

Dokument med central information

Formål

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informationen kræves i henhold til lovgivningen for at hjælpe dig med at forstå arten af samt risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.

Produkt

Navn på produkt:	A/S Difko Skov Invest II, CVR-nr. 41063815 ("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 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 kapitalandele 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:	Dette produkt har en anbefales investeringshorisont på 15 år. Afkast og omkostninger kan derfor ikke sammenlignes med produkter med en anbefalet investeringshorisont på 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 Fonden kan som udgangspunkt tidligst ophøre efter 10 år. Det er dog op til Fondens 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. 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 værtdiudviklingen i skovejendommene over investeringsperioden. Evt. udbytte udbetales efter regnskabet er godkendt på generalforsamlingen. Fonden er klassificeret som et artikel 6-produkt i henhold til Forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger, og Fonden kan ikke kategoriseres som en bæredygtig investering. 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.
På tænkt detailinvestor:	Produktet udbydes til semiprofessionelle investorer og detailinvestorer. 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:



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 tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du er måske ikke i stand til at indløse tidligere. 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 baltiske skovejendomme, der er forbundet med blandt andet 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 fortidigt salg. Ved et eventuelt exit af investeringen før tid, i forhold til den anbefalede investeringsperiode, vil du skulle betale ekstra omkostninger.

Anbefalet investeringsperiode: 15 år				
Eksempel på investering: 100.000 DKK				
Minimum: Du kan tabe dele af, eller hele din investering				
Scenarier		Exit efter 1 år	Exit efter 8 år (Halvdelen af anbefalet investeringsperiode)	Exit efter 15 år (Anbefalet investeringsperiode)
Stresset scenarie	Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger	DKK 31.830	DKK 14.657	DKK 4.448
	Gns. årligt afkast	-68,17 %	-21,34 %	-18,74 %
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger	DKK 78.540	DKK 66.063	DKK 71.081
	Gns. årligt afkast	-21,46 %	-5,05 %	-2,25 %
Moderat scenarie	Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger	DKK 100.510	DKK 142.865	DKK 204.650
	Gns. årligt afkast	0,51 %	4,56 %	4,89 %
Fordelagtigt scenarie	Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger	DKK 131.030	DKK 299.367	DKK 562.203
	Gns. årligt afkast	31,03 %	14,69 %	12,20 %

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

Din investering er foretaget direkte i Fondens. Hvis Forvalteren og/eller Fondens 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.

	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 3.578	DKK 11.203	DKK 19.016
Årlige omkostningsmæssig konsekvens (*)	3,58 %	1,47 %	1,40 %

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 100.000 DKK.

(*) 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 5,38 % før omkostninger og 4,46 % efter omkostninger efter omkostninger med udgangspunkt i det moderate scenarie.

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 8 år	Ved exit efter 15 år
Oprettelsesomkostninger	3,6 % 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 3.578	DKK 3.578	DKK 3.578
Exit-omkostninger	Vi opkræver ikke et exitgebyr for dette produkt. Men den person, der sælger dig dette produkt, kan gøre det	DKK 00	DKK 00	DKK 354
Løbende omkostninger afholdt hvert år				
Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger	Du betaler 0,9 % af værdien af din investering pr. år. Dette er et skøn baseret på de budgetterede omkostninger	DKK 904	DKK 7.625	DKK 15.085
Transaktionsomkostninger	Der er ikke nogle transaktionsomkostninger for dette produkt.	DKK 0	DKK 0	DKK 0
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser				
Resultatgebyr	Der beregnes ikke resultatgebyr	DKK 0	DKK 0	DKK 0

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

Anbefalet investeringsperiode: 15 år

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Du bør være parat til at beholde din investering i minimum 15 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.