

## FORMÅL

Side 1/3

Dette dokument indeholder central investorinformation 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 tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

## PRODUKT

Navn på PRIIP-produkt:  
Navn på PRIIP-producent:

Stockrate Ejendomme II A/S  
Stockrate Asset Management A/S  
Sdr. Jernbanevej 18D  
3400 Hillerød  
Telefon 3833 8181  
www.stockrate.dk

Reg.nr.  
Selskabet forvaltes af:  
Tilsynsmyndighed:  
Dato for produkt/seneste revidering af dokument:  
Note:

CVR: 42390186  
Registreret selvforvaltende AIF  
Finanstilsynet, Århusgade 110, København Ø  
10. oktober 2024  
Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.

## HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM

## Type

Stockrate Ejendomme II A/S ("SRE II") er en registreret selvforvaltende alternativ investeringsfond ("AIF"), der giver mulighed for investering i boligudlejningsejendomme med henblik på at opnå en stabil forrentning af den indskudte kapital.

## Mål

SRE II investerer i boligudlejningsejendomme, der på grund af deres indretning, beliggenhed og kvalitet har en høj grad af sikkerhed for lejebetaling. Fokus er på at finde ejendomme med et fornuftigt og tilgængeligt huslejeniveau. Forventningen er, at der på produktets investeringer kan opnås et forrentningsniveau med en intern rente omkring 8-12%. Porteføljen forventes erhvervet til et afkast på 4-5% af den kontante ejendomsværdi, således at der efter fradrag af driftsudgifter, vedligeholdelse og administration forventes et afkast på 3-4%. Hertil kommer afkast på gearingen, hvorved egenkapitalforrentningen på 8-12% opnås.

## Hvilken type detailinvestor er produktet tilsigtet

Som detailinvestor bør man have nogen forudgående erfaring med finansielle produkter. Man skal som investor kunne undvære sit investerede beløb i 1.0 år, ligesom man skal kunne bære eventuelle tab i forbindelse med værdiforringelse af de bagvedliggende ejendomme. Dertil skal nævnes at produktet er illikvidt, og dermed som udgangspunkt ikke kan sælges undervejs. Man kan forvente en årlig udlodning af udbytte fra produktet.

## Beregning af afkast

Afkastet beregnes som forskellen mellem de samlede lejeindtægter og administrations- og finansieringsomkostningerne. Dertil kommer den løbende værdiændring af de bagvedliggende ejendomme, som kan påvirke afkast i op- eller nedadgående retning.

## Udløbsdato

SRE II A/S forventes at udløbe efter 10 år, dog med mulighed for forlængelse. Forlængelse og lukning af produktet kan kun ske, hvis det vedtages på generalforsamlingen.

## HVILKE RISICI ER DER, OG HVILKE AFKAST KAN JEG FÅ?



Ved analyse af risikoindekoren antages det, at du beholder produktet i hele dets levetid på 10 år.

I SRE II er der risiko for helt eller delvist at tabe det investerede beløb, dog kan investorerne højst tabe den investerede kapital. Produktet er komplekst, og kan være vanskeligt at forstå.

Produktets score på (6) angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet.

Dette produktet er klassificeret som 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikofaktor. Dette skyldes, at mulige tab ved den fremtidige performance vurderes at være på et højt niveau og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed SRE II evne til at kunne betale sig.

Placeringen på indikatoren er baseret på den risiko, der er forbundet med investering indenfor fast ejendom, der som udgangspunkt er risikofyldte investeringer.

Risikoen afspejler risikoen i de underliggende ejendomme der investeres i. Herudover afspejler risikoen, at der er tale om en illikvid investering, hvor risikoen øges af at der ikke er et marked for handel med de underliggende aktiver.

En investering i SRE II er kendetegnet ved en række forskellige risici afledt af eksponeringer til flere forskellige underliggende investeringer, herunder hvorvidt de udvalgte ejendomme kan levere det forventede afkast.

De væsentligste risici relateret til investeringen er relateret til de underliggende ejendomme, herunder om det er muligt at finde lejere til ejendommene, at der sker fald i ejendommenes værdi, at der sker ændringer af skattelovgivningen og øvrig lovgivning, at der sker et generelt fald i lejeniveauer og at der kommer stigende inflation og rente. Risici er yderligere beskrevet i det øvrige investormateriale.

Risikoskalaen tager ikke højde for store markedschok, og der kan derfor i yderste tilfælde indtræffe udsving der overgår hvad skalaen indikerer.

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

Vær opmærksom på at der er begrænsninger i omsætteligheden af din investering i produktet, læs herom i afsnittet: "Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs."

RESULTATSCENARIER

Investering DKK 100.000		1 år	5 år	10 år
Fordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	110.250	151.250	212.500
	Gennemsnitligt årligt afkast	10,25%	10,25%	11,25%
Moderat udvikling	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	108.250	141.250	182.500
	Gennemsnitligt årligt afkast	8,25%	8,25%	8,25%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	106.250	131.250	152.500
	Gennemsnitligt årligt afkast	6,25%	6,25%	5,25%
Stress scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	104.250	121.250	122.500
	Gennemsnitligt årligt afkast	4,25%	4,25%	2,25%

Tabellen viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 10 år under forskellige scenarier. Scenarierne i tabellen er beregnet på den måde som det forudsættes i EU-forordning af 8. marts 2017. Det skal bemærkes, at der i produktet er en minimumsinvestering på 100.000 EUR og det er alene muligt at indløse produktet efter 10 år, medmindre produktet kan overdrages til tredjemand og dette godkendes af bestyrelsen. Den begrænsede indløsningsret betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage af din investering, hvis du overdrager før afslutningen af den anbefalede investeringsperiode. Enten kan du ikke overdrage din investering, eller du skal betale betydelige omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det.

Resultatscenarierne i tabellen er opgjort efter omkostninger. Scenarierne gør det muligt for dig at sammenligne den potentielle udvikling med andre produkters lignende resultatopgørelse.

Henset til at der ikke foreligger historiske afkast fra hverken fonden eller fra relevante benchmark, er afkastudviklingen angivet som et realistisk og konservativt bedste skøn af de forventede afkast, opgjort ud fra produktets struktur og ud fra den forventede udvikling på de underliggende investeringer. De viste scenarier er dermed baseret på skøn over den fremtidige udvikling, som viser hvordan værdien skønnes at variere over tid, og er dermed ikke en præcis indikator. Hvad det endelige afkast af investeringen bliver, afhænger af udviklingen i markedet og udviklingen i de underliggende investeringer.

I det fordelagtige scenarie er der ved det 10. år antaget en gevinst på salg af ejendommen på 10%. I det moderate scenarier er der antaget en gevinst ved salg på 0%, mens der i det ufordelagtige scenarie er antaget et tab på 10%. I stressscenariet er der antaget et tab på 20% på salg af ejendommen.

**HVAD SKER DER, HVIS STOCKRATE EJENDOMME II A/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?**

Dette produkt er ikke dækket af investorkompensations- eller investorgarantiordninger. SRE II A/S er ikke forpligtet til at foretage udbetalinger, og investor kan lide tab, såfremt de bagvedliggende aktiver bliver mindre omsættelige og dermed må afhændes til en lavere værdi.

**HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?**

Afkastforringelsen viser hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, er for det afkast på investeringen, som du evt. får. De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende omkostninger og yderligere omkostninger. De her viste beløb er selve produktets kumulative omkostninger i tre forskellige investeringsperioder (1, 5 og 10 år). Det forudsættes at du investerer 100.000 DKK. Tallene er blot et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

**Omkostninger over tid**

Den person, der sælger dig dette produkt eller rådgiver dig om det, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis dette er tilfældet, oplyser den person dig om disse omkostninger og viser dig, hvordan din investering påvirkes af alle omkostninger over tid.

Investering DKK 100.000	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 5 år	Hvis du indløser efter 10 år
Samlede omkostninger	1.750 DKK	8.750 DKK	18.250 DKK
Afkastforringelse (RIY) pr. år	1,75%	1,75%	1,83%

### Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser, hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, hvert år påvirkes af de forskellige omkostningstyper samt betydningen af de forskellige omkostningskategorier. Det antages her, at ejendomme afhændes efter 10 år og at værdien efter 10 år er steget med 10%, idet kun værdistigninger på ejendommene kan påvirke omkostningerne negativt efter 10 år.

Omkostninger			
Engangsomkostninger	Emissionstillæg (Indtrædelse)	0,00%	De omkostninger man betaler når opretter sin investering. Der betales ikke noget i denne sammenhæng.
	Indløsningsfradrag (Udtrædelse)	0,00%	De omkostninger man betaler når afslutter sin investering. Der betales ikke noget i denne sammenhæng.
Periodiske omkostninger	Porteføljeplejetransaktionsomkostninger	0,50%	Omkostninger til administration- og forvaltning af de investerede ejendomme, selskaber samt fondsstrukturen. Opkræves af værdien af aktiverne kvartalsvist med 0,125%.
	Performance fee	15,00%	Ved salg af ejendomme afregnes der et performance fee på 15% af IRR efter omkostninger før skat, for gevinster der overstiger 8%.

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

For at få fuldt udbytte af investering i Investeringsfonden, anbefales det, at investeringen holdes i hele Investeringsfondens løbetid, som er på 10 år. Dette skyldes, at investeringsfonden først forventes at være fuldt investeret primo år 3 efter den indledende tegning og da omkostningerne i etableringsfasen er højere end i den resterende levetid.

Produktet er ikke let omsætteligt, og der stilles ikke løbende priser i produktet. Det er kun muligt med bestyrelsens godkendelse at sælge sin andel til tredjemand.

Denne investeringsperiode er fastsat idet produktet har en forventet levetid på 10 år, dog med mulighed for at forlænge i multipla af 1 eller 5 af gangen. Dette kan besluttes med 2/3 flertal på generalforsamlingen.

Investeringshorisonten anbefales derfor, så investorer skal undgå at være nødsaget til at sælge deres andel mens værdien af foreningen eventuelt er lav. Der forventes etableret et exitvindue i år 7, og derefter minimum hvert 3. år. Det er dog endeligt op til bestyrelsen om dette etableres. Investor skal oplyse 1 år før exitvinduerne, hvis man ønsker at udtræde.

Der vil årligt blive udbetalt et udbytte til investorerne, dog på de første 1-2 år, hvor produktet fokuserer på etablering.

For omkostninger ved udtrædelse henvises til afsnittet om omkostninger i nærværende dokument.

### HVORDAN KAN JEG KLAGE?

Klager over produktet eller over SRE II og/eller den person, der har rådgivet dig om eller solgt dig produktet, skal rettes til den klageansvarlige hos:

Stockrate Ejendomme II A/S  
 c/o Stockrate Asset Management A/S  
 Sdr. Jernbanevej 18D  
 3400 Hillerød  
 Telefon 3833 8181  
 Email: info@stockrate.dk  
 www.stockrate.dk

### ANDEN RELEVANT INFORMATION

SRE II er en registreret selvforvaltende AIF, der ikke er underlagt tilsyn af Finanstilsynet.

SRE II er ikke børsnoteret eller VP-noteret. Kapitalandele skal noteres på navn i selskabets ejerbog, og der bliver ikke udstedt ejerbeviser.

Der anvendes gearing i dette produkt. Gearingen opstår i forbindelse med realkreditbelåning af de bagvedliggende ejendomme op til maksimalt 80%.

Selskabet er stiftet med overkurs, hvorfor bestyrelsen har mulighed for at tilbagekøbe aktier, såfremt der er en fri reserve og overskydende likviditet, og hvis det vurderes ikke at være ugunstigt for de resterende aktionærer.

Investor opfordres til at gøre sig bekendt med diverse investeroplysninger, som kan rekvireres ved forespørgsel. Ved køb skal investorer udfylde en Tegningsblanket og en særlig erklæring om kendskab til risiko.