

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 INFORMATIONSBLAD

Målsättning

En investering i Wictor Real Estate Dividend är en aktieinvestering i ett onoterat 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 marknadsriskerna som uppstår över tiden inom de olika fastighetsområdena.

Utdelning kommer att ske årligen per den sista juni med 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 kan erbjudas årligen och 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 möjligheter ges.

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 delägare i Wictor Real Estate Dividend och i de enskilda projektbolagen.

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.



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.

Marknadsrisk

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



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 bruttoavkastning på 15-20 % är beräknad efter denna avgift.
- Depåavgift om 1 % ink. moms 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



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 eller på 035-299 50 00 för att få tillgång till mer information. Därutöver återfinns ytterligare information på www.wictorfamilyoffice.com.**



BILAGOR

WICTOR REAL ESTATE DIVIDEND**Illustration av hur arvoden, avgifter och kostnader påverkar avkastningen via Wictor Real Estate Dividend**

Nedanstående illustrationer och tabeller visar exempel på hur förvaltningsarvoden, avgifter och kostnader för Wictor Property påverkar din portföljs framtida avkastning vid olika avkastningsscenarier under en tio års period baserad på din initiala investering.

Bild 1: på sidan 3, illustrerar utfallet vid en antagen och förväntad genomsnittlig bruttoavkastning om 17,5% per år.

Bild 2: på sidan 4, illustrerar ett bättre utfall med en antagen och förväntad genomsnittlig bruttoavkastning om 25% per år

Bild 3: på sidan 5, illustrerar ett bättre utfall med en antagen och förväntad genomsnittlig bruttoavkastning om 10% per år

Förutsättningar för antagen förväntad avkastning och standardavvikelse

Antagen förväntad avkastning för fastighetsinvesteringar inom Wictor Real Estate Dividend bygger på historisk avkastning från

tidigare projekt inom Wictor Property. Det saknas officiella index som är jämförbara med den verksamhet som Wictor Property bedriver. Wictor Property tar endast in projekt till Wictor Real Estate Dividend där det finns möjlighet att kalkylera en bruttoavkastning som bidrar till en målavkastning om minst 15-20% per år. Den historiska avkastningen bygger på de projekt och den tid som Wictor Property har varit verksam sedan år 2014.

Förutsättningar för antagna underliggande kostnader, avgifter och arvoden. Det finns inga underliggande avgifter eller kostnader i att hålla placeringar i Wictor Real Estate Dividend. Arvode för depå respektive prestationsbaserad avgift sker löpande enligt vid var tid gällande prislista som finns hos Wictor Family Office. Transaktionsavgifter tillkommer vid transaktioner på andrahandsmarknaden under projektets löptid om 0,85 % per transaktion för depå med försäkringsskal respektive 0,75 % per transaktion för depå utan försäkringsskal. Wictor Real Estate Dividend erbjuder en unik möjlighet att investera i produktion av bostadsrätter samt högavkastande fastigheter på strategiskt belägna platser. Placeringen sker i onoterade aktier där utdelning görs en gång per år.

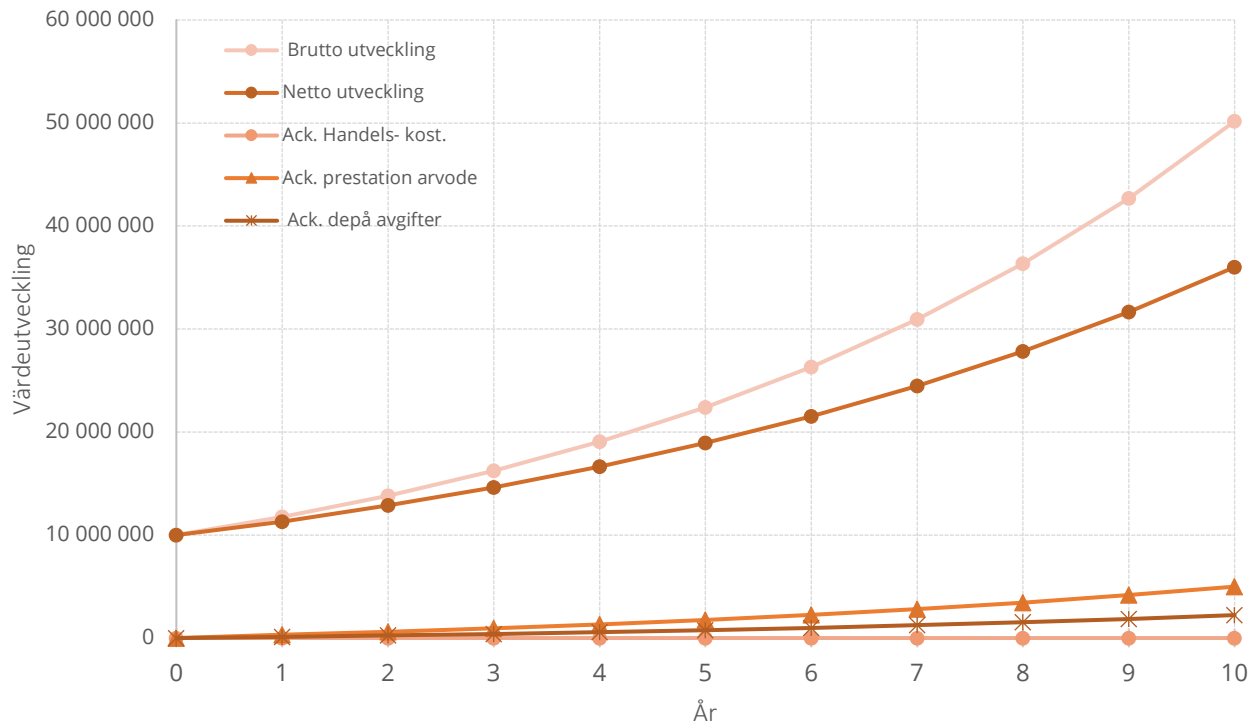
Ansvarsbegränsning

Beräkningen är en uppskattning och utgör ingen garanti för att underliggande kostnader kommer att uppgå till den nivån.

De underliggande kostnaderna kan avvika och bli både högre eller lägre beroende på hur ofta du som kund handlar med aktuellt instrument samt om de onoterade aktierna i Wictor Property förvaras i depå med eller utan försäkringsskal. Kunden är medveten om och accepterar att transaktionsavgifterna kan variera beroende på aktivitet samt om de förvaras i depå med eller utan försäkringsskal. Wictor Family Office lämnar inte någon garanti och ikläder sig inte något ansvar för att underliggande kostnader kommer att uppgå till

WICTOR REAL ESTATE DIVIDEND

Bild 1 - Förväntad avkastning (17,5%)



| | |
|--------------------------------|------------|
| Belopp | 10 000 000 |
| Avkastning* | 17,50% |
| Depåavgift (inkl. moms) | 1,00% |
| Underliggande kostnader | 0,00% |
| Courtage | 0,00% |
| Prestationsbas. arvode | 20,00% |

| År | Brutto utveckling | Föreg. års netto utv. X avkastn. | Handels- kostnader | Ack. Handels- kost. | Netto eft. handels kostnader | Depå avgift | Ack. depå avgifter | Prestation baserat arvode | Ack. prestation arvode | Netto utveckling |
|----|-------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-------------|--------------------|---------------------------|------------------------|------------------|
| 0 | 10 000 000 | | 0 | 0 | 10 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 000 000 |
| 1 | 11 750 000 | 11 750 000 | 0 | 0 | 11 750 000 | 117 500 | 117 500 | 326 500 | 326 500 | 11 306 000 |
| 2 | 13 806 250 | 13 284 550 | 0 | 0 | 13 284 550 | 132 846 | 250 346 | 280 341 | 606 841 | 12 871 364 |
| 3 | 16 222 344 | 15 123 852 | 0 | 0 | 15 123 852 | 151 239 | 401 584 | 337 613 | 944 454 | 14 635 001 |
| 4 | 19 061 254 | 17 196 126 | 0 | 0 | 17 196 126 | 171 961 | 573 545 | 380 063 | 1 324 516 | 16 644 102 |
| 5 | 22 396 973 | 19 556 820 | 0 | 0 | 19 556 820 | 195 568 | 769 113 | 433 025 | 1 757 541 | 18 928 227 |
| 6 | 26 316 444 | 22 240 667 | 0 | 0 | 22 240 667 | 222 407 | 991 520 | 492 288 | 2 249 829 | 21 525 972 |
| 7 | 30 921 821 | 25 293 017 | 0 | 0 | 25 293 017 | 252 930 | 1 244 450 | 559 884 | 2 809 713 | 24 480 203 |
| 8 | 36 333 140 | 28 764 238 | 0 | 0 | 28 764 238 | 287 642 | 1 532 093 | 636 716 | 3 446 429 | 27 839 880 |
| 9 | 42 691 440 | 32 711 859 | 0 | 0 | 32 711 859 | 327 119 | 1 859 211 | 724 100 | 4 170 530 | 31 660 640 |
| 10 | 50 162 441 | 37 201 252 | 0 | 0 | 37 201 252 | 372 013 | 2 231 224 | 823 476 | 4 994 006 | 36 005 764 |

* Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Värdet på finansiella instrument kan både stiga och falla. Det är inte säkert att du får tillbaka investerat belopp.

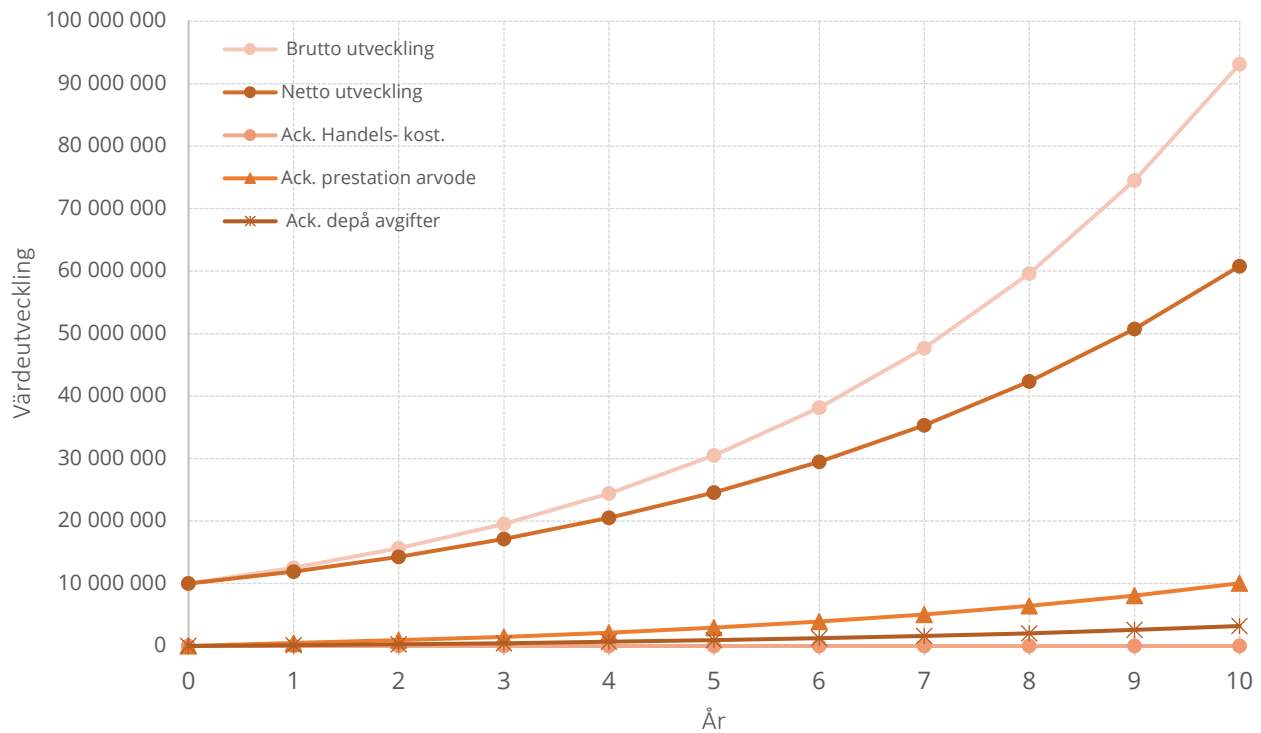
Sekretess

Kaptensgatan 6
302 45 Halmstad

035-299 50 00
info@wictorfamilyoffice.com
www.wictorfamilyoffice.com

WICTOR REAL ESTATE DIVIDEND

Bild 2 - Förväntad avkastning (25%)



| | |
|--------------------------------|------------|
| Belopp | 10 000 000 |
| Avkastning* | 25,00% |
| Depåavgift (inkl. moms) | 1,00% |
| Underliggande kostnader | 0,00% |
| Courtage | 0,00% |
| Prestationsbas. arvode | 20,00% |

| År | Brutto utveckling | Föreg. års netto utv. X avkastn. | Handels-kostnader | Ack. Handels-kost. | Netto eft. Handels-kostnader | Depå avgift | Ack. depå avgifter | Prestation baserat arvode | Ack. prestation arvode | Netto utveckling |
|----|-------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------------------|-------------|--------------------|---------------------------|------------------------|------------------|
| 0 | 10 000 000 | | 0 | 0 | 10 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 000 000 |
| 1 | 12 500 000 | 12 500 000 | 0 | 0 | 12 500 000 | 125 000 | 125 000 | 475 000 | 475 000 | 11 900 000 |
| 2 | 15 625 000 | 14 875 000 | 0 | 0 | 14 875 000 | 148 750 | 273 750 | 445 250 | 920 250 | 14 281 000 |
| 3 | 19 531 250 | 17 851 250 | 0 | 0 | 17 851 250 | 178 513 | 452 263 | 559 548 | 1 479 798 | 17 113 190 |
| 4 | 24 414 063 | 21 391 488 | 0 | 0 | 21 391 488 | 213 915 | 666 177 | 665 265 | 2 145 062 | 20 512 308 |
| 5 | 30 517 578 | 25 640 385 | 0 | 0 | 25 640 385 | 256 404 | 922 581 | 798 499 | 2 943 561 | 24 585 483 |
| 6 | 38 146 973 | 30 731 853 | 0 | 0 | 30 731 853 | 307 319 | 1 229 900 | 956 830 | 3 900 391 | 29 467 705 |
| 7 | 47 683 716 | 36 834 631 | 0 | 0 | 36 834 631 | 368 346 | 1 598 246 | 1 146 886 | 5 047 277 | 35 319 398 |
| 8 | 59 604 645 | 44 149 248 | 0 | 0 | 44 149 248 | 441 492 | 2 039 739 | 1 374 625 | 6 421 902 | 42 333 130 |
| 9 | 74 505 806 | 52 916 413 | 0 | 0 | 52 916 413 | 529 164 | 2 568 903 | 1 647 600 | 8 069 502 | 50 739 649 |
| 10 | 93 132 257 | 63 424 561 | 0 | 0 | 63 424 561 | 634 246 | 3 203 148 | 1 974 780 | 10 044 283 | 60 815 535 |

* Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Värdet på finansiella instrument kan både stiga och falla. Det är inte säkert att du får tillbaka investerat belopp.

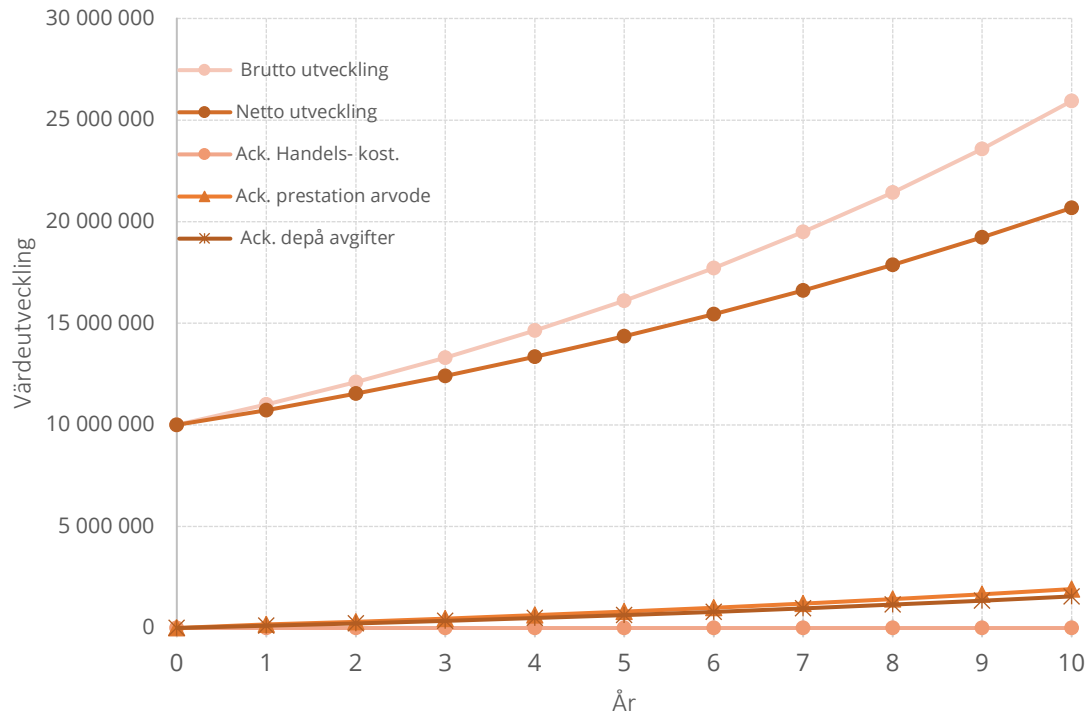
Sekretess

Kaptensgatan 6
302 45 Halmstad

035-299 50 00
info@wictorfamilyooffice.com
www.wictorfamilyooffice.com

WICTOR REAL ESTATE DIVIDEND

Bild 3 - Förväntad avkastning (10%)



| | |
|--------------------------------|------------|
| Belopp | 10 000 000 |
| Avkastning* | 10,00% |
| Depåavgift (inkl. moms) | 1,00% |
| Underliggande kostnader | 0,00% |
| Courtage | 0,00% |
| Prestationsbas. arvode | 20,00% |

| År | Brutto utveckling | Föreg. års netto utv. X avkastn. | Handels- kostnader | Ack. Handel s- kost. | Netto eft. Handels- kostnader | Depå avgift | Ack. depå avgifter | Prestations baserat arvode | Ack. prestation arvode | Netto utveckling |
|----|-------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------|-------------|--------------------|----------------------------|------------------------|------------------|
| 0 | 10 000 000 | | 0 | 0 | 10 000 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 000 000 |
| 1 | 11 000 000 | 11 000 000 | 0 | 0 | 11 000 000 | 110 000 | 110 000 | 178 000 | 178 000 | 10 712 000 |
| 2 | 12 100 000 | 11 783 200 | 0 | 0 | 11 783 200 | 117 832 | 227 832 | 133 074 | 311 074 | 11 532 294 |
| 3 | 13 310 000 | 12 685 524 | 0 | 0 | 12 685 524 | 126 855 | 354 687 | 155 094 | 466 167 | 12 403 575 |
| 4 | 14 641 000 | 13 643 932 | 0 | 0 | 13 643 932 | 136 439 | 491 127 | 164 394 | 630 561 | 13 343 099 |
| 5 | 16 105 100 | 14 677 409 | 0 | 0 | 14 677 409 | 146 774 | 637 901 | 177 341 | 807 902 | 14 353 295 |
| 6 | 17 715 610 | 15 788 624 | 0 | 0 | 15 788 624 | 157 886 | 795 787 | 190 666 | 998 567 | 15 440 072 |
| 7 | 19 487 171 | 16 984 079 | 0 | 0 | 16 984 079 | 169 841 | 965 628 | 205 123 | 1 203 690 | 16 609 116 |
| 8 | 21 435 888 | 18 270 027 | 0 | 0 | 18 270 027 | 182 700 | 1 148 328 | 220 650 | 1 424 340 | 17 866 677 |
| 9 | 23 579 477 | 19 653 345 | 0 | 0 | 19 653 345 | 196 533 | 1 344 861 | 237 357 | 1 661 697 | 19 219 455 |
| 10 | 25 937 425 | 21 141 400 | 0 | 0 | 21 141 400 | 211 414 | 1 556 275 | 255 328 | 1 917 025 | 20 674 658 |

* Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Värdet på finansiella instrument kan både stiga och falla. Det är inte säkert att du får tillbaka investerat belopp.

Sekretess

Kaptensgatan 6
302 45 Halmstad

035-299 50 00
info@wictorfamilyoffice.com
www.wictorfamilyoffice.com

WICTOR REAL ESTATE DIVIDEND

Jag bekräftar härmed att jag har tagit del av "Illustration av hur arvoden, avgifter och kostnader påverkar avkastningen i Wictor Property" liksom aktuell mandatbeskrivning innan jag har investerat i portföljförvaltnings tjänsten "Wictor Property". Jag är även medveten om och accepterar att de beräknade underliggande kostnaderna är preliminära och kan avvika beroende på hur ofta jag som kund handlar med aktuellt instrument på andrahandsmarknaden vilket föranleder ökade transaktionskostnader. Jag är vidare medveten om att antagen förväntad avkastning bygger på historisk avkastning för liknande placeringar och risknivå som Wictor Property och att denna historiska avkastning utgör ingen garanti för framtiden.

Ort och datum _____

Kundens underskrift_____
Namnförtydligande

Ort och datum _____

Rådgivarens underskrift_____
Namnförtydligande

Sekretess

Kaptensgatan 6
302 45 Halmstad035-299 50 00
info@wictorfamilyoffice.com
www.wictorfamilyoffice.com