

Key Information Document

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:	VK Mortgage Fund A/S – Aktieklasser A
Produktidentifikator	CVR-nr. 43888536
Kontaktoplysninger	Ring på +45 2227 2331 eller find os på www.vkmortgagefund.dk
Navn på PRIIP-producent	VK Mortgage Fund A/S
Denne PRIIP er autoriseret i	Danmark
Kompetent myndighed	Finanstilsynet (Danmark)
Dokument produceret	25-04-2025

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: VK Mortgage Fund A/S er en selvforvaltende alternativ investeringsfond (AIF), der investerer i pantebreve.

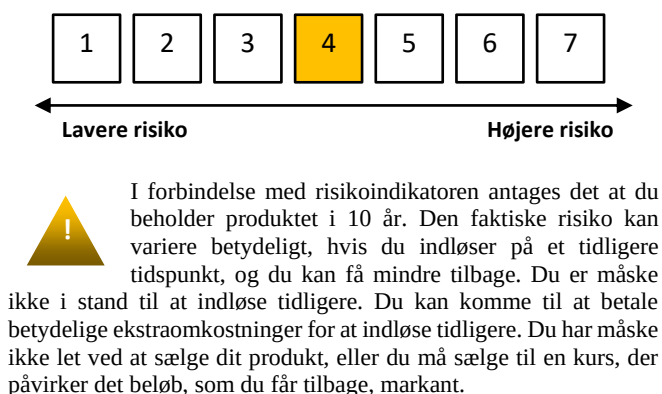
Mål: Fondens formål er at opnå et afkast der overstiger det man får ved normale realkreditobligationer. Fonden investerer i pantebreve i igennem en kombination af forventeligt 30% egenkapital og 70% fremmed kapital. Investering sker gennem løbende opkøb af pantebreve med henblik på at opnå en risikospredning på tværs af pantebreve.

Målgruppe: Investering i VK Mortgage Fund A/S – Aktieklasser A er tilsigtet semi-professionelle investorer der ønsker at investere i en portefølje af pantebreve med en mellemlang 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 er oprettet uden 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 ejendoms kreditfond.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?



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 4 ud af 7, som er en middel risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et middel niveau, og dårlige markedsbetingelser kan påvirke 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. Væsentlige risici, som ikke er omfattet af den summariske risikoindikator, er blandt andet kreditrisikoen relateret til boligejernes betalingsevne til at imødekomme deres gældsforpligtelse. Risikoindikatoren afspejler muligvis ikke fuldt ud visse begivenheder, f.eks. en pludselig ændring i den regulatoriske eller politiske situation.

Resultatscenarier

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist. De viste scenarier er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt 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.	DKK 16.720	DKK 15.310	DKK 5.530
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-77,41%	-27,03%	-22,85%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 60.950	DKK 76.830	DKK 104.920
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-17,63%	0,75%	3,55%
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 72.590	DKK 104.710	DKK 169.120
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-1,90%	7,19%	8,62%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 83.000	DKK 144.680	DKK 272.840
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	12,17%	14,35%	13,94%

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. Resultatscenarierne viser hvordan dit afkast kan variere afhængigt af hvornår der indløses. Dette produkt kan ikke nemt indkasseres.

Tabellen viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 10 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 74.000. 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.

Hvad der sker, hvis VK Mortgage Fund A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Din investering er foretaget direkte i VK Mortgage Fund A/S – Aktiekasse A. Der er ingen garantiordning, hvis ikke VK

Mortgage Fund 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.

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

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 12.570	DKK 29.960	DKK 60.390
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	16,98%	7,67%	6,23%

- * 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 14,85% før omkostninger og 8,62% 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	Effekten på oprettelsesomkostninger for rejsning af ny kapital	DKK 3.640	DKK 3.640	DKK 3.640
Exit-omkostninger	Vi opkræver ikke et exitgebyr for dette produkt	DKK 0	DKK 0	DKK 0
Løbende omkostninger				
Omkostninger til ny aktiekapital	Effekten af løbende omkostninger for rejsning af ny kapital	DKK 7.460	DKK 7.460	DKK 7.460
Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.	DKK 1.390	DKK 7.150	DKK 15.430
Transaktionsomkostninger	Dette er et skøn over de påløbne omkostninger ved køb og salg af de underliggende investeringer i forbindelse med produktet. Det faktiske beløb vil variere afhængigt af, hvor meget vi køber og sælger.	DKK 70	DKK 370	DKK 740
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser				
Performance fees og carried interest	Effekten af at 3% af egenkapital tilfalder B-aktionærer, inden A-aktionærer er berettiget til udbytte.	DKK 0	DKK 11.340	DKK 33.090

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

Der er budgetteret med en ejertid på 10 år. Aktierne er frit omsættelige jf. betingelser beskrevet herunder, men vælger man at sælge sin ejerandel før tiden 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. I visse situationer kan det være vanskeligt at omsætte pantebreve til deres reelle værdi. Det kan skyldes, at der ikke er interesse for disse i den givne

situation. Den manglende interesse skyldes typisk, ekstreme markedssituationer, hvor mange investorer ønsker at sælge den samme type pantebreve på samme tidspunkt.

Investor kan i samarbejde med selskabet finde en investor, der vil købe aktierne, som oftest er eksisterende aktionærer eller selskabet selv.

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@vkmortgagefund.dk. Yderligere information kan findes på <https://www.vkmortgagefund.dk/>.

Anden relevant information

Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. På generalforsamlingen giver hver B-aktie en stemme og hver A-aktie giver nul stemmer. 3% af egenkapitalen tilfalder B-aktionærer, hvis fonden opnår et positivt resultat efter fonden har afholdt dens faste omkostninger, inden A-aktionærer har ret til udbytte. 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 [vkmortgagefund.dk/](https://www.vkmortgagefund.dk/) eller ved at skrive til investering@vkmortgagefund.dk.