

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 Micro Living, Aarhus, CVR.nr. 42361437 ("Fonden")
Navn på PRIIP-producent	Difko Forvaltning A/S, CVR nr.40096957 ("Forvalteren")
PRIIP-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 1. december 2024

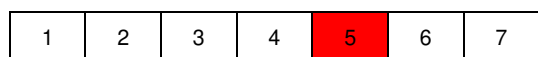
Advarsel: Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.

Hvad dette produkt drejer sig om?

Type:	Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS) af den lukkede type. Produktet består af aktier i Fonden, der er organiseret som et aktieselskab 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 10 år fra driften iværksættes. Selskabet forudsættes afviklet og egenkapitalen udloddet til investorerne efter senest 15 års drift. Det er dog op til selskabets investorer at vedtage, hvornår ejendommen skal sælges og provenuet udbetales til investorerne. Der findes ikke et reguleret marked for selskabets aktier. Du kan ikke indløse dine aktier på anfordring.
Mål:	Fonden har til formål at eje og drifte en udlejningsejendom beliggende Apisvej 30-32, 8381 Tilst, med henblik på, at investorerne får et finansielt afkast af deres investering. Der kan anvendes gearing, hvorved forstås, at Fonden kan optage 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 blandt andet af udviklingen på ejendomsmarkedet, ændringer i rentemarkedet, den løbende lejeindtægt fratrukket finansierings- og driftsomkostninger, afkastkrav ved afhændelse af Fondens aktiver samt værdiudviklingen på ejendommen i løbet af Fondens løbetid. Fonden er klassificeret som et artikel 6-produkt i henhold til Forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger, og Fonden kan ikke kategoriseres som en bæredygtig investering.
Påtnækt detailinvestor:	Produktet udbydes til semiprofessionelle investorer og detailinvestorer. Fonden henvender sig til investorer med en mellemrang investeringshorisont og med en høj risikoprofil. Du bør overveje dine 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:



Lav risiko

Høj risiko



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i den anbefalede investeringsperiode. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. 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 5 ud af 7, som 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 ejendomsprojekter, 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-likvid. Risikovurderingen afspejler ovennævnte risici, men tager muligvis ikke højde for alle risici, f.eks. ændringer i den politiske situation eller renteændringer. 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 resultatscenerier

De viste tal i nedenstående tabel inkluderer alle omkostninger ved selve produktet men inkluderer måske ikke alle de omkostninger, som du betaler til eksempelvis din rådgiver eller forening. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også 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 i nedenstående tabel er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden. Stress-scenariet 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.

Anbefalet investeringsperiode: 7 år				
Eksempel på investering: 100.000 DKK				
Minimum: Du kan tabe dele eller hele din investering				
Scenarier		Exit efter 1 år	Exit efter 4 år	Exit efter 7 år
			(Halvdelen af anbefalet investeringsperiode)	(Anbefalet investeringsperiode)
Stresset scenarie	Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger	DKK 82.530	DKK 76.150	DKK 68.230
	Gns. årligt afkast	-17,47%	-6,59%	-5,32%
Ufordelagtig scenarie	Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger	DKK 99.750	DKK 116.150	DKK 139.540
	Gns. årligt afkast	-0,25%	3,81%	4,87%
Moderat scenarie	Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger	DKK 108.120	DKK 136.100	DKK 172.750
	Gns. årlig afkast	8,12%	8,01%	8,12%
Fordelagtig scenarie	Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger	DKK 116.450	DKK 158.660	DKK 211.690
	Gns. årlig afkast	16,45%	12,23%	11,31%

Ovenstående scenarier viser, hvordan afkastet kan variere samt, hvordan dit afkast kan ændre sig afhængigt af exit-tidspunkt. Dit afkast kan variere fra -5,32 % til 11,31 % i gns./år i slutningen af den anbefalede investeringsperiode. Dette produkt kan ikke nemt indkasseres.

Hvad sker der, hvis Difko Administration 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

Nedenstående tabeller 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 er 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 100.000 DKK

	Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 4 år (halvdelen af den anbefalede investeringsperiode)	Ved exit efter 7 år (den anbefalede investeringsperiode)
Omkostninger i alt	DKK 1.455	DKK 3.300	DKK 5.653
Årlige omkostningsmæssig konsekvens (*)	0,83 %	0,74 %	0,65 %

(*) Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden.

Det viser fx, at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 8,77 % før omkostninger og 8,12 % efter omkostninger med udgangspunkt i det moderate scenarie.

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år	Ved exit efter 110 år
Oprettelsesomkostninger	Der er ingen omkostninger i forbindelse med etablering af projektet. De er allerede medregnet i prisen du betaler.	DKK 0	DKK 0	DKK 0
Exit-omkostninger	Ekstraordinært honorar til Difko i forbindelse med salg.	DKK 130	DKK 130	DKK 130
Løbende omkostninger				
Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger	Omkostninger bestående af selskabsadministration (Difko), revision, ansvarsforsikring (bestyrelse), bestyrelshonorar, samt diverse.	DKK 820	DKK 3.300	DKK 5.520
Transaktionsomkostninger	Der er ingen omkostninger i forbindelse med transaktioner	0,00 DKK	0,00 DKK	0,00 DKK
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser				
Resultatgebyr	Der påføres ingen performance fees eller carried interests	0,00 DKK	0,00 DKK	0,00 DKK

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

Anbefalet investeringsperiode: 7 år

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Du bør være parat til at beholde din investering i minimum 7 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 pr. 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 investeroplysninger for produktet i henhold til FAIF-lovens § 62. 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 investeroplysninger samt yderligere information vedrørende produktet ved skriftlig henvendelse til Difko Forvaltning A/S.