

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 Skov Invest V

CVR nr. 42 70 40 32

co/ Difko Forvaltning, Merkurvej 1K, 7.sal 7400, Herning

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

1. Mål og investeringspolitik

A/S Difko Skov Invest V ("Selskabet") er et Holding selskab, der investerer 100% af sine midler i Baltisk daterselskab, hvis eneste formål er at drive skovdrift i de baltiske lande.

Målet for Selskabet er at skabe et absolut, positivt afkast ved at investere i og drifte baltiske skovarealer. Selskabet kan iht. vedtægterne, herunder under hensyn til indlagte mindretalsbeskyttelses regler, potentielt, direkte eller indirekte, erhverve andre ejendomme på et senere tidspunkt.

Selskabets investerer i det baltiske skovselskab, hvor der foretages gearing i form af belåning af de erhvervede skovejendomme. Belåningsprocenten kan være op til 35 % af den samlede skovejendomsportefølje.

Investeringens forventede løbetid er ca. 15 år (min.10- og max 20 år). Investorer får realiseret deres investering samt afkast efter udløbet af denne periode (Investeringsperioden), hvor det baltiske skovejendomsselskab (alternativt de underliggende aktive separat) frasælges og Selskabet likvideres (Exit-tidspunktet). Ultimativ afviklingsfrist er 20 år, hvorfor investor kan være låst til investeringen i 20 år.

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 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 likviditetsoverskud som udbytte.

2. Risiko- og afkastprofil

Markedet for skovprojekter kan udvise store udsving på grund af den nationale og globale økonomiske udvikling. Investering i Selskabet er knyttet til én specifik underliggende aktivklasse, hvorfor der generelt er en større risiko for prisudsving end for selskaber med ikke-koncentrerede investeringer.

Investeringen indebærer en markedsrisiko mod det Europæiske marked for skov- og landbrugsaktiver. Ved markedsrisici forstås: værditab på skove som følge af lavere afregningspriser på træ, konjunkturer, dårligere vilkår for finansiering, lovgivningsmæssige tiltag og andre forhold, som kan svække det relevante marked. Desuden er der en markedsrisiko på rente- og kursudviklingen vedr. eventuel lånefinansiering. De driftsmæssige risici ved investeringen omfatter bl.a. risiko for brand, stormskader, sygdom og skadedyr, stigende omkostninger til drift og administration, stigende renter samt stigning i øvrige driftsomkostninger.

Kreditrisiko finder sted i forbindelse med investering i skovprojekter, 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 illikvide, 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 6 % af aktivsummen under forvaltning ved tegningen af kapitalandele. For investorindskud på 100.000 kr. ved fuld gearing, medfører det en omkostning på 9.000 kr.
	Exit-omkostninger	Ved salg af Investeringsaktivet forventes salgsomkostninger svarende til ca. 0,5% af salgssummen. Forvalteren oppebærer et fast honorar på 16.000 kr. ekskl. moms for ydelser i forbindelse med salget. For investorindskud på 100.000 kr. ved fuld gearing, medfører det en omkostning på 850 kr.
Løbende omkostninger	Faste omkostninger	Selskabet betaler et fast indeksreguleret honorar for Forvaltningsydelser og selskabsadministration. Lovpligtige forvaltningsydelser (kr. 30.000,- ekskl. moms pr. år) samt grundlæggende driftsadministration (kr. 48.000 ekskl. moms pr. år), samt depositary ydelser (kr. 32.000 ekskl. moms pr. år). For investorindskud på 100.000 kr. ved fuld gearing, medfører det en omkostning på 687,50 kr.
	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 hvor Selskabets projektbeskrivelse inkl. Selskabs vedtægter, budget samt seneste beregning af indre værdi, er 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. 8. november 2022.