

# VÆSENTLIG INVESTORINFORMATION

---

*Dette dokument indeholder væsentlig investorinformation om denne alternative investeringsfond. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Oplysningerne er lovpligtige og har til formål at gøre det lettere at forstå den alternative investeringsfonds opbygning og de risici, der er forbundet med at investere i den alternative investeringsfond. De tilrådes at læse dokumentet for at kunne træffe en kvalificeret beslutning om en eventuel investering.*

---

Følgende dokument vedrører den alternative investeringsfond

**A/S Difko Micro Living, Aarhus**

**Apisvej 30, 8381 Tilst**

**CVR nr. 42 36 14 37**

Den alternative investeringsfond er forvaltet af Difko Forvaltning A/S, CVR nr.40096957 (FAIF'en).

---

## **1. Mål og investeringspolitik direkte eller indirekte**

A/S Difko Micro Living, Aarhus ("Selskabet") er en Holding-fond, der investerer 100 % af sine midler i ejendomsselskabet Blomsterhaven ML Aps – CVR-nr. 40678123 ("Ejendomsselskabet").

- Ejendomsselskabet ejer en boligudlejningsejendom beliggende Apisvej 30, 8381 Tilst, matr.nr. 4in Tilst by, Tilst.

Målet for Selskabet er at skabe et absolut, positivt afkast ved at investere i, udvikle, udleje og administrere investeringsejendommen (via Ejendomsselskabet). Selskabet kan iht. vedtægterne, herunder under hensyn til indlagte mindretalsbeskyttelses rgl., potentielt, direkte eller indirekte, erhverve andre ejendomme på et senere tidspunkt.

Selskabets investerer i Ejendomsselskabet, hvor der foretages gearing i form af realkreditbelåning af den erhvervede ejendom. Belåningsprocenten kan være op til 75 % af ejendommens værdi/købspris ved belåningens etablering.

Investeringens forventede løbetid er ca. 10 år (min.5- og max 15 år). Investorer får realiseret deres investering samt afkast efter udløbet af denne periode (Investeringsperioden), hvor Ejendomsselskabet (alternativt den underliggende ejendom separat) frasælges og Selskabet likvideres (Exit-tidspunktet).

Aktier i Selskabet er frit omsættelige. Selskabet er en lukket fond, dvs. ingen kapitalejer har hverken helt eller delvist ret eller pligt til, at blive indløst af Selskabets formue forud for exit-tidspunktet.

Såfremt en investor måtte ønske at sælge sine kapitalandele før exit-tidspunktet kan vedkommende dog rette henvendelse til Selskabets bestyrelsesformand, som herefter vil orientere Selskabets øvrige aktionærer med oplysning om at der er mulighed for at købe den pågældende investors aktier i Selskabet.

Selskabet forventes at udbetale alt overskud som udbytte.

## **2. Risiko- og afkastprofil**

Det danske ejendomsmarked kan udvise store udsving på grund af den nationale og globale økonomiske udvikling.

Investering i Selskabet er knyttet til ét specifikt underliggende aktiv, hvorfor der generelt er en større risiko for prisudsving end for selskaber med ikke-koncentrerede investeringer.

Investeringen indebærer en markedsrisiko mod det danske boligudlejningsmarked. Ved markedsrisici forstås værditab på ejendommene som følge af svagere konjunkturer, dårligere vilkår for finansiering, lovgivningsmæssige tiltag og andre forhold, som kan svække ejendomsmarkedet. Desuden er der en markedsrisiko på

obligationskursudviklingen vedr. lånefinansieringen. De driftsmæssige risici ved investeringen omfatter bl.a. risiko for øget tomgang og faldende lejeindtægter, stigende omkostninger til vedligeholdelse og forbedringer, stigende renter samt stigning i øvrige driftsomkostninger.

Kreditrisiko finder sted i forbindelse med investering i fast ejendom, som følge af, at modparten potentielt ikke er i stand til at opfylde sine forpligtelser. Forvalteren analyserer og vurderer den specifikke risiko forbundet med investering i det underliggende aktiv.

Aktierne i Selskabet er unoterede, og kan derfor kun omsættes, såfremt investor kan finde en anden køber. Aktierne i Selskabet er således illikvid, hvilket indebærer, at markedsværdien for aktierne i perioder kan ligge betydeligt under den indre værdi. Der er herunder ikke nogen sikkerhed for, at der kan findes en interesseret køber såfremt man ønsker at sælge sine andele.

Investoren har selv ansvar for at fastsætte en markedspris mhp. afsætning af aktier under investeringsperioden hhv. inden exit-tidspunktet. Selskabets årlige opdaterede opgørelse af indre værdi og øvrige værdiansættelser, kan som udgangspunkt ikke lægges direkte til grund, for en fastsættelse af markedsprisen på aktier i Selskabet, med henblik på afsætning af aktierne, som ikke har tilknytning til exit-tidspunktet.

Der henvises til Selskabets øvrige investorinformation, jf. pkt. 4, for en nærmere beskrivelse af risikoforholdene.

### 3. Omkostninger

Engangsomkostninger	Entry-omkostninger	Investorerne betaler samlet 5,5 % af aktivsummen under forvaltning ved tegningen af kapitalandele.
	Exit-omkostninger	Ved salg af ejendommene forventes salgskomkostninger svarende til ca. 2 % af salgssummen. Forvalteren oppebærer et fast honorar på 20.000 kr. ekskl. for ydelser i forbindelse med salget.
Løbende omkostninger	Faste omkostninger	Selskabet betaler et fast indeksreguleret honorar for selskabsadministration (kr. 90.000 pr. år), grundlæggende ejendomsadministration (kr. 2.000 pr. lejlighed pr. år) samt depositaryydelser (kr. 50.000 pr. år).
	Variable omkostninger	Selskabet vil have løbende omkostninger til rådgivning, låneomkostninger, offentlige afgifter, forsikringsydelser og andre driftsomkostninger der ikke fast lader sig opgøre.

### 4. Praktiske oplysninger

Yderligere information om Selskabet kan findes på hjemmesiden for Difko Forvaltning A/S: [www.Difko.dk](http://www.Difko.dk) hvor Selskabets projektbeskrivelse inkl. selskabs-vedtægter, Budget samt seneste beregning af indre værdi, er frit tilgængelige.

Difko Forvaltning A/S kan kun drages til ansvar for oplysningerne i dette dokument, hvis de er vildledende, unøjagtige eller ikke i overensstemmelse med de relevante dele i Selskabets investorinformation.

Selskabet bruger Nordic Compliance Services A/S, CVR nr. 40 48 83 16 som depositar. Skattelovgivningen i Danmark kan påvirke din skattemæssige stilling.

Denne væsentlige investorinformation er korrekt pr. 9. september 2021.