

Dokument med central information

Formål

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke reklamemateriale. Informationen er lovpligtig og har til formål at gøre det lettere for dig at forstå dette produkts karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

Produkt

Navn på produkt: A/S Difko Universitetsparken, Aalborg

Navn på PRIIP-producent: Difko Administration A/S. <https://www.difko.dk/om-difko/central-information-om-investeringsprodukter>, ring på +45 70 11 75 00 for yderligere oplysninger

Kompetent myndighed for PRIIP-producent i forbindelse med DCI: Finanstilsynet, Århusgade 110, 2100 København Ø

Dato for produktion af DCI: 05-12-2018

Du er ved at indgå en aftale om et investeringsprodukt, som er komplekst og kan være vanskeligt at forstå.

Hvad dette produkt drejer sig om?

Type: Unoterede aktier

Mål:

Dette produkt er et noteret aktieselskab, hvis formål er ejerskab og drift af to udlejningsejendomme indeholdende 30 ejerlejligheder, beliggende på Tinbergens Allé 27-49, 9260 Gistrup.

En investering i et noteret aktieselskab betyder, at man som investor er medejer af selskabet og har ret til at stemme på selskabets generalforsamling og modtage eventuelle udbytter.

Som investor hæfter man for den indskudte kapital, og kan i tilfælde af at selskabet begæres konkurs, eller at selskabet mister den indskudte kapital, risikere at tabe hele det investerede beløb.

Investeringen vil foregå ved passivt ejerskab af to boligudlejningsejendomme.

Ejendommene er delvis finansieret ved optagelse af realkreditlån og bankfinansiering.

Afkastet er afhængig af den løbende huslejeindtægt fratrukket finansierungs- og driftsomkostninger samt værdiudviklingen på ejendommene over investeringsperioden.

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 skal først tilbydes at købe de aktier, som ønskes solgt, til en pris svarende til aktiernes indre værdi. Herefter kan aktierne tilbydes andre. En køber skal godkendes af Selskabets långivere.

Dette produkt har ikke en specifik udløbsdato. Der er budgetteret med en ejertid på 15 år. Det er dog op til selskabets investorer at vedtage, hvornår ejendommene sælges, og provenuet udbetales til investorerne.

OBS: Dette produkt har en anbefalet investeringshorisont på 15 år. Afkast og omkostninger kan derfor ikke sammenlignes med produkter med en anbefalet investeringshorisont kortere end 15 år.

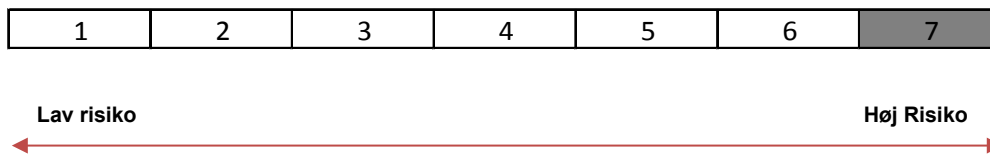
Forventet detailinvestor:

Dette produkt er tiltænkt investorer med nogen finansiell viden og erfaring, som kan tåle at tabe hele det investerede beløb samt kunne indfri kautionsforpligtelsen, og som er interesseret i en forøgelse af formuen.

På en risikoskala fra 1 (høj sikkerhed; meget lave eller lave forventede afkast) til 7 (meget høj risikotolerance; højeste forventede afkast) falder produktet i risikokategori 7.

Hvilke risici er der og hvilke afkast kan jeg få?

Risikoindikator



Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Vi har klassificeret dette produkt som 7 ud af 7, der er den højeste risikoklasse. Produktet er klassificeret ud fra en betragtning om, at investor udover den indskudte kapital også hæfter solidarisk pro rata for en andel af gælden. Der kan derfor potentielt tabes mere end det investerede beløb.

Vær opmærksom på at produktet er ikke-likvid.

Vær opmærksom på kautionsrisiko. Udover risikoen for at tabe det investerede beløb skal man være opmærksom på, at såfremt man som investor også særskilt har kautioneret for en del af selskabets forpligtelser, kan risikere at skulle indfri denne forpligtelse og derved også har en risiko for at tabe mere end det investerede beløb.

Resultatscenarier:

Investering 750.000 DKK

15 år

Scenarier		(anbefalet investeringsperiode)
Stressscenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	-1.112.000 DKK
	Gns. årlig afkast (IRR) efter 1 år	-148,00%
Ufordelagtig scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	1.668.103 DKK
	Gns. årlig afkast (IRR)	6,68%
Moderat scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	2.044.293 DKK
	Gns. årlig afkast (IRR)	8,20%
Fordelagtig scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	2.252.690 DKK
	Gns. årlig afkast (IRR)	8,93%

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 15 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer 750.000 DKK. Bemærk at stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold og er baseret på, at egenkapitalen tabes og fuld kautionsforpligtelse kræves indfriet allerede efter 1 år.

De viste scenarier illustrerer, hvorledes 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 historiske resultater, som viser, hvordan værdien af denne investering varierer, og er ikke en præcis indikator. Hvad du får i afkast, afhænger af udviklingen i rente, lejeindtægter, tomgang, afkastkrav ved afhændelse af ejendommene og hvor længe, du beholder produktet.

Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du sælger før den anbefalede investeringsperiode. Produktet kan du ikke indløse før tid og kan kun handles på det sekundære marked. Du kan risikere at skulle betale store omkostninger eller kan lide et stort tab, hvis du gør det.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet og inkluderer omkostningerne til din udbyder.

Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også har betydning for, hvor meget du får tilbage.

* Beregningen er baseret på, at det nominelle beløb svarer til minimumsindskuddet (i dette eksempel 750.000 DKK).

Hvad sker der, hvis Difko Administration A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Din investering er foretaget direkte i A/S Difko Universitetsparken. Difko Administration A/S er blot administrator for selskabet – din investering er derfor ikke afhængig af, om Difko Administration A/S er i stand til at overholde sine forpligtelser.

Produktet er ikke omfattet af nogen beskyttelsesordning.

Hvilke omkostninger er der?

Afkastforringelsen (RIY) viser, hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, har for det afkast på investeringen, som du eventuelt får. De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende og yderligere omkostninger.

De her viste beløb er selve produktets kumulative omkostninger i de forskellige investeringsperioder. De omfatter eventuelle opsigelsesgebyrer. Det forudsættes, at du investerer 750.000 DKK. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Omkostninger over tid

Investering 750.000 DKK Scenarier	Hvis du indløser ved udløbet af den anbefalede investeringsperiode
Samlede omkostninger	584.583 DKK
Afkastforringelsen (RIY)	5,85 %

Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser:

- Hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, påvirkes af de tre forskellige omkostningstyper
- Betydningen af de tre forskellige omkostningskategorier

Denne tabel viser afkastforringelsen			
Engangsomkostninger	Entry-omkostninger	2,92%	Effekten af omkostninger, der allerede er inkluderet i prisen. Det maksimale, du betaler, og du betaler evt. mindre. Det inkluderer distributionsomkostningerne ved dit produkt.
	Exit-omkostninger	0,26%	Effekten af omkostninger du påføres ved udløbet af dit produkt.
Løbende omkostninger		2,14%	

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

Anbefalet holdeperiode: Dette produkt er beregnet til at blive holdt til budgetteret salg af ejendommene, da man ved at skulle sælge sin ejerandel i det sekundære marked må forvente at skulle sælge til under indre værdi samt at skulle betale høje transaktionsomkostninger.

Du kan måske ikke finde en køber før tiden, og du skal muligvis betale betydelige ekstraomkostninger for at afhænde dine andele før tiden. Det er et produkt, der skal beholdes for hele perioden, og som ikke er let omsætteligt. Førtidig salg af ejendommene og dermed likvidering af selskabet kan forekomme såfremt dette af bestyrelsen skønnes hensigtsmæssigt og godkendes på generalforsamlingen. Betaling for førtidig salg af ejendommene er knyttet til markedsmæssige parametre og kan indebære et betydeligt tab eller en stor gevinst for dig.

Hvordan kan jeg klage?

Enhver klage over produktet, producentens adfærd eller personer, der rådgiver om eller sælger produktet, kan indgives via følgende hjemmeside <https://www.difko.dk/om-difko/klage>, i skriftlig form til Difko Administration A/S, Merkurvej 1K 7. sal, 7400 Herning eller via email til difko@difko.dk.

Anden relevant information

Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Informationerne findes i projektpræsentationen og i andet materiale modtaget fra Difko.