

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: ApS Difko Sol over Brenderup, CVR-nr. 39983931 ("**Fonden**")
Navn på PRIIP-producent: Difko Forvaltning A/S, CVR-nr. 40096957 ("**Forvalteren**")
Producentens hjemmeside: <https://www.difko.dk>
Kontaktoplysninger: Ring på telefon +45 70 11 75 00 for yderligere oplysninger.
Tilsyn: Forvalteren er godkendt i Danmark og reguleres af Finanstilsynet, Strandgade 29, 1401 København. Finanstilsynet er ansvarlig for tilsynet med Forvalteren i forbindelse med dette dokument med central information.
Dato: Dette dokument med central information (DCI) er produceret 09.10.2024

Advarsel: Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.

Hvad dette produkt drejer sig om?

Type: Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS) af den lukkede type. Produktet består af kapitalandele i Fonden, der er organiseret som et anpartsselskab og som er ledet af selskabets bestyrelse, direktion, samt Forvalteren. Nordic Compliance Services A/S er depositar for Fonden.

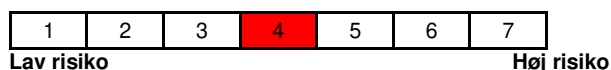
Løbetid: Fonden har ikke en på forhånd fastlagt løbetid, men er budgetteret med en forventet levetid på 30 år. Det er dog op til selskabets investorer at vedtage, hvornår enheden skal sælges og provenuet udbetales til investorerne. Der findes ikke et reguleret marked for selskabets anparter. Hvis du ønsker at afhænde dine anparter i selskabet, skal dette ske med samtykke fra selskabets bestyrelse. Eventuelt øvrige aktionærer skal først tilbydes at købe de aktier, som ønskes solgt, til en pris svarende til anparternes indre værdi. Herefter kan anparterne tilbydes andre. Du kan ikke indløse dine kapitalandele på anfordring. Det er muligt at anmode Fondens bestyrelse om indløsning, når Fonden har eksisteret i 15 år; Fonden er ikke forpligtet til at indløse.

Mål: Fonden har til formål at erhverve, udvikle og drive et solcelleanlæg i Middelfart Kommune, Danmark med henblik på, at investorerne får et finansielt afkast af deres investering. Samtidig er målet på sigt at gøre byen CO₂ neutral og bæredygtig og producere el nok til at dække en tredjedel af forbruget i Brenderup Sogn.
 Der kan anvendes gearing, hvorved forstås, at Fonden optager lån som led i investeringer. Ved en investering i Fonden bliver du medejer af Fonden og dermed indirekte medejer af Fondens aktiver. Afkastets størrelse afhænger af udviklingen i energimarkedet, herunder elproduktionen, det løbende el-salg og elpriser, ændringer i rentemarkedet, værdiudvikling på Fondens aktiver i løbet af Fondens løbetid, afkastkrav ved afhændelse af Fondens aktiver samt omkostninger til drift og vedligeholdelse af Fondens aktiver. Midler genereret fra driften skal primært anvendes til ekstraordinær nedbringelse af gæld og/eller tilbagekøb af kapitalandele og sekundært udloddes som udbytte, i alle tilfælde efter bestyrelsens skøn.

Påtænkt detailinvestor: Produktet udbydes til detailinvestorer i form af private og virksomheder. Fonden henvender sig til investorer med en lang investeringshorisont og med en middelhøj risikoprofil. Du bør overveje dine langsigtede investeringsmål og finansielle behov, inden du foretager en investering i Fonden. Produktet er tiltænkt investorer med nogen finansiell viden og finansiell erfaring, der kan tåle at tabe hele eller dele af det investerede beløb. Yderligere oplysninger om Fonden, herunder periodiske rapporter og regnskaber, er tilgængelig gratis på dansk på Forvalterens hjemmeside eller ved henvendelse til Forvalteren.

Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få?

Risikoindikator:



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 30 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, og du kan få mindre tilbage. Med bestyrelsens samtykke kan du til enhver tid sætte dine kapitalandele til salg, men du har måske ikke mulighed for eller let ved at sælge. Du kan komme til at betale betydelige ekstraomkostninger og må muligvis sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant.

Risiko- og afkastprofil:

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret risikoen ved dette produkt som 4 ud af 7, der er en middel risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et middel niveau, og dårlige markedsbetingelser kan påvirke vores evne til at betale dig. Vurderingen afspejler investering i solcelleprojekter, der er forbundet med blandt andet høj markeds- og operationelle risici samt værdiansættelses- og likviditetsrisici. Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Produktet er ikke-likvidt. Risikovurderingen afspejler ovennævnte risici, men tager muligvis ikke højde for alle risici, f.eks. ændringer i den politiske situation eller rentændringer. Risikoen kan være væsentligt højere, hvis investeringen ikke holdes i den anbefalede investeringsperiode. Fondens afkastprofil er nærmere beskrevet i afsnittet "Hvad dette produkt drejer sig om?" og "Mål" ovenfor.

Resultater og resultatscenarier

De viste tal i tabellen nedenfor inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer måske ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver eller forening. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som kan have betydning for, hvor meget du får tilbage. Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist. De viste scenarier er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden. Stresset scenarie viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold. Moderat scenarie viser, hvad du kan få tilbage under budgetterede markedsforhold. Fordelagtigt scenarie viser, hvad du kan få tilbage ved optimale markedsforhold. Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Scenarierne nedenfor tager ikke højde for, hvor meget du får tilbage ved et eventuelt førtidigt salg. Ved et eventuelt exit af investeringen før tid, i forhold til den anbefalede investeringsperiode, vil du skulle betale ekstra omkostninger.

Anbefalet investeringsperiode: 30 år				
Eksempel på investering: 100.000 DKK				
Minimum: Du kan tabe dele eller hele din investering				
Scenarier		Exit efter 1 år	Exit efter 15 år	Exit efter 30 år
			(Halvdelen af anbefalet investeringsperiode)	(Anbefalet investeringsperiode)
Stresset scenarie	Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger	DKK 9.740	DKK 0	DKK 0
	Gns. årligt afkast	-90,26 %	-100,00 %	-100,00 %
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger	DKK 66.700	DKK 56.160	DKK 82.780
	Gns. årligt afkast	-33,30 %	-3,77 %	-0,63 %
Moderat scenarie	Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger	DKK 92.920	DKK 215.830	DKK 515.010
	Gns. årligt afkast	-7,08 %	5,26 %	5,62 %
Fordelagtigt scenarie	Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger	DKK 130.150	DKK 718.550	DKK 2.728.080
	Gns. årligt afkast	30,15 %	14,05 %	11,65 %

Ovenstående scenarier viser, hvordan afkastet kan variere samt, hvordan dit afkast kan ændre sig afhængigt af exit-tidspunkt. Dit afkast kan variere fra -100,00 % til 11,65 % i gns./år i slutningen af den anbefalede 30-årige investeringsperiode. Dette produkt kan ikke nemt indkasseres.

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

Din investering er foretaget direkte i Fonden. Hvis Forvalteren og/eller Fonden ikke er i stand til at opfylde sine forpligtelser, kan du blive udsat for et økonomisk tab. Der er ikke nogen kompensations- eller garantiordning, der kan kompensere for tab. Som investor hæfter du alene for dit indskud og begrænser dermed dit tab maksimalt hertil.

Hvilke omkostninger er der?

Den person, der rådgiver dig eller sælger dig dette produkt, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser denne person dig om disse omkostninger og om, hvordan din investering påvirkes heraf.

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 et 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 investeringsperioder har vi antaget, at produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie.
- Der er investeret DKK 100.000.

	Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 15 år (halvdelen af den anbefalede investeringsperiode)	Ved exit efter 30 år (den anbefalede investeringsperiode)
Omkostninger i alt	DKK 11.117	DKK 17.584	DKK 24.027
Årlige omkostningsmæssig konsekvens (*)	11,17 %	1,09 %	0,72 %

* 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 6,34 % før omkostninger og 5,62% efter omkostninger med udgangspunkt i det moderate scenarie.

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 15 år	Ved exit efter 30 år
Oprettelsesomkostninger	11,17 % af det beløb, du betaler ved investeringens begyndelse. Disse omkostninger indgår allerede i den pris, som du betaler. Det er det maksimale beløb, du vil blive opkrævet.	DKK 11.170	DKK 11.170	DKK 11.170
Exit-omkostninger	Der opkræves et ekstraordinært honorar i exit året efter den anbefalede investeringsperiode, svarende til 30 kr. eller 0,03% af din investering.	DKK 0,00	DKK 0,00	DKK 30,00
Løbende omkostninger afholdt hvert år				
Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger	Du betaler 0,43 % af værdien af din investering pr. år. Dette er et skøn baseret på de budgetterede omkostninger	DKK 430	DKK 6.410	DKK 12.830
Transaktionsomkostninger	Der er ikke nogle transaktionsomkostninger for dette produkt.	DKK 0,00	DKK 0,00	DKK 0,00
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser				
Resultatgebyr	Der beregnes ikke resultatgebyr	DKK 0,00	DKK 0,00	DKK 0,00

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

Anbefalet investeringsperiode: 30 år

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Du bør være parat til at beholde din investering i minimum 30 år. Du kan ikke indløse dine kapitalandele på anfordring. Dine kapitalandele i Fonden kan ikke pantsættes eller sælges uden bestyrelsens samtykke. Produktet er illikvidt sammenlignet med børsnoterede produkter. Derfor kan der ikke gives sikkerhed for, at der kan findes en køber til produktet, eller at en køber vil købe produktet til produktets beregnede værdi. Forvalteren anser den anbefalede investeringsperiode for at være en passende periode for Fonden til at kunne gennemføre sin strategi og potentielt genere et afkast.

Hvordan kan jeg klage?

Enhver klage over produktet, Forvalterens adfærd eller personer, der rådgiver om eller sælger produktet, kan indgives via Forvalterens hjemmeside www.difko.dk, via e-mail til difko@difko.dk, eller per brev til Difko Forvaltning A/S, Merkurvej 1K 7. sal, 7400 Herning.

Anden relevant information

Vi er forpligtet til at give dig yderligere dokumentation, såsom investoroplysninger for produktet i henhold til FAIF-lovens § 62 og Europa-Parlamentets og Rådets Forordning (EU) 2019/2088 af 27. november 2019 om bæredygtighedsrelaterede oplysninger i sektoren for finansielle tjenesteydelser. Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Disse oplysninger finder du bl.a. i produktets informationsmateriale samt på Forvalterens hjemmeside www.difko.dk. Du kan ligeledes få udleveret disse investoroplysninger samt yderligere information vedrørende produktet ved skriftlig henvendelse til Difko Forvaltning A/S.