

Dokument med central investorinformation

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 arten af samt risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.

Produkt

Produktnavn:	SEE Residential A/S
Produktidentifikator	CVR-nr. 43577174
Kontaktoplysninger	Ring på +45 2227 2331 eller find os på https://www.seeresidential.dk/
Navn på PRIIP-producent	SEE Residential A/S
Denne PRIIP er autoriseret i	Danmark
Kompetent myndighed	Finanstilsynet
Dokument produceret	30-01-2026

Advarsel: **Du er ved at købe et produkt, der ikke er enkelt og kan være vanskeligt at forstå**

Hvad dette produkt drejer sig om

Type: SEE Residential A/S er klassificeret som en selvforvaltende alternativ investeringsfond (AIF), hvis investeringsstrategi omfatter investering i færdigstående ejendomme med henblik på forvaltning, udlejning, og leasing. Investeringerne foretages i Sydøsteuropa, heriblandt den centrale del af Sofia i Bulgarien.

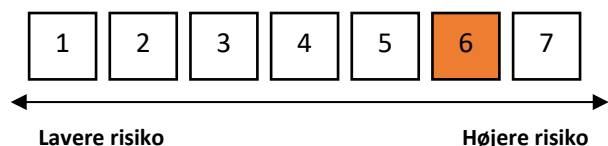
Mål: Fondens formål er forankret i investeringer inden for ejendomme i den centrale del af Sofia, Bulgarien, med specifikt fokus på direkte investeringer i private boliger og ejerlejligheder. Fonden anvender gearing og forsøger dermed gennem låntagning at øge det forventede afkast. Investeringsstrategien følger en "Buy-and-Hold" tilgang, hvilket indebærer en langsigtet tilgang til ejendomsinvesteringer, hvor formålet er at opnå stabil værditilvækst og indkomststrømme over tid. Investeringer foretages baseret på en analytisk tilgang, hvor det vurderes, at ejerskabet af den enkelte investering kan generere et tilfredsstillende afkast i form af løbende indtægter og/eller stigning i

værdien af det underliggende aktiv i det pågældende marked i forhold til risikoen.

Målgruppe: Investering i SEE Residential A/S er tilsigtet semi-professionelle investorer der ønsker at investere i fast ejendom i Bulgarien, med en lang investeringshorisont. Investorer skal erklære, at de er indforstået med de risici, der er forbundet med den påtænkte investering. Minimumstilsagnet for investering er 750.000 DKK.

Løbetid: Fonden har ingen udløbsdato. Der kan dog træffes beslutning på generalforsamlingen om ophør af fonden, hvis betingelserne derfor er opfyldt. Betingelserne og stemmerettigheder kan findes i fondens vedtægt på <https://www.seeresidential.dk>. Den anbefalede investeringshorisont for investorer er minimum 10 år, og repræsenterer en mellemlang tidshorisont.

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



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 er måske ikke i stand til at indløse tidligere. Du kan komme til at betale betydelige ekstra omkostninger for at indløse tidligere. 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.

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet 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 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed vores evne til at betale dig.

Som en closed-ended fond prissættes produktet sjældnere end månedligt og er derfor klassificeret som en kategori 1 fond. Forordningen foreskriver derfor, at vi giver dette produkt en markedsrisiko på 6 ud af 7.

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.

Væsentlige risici, som ikke er omfattet af den summariske risikoindikator, er blandt andet kreditrisikoen relateret til boligejernes betalingsevne til at imødekomme deres gældsforpligtelse, regulatorisk

og politisk risiko, og konjunktur risiko. Risikoindikatoren afspejler muligvis ikke fuldt ud visse begivenheder, f.eks. en pludselig ændring i den regulatoriske eller politiske situation i det bulgarske marked.

Resultatscenarier

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist.

De scenarier, som præsenteres, er hypotetiske og baseret på historiske afkast samt visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget anderledes i fremtiden. Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold.

Anbefalet investeringsperiode: 10 år Eksempel Investering: DKK 74.000		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år	Ved exit efter 10 år
Minimum: Du kan tabe dele eller hele din investering.				
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	71.245	63.297	45.453
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-3,72%	-3,08%	-4,76%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	71.520	73.846	80.123
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-3,35%	-0,04%	0,80%
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	72.175	102.216	196.867
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-2,47%	6,67%	10,28%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	72.631	124.773	313.913
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-1,85%	11,01%	15,55%

Denne tabel viser det beløb, du kan få tilbage i løbet af de næste 5 og 10 år under forskellige scenarier, hvis du investerer 74.000 DKK. De viste scenarier illustrerer, hvordan 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 en budgetmodel, som er et konservativt og rimeligt bedste skøn fra fondens ledelse af den forventede udvikling. Budgetmodellen viser forskellige scenarier for, hvordan værdien af din investering kan variere, og er ikke en præcis indikator for udviklingen. Budgetmodellen bygger på en række antagelser vurderet af ledelsen, herunder primært udviklingen på det bulgarske boligmarked og sekundært udviklingen i antallet af ledige boliger samt udlejningsprisen pr. bolig. Disse parametre er sammenholdt med historiske data for at teste antagelserne og sikre

realistiske skøn for disse. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet, og hvor længe du beholder investeringen.

Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du indløser før afslutningen af den anbefalede investeringsperiode. Enten kan du ikke indløse før tiden, eller du skal evt. betale store omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det. Dit maksimale tab vil være, at du taber hele din investering.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer måske ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver eller forening. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

Hvad der sker, hvis SEE Residential A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger

Din investering er foretaget direkte i SEE Residential A/S. Der er ingen garantiordning, hvis SEE Residential A/S ikke kan tilbage

betale sine aktionærer. Dette produkt er ikke beskyttet af direktivet for investorgarantiordningen.

Hvilke omkostninger er der?

Den person, der rådgiver dig eller sælger dig dette produkt, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser denne person dig om disse omkostninger og om, hvordan din investering påvirkes heraf.

meget du investerer, hvor længe du ligger inde med produktet og hvor godt produktet udvikler sig. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel på investeringsbeløb og forskellige mulige investeringsperioder.

Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer af omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor

Vi har antaget:

- I det første år vil du kunne få det investerede beløb tilbage (0 % i årligt afkast). I de andre investeringsperioder har vi

antaget, at produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie.

- Der er investeret DKK 74.000

Omkostninger over tid

	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 5 år	Hvis du indløser ved udløbet af den anbefalede investeringsperiode 10 år
Samlede omkostninger	DKK 11.892	DKK 38.584	DKK 97.411
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	16,07%	8,87%	6,03%

- * 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 16,31% før omkostninger og 10,28% efter omkostninger.

Omkostningernes sammensætning

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Hvis du træder ud efter 1 år.	Hvis du træder ud efter 5 år.	Hvis du træder ud efter 10 år.
Oprettelsesomkostninger	Betaling til Vækstkapital FAIF for markedsføring.	DKK 11.100	DKK 11.100	DKK 11.100
Exit-omkostninger	Der tillægges ingen direkte Exit-omkostninger.	DKK 0	DKK 0	DKK 0
Løbende omkostninger				
Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger	Der er indregnet forventet årlig omkostning på 1% af egenkapital og 1 mio. kr. relateret til alle overheads, ledelse, m.v.	DKK 792	DKK 5.101	DKK 14.918
Transaktionsomkostninger	Der tillægges ingen transaktionsomkostninger.	DKK 0	DKK 0	DKK 0
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser				
Performance fees og carried interest	Det faktiske beløb vil variere afhængigt af hvordan din investering udvikler sig. Der investeres via et eller flere datterselskaber, hvor såfremt der er frie reserver, vil et beløb svarende til 2% af den investerede kapital blive udbetalt andre aktionærer som præferenceudbytte. Efterfølgende vil 80% af overskuddet i de underliggende investeringer blive udbetalt til Sofia Residential A/S og dets aktionærer, mens de resterende 20% vil blive udbetalt til andre aktionærer. Er der ikke overskud i de underliggende investeringer vil alt udbytte tilgå Sofia Residential A/S og dets aktionærer.	DKK 0	DKK 22.383	DKK 71.393

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

Den anbefalede investeringshorisont er 10 år. Aktierne er frit omsættelige jf. betingelser beskrevet herunder, men vælges det at sælge sin ejerandel før tid i det sekundære marked, så kan det være vanskeligt at finde en køber, og der er således risiko for, at prisen bliver under indre værdi, ligesom transaktionsomkostningerne kan være høje. Der findes ikke et reguleret marked for selskabets aktier.

Hvis du ønsker at afhænde dine aktier i selskabet, skal dette ske med samtykke fra selskabets bestyrelse. Øvrige aktionærer har forkøbsret til de aktier, som ønskes solgt, til en pris svarende til en kurs, der svarer til den, der måtte være tilbudt af tredjemand, eller hvis der ikke foreligger tilbud fra tredjemand, i forhold til den kurs sælger måtte tilbyde. En køber skal godkendes af selskabets långiver.

Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har klager over produktet eller PRIIP-producentens adfærd eller en person, som rådgiver om eller sælger produktet, skal du klage til den ansvarlige herfor. Enhver klage angående produktet

eller adfærd hos udsteder kan indgives skriftligt til invest@seeresidential.dk. Yderligere information kan findes på <https://www.seeresidential.dk>.

Anden relevant information

Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år, hvor fondens årsrapport skal gøres tilgængelig til eftersyn for aktionærerne senest to uger før

generalforsamlingen. Du kan finde yderligere information på <https://www.seeresidential.dk> eller ved at skrive til invest@seeresidential.dk