

Dokument med central investorerinformation

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

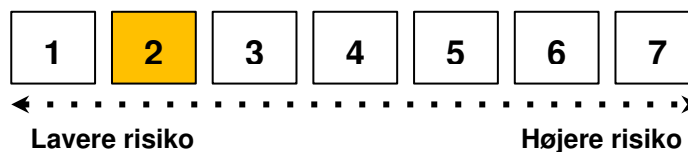
Navn på produkt	Commercial Real Estate Denmark P/S
Produktidentifikator	CVR 27773702
Navn på PRIIP-producent	Fokus Fund Management A/S
Kompetent myndighed	Finanstilsynet (Danmark)
Dokument produceret	12.04.2021
Kontaktoplysninger	Ring på +45 70 10 00 75 for yderligere oplysninger eller besøg www.fokusasset.dk

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 investering i en unoteret fond, der investerer i fast ejendom i Danmark
Formål	Fondens formål er at investere hovedsageligt i erhvervsjendomme i vækstområder i Danmark; primært i kontorejendomme i hovedstadsregionen og sekundært i kontor-, butiks- og distributionsejendomme i hovedstadsregionen, Aarhus, Aalborg og Trekantsområdet. Fondens strategi er at investere i de tre hovedejendomssegmenter, kontor-, butiks- og distributionsejendomme, i Danmark, med en koncentration af investeringer i kontorejendomme. Fonden kan investere direkte i ejendomme og i selskaber, der alene ejer ejendomme.
Målgruppe	Investering i fonden er målrettet institutionelle investorer, herunder pensionskasser, selskabsinvestorer, fund-of-funds, velgørende fonde, finansielle virksomheder og formuende privatpersoner, der kvalificerer sig som semi-professionelle investorer, og som investerer igennem et selskab, der har hjemsted i Danmark.
Løbetid	Fonden har en ubegrænset levetid.

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



Risikoindikator



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant.

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 dette

produkt som 2 ud af 7, som er en lav risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et lavt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed ikke vores evne til at betale dig.

Fondens risici beror på usikkerheden omkring markedsværdien af fondens ejendomme, som bl.a. beror på udviklingen på ejendomsmarkedet. Værdien af ejendomsporteføljen vil fx være afhængig af efterspørgslen efter ledige lokaler, omfanget af nybygninger, beliggenhedens attraktivitet, lejepriserne og investorers krav til forrentning.

Væsentlige risici, der ikke er inkluderet i risikoindikatoren, er driftsrisici, fx risiko for faldende indtægter som følge af stigende tomgang, manglende betalingsevne hos lejere og faldende markedsleje.

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

Hvis vi ikke er i stand til at betale det, vi skylder, kan du tabe hele din investering.

Resultatscenarier

Investering DKK 5.000.000 Scenarier		1 år	5 år	10 år (Anbefalet investeringsperiode)
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 4.064.456 -18,7 %	DKK 4.056.499 -3,8 %	DKK 3.843.886 -2,3 %
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 5.048.182 1,0 %	DKK 6.117.899 4,5 %	DKK 8.110.209 6,2 %
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 5.314.352 6,3 %	DKK 6.788.875 7,2 %	DKK 9.185.169 8,4 %
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	DKK 5.588.074 11,8 %	DKK 7.494.101 10,0 %	DKK 11.453.781 10,9 %

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 10 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 5.000.000. 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. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for den situation, hvor vi ikke er i stand til at betale dig. Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du indløser. Enten kan du ikke indløse før tid, eller du skal betale store omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det. Det maksimale tab vil være, at du taber hele din investering. De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer ikke 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.

Hvad sker der, hvis Commercial Real Estate Denmark P/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Hvis fonden ikke er i stand til at betale sine forpligtelser, kan du lide tab. Din investering over for fonden er efterstillet med den laveste prioritet. Det betyder, at i tilfælde af konkurs kan din investering først returneres, når alle kreditorer er betalt. Dette betyder, at du kan tabe hele det investerede beløb. Et tab er ikke omfattet af nogen investorkompensations- eller investorgarantiordning.

Hvilke omkostninger er der?

Afkastforringelsen (RIY) viser, hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, har for det afkast på investeringen, som du eventuelt får.

De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende omkostninger og yderligere omkostninger. De her viste beløb er selve produktets kumulative omkostninger i tre forskellige investeringsperioder. De omfatter eventuelle strafgebyrer for exit før tiden. Det forudsættes, at du investerer DKK 5.000.000. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Investering DKK 5.000.000 Scenarie	1 år	5 år	10 år (Anbefalet investeringsperiode)
Samlede omkostninger	DKK 35.000	DKK 175.000	DKK 350.000
Afkastforringelse (RIY) pr. år	0,7 %	0,7 %	0,7 %

Nedenstående tabel viser:

- Hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, hvert år påvirkes af de forskellige omkostningstyper.
- Betydningen af de forskellige omkostningskategorier.

Denne tabel viser afkastforringelsen pr. år			
Engangs- omkostninger	Entry- omkostninger	Ingen	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering.
	Exit- omkostninger	Ingen	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.
Løbende omkostninger	Porteføljetransaktions- omkostninger	Ingen	Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underliggende investeringer i forbindelse med produktet.
	Andre løbende omkostninger	0,7 %	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.
Yderligere omkostninger	Resultatgebyrer	Ingen	Effekten af resultatgebyret.
	Carried interests	Ingen	Effekten af carried interests.

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

Fonden er designet som en open-ended fond. Dog med en anbefalet investeringsperiode på ti år.

Investorer kan indløse deres aktier via fonden løbende. Fondens udgangspunkt indløse seks måneder efter, at en investor har anmodet herom. Fondens bestyrelse kan dog udsætte indløsnings tidspunktet med op til 24 måneder. Der henvises til vedtægterne for en nærmere beskrivelse af betingelserne og proceduren for indløsning.

Der er ingen yderligere gebyrer ved udtrædelse.

Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har klager over produktet eller PRIIP-producentens adfærd eller en person, som rådgiver om eller sælger produktet, skal du klage til den ansvarlige herfor. Enhver klage angående produktet eller adfærd hos udsteder kan indgives skriftligt til Fokus Fund Management A/S, mads.larsen@fokusasset.dk eller ved brug af kontaktformularen på vores hjemmeside www.fokusasset.dk.

Anden relevant information

Informationerne i udbudsdokumentet er det eneste juridisk bindende dokument for produktet. For at få fuldstændig information omkring produktet, og særligt hvad angår produktets karakteristika og risici, bør du læse udbudsdokumentet. Dokumentet kan fås ved at kontakte Fokus Fund Management A/S.