Dokument med central information

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:
Schou Secondaries IV A/S, cvr.nr. 42861766

ISIN:
DK0061683372

Navn på PRIIP-producent:
Schou & Partners A/S, cvr.nr. 36890126
www.schoupartners.dk/Finanstilsynet

Kontaktoplysninger:
Ring på +45 64 75 10 70
for yderligere oplysninger

Kompetent myndighed for PRIIP-producent i forbindelse med DCI:
Finanstilsynet, Århusgade 110,
2100 København Ø

Dette dokument er senest opdateret:
4. januar 2022

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
Schou Secondaries IV A/S ("Produktet") er en alternativ investeringsfond organiseret som et unoteret aktieselskab I henhold til dansk lovgivning og med registreret hjemsted i Danmark. Produktet forvaltes og administreres af Schou & Partners A/S ("PRIIP Producenten").

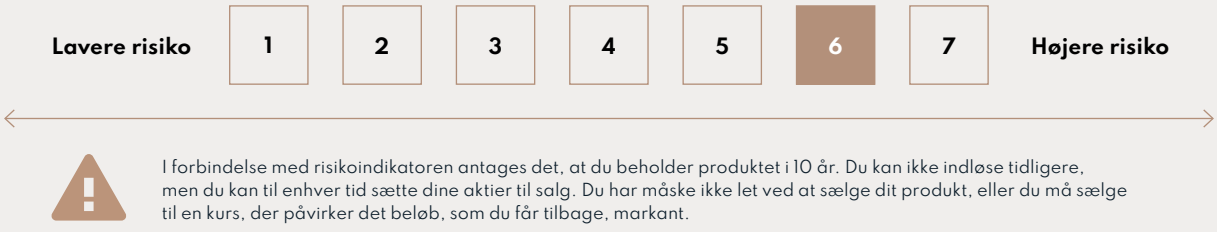
Mål
Produktet har til formål at skabe et langsigtet afkast gennem investering i unoterede minoritetsandele i K/S Projekter i Danmark og udlandet, samt unoterede andele i anparter købt via Zweitmarkt. Afkastets størrelse afhænger af driften i de indkøbte ejendomsprojekter og hvad fondene kan sælge ejendommene til i et frit marked.

Forventet detailinvestor
Produktet udbydes alene til professionelle investorer og detailinvestorer, der foretager en investering på minimum 750.000 DKK, og som samtidigt underskriver en separat erklæring omkring, at de er bekendt med risikoen ved investeringen.

Produktet er tiltænkt erfarne investorer med en høj evne til at bære tab på deres investering og med en investeringshorisont på mindst 10 år og udbydes til investorer, der ønsker at balancere og risikosprede deres investeringsportefølje ved at allokere frie midler, selskabsmidler eller pensionsmidler til en investering i brugte danske og udenlandske ejendomsprojekter. Dette produkt er tiltænkt investorer med nogen finansiel viden og erfaring og som kan tåle at tabe hele det investerede beløb, og som er interesseret i en forøgelse af formuen.

Løbetid
Dette produkt har ikke en på forhånd fastlagt udløbsdato. Der er budgetteret med en ejertid på 10 år. Det er op til produktets investorer at vedtage hvornår produktet lukkes.

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



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Du kan ikke indløse tidligere, men du kan til enhver tid sætte dine aktier til salg. 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 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse. Risikovurderingen afspejler, at der investeres bredt i et spektrum af relativt illikvide unoterede ejendomsfonde, der har investeret i velplacerede og velkonsoliderede ejendomme i Danmark og udlandet. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed Schou Secondaries IV A/S evne til at betale dig.

Vær opmærksom på valutarisiko. Du vil modtage betaling i en anden valuta, så det endelige afkast, som du modtager, afhænger af valutakursen mellem de to valutaer. Denne risiko er ikke omfattet af den ovenstående indikator.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis Schou Secondaries IV A/S ikke er i stand til at betale det, den skylder, kan du tabe hele din investering.

RESULTATSCENARIER

Investering 750.000 DKK — Anbefalet investeringsperiode 10 år.

Scenarier	1 år	5 år	10 år
Stressscenarie			
Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	353.576 DKK	479.046 DKK	578.435 DKK
Gennemsnitligt afkast hvert år	-52,86%	-9,02%	-2,99%
Ufordelagtigt scenarier			
Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	543.473 DKK	636.728 DKK	1.009.690 DKK
Gennemsnitligt afkast hvert år	-27,54%	-3,36%	3,43%
Moderat scenarie			
Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	702.301 DKK	1.064.479 DKK	1.414.224 DKK
Gennemsnitligt afkast hvert år	-6,36%	7,47%	7,41%
Fordelagtigt scenarie			
Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	948.353 DKK	1.477.977 DKK	1.783.990 DKK
Gennemsnitligt afkast hvert år	26,45%	14,95%	10,25%

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 10 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer 750.000 DKK.

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 produktet. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for den situation, at vi ikke er i stand til at betale dig.

Dette produkt kan ikke 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 tid, eller du skal betale store omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det. 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 har betydning for, hvor meget du får tilbage.

Hvad sker der, hvis Schou & Partners A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Din investering er foretaget direkte i Schou Secondaries IV A/S ("produktet"). Schou & Partners A/S ("PRIIP Producenten") er en finansiel og juridisk afgrænset enhed fra produktet, og PRIIP producentens illikviditet vil således ikke medføre et finansielt tab for investorerne i produktet.

Investering i produktet er ikke omfattet af investorkompensations- eller investorgarantiordninger.

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 750.000 DKK.
Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

OMKOSTNINGER OVER TID Investering 750.000 DKK

Scenarier	Hvis du inløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 5 år	Hvis du inløser udløbet af den anbefalede investeringsperiode
Samlede omkostninger	**166.685 DKK**	**274.551 DKK**	**398.578 DKK**
Afkastforringelsen (RIY) pr. år	**12,74%**	**3,21%**	**2,80%**

Omkostningernes sammensætning

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

DENNE TABEL VISER AFKASTFORRINGELSEN PR. ÅR

Engangsomkostninger	**Entry-omkostninger** *Effekten af de omkostninger, der allerede er inkluderet i prisen. Inkl. distributionsomkostningerne ved dit produkt.*	**0,00%**
	Exit-omkostninger *Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.*	**0,00%**
Løbende omkostninger	**Porteføljе-transaktionsomkostninger** *Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underliggende investeringer i forbindelse med produktet.*	**1,19%**
	Andre løbende omkostninger *Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.*	**1,78%**
Yderligere omkostninger	**Resultat-gebyrer** *Effekten af resultatgebyret.*	**n/a**
	Carried interests *Effekten af carried interests..*	**n/a**

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

Anbefalet investeringsperiode: 10 år
Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Den anbefalede holdeperiode er minimum 10 år, og produktet er beregnet til at skulle holdes til budgetteret salg af de underliggende ejendomme i anparterne og efterfølgende likvidation af produktet. Produktet er ikke let omsætteligt sammenlignet med børsnoterede produkter, og der kan ikke gives sikkerhed for, at der kan findes en køber til investors ejerandel. Schou & Partners A/S ("PRIIP Producenten") kan via sit netværk være investor behjælpelig med at forsøge at afhænde sin ejerandel. I det sekundære marked må det forventes at et salg vil skulle ske til under kurs indre værdi samt at der vil skulle betales transaktionsomkostninger.

Projektet forventer at udbetale et løbende udbytte fra driften af ejendomsselskaberne. I tilfælde af salg af investeringsejendommene, så vil bestyrelsen og direktionen skønne om der kan udbetales et større udbytte.

Hvordan kan jeg klage?

Enhver klage over produktet, producentens adfærd eller personer, der rådgiver om eller sælger produktet, kan indgives til Schou & Partners A/S ("PRIIP Producenten") via følgende hjemmeside:
www.schoupartners.dk/klage
I skriftlig form til:
Schou & Partners A/S, Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M
eller info@schoupartners.dk

Anden relevant information

Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Informationerne findes i projektmaterialet og i andet materiale modtaget fra Schou & Partners A/S. Detaljeret information om produktets struktur, omkostninger og funktion findes i øvrigt i ejeraftalen, selskabets vedtægter og tegningsaftalen, der danner grundlag for investeringen i produktet, og som vil blive gjort tilgængelig til gennemsyn for potentielle investorer i produktet forud for en endelig investeringsbeslutning.