

# 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::** K/S Dalumvej, Odense, CVR-nr. 39701022 ("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 er produceret den 1. november 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 kommanditanparter i Fonden, der er organiseret som et kommanditselskab 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 ejertid på 16 år. 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 kommanditanparter. Hvis du ønsker at afhænde dine kommanditanparter i selskabet, skal dette ske med samtykke fra selskabets bestyrelse. Eventuelt øvrige kommanditister skal først tilbydes at købe de kommanditanparter, som ønskes solgt, til en pris svarende til kommanditanparternes indre værdi. Herefter kan kommanditanparterne tilbydes andre. Du kan ikke indløse dine kapitalandele på anfordring. Det er muligt at anmode Fondens bestyrelse om indløsning, når Fonden har eksisteret i 8 år; Fonden er ikke forpligtet til at indløse.

**Mål:** Fonden har til formål at eje og drifte en ejendom med et butikslokale, beliggende Dalumvej 89, 5250 Odense SV med henblik på, at investorerne får et finansielt afkast af deres investering. Butikslokalet udlejes på lang uopsigelig lejekontrakt frem til maj 2028. Ovenpå butikken ligger 6 ejerlejligheder som ikke indgår i ejendomsprojektet. 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.

**På tænkt detailinvestor:** Produktet udbydes til semiprofessionelle investorer og detailinvestorer. Fonden henvender sig til investorer med en mellemlang 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:

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

Lav risiko

Høj risiko





I forbindelse med risikoindekatoren antages det, at du beholder produktet i 16 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 risikoindekator 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 7 ud af 7, som er den højeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et meget højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed vores evne til at betale dig.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Andre risici, som ikke er omfattet af den summariske risikoindekator, er blandt andet risikoen for at du kan blive afkrævet yderligere betalinger til dækning af tab. Det samlede tab, som du kan lide, kan være væsentligt større end det investerede beløb. Kautionsrisikoen indebærer, at man risikerer at skulle indfri op til kr. 13.052 af selskabets forpligtelser og dermed også har en risiko for at tabe kr. 13.052 mere end det investerede beløb. Derudover udgør den politiske situation og renteændringer risikofaktorer.

#### Resultatscenarier

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. Stress-scenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold.

| Anbefalet investeringsperiode: 16 år   |   |                 |  |                                 |
|--|---|-----------------|--|---------------------------------|
| Eksempel på investering: 74.000 DKK  |   |                 |  |                                 |
| Minimum: Du risikerer at miste en del eller hele din investering eller er nødt til at foretage yderligere betalinger for at dække tab. |   |                 |  |                                 |
| Scenarier  |   | Exit efter 1 år | Exit efter 8 år                              | Exit efter 16 år                |
|  |   |                 | (Halvdelen af anbefalet investeringsperiode) | (Anbefalet investeringsperiode) |
| <b>Stresset scenarie</b>   | Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger | 59.840,00 DKK   | 34.480,00 DKK                                | 14.900,00 DKK                   |
|  | Gns. årligt afkast                              | -19,14 %        | -9,11 %                                      | -9,53 %                         |
| <b>Ufordelagtig scenarie</b>   | Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger | 76.760,00 DKK   | 129.030 DKK                                  | 267.530,00 DKK                  |
|  | Gns. årligt afkast                              | 3,73 %          | 7,20 %                                       | 8,36 %                          |
| <b>Moderat scenarie</b>  | Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger | 79.570,00 DKK   | 157.870,00 DKK                               | 358.380,00 DKK                  |
|  | Gns. årligt afkast                              | 7,53 %          | 9,93 %                                       | 10,36 %                         |
| <b>Fordelagtig scenarie</b>  | Hvad du måske kan få tilbage efter omkostninger | 89.010,00 DKK   | 203.220,00 DKK                               | 506.010,00 DKK                  |
|  | Gns. årligt afkast                              | 20,29 %         | 13,46 %                                      | 12,77 %                         |

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 16 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 74.000. 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, afhænger af udviklingen i markedet, og hvor længe du beholder investeringen.

Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du indløser før afslutningen af den anbefalede investeringsperiode. Enten kan du ikke indløse før tiden, eller du skal evt. betale store omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det. Vær opmærksom på kautionsrisiko. Udover risikoen for at tabe det investerede beløb skal man være opmærksom på, at da investor også særskilt kautionerer for en del af selskabets forpligtelser, at man risikerer at skulle indfri op til kr. 13.052 af selskabets forpligtelser og dermed også har en risiko for at tabe kr. 13.052 mere end det investerede beløb.

De viste tal 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 også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

#### 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

for dit indskud og en selvskyldnerkaution begrænset til max. kr. 13.052 for realkreditlån. Du begrænser dermed dit tab maksimalt til indskud og kautionsforpligtelsen.

## 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.

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 74.000 DKK

### Omkostninger over tid

|   | Ved exit efter 1 år | Ved exit efter 8 år<br>(halvdelen af den anbefalede investeringsperiode) | Ved exit efter 16 år<br>(den anbefalede investeringsperiode) |
|---|---------------------|--|--|
| <b>Omkostninger i alt</b>               | 918,00 DKK          | 7.876,00 DKK   | 17.103,00 DKK  |
| Arlige omkostningsmæssig konsekvens (*) | 1,24 %              | 1,27 %   | 1,31 %   |

(\*) 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 6,07 % før omkostninger og 4,20 % efter omkostninger med udgangspunkt i det moderate scenarie.

### Omkostningernes sammensætning

| Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit                          |  | Ved exit efter 1 år | Ved exit efter 8 år | Ved exit efter 16 år |
|--|--|---------------------|---------------------|----------------------|
| Oprettelsesomkostninger  | Der er ingen omkostninger i forbindelse med etablering af produktet  | 0,00 DKK            | 0,00 DKK            | 0,00 DKK             |
| Exit-omkostninger  | Der påføres ingen omkostninger ved ønsket om exit  | 0,00 DKK            | 0,00 DKK            | 0,00 DKK             |
| <b>Løbende omkostninger</b>  |  |                     |                     |                      |
| Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger | Omkostninger bestående af gårdlaug administration, selskabsadministration (DIFKO), revision, ansvarsforsikring (beskyttelse) og Depositær (SIN og LEI) | 920,00 DKK          | 7.880,00 DKK        | 17.100,00 DKK        |
| Transaktionsomkostninger   | Der er ingen omkostninger i forbindelse med transaktioner  | 0,00 DKK            | 0,00 DKK            | 0,00 DKK             |
| <b>Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser</b>          |  |                     |                     |                      |
| 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: 16 år

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Du bør være parat til at beholde din investering i minimum 16 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](http://www.difko.dk) via e-mail til [difko@difko.dk](mailto: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 investoroplysninger for produktet i henhold til FAIF-lovens § 62. Der kan