

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, CVR.nr. 42704032, ISIN: DK0062264503, FTID: 25437.

Navn på PRIIP-producent: Difko Forvaltning A/S. FTID 23252, <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

Depositat: Nordic Compliance Service A/S, c/o DLA Piper Denmark, DOKK1, Hack Kampanns Plads 2, Niveau 3, DK-8000 Aarhus.

Yderligere oplysninger: Projektmateriale, vedtægter og rapporter, på dansk, kan findes på Difkos hjemmeside

www.difko.dk/investeringsprojekter/skov. På Mit Difko, kan seneste indre værdi indhentes.

Dato for udarbejdelse: 10.03.2023

Du er ved at købe et produkt, som er komplekst og kan være vanskeligt at forstå.

Hvad dette produkt drejer sig om?

Type: Unoterede aktier.

Løbetid: 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.

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.

Mål: Dette produkt er et noteret aktieselskab, hvis formål er ejerskab og drift af skovejendomme i Baltikum, samt opnå et afkast til investor. Produktet har ikke bæredygtig investering som mål.

Dette produkt er kategoriseret under artikel 6 i EU's SFDR forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger. Skovejendommene er eller vil blive PEFC- eller FSC-certificerede, hvilket betyder produktet bidrager til at sikre sunde skove, biodiversitet og ansvarligt hugst. Læs mere på <https://www.difko.dk/om-difko/b%C3%A6redygtighed->. Certificeringen vil typisk give bedre afregningspriser på træ.

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 ejerskab af aktier i et baltisk datterselskab, som ejer skovejendomme i ét eller flere 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.

Evt. udbytte udbetales efter regnskabet er godkendt på generalforsamlingen.

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 eventuelle långivere.

På tænkt til 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 4.

Hvilke risici er der og hvilke afkast kan jeg få?

Risikoindikator

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter.

Den viser sandsynligheden for, at produktet taber penge på grund af ændringer i markedet. Eller fordi A/S Difko Skov Invest V ikke er i stand til at betale dig.

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Lav risiko

Høj Risiko



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 15 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligt tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du er måske ikke i stand til at indløse tidligere. Du kan komme til at betale betydelige ekstra omkostninger for at indløse tidligere. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant. Vi har klassificeret dette produkt som 4 ud af 7.

Vær opmærksom på valutarisiko. Driften i Baltikum sker i en anden valuta, så det endelige afkast, som du modtager, afhænger af valutakursen mellem EUR og DKK. Denne risiko er ikke omfattet af den ovenstående indikator.

Vær opmærksom på at produktet er ikke-likvid.

Resultatscenarier:

Investering 100.000 DKK Scenarier		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 8 år	15 år
			(Halvdelen af anbefalet investeringsperiode)	(Anbefalet investeringsperiode)
Stressscenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	32.540 DKK	15.750 DKK	5.070 DKK
	Gns. årlig afkast (IRR)	-67,46%	-20,63%	-18,03%
Ufordelagtig scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	79.250 DKK	70.140 DKK	79.200 DKK
	Gns. årlig afkast (IRR)	-20,75%	-4,34%	1,54%
Moderat scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	101.220 DKK	150.770 DKK	226.520 DKK
	Gns. årlig afkast (IRR)	1,22%	5,27%	5,60%
Fordelagtig scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	131.740 DKK	314.610 DKK	617.830 DKK
	Gns. årlig afkast (IRR)	31,74%	15,40%	12,91%

Denne tabel viser det beløb, som du kan forvente at få tilbage i løbet af den anbefalede investeringsperiode på 15 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer 100.000 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 100.000 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?

Omkostninger over tid

Tabellen viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du investerer, hvor længe du ligger inde med produktet og hvor godt produktet udvikler sig. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel på investeringsbeløb og forskellige mulige investeringsperioder.

Vi har antaget:

- I det første år vil du kunne få det investerede beløb tilbage (0% i årligt afkast). I de andre investerings-perioder har vi antaget, at produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie.
- Der er investeret 100.000 DKK

	Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 8 år (halvdelen af den anbefalede investeringsperiode)	Ved exit efter 15 år (den anbefalede investeringsperiode)
Omkostninger i alt	DKK 3.595	DKK 9.692	DKK 15.846
Årlige omkostningsmæssig konsekvens(*)	3,60%	1,28%	0,99%

(*) Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser f.eks., at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 5,57% før omkostninger og 4,46% efter omkostninger.

Vi kan dele en del af omkostningerne med den person, der sælger produktet, for at dække de tjenesteydelser, som denne leverer til dig. De underretter dig om beløbet.

Omkostningernes sammensætning

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Ved exit efter 15 år
Oprettelsesomkostninger	Du betaler samlet 7,25% af aktivsummen under forvaltning ved tegningen af kapitalandele. Disse omkostninger indgår allerede i den pris, som du betaler ved indgåelsen.	DKK 3.600
Exitomkostninger	Ved salg af investeringsaktivet forventes salgskomkostninger svarende til ca. 0,5% af salgssummen. Forvalteren oppebærer et fast honorar på 30.000 DKK ekskl. moms for ydelser i forbindelse med salget.	DKK 230
Løbende omkostninger		
Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger	Selskabet betaler et fast indeksreguleret honorar for selskabsadministration (DKK 64.000 ekskl. moms pr. år) samt depositaryydelser (DKK 20.000 ekskl. moms pr. år).	DKK 12.030
Transaktionsomkostninger	Selskabet vil have løbende omkostninger til rådgivning, låneomkostninger, offentlige afgifter, forsikringsydelser og andre driftsomkostninger der ikke fast lader sig opgøre.	DKK 0
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser		
Resultatgebyrer	Der beregnes ikke resultatgebyr	

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, 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. Forventet mindste holdeperiode er 10 år og ultimativ holdeperiode er 20 år med mindre andet aftales på selskabets generalforsamling.

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 projektpresentationen og i andet materiale modtaget fra Difko.