

Dokument med central information (PRIIP-KID)

FORMÅL

Side 1/3

Dette dokument indeholder central investorinformation 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 tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

PRODUKT

Navn på PRIIP-produkt:	StockRate Ejendomme III A/S
Navn på PRIIP-producent:	StockRate Ejendomme III A/S Sdr. Jernbanevej 18D 3400 Hillerød Telefon 3833 8181
Website:	www.stockrate.dk
Reg.nr.	CVR: 43370065/ FT-nr.: 23302
Selskabet forvaltes af:	Selskabet er en registreret selvforvaltende AIF
Publiceringsdato:	10. oktober 2024
Note:	Du er ved at købe et produkt, der er komplekst og kan være vanskeligt at forstå.

HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM?

Type

StockRate Ejendomme III A/S ("SRE III") er en registreret selvforvaltende Alternativt Investeringsfond ("AIF"), der giver mulighed for investering i boligudlejningsejendomme med henblik på at opnå en stabil forrentning af den indskudte kapital.

Mål

SRE III investerer i boligudlejningsejendomme, der på grund af deres indretning, beliggenhed og kvalitet har en høj grad af sikkerhed for lejebetaling. Fokus er på at finde ejendomme med et fornuftigt og tilgængeligt huslejeniveau. Forventningen er, at der på produktets investeringer kan opnås et forrentningsniveau med en intern rente omkring 7-10%. Porteføljen forventes erhvervet til et afkast på 4-5% af den kontante ejendomsværdi, således at der efter fradrag af driftsudgifter, vedligeholdelse og administration forventes et afkast på 3-4%. Hertil kommer afkast på gearingen, hvorved egenkapitalforrentningen på 8-10% opnås.

Hvilken type detailinvestor er produktet tilsigtet

Som detailinvestor bør man have forudgående erfaring med finansielle produkter. Man skal som investor kunne undvære sit investerede beløb i 10 år, ligesom man skal kunne bære eventuelle tab i forbindelse med værdiforringelse af de bagvedliggende ejendomme. Dertil skal nævnes at produktet er illikvidt, og dermed som udgangspunkt ikke kan sælges undervejs. Man kan forvente en årlig udlodning af udbytte fra produktet.

Beregning af afkast

Afkastet beregnes som forskellen mellem de samlede lejeindtægter og administrations- og finansieringsomkostningerne. Dertil kommer den løbende værdiændring af de bagvedliggende ejendomme, som kan påvirke afkast i op- eller nedadgående retning.

Udløbsdato

SRE III forventes at udløbe efter 10 år, dog med mulighed for forlængelse. Forlængelse og lukning af produktet kan kun ske, hvis det vedtages på generalforsamlingen.

HVILKE RISICI ER DER, OG HVILKE AFKAST KAN JEG FÅ?



Ved analyse af risikoindekset antages det, at du beholder produktet i hele dets levetid på 10 år.

I SRE III er der risiko for helt eller delvist at tabe det investerede beløb, dog kan investorerne højst tabe den investerede kapital. Produktet er komplekst, og kan være vanskeligt at forstå.

Produktets score på (6) angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet.

Dette produkt er klassificeret som 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikofaktor. Dette skyldes, at mulige tab ved den fremtidige performance vurderes at være på et højt niveau og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed SRE III evne til at kunne betale sig.

Placeringen på indikatoren er baseret på den risiko, der er forbundet med investering indenfor fast ejendom, der som udgangspunkt er risikofyldte investeringer.

Risikoen afspejler risikoen i de underliggende ejendomme der investeres i. Herudover afspejler risikoen, at der er tale om en illikvid investering, hvor risikoen øges af at der ikke er et marked for handel med de underliggende aktiver.

En investering i SRE III er kendetegnet ved en række forskellige risici afledt af eksponeringer til flere forskellige underliggende investeringer, herunder hvorvidt de udvalgte ejendomme kan levere det forventede afkast.

De væsentligste risici relateret til investeringen er relateret til de underliggende ejendomme, herunder om det er muligt at finde lejere til ejendommene, at der sker fald i ejendommenes værdi, at der sker ændringer af skattelovgivning og øvrig lovgivning, at der sker et generelt fald i lejeniveauer og at der kommer stigende inflation og rente. Risici er yderligere beskrevet i det øvrige investormateriale.

Risikoskalaen tager ikke højde for store markedschok, og der kan derfor i yderste tilfælde indtræffe udsving der overgår hvad skalaen indikerer.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering.

Vær opmærksom på at der er begrænsninger i omsætteligheden af din investering i produktet, læs herom i afsnittet: "Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs."

RESULTATSCENARIER

Side 2/3

Investering DKK 100.000		1 år	5 år	10 år
Fordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	106.000	148.243	289.896
	Gennemsnitligt årligt afkast	6,00%	8,20%	11,40%
Moderat udvikling	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	103.000	136.262	226.598
	Gennemsnitligt årligt afkast	3,00%	6,40%	8,60%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	99.000	113.600	164.856
	Gennemsnitligt årligt afkast	-1,00%	2,60%	5,20%
Stress scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?	97.000	103.936	132.604
	Gennemsnitligt årligt afkast	-3,00%	0,80%	2,90%

Tabellen viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 10 år under forskellige scenarier. Scenarierne i tabellen er beregnet på den måde som det forudsættes i EU-forordning af 8. marts 2017. Det skal bemærkes, at der i produktet er en minimumsinvestering på 100.000 EUR og det er alene muligt at indløse produktet efter 10 år, medmindre produktet kan overdrages til tredjemand og dette godkendes af bestyrelsen. Den begrænsede indløsningsret betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage af din investering, hvis du overdrager før afslutningen af den anbefalede investeringsperiode. Enten kan du ikke overdrage din investering, eller du skal betale betydelige omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det.

Resultatscenarierne i tabellen er opgjort efter omkostninger. Scenarierne gør det muligt for dig at sammenligne den potentielle udvikling med andre produkters lignende resultatopgørelse.

Henset til at der ikke foreligger historiske afkast fra hverken fonden eller fra relevante benchmark, er afkastudviklingen angivet som et realistisk og konservativt bedste skøn af de forventede afkast, opgjort ud fra produktets struktur og ud fra den forventede udvikling på de underliggende investeringer. De viste scenarier er dermed baseret på skøn over den fremtidige udvikling, som viser hvordan værdien skønnes at variere over tid, og er dermed ikke en præcis indikator. Hvad det endelige afkast af investeringen bliver, afhænger af udviklingen i markedet og udviklingen i de underliggende investeringer.

I det moderate scenarie antages det, at der sker en forrentning med en procentsats svarende til en netto IRR på mellem 7-10%, og at der efter år 2-3 udbetales et udbytte. I det fordelagtige scenarie er der ved det 10. år antaget en gevinst på salg af ejendommen på 10%. I det moderate scenarier er der antaget en gevinst ved salg på 0%, mens der i det ufordelagtige scenarie er antaget et tab på 10%. I stressscenariet er der antaget et tab på 20% på salg af ejendommen, og dette scenarie viser afkastforventningerne i mere ekstreme marked.

HVAD SKER DER, HVIS STOCKRATE ALTERNATIVER A/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?

Dette produkt er ikke dækket af investorkompensations- eller investorgarantiordninger. SRE III A/S er ikke forpligtet til at foretage udbetalinger, og investor kan lide tab, såfremt de bagvedliggende aktiver bliver mindre omsættelige og dermed må afhændes til en lavere værdi.

HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?

Afkastforringelsen viser hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, er for det afkast på investeringen, som du evt. får. De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende omkostninger og yderligere omkostninger. De her viste beløb er selve produktets kumulative omkostninger i tre forskellige investeringsperioder (1, 5 og 10 år). Det forudsættes at du investerer 100.000 DKK. Tallene er blot et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Omkostninger over tid

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

Investering DKK 100.000	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 5 år	Hvis du indløser efter 10 år
Samlede omkostninger	1.500 DKK	4,224 DKK	19.424 DKK
Afkastforringelse (RIY) pr. år	1,50%	0,84%	1,94%

Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser, hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, hvert år påvirkes af de forskellige omkostningstyper samt betydningen af de forskellige omkostningskategorier.

Omkostninger			
Engangsomkostninger	Omkostning ved indtrædelse	1,00%	De omkostninger man betaler når investeringen oprettes.
	Indløsningsfradrag (Udtrædelse)	0,00%	De omkostninger man betaler når afslutter sin investering. Der betales ikke noget i denne sammenhæng.
Løbende omkostninger	Porteføljeplejetransaktionsomkostninger	0,50%	Omkostninger til administration- og forvaltning af de investerede ejendomme, selskaber samt fondsstrukturen. Opkræves af værdien af aktiverne kvartalsvist med 0,125%.
Yderligere omkostninger	Resultatafhængigt omkostning	15,00%	Ved salg af ejendomme afregnes der et performance fee på 15% af IRR efter omkostninger før skat, for gevinster der overstiger 7%.

HVOR LÆNGE BØR JEG BEHOLDE DET, OG KAN JEG TAGE PENGE UD UNDERVEJS?

For at få fuldt udbytte af investering i Investeringsfonden, anbefales det, at investeringen holdes i hele Investeringsfondens løbetid, som er på 10 år. Dette skyldes, at investeringsfonden først forventes at være fuldt investeret primo år 3 efter den indledende tegning og da omkostningerne i etableringsfasen er højere end i den resterende levetid.

Produktet er ikke let omsætteligt, og der stilles ikke løbende priser i produktet. Det er kun muligt med bestyrelsens godkendelse at sælge sin andel til tredjemand.

Investeringsperioden er fastsat idet produktet har en levetid på 10 år, dog med mulighed for at forlænge dette i multipla 1 år ad gangen. Dette kan besluttes med 2/3 flertal på generalforsamlingen.

Investeringshorisonten anbefales derfor, så investorer undgår at være nødsaget til at sælge deres andel mens værdien af fonden eventuelt er lav. Det forventes, at der efter år 3 vil være mulighed for at udlodde overskudslikviditet i form af udbytte til investorerne. Udbyttet besluttes af investorerne på baggrund af indstilling fra bestyrelsen.

HVORDAN KAN JEG KLAGE?

Klager over produktet eller over SRE III og/eller den person, der har rådgivet dig om eller solgt dig produktet, skal rettes til den klageansvarlige hos:

Stockrate Ejendomme III A/S
c/o Stockrate Asset Management A/S
Sdr. Jernbanevej 18D
3400 Hillerød
Telefon 3833 8181, Email: info@stockrate.dk, www.stockrate.dk

ANDEN RELEVANT INFORMATION

SRE III er en registreret selvforvaltende AIF, der ikke er underlagt tilsyn af Finanstilsynet.

SRE III er ikke børsnoteret eller VP-noteret. Kapitalandele skal noteres på navn i selskabets ejerbog, og der bliver ikke udstedt ejerbeviser.

Der anvendes gearing i dette produkt. Gearingen opstår i forbindelse med realkreditbelåning af de bagvedliggende ejendomme op til maksimalt 80%.

Selskabet er stiftet med overkurs, hvorfor bestyrelsen har mulighed for at tilbagekøbe aktier, såfremt der er en fri reserve og overskydende likviditet, og hvis det vurderes ikke at være ugunstigt for de resterende aktionærer.

Investor opfordres til at gøre sig bekendt med diverse investeroplysninger, som kan rekvireres ved forespørgsel. Ved køb skal investorer udfylde en Tegningsblanket og en særlig erklæring om kendskab til risiko.