



W I C T O R   R E A L   E S T A T E   D I V I D E N D

## WICTOR REAL ESTATE DIVIDEND

EN PRODUKT AV WICTOR PROPERTY

### Målsättning

En investering i Wictor Real Estate Dividend är en aktieinvestering i ett noterat publikt aktiebolag med fokus på fastighetsprojektering, strategiskt belägna hyresfastigheter samt högavkastande logistik- och handelsfastigheter med långa hyreskontrakt. Årlig målavkastning är 15-20%.

### Investeringserbjudande

Wictor Real Estate Dividend erbjuder en unik möjlighet att investera i produktion av bostadsrätter samt högavkastande fastigheter på strategiskt belägna platser. Som investerare köper du andelar i ett publikt aktiebolag som i sin tur investerar i existerande fastighetsbestånd alternativt köper mark och själv bebygger fastigheter. Investeringen har ingen begränsad löptid men andrahandshandel kommer att vara möjlig via Wictor Family Office till aktuellt marknadsvärde.

Wictor Real Estate Dividend fördelar din investering i tre olika fastighetsgrenar. Vi arbetar i portföljen med att balansera risk och avkastning mellan bostadsrättsproduktion, hyresfastigheter och logistik- och handelsfastigheter. Fördelningen kan under perioder variera för att matcha utbudet på marknaden samt för att hantera de marknadsrisker som uppstår över tiden inom de olika fastighetsområdena.

Utdelning kommer att ske årligen per den sista juni med en målavkastning över tid på 15-20% av investerat kapital. Det initialt investerade kapitalet kvarstår i bolaget vid projektförsäljning eller avyttring av fastigheter och återinvesteras i bolaget. Värdeökning som följd av avslutade projekt och avyttringar kommer istället att återspeglas i aktiekursen.

Exitmöjligheter i aktien kommer att erbjudas årligen från år två och eventuellt vid avyttring av fastigheter i portföljen genom återköp av aktier. Som investerare i Wictor Real Estate Dividend kommer du att bli informerad i god tid om när dessa tillfällen kommer att ske.

Vi vill med Wictor Real Estate Dividend skapa en produkt som är hållbar över tiden oavsett marknadsklimat och regelförändringar. En produkt som ger en stabil och jämn avkastning år efter år till en risk vi vid var tid kan kontrollera.

Löpande värdering av aktien kommer att ske månadsvis baserad på den del som är exponerad mot egen fastighetsprojektering samt aktuella hyresintäkter. Befintliga fastigheter kommer inte att värderas löpande utan endast när en värdering av andra skäl erfordras. Trots att värdet inte räknas med i den löpande uppdateringen av aktien tas hänsyn till förväntad värdeökning genom att förvärva fastigheter på strategiska platser som kan förväntas ha ett stigande marknadsvärde över tiden.

Wictor Real Estate Dividend är en aktieprodukt som drivs av Wictor Property's rutinerade team. I samarbete med Wictor Family Office ingår Wictor Real Estate Dividend också som en integrerad del av portföljförvaltningen med erbjudande om kapitalförsäkring och depåföring. Det innebär även en möjlighet att handla med dessa aktier i Wictor Family Offices depåsystem.

### Allmänt om Wictor Property AB

Wictor Property's affärsidé är att äga, projektera, producera och sälja attraktiva bostäder i våra storstäder och i närheten av landets universitet och högskolor. Vår vision är att skapa moderna och unika bostäder. Genom innovativa och flexibla lösningar skall Wictor Property äga och projektera funktionella och kostnadseffektiva fastigheter utvecklade för morgondagens intressenter. Utöver nyproduktionen genomförs även ombildningar av befintliga fastighetsbestånd. Wictor Property är till 20% delägare i Wictor Real Estate Dividend.

Vi har en gedigen kunskap och mer än 30 års erfarenhet inom bygg- och fastighetssektorn. Detta hjälper oss att finna attraktiva projekt och fastigheter med begränsad risk. Våra kontakter och ett gediget nätverk ger goda möjligheter till fördelaktiga och tillförlitliga entreprenad- och hyresavtal.

För att säkerställa kvalitet och möjlig avkastning hos potentiella investeringar genomlysas dessa alltid av Wictor Property's Investeringskommitté som består av kompetenta och sakkunniga entreprenörer. Även Wictor Family Offices kunder finns representerade. Ett projekt inleds aldrig utan Investeringskommitténs rekommendation. Som ett sista steg i godkännandeprocessen presenteras varje projekt tillsammans med Investeringskommitténs rekommendationer för Wictor Property's styrelse som fastställer om projekt antas.



**Lägre Risk**

Lägre möjlig avkastning

**Högre Risk**

Högre möjlig avkastning

1

2

3

4

5

6

7

**Marknadsrisk**

I det fall att fastighetsmarknaden faller och därmed värdet på fastigheterna inom Wictor Real Estate Dividend finns en marknadsrisk då det kan vara svårt att avyttra fastigheter till rätt pris. Årliga utdelningar kommer dock fortgå.

**Likviditetsrisk**

En likviditetsrisk föreligger alltid i onoterade aktier med begränsad omsättning. Investeringen erbjuds i primärmarknaden enbart till Wictor Family Office kunder men får på andrahandsmarknaden säljas fritt till både icke professionella och professionella kunder genom handel hos Wictor Family Office. Wictor Family Office ställer inga garantier på pris eller motpart och därmed föreligger en risk att det inte finns någon köpare vid önskat försäljningstillfälle.

**Motparts- och kreditrisk**

Då fastigheterna kommer att ha en genomsnittlig belåningsgrad på 50-60% över tid finns en motpartsrisk hos banken. Vi ställer inga andra säkerheter än varje fastighet var för sig och därmed skall en ordentlig värdeminskning ske för att denna motpartsrisk skall göra sig påmind. En annan motpartsrisk är hyresgästerna i fastigheterna som kan hamna på obestånd eller säga upp sina kontrakt med större vakanser som följd. Detta hanterar vi genom att enbart ta in stabila hyresgäster med hög kreditvärdighet och genom att säkerställa långa hyreskontrakt på logistik- och handelsfastigheterna med ett riktvärde på en genomsnittlig hyreslängd på 10-20 år. Risken minskar också genom att endast äga strategiskt väl belägna fastigheter. Stora vakanser kan uppstå i hyresfastigheterna men med eftertraktade lägen och en kölista för nya intresserade hyresgäster hanterar vi en stor del av den risken.

**Operativa risker**

Med operativa risker menar vi främst risken för försämrade förutsättningar i enskilda fastigheter till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna processer eller rutiner, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Även legala frågor kan utgöra risk. Wictor Property arbetar kontinuerligt med att minimera de operativa riskerna med hänsyn taget till vår verksamhet och omvärlden.

**Investeringarna passar dig som:**

Har goda likvida tillgångar, är villig att investera i fastigheter som innebär ett visst risktagande, strävar efter jämn och stabil avkastning och har en lång placeringshorisont på ditt totala kapital. En investerare i Wictor Real Estate Dividend bör vara bekväm med att vissa av fastigheterna i portföljen enbart värderas vid avyttring eller vid köp av ytterligare fastigheter då samtliga fastigheter inom portföljen värderas av extern part samt att någon annan sköter samtliga investeringsbeslut.

Tala alltid med din rådgivare kring lämpligheten att investera i onoterade aktier med begränsad likviditet. Investeringen skall ses som en del av en väldiversifierad portfölj och inte som en enskild investering. Investeringar i Wictor Real Estate Dividend innebär ett risktagande och bör betraktas som en illikvid investering.



*Kjell-Åke Karlsson är delägare och CEO i Wictor Property. Kjell-Åke är civilingenjör med mer än 30 års erfarenhet från mark- och anläggningsbranschen. Han har arbetat för bl.a. Skanska och varit delägare i MVB men även själv drivit ett flertal bolag som arbetat med fastighetsprojekteringar*



## Prislista för Wictor Real Estate Dividend

### Avgift Wictor Real Estate Dividend

- Vid investering i Wictor Real Estate Dividend utgår en administrativ avgift om 1,25% per år som dras löpande i projekten månadsvis. Förväntad årlig avkastning på 15-20 % är beräknad efter denna avgift.
- Depåavgift om 0,75 % per år dras månadsvis direkt i depån.
- Prestationsbaserat arvode om 20 % av den positiva avkastningen som genereras i depån med s k High Watermark utan indexuppräknning dras månadsvis direkt i depån.

### Transaktionsavgifter avseende onoterade aktier

Vid investering i onoterade aktiebolag via primärmarknaden utgår inga transaktionsavgifter. Vid handel (köp eller sälj) i onoterade aktiebolag via andrahandsmarknaden i Wictor Family Office AB:s depåsystem utgår transaktionsavgift med: 0,85 % per transaktion för depå som är kopplad till kapitalförsäkring eller 0,75 % per transaktion för depå utan försäkringsskal.



#### Ansvarsbegränsning

Den presenterade informationen är framtagen av Wictor Family Office AB ("Bolaget"). Informationen är av allmän karaktär och ska inte ses som en oberoende investeringsanalys eller rådgivning och utgör därmed inte ett personligt investeringsråd eller rekommendation. Bolaget innehar upphovsrätten och äganderätten till informationen i detta material. Ingen del av informationen får kopieras, vidarebefordras eller på annat sätt distribueras eller offentliggöras till någon annan part utan Bolagets skriftliga medgivande. Bolaget ansvarar inte för att informationen används i strid mot denna bestämmelse. Även om innehållet är baserat på källor som Bolaget har bedömt som tillförlitliga ansvarar Bolaget inte för fel eller brister i informationen eller för förluster eller kostnader som kan uppstå med anledning därav. Materialet riktar sig endast till fysisk och juridisk person med hemvist i Sverige. Således riktar sig inte materialet till fysisk eller juridisk person vars medverkan kräver ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än vad som följer av svensk lag. Det åligger envar att iaktta sådana restriktioner. Materialet får inte distribueras i eller till land där distribution kräver ovan nämnda åtgärder, särskilt tillstånd eller strider mot regelverket i sådant land. Materialet riktar sig således inte till fysisk eller juridisk person hemmahörande i USA, Storbritannien eller i något annat land där publicering eller tillhandahållande av materialet är förbjudet eller i övrigt står i strid mot vid var tid gällande lagstiftning och regelverk. Uppgifter om försäkring kan ändras över tiden och är inte anpassade efter just din specifika situation. För fonder och andra finansiella instrument är historisk avkastning ingen garanti för framtida avkastning. Värdet på fondandelar och andra finansiella instrument kan både stiga och falla och det är inte säkert att du får tillbaka det insatta kapitalet. Om du eller en fond investerar i finansiella instrument som är uttryckta i utländsk valuta, kan förändringar i valutakurserna påverka avkastningen. Du ansvarar själv fullt ut för dina investeringsbeslut och du bör därför alltid ta del av detaljerad information innan du fattar beslut om en investering. Vänligen kontakta bolaget via [info@wictorfamilyoffice.com](mailto:info@wictorfamilyoffice.com) eller på 035-299 50 00 för att få tillgång till mer information. Därutöver återfinns ytterligare information på [www.wictorfamilyoffice.com](http://www.wictorfamilyoffice.com).



