ingen mulighed for at investor kan foretage førtidsindfrielse af sin investering. Du har mulighed for at sælge din investering til 3. mand, med forkøbsret på 30 dage for øvrige investorer, såfremt långiver giver samtykke hertil.

Hvordan kan jeg klage? *(Artikel 8, nr 3 h)*

Hvis du har klager over personer som rådgiver eller sælger produktet, skal du klage til den ansvarlige herfor. Enhver klage angående produktet eller adfærd hos udsteder kan indgives skriftligt til HL Management A/S, mail@hlmanagement.dk eller ved brug af kontaktf formularen på vores hjemmeside <https://hlmanagement.dk/kontakt>.

Anden relevant information *(Artikel 8, nr 3 i)*

Informationerne i udbudsdokumentet er det eneste juridisk bindende dokumenter for produktet. For at få fuldstændig information omkring produktet og særligt hvad angår produktets karakteristika og risici, bør du læse udbudsdokumentet. Dokumentet kan fås ved at kontakte HL Management A/S.



Dokument med central investorinformation (artikel 8, nr. 1)

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 og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter. (artikel 8, nr. 2)

Produkt (artikel 8, nr. 3 a)

Opdateret efter kapitaludvidelse til kr. 488,33 mio.

Navn på produkt	HLM Fond III – VALUE ADD BOLIG
Produktidentifikator	CVR 43330810
Navn på PRIIP-producent	HL Management A/S
Kompetent myndighed	Finanstilsynet (Danmark)
Dokument produceret	1-11-2024 opdateret 20-12-2024
Kontaktoplysninger	Ring på +45 24 88 44 51 for yderligere oplysninger eller besøg www.hlmanagement.dk

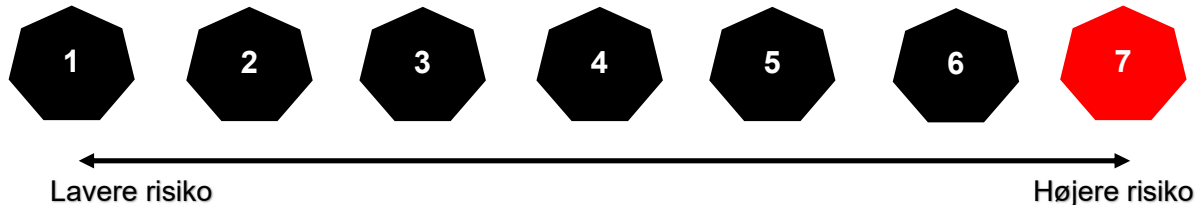
Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå. (artikel 8, nr. 3 b)

Hvad dette produkt drejer sig om (artikel 8, nr. 3 c)

Type	Dette produkt er investering i en unoteret fond, der investerer i fast ejendom	
Formål	Formålet er at investere i boligudlejningsejendomme eller boligudlejningsejendomme med et kontor- eller butiksljemål op til 40% målt på lejeindtægt med et udviklingspotentiale i Storkøbenhavn ud fra en value-add strategi. Denne strategi går ud på, at optimere ejendommens lejeindtægter, udbygningsmuligheder, konvertering af tagetage til boligformål og reduktion af ejendommens driftsomkostninger. Endvidere investeres der i boligudviklingsprojekter.	
	Afkastet på investeringen afhænger af mulighederne for at hæve lejeindtægterne, reducere ejendommens driftsomkostninger, konvertering af tagetage til boligformål samt udbygningsmulighederne. Derudover er afkastet afhængig af hvor mange lejligheder der ikke er udlejet (tomgang), stigning i renteniveaet og den generelle prisudvikling. Endvidere afhænger afkast af grundpriserne samt entreprisomkostninger.	
	De nedenstående vilkår er indikative og baseret på udbudsmaterialet:	
	Minimumsindskud	DKK 5.000.000
	Fondens maksimale løbetid	10 år
	Valuta	DKK
	Samlet forventet fondsstørrelse – nominel værdi	DKK 800.000.000
	Investeringsejendommene	Boligudlejningsejendomme eller boligudlejningsejendomme med et mindre erhvervsareal (kontorer og/eller butikker)
	Beliggenhed	Storkøbenhavn og omkringliggende byer til Storkøbenhavn såsom Køge og Roskilde.
	Realkreditbelåning udgør maksimalt	75%
	Rentebetalingsstruktur - realkreditbelåning	Fast rente
	Rentetilpasningsdato - realkreditbelåning	5 til 30 år
	Lånetype	Afdragsfri / 20-30 årig afdragsperiode
	Renteafdækning med swaps	Op til 5 års løbetid
	Førtidsindfrielse for investor	Ingen
	Notering	Unoteret
Målgruppe af ikke-professionelle investorer	Investering i fonden er tilsigtet at blive tilbudt detailinvestorer, som opfylder alle kravene anført nedenfor: a) De har evnen til at foretage en informeret investeringsbeslutning med tilstrækkelig kendskab til og forståelse af produktet og dets særlige risici og afkast, samt erfaring i investering i og/eller besiddelse af et antal lignende produkter som har en lignende markedseksposering, enten selvstændig eller med professionel hjælp; b) De søger kapitalvækst, forventer, at bevægelsen i det underliggende niveau på en måde, som generer et fordelagtigt afkast, har en investeringshorisont, som er lig med den anbefalede investeringsperiode beskrevet nedenfor og forstår, at produktet kan afvikles førtidigt; c) De accepterer risikoen for, at udstederen kan misligholde betalinger eller underpræstere med hensyn til produktet, og de er i stand til at bære et fuldstændigt tab af deres investering; og d) De er villige til at acceptere et risikoniveau i overensstemmelse med risikoindekatoren vist nedenfor med at modtage et eventuelt afkast. Produktet er ikke tilsigtet at blive tilbudt detailinvestorer, som ikke opfylder disse krav.	

Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få? (Artikel 8, nr 3 d)

Risikoindikator



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant. Du kan komme til at betale betydelige ekstraomkostninger for at indløse tidligere.

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at du vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 7 ud af 7, som er den højeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et meget højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed vores evne til at betale dig.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering.

Hvis vi ikke er i stand til at betale det, vi skylder, kan du tabe hele din investering.

Yderligere oplysninger om risici angående dette produkt findes under risikoanalyser i udbudsdokumentet for fonden – ”HLM FOND III – VALUE ADD BOLIG Udbudt 15. august 2022” opdateret 20. december 2024.

Resultatscenarier

Investering DKK 5.000.000 Scenarier		1 år	5 år	10 år (Anbefalet investeringsperiode)
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 3.738.772 --25,2%	DKK 4.218.670 -3,1%	DKK 7.770.190 5,4%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 4.208.336 -15,8%	DKK 5.074.765 0,3%	DKK 9.316.070 8,63 %
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 4.388.358 -12,2%	DKK 5.494.690 2,0%	DKK 9.525.890 9,1%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 4.544.394 -9,1%	DKK 5.922.450 3,7%	DKK 10.189.130 10,4%

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage ved investering i fondens maksimale løbetid, som er 10 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 5.000.000 som er minimumsindskuddet. De viste scenarier illustrerer, 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 historiske resultater, som viser, hvordan værdien af denne investering varierer, og er ikke en præcis indikator. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet og hvor længe, du beholder investeringen. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for den situation, hvor vi ikke er i stand til at betale dig eller må indfri produktet før udløb. De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer ikke de omkostninger, som du betaler til din rådgiver eller andre. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

Hvad sker der, hvis HLM Fond I ikke er i stand til at foretage udbetalinger? (Artikel 8, nr 3 e)

Du har risiko for, at de beboelsesejendomme som fonden har investeret i ikke kan sælges eller alene sælges med tab i forhold til den pris, som fonden har erhvervet ejendomme til, når fonden skal afvikles ved investeringsperiodens udløb (10 år). Der er endvidere risiko for tab, såfremt fonden ikke er i stand til at servicere den gæld, som der er optaget i ejendommene, idet realkreditinstituttet har pant for sin restgæld i de investerede ejendomme. Er markedsværdien af ejendommene mindre end restgælden, kan realkreditinstituttet overtaget ejendommen fuldt ud. Hvis fonden derudover ikke er i stand til at betale sine forpligtelser, kan du også lide tab. Din investering over for fonden er efterstillet med den laveste prioritet. Det betyder, at i tilfælde af konkurs kan din investering først fyldestgøres, når alle kreditorer er betalt. Dette betyder, at du kan tabe hele dit investerede beløb. Et tab er ikke omfattet af nogen sikringsmekanisme.

Hvilke omkostninger er der? *(Artikel 8, nr 3 f)*

Afkastforringelsen (RIY) viser, hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, har for dit potentielle afkast på din investering. De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende omkostninger og yderligere omkostninger. De her angivne beløb er selve produktets samlede omkostninger for en investeringsperiode på 10 år og det forudsættes, at du investerer DKK 5.000.000. Tallene er skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Investering DKK 5.000.000 Scenarie	1 år	5 år	10 år (Anbefalet investeringsperiode)
Samlede omkostninger	DKK 464.027	DKK 530.947	DKK 1.006.439
Afkastforringelse (RIY) pr. år	-9,3 %	-2,1 %	-2,1 %

Nedenstående tabel viser:

- Hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, hvert år påvirkes af de forskellige omkostningstyper
- Betydningen af de forskellige omkostningskategorier

Denne tabel viser afkastforringelsen pr. år			
Engangsomkostninger	Entry-omkostninger	Ingen	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering.
	Exit-omkostninger	Ingen	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.
Løbende omkostninger	Portefølje-transaktionsomkostninger	-0,7 %	Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underliggende investeringer i forbindelse med produktet.
	Andre løbende omkostninger	-0,3 %	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.
Yderligere omkostninger	Carried interests	-1,0 %	Effekten af carried interests. Vi tager dette, hvis investeringen har givet et større afkast end 2% eller 4%. Det endelige afkast vil blive fratrukket et beløb på 5% (ved afkast over 2%) og 10% (ved afkast over 4%) - 20% af afkast over 8% efter ophævelse af investeringen.

Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs? *(Artikel 8, nr 3 g)*

Den anbefalede investeringsperiode er 10 år.

Denne fond er ikke designet til at blive førtidsindfriet og indeholder ingen mulighed for at investor kan foretage førtidsindfrielse af sin investering. Du har mulighed for at sælge din investering til 3. mand, med forkøbsret på 30 dage for øvrige investorer, såfremt långiver giver samtykke hertil.

Hvordan kan jeg klage? *(Artikel 8, nr 3 h)*

Hvis du har klager over personer som rådgiver eller sælger produktet, skal du klage til den ansvarlige herfor. Enhver klage angående produktet eller adfærd hos udsteder kan indgives skriftligt til HL Management A/S, mail@hlmanagement.dk eller ved brug af kontaktformularen på vores hjemmeside <https://hlmanagement.dk/kontakt>.

Anden relevant information *(Artikel 8, nr 3 i)*

Informationerne i udbudsdokumentet er det eneste juridisk bindende dokumenter for produktet. For at få fuldstændig information omkring produktet og særligt hvad angår produktets karakteristika og risici, bør du læse udbudsdokumentet. Dokumentet kan fås ved at kontakte HL Management A/S.



Dokument med central investorinformation *(artikel 8, nr. 1)*

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 og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter. *(artikel 8, nr. 2)*

Produkt *(artikel 8, nr. 3 a)*

Navn på produkt	HLM Fond V – VALUE ADD
Produktidentifikator	CVR 46043901
Navn på PRIIP-producent	HL Management A/S
Kompetent myndighed	Finanstilsynet (Danmark)
Dokument produceret	1-12-2025
Kontaktoplysninger	Ring på +45 24 88 44 51 for yderligere oplysninger eller besøg www.hlmanagement.dk

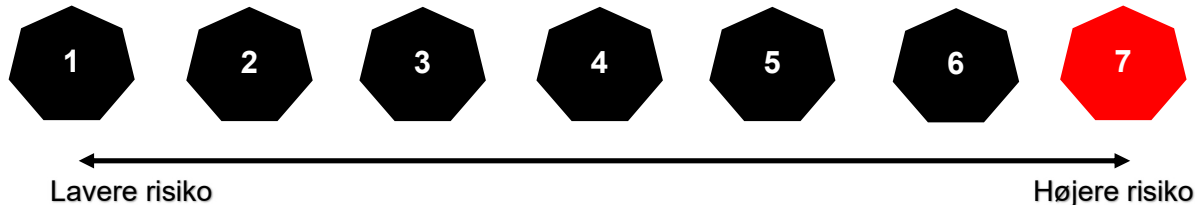
Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå. *(artikel 8, nr. 3 b)*

Hvad dette produkt drejer sig om *(artikel 8, nr. 3 c)*

Type	Dette produkt er investering i en unoteret fond, der investerer i fast ejendom	
Formål	Formålet er at investere i boligudlejningsejendomme eller boligudlejningsejendomme med et kontor- eller butiksejendom op til 40% målt på lejeindtægt med et udviklingspotentiale i Storkøbenhavn ud fra en value add strategi. Denne strategi går ud på, at optimere ejendommens lejeindtægter, udbygningsmuligheder, konvertering af tagetage til boligformål og reduktion af ejendommens driftsomkostninger. Endvidere investeres der i boligudviklingsprojekter.	
	Afkastet på investeringen afhænger af mulighederne for at hæve lejeindtægterne, reducere ejendommens driftsomkostninger, konvertering af tagetage til boligformål samt udbygningsmulighederne. Derudover er afkastet afhængig af hvor mange lejligheder der ikke er udlejet (tomgang), stigning i renteniveauet og den generelle prisudvikling. Endvidere afhænger afkast af grundpriserne samt entrepriseomkostninger.	
	De nedenstående vilkår er indikative og baseret på udbudsmaterialet:	
	Minimumsindskud	DKK 10.000.000
	Fondens maksimale løbetid	10 år
	Valuta	DKK
	Samlet forventet fondsstørrelse – nominel værdi	DKK 500.000.000.
	Investeringsejendommene	Boligudlejningsejendomme eller boligudlejningsejendomme med et mindre erhvervsareal (kontorer og/eller butikker) Mindre kontor/erhvervssejendomme.
	Beliggenhed	København, Frederiksberg, Lyngby Taabæk og Gentofte, Rødovre og Hvidovre kommuner.
	Realkreditbelåning udgør maksimalt	75%
	Rentebetalingsstruktur - realkreditbelåning	Fast rente for hovedparten.
	Rentetilpasningsdato - realkreditbelåning	1 til 30 år
	Lånetype	Afdragsfri / 20-30 årig afdragsperiode
	Renteafdækning med swaps	Op til 5 års løbetid
	Førtidsindfrielse for investor	Ingen
	Notering	Unoteret
Målgruppe af ikke-professionelle investorer	<p>Investering i fonden er tilsigtet at blive tilbudt detailinvestorer, som opfylder alle kravene anført nedenfor:</p> <ol style="list-style-type: none"> De har evnen til at foretage en informeret investeringsbeslutning med tilstrækkelig kendskab til og forståelse af produktet og dets særlige risici og afkast, samt erfaring i investering i og/eller besiddelse af et antal lignende produkter som har en lignende markedseksposering, enten selvstændig eller med professionel hjælp; De søger kapitalvækst, forventer, at bevægelsen i det underliggende niveau på en måde, som generer et fordelagtigt afkast, har en investeringshorisont, som er lig med den anbefalede investeringsperiode beskrevet nedenfor og forstår, at produktet kan afvikles førtidigt; De accepterer risikoen for, at udstederen kan misligholde betalinger eller underpræstere med hensyn til produktet, og de er i stand til at bære et fuldstændigt tab af deres investering; og De er villige til at acceptere et risikoniveau i overensstemmelse med risikoindekatoren vist nedenfor med at modtage et eventuelt afkast. <p>Produktet er ikke tilsigtet at blive tilbudt detailinvestorer, som ikke opfylder disse krav.</p>	

Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få? (Artikel 8, nr 3 d)

Risikoindikator



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant. Du kan komme til at betale betydelige ekstraomkostninger for at indløse tidligere.

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at du vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 7 ud af 7, som er den højeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et meget højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed vores evne til at betale dig.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering.

Hvis vi ikke er i stand til at betale det, vi skylder, kan du tabe hele din investering.

Yderligere oplysninger om risici angående dette produkt findes under risikoanalyser i udbudsdokumentet for fonden – ”HLM FOND V – VALUE ADD Udbudt 29. september 2025”

Resultatscenarier

Investering DKK 5.000.000 Scenarier		1 år	5 år	10 år (Anbefalet investeringsperiode)
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	DKK 8.025.644	DKK 10.546.400	DKK 16.402.480
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-19,7%	-0,6%	6,4%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	DKK 9.411.415	DKK 12.386.835	DKK 18.949.310
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-5,9%	4,8%	9,0 %
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	DKK 9.846.694	DKK 13.265.705	DKK 18.949.310
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-1,5%	6,53%	9,0%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	DKK 10.074.488	DKK 13.909.915	DKK 19.764.740
	Gennemsnitligt afkast hvert år	0,7%	7,2%	9,8%

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage ved investering i fondens maksimale løbetid, som er 10 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 5.000.000 som er minimumsindskuddet. De viste scenarier illustrerer, 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 historiske resultater, som viser, hvordan værdien af denne investering varierer, og er ikke en præcis indikator. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet og hvor længe, du beholder investeringen. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for den situation, hvor vi ikke er i stand til at betale dig eller må indfri produktet før udløb. De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer ikke de omkostninger, som du betaler til din rådgiver eller andre. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

Hvad sker der, hvis HLM Fond I ikke er i stand til at foretage udbetalinger? (Artikel 8, nr 3 e)

Du har risiko for, at de beboelsejendomme som fonden har investeret i ikke kan sælges eller alene sælges med tab i forhold til den pris, som fonden har erhvervet ejendomme til, når fonden skal afvikles ved investeringsperiodens udløb (10 år). Der er endvidere risiko for tab, såfremt fonden ikke er i stand til at servicere den gæld, som der er optaget i ejendommene, idet realkreditinstituttet har pant for sin restgæld i de investerede ejendomme. Er markedsværdien af ejendommene mindre end restgælden, kan realkreditinstituttet overtaget

ejendommen fuldt ud. Hvis fonden derudover ikke er i stand til at betale sine forpligtelser, kan du også lide tab. Din investering over for fonden er efterstillet med den laveste prioritet. Det betyder, at i tilfælde af konkurs kan din investering først fyldestgøres, når alle kreditorer er betalt. Dette betyder, at du kan tabe hele dit investerede beløb. Et tab er ikke omfattet af nogen sikringsmekanisme.

Hvilke omkostninger er der? *(Artikel 8, nr 3 f)*

Afkastforringelsen (RIY) viser, hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, har for dit potentielle afkast på din investering. De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende omkostninger og yderligere omkostninger. De her angivne beløb er selve produktets samlede omkostninger for en investeringsperiode på 10 år og det forudsættes, at du investerer DKK 5.000.000. Tallene er skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Investering DKK 5.000.000 Scenarie	1 år	5 år	10 år (Anbefalet investeringsperiode)
Samlede omkostninger	DKK 769.550	DKK 1.206.123	DKK 2.085.984
Afkastforringelse (RIY) pr. år	-7,7 %	-2,4 %	-2,09 %

Nedenstående tabel viser:

- Hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, hvert år påvirkes af de forskellige omkostningstyper
- Betydningen af de forskellige omkostningskategorier

Denne tabel viser afkastforringelsen pr. år			
Engangsomkostninger	Entry-omkostninger	Ingen	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering.
	Exit-omkostninger	Ingen	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.
Løbende omkostninger	Portefølje-transaktions-omkostninger	-0,55 %	Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underliggende investeringer i forbindelse med produktet.
	Andre løbende omkostninger	-0,32 %	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.
Yderligere omkostninger	Carried interests	-1,21 %	Effekten af carried interests. Vi tager 12% af afkast efter frasalg af alle ejendomme.

Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs? *(Artikel 8, nr 3 g)*

Den anbefalede investeringsperiode er 10 år.

Denne fond er ikke designet til at blive fortidsindfriet og indeholder ingen mulighed for at investor kan foretage fortidsindfrielse af sin investering. Du har mulighed for at sælge din investering til 3. mand, med forkøbsret på 30 dage for øvrige investorer, såfremt långiver giver samtykke hertil.

Hvordan kan jeg klage? *(Artikel 8, nr 3 h)*

Hvis du har klager over personer som rådgiver eller sælger produktet, skal du klage til den ansvarlige herfor. Enhver klage angående produktet eller adfærd hos udsteder kan indgives skriftligt til HL Management A/S, info@hlmanagement.dk eller ved brug af kontaktformularen på vores hjemmeside <https://hlmanagement.dk/kontakt>.

Anden relevant information *(Artikel 8, nr 3 i)*

Informationerne i udbudsdokumentet er det eneste juridisk bindende dokumenter for produktet. For at få fuldstændig information omkring produktet og særligt hvad angår produktets karakteristika og risici, bør du læse udbudsdokumentet. Dokumentet kan fås ved at kontakte HL Management A/S.