

# Formuepleje Ejendomme Select A/S

## Investeringsstrategi

Fondens investeringsstrategi er bygget op omkring skabelsen af en diversificeret ejendomsportefølje på tværs af danske vækstbyer og med et bredt fokus på boligudlejningsejendomme med forskellige boligmæssige trends samt med mulighed for investering i erhvervsejendomme.

Der investeres med investors indskudte kapital og lån optaget i danske realkreditinstitutter. Fonden har en forventet løbetid på mellem 5-15 år.

Formålet med investeringsstrategien er, at Fonden skal skabe en risikospredning på tværs af forskellige ejendomsinvesteringer. I stedet for kun at fokusere på eksempelvis én trend eller én geografi, er det Fondens mål at opnå en bedre risikospredning ved at arbejde med flere forskellige trends og geografier. Fonden kan både investere i ejendomme i drift og under opførelse. Formålet med at gå efter ejendomme under opførelse er, at der kan opnås et højere afkast end ved ejendomme i drift.

Ved investering i ejendomme under opførelse vil markedet på samme vis analyseres dybdegående for at sikre, at det, som opføres, matcher til markedet og derved giver grobund for en stabil drift. Udvælgelseskriterierne i investeringsstrategien kan dog tilsidesættes, hvis der opstår en investeringsmulighed, hvor forholdet mellem afkast og risiko vurderes at være ekstraordinært.

Fondens investeringsstrategi er at investere i, udvikle, udleje og administrere bolig- og erhvervsudlejningsejendomme, samt anden investeringsvirksomhed inden for vedtægternes rammer. Udviklingen i afkastet afhænger af ejendomsmarkedet, ændringer i huslejeniveauet, inflationen, tidspunktet for køb og salg af ejendomme, renteniveauet, udsættelse af salgstidspunktet samt ændringer i omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Målsætningen for den budgetterede interne rente (IRR) inkl. værdireguleringer efter selskabsskat udgør 5,85% p.a. (10 år)\*.

\* Der henvises til dokument med central information (KID) for afkastet for samme periode i det moderate scenarie:  
[PRIIP dokument - FP Ejendomme 7](#)

## Fund Governance

Fonden forvaltes af Formuepleje A/S, der er godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde, herunder ejendomsfonde. Fonden har selvstændig bestyrelse og direktion.

Formuepleje A/S forestår boligudlejning, med intern udlejningschef, for at sikre fuldstændig kontrol over processerne. Efter erhvervelsen af ejendommen foretages der løbende optimering af driften. Her optimeres alle forhold omkring ejendommen og fondens struktur i øvrigt, med særlig fokus på at sikre lav tomgang, tilpasning af huslejer og optimal finansiering med henblik på at maksimere fondens driftsafkast. Driftsoptimeringen varetages af Formueplejes ejendomssteam.

## Fakta

|                                          |                                   |
|------------------------------------------|-----------------------------------|
| Selskab:                                 | Formuepleje Select A/S            |
| ISIN:                                    | DK0061670981                      |
| CVR nr.:                                 | 42527149                          |
| Juridisk enhed:                          | Aktieselskab                      |
| Lovgivning:                              | Alternativ Investeringsfond (AIF) |
| Startdato:                               | 05.07.2021                        |
| Nominel aktiekapital i kr.:              | 27.562.500                        |
| Egenkapital i kr.                        | 110.250.000                       |
| Antal aktier i stk.                      | 275.625                           |
| Indre værdi i kr. pr. aktie (05.07.2021) | 400                               |
| Kapitalstruktur:                         | Lukket (Close ended)              |
| Antal investorer:                        | 58                                |

## Honorar

Fondens faste honorar udgør 0,45% p.a. af fondens balancesum. Derudover betales et resultathonorar på 10% af den realiserede gevinst på fonden, hvis investorernes afkast udgør 4% p.a. eller mere. Hvis investorernes afkast ligger under 2% p.a., betales der ikke resultathonorar. Hvis investorernes afkast ligger mellem 2% p.a. og 4% p.a., betales der et forholdsmæssigt resultathonorar.

## Forvalter Formuepleje A/S

**Bestyrelse** Jesper Hentze Andersen, Søren Astrup, Lars Kudsk og Lars Sylvest

**Direktør** Mikael Arne Fogemann

**Investeringskomite** Rasmus Cederholm (formand), Peter Kjærgaard, Otto Friedrichsen og Jesper Veng Pedersen

**Ejendomsadministrator** Ejendomsadministration vil blive varetaget af anerkendt ekstern administrator.

## Øvrigt

- Minimumsindskud 750.000 kr. Fonden er lukket for indskud.
- Anvisningsret: Investor har anvisningsret til alle ledige boliger på tværs af alle Formueplejes fremtidige ejendomsfonde efter "først til mølle-princippet". En investering på 750.000 kr. udløser én anvisningsret, som kan benyttes af investor eller et familiemedlem. Mail til [bolig@formuepleje.dk](mailto:bolig@formuepleje.dk) med følgende oplysninger. Dit fulde navn, telefonnummer, mailadresse samt hvilken bolig du ønsker.
- Exitmulighed: Formuepleje rådgiver de pågældende investorer om mulighederne for salg af andelen og er behjælpelig med at formidle kontakten mellem køber og sælger. Mail til [sekretariat@formuepleje.dk](mailto:sekretariat@formuepleje.dk)

Ved spørgsmål om salg og køb, anvisninger samt exitmuligheder kontakt Formuepleje A/S. Fonden er velegnet til skattemiljøer som frie midler, selskabsmidler samt pensionsordninger.

# Formuepleje Ejendomme Select A/S

---

## Portefølje

Fonden ejer følgende ejendomme via datterselskaber:



### Forsytiavej 1-35 og 2-32, 4700 Næstved

46 stk. ejerlejligheder (2-4 vær. på 70-96 m<sup>2</sup>).

Opført 2022, Arkitektfirmaet Gandrup Krabbe Vang.

Ejendommens energimærke er A, og boligerne opvarmes med fjernvarme.

Ejendommen er opført med teglsten og tegltag og består af fem bygninger i to etager. Lejlighederne er fordelt henholdsvis på stueetagerne og på førstesalene. Stueetagerne har karakter af små etplansrækkehuse med et lille udeareal. Adgangen til førstesalene sker via udvendige trapper, der giver brugsmulighed som altan. Indretning med åbne køkken/alrum/stuer og regulære værelser. Der er depotrum og parkering ved bygningerne. Ejendommen er beliggende i et attraktivt beboelsesområde nær en af byens velrenommerede skoler. Området er naturskønt med vandresti ned til fjorden samt til den hyggelige havneby Karrebæksminde med lystbådehavn, spisesteder, masser af atmosfære og badestrand



### Gubsøtoften, 8600 Silkeborg

72 moderne rækkehuse fra 2019, attraktivt placeret i Silkeborg.

Gubsøtoften er et moderne og attraktivt boligområde i Balle, omgivet af grønne fællesarealer, en lille sø og trygge stisystemer. Området ligger tæt på både skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og indkøb, hvilket gør hverdagen nem og overskuelig for beboerne.

Boligerne er lyse og funktionelt indrettet med et stort køkken alrum i åben forbindelse med stuen. Køkkener og bryggers er udstyret med HTH elementer og alle hårde hvidevarer. Badeværelser, entré og bryggers har grå klinker, mens opholdsrum og værelser er udført med slidstærke laminatgulve i egetræslook. Flere boliger har loft til kip, som giver en ekstra rummelig og åben atmosfære. Hver bolig har egen terrasse og afgrænset have, og området rummer både legeplads, grønne opholdsrum og lukkede veje, der skaber et roligt og familievenligt nærmiljø.

---

**Boliglejemål 118 stk.**

---