

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 Skov Invest V

Navn på PRIIP-producent: Difko Forvaltning 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: 16-11-2022

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 unoteret aktieselskab, hvis formål er ejerskab og drift af skovejendomme i Baltikum

En investering i et unoteret 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 aktier i et baltisk datterselskab, som ejer skovejendomme i ét af de baltiske lande.

Skovejendommene er delvis finansieret ved optagelse af en driftskredit, samt evt. realkreditlignende finansiering via pengeinstitut.

Afkastet er afhængig af den løbende driftsindtægt fratrukket finansierings- og driftsomkostninger samt værdiudviklingen i skovejendommene 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 en ultimativ afviklingsfrist som indtræder senest efter 20 års drift. Der er budgetteret med en ejertid på 15 år, og kan som udgangspunkt tidligst ophøre efter 10 år. Det er dog op til selskabets investorer at vedtage, hvornår skovejendommene sælges, og provenuet udbetales til investorerne.

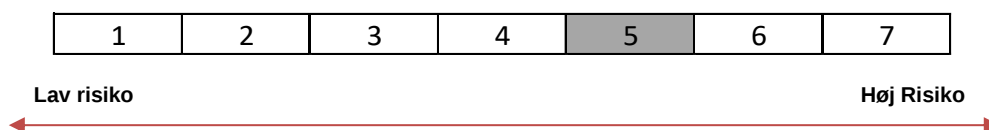
OBS: Dette produkt har en anbefalet investeringshorisont på 15 år. Afkast og omkostninger kan derfor ikke sammenlignes med produkter med en anbefalet investeringshorisont kortere end 15 år.

Forventet detailinvestor: Dette produkt er tiltænkt investorer med nogen finansiell viden og erfaring, som kan tåle at tabe hele det investerede beløb, 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 risiko; højeste forventede afkast) falder produktet i risikokategori 5.

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 5 ud af 7. Dette er den i middelsrisikoklassen indenfor de investeringsklasser som Difko udbyder. Produktet er klassificeret ud fra en betragtning om, at udover investors indskudte kapital bliver optaget lån til køb af skovejendomme.

Vær opmærksom på at produktet er ikke-likvid.

Resultatscenarier:

Investering 750.000 DKK

15 år

Scenarier		(anbefalet investeringsperiode)
Stressscenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	890.700 DKK
	Gns. årlig afkast (IRR) efter 1 år	0,72%
Ufordelagtig scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	1.118.175 DKK
	Gns. årlig afkast (IRR)	2,70%
Moderat scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	1.702.088 DKK
	Gns. årlig afkast (IRR)	5,62%
Fordelagtig scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	2.545.388 DKK
	Gns. årlig afkast (IRR)	8,49%

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.

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 træpriser, naturskader, ændringer i jordpriser, valutarisiko, rente, afkastkrav ved afhændelse af skovejendommene 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 Forvaltning A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Din investering er foretaget direkte i A/S Difko Skov Invest V, Difko Forvaltning A/S er blot Forvalter for selskabet – din investering er derfor ikke afhængig af, om Difko Forvaltning 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 anbefa- lede investeringsperiode
Samlede omkostninger	109.008 DKK
Afkastforringelsen (RIY)	1,13 %

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	1,19%	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	0,75%	Effekten af omkostninger du påføres ved udløbet af dit produkt.
Løbende omkostninger		0,60%	Effekten af omkostninger til drift og administration af Investeringsaktivet og lovpligtig forvaltning af Investerings-Selskabet

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 skovejendommene, minimum 15 år, 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 skovejendommene og dermed likvidering af selskabet kan forekomme såfremt dette af bestyrelsen skønnes hensigtsmæssigt og godkendes på generalforsamlingen. Betaling for førtidig salg af skovejendommene 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 Forvaltning A/S, Merkurvej 1K 7. sal, 7400 Herning eller via e-mail 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.