

# Investér i Schou Secondaries III

- en særlig favorabel ejendomsinvestering



Schou &  
Partners A/S

- **Velkommen til højt afkast,  
lav risiko og nem exit**



### **Kære investor**

Ejendomsinvestering har altid været fordelagtigt – nu har secondaries gjort det endnu mere attraktivt. For med secondaries får du fordelene fra to aktivklasser på én gang: Den lave risiko og det stabile cashflow, du kender fra ejendomsinvestering. Og det høje afkast samt nemme exitmuligheder, du kender fra aktieinvestering.

Schou & Partners er Danmarks største udbyder af ejendomsinvestering baseret på secondaries. Vi har gennem en årrække opbygget en solid ekspertise inden for feltet og har i dag et team af dygtige eksperter, analytikere og forvaltere. I dette prospekt får du indblik i principperne for investering gennem secondaries. Og du får samtidigt præsenteret vores nyeste fond "Schou Secondaries III".



**Anders Schou**

Direktør, HD (GDBA)

# — Nu gør Schou & Partners **secondaries** tilgængelige for danske ejendomsinvestorer

## Investér i børshandlede ejendomme købt 30% under fair value

Secondaries er et særligt attraktivt investeringsobjekt for ejendomsinvestorer. Hidtil har det været forbeholdt udenlandske og institutionelle investorer. Men nu tilbyder Schou & Partners danske investorer muligheden for at udvide porteføljen med denne favorable investeringsform.

### **30% under fair value**

Schou Secondaries er hovedsageligt børshandlede ejendomsanparter, hvor den primære investor sælger sin andel til en langt lavere kurs end fair value kursen. Det kan skyldes primær investors akutte behov for likvider, ønske om hjemtagning af profit mv.

Schou & Partners har specialiseret sig i at udvælge og købe særligt lovende secondaries primært på det attraktive tyske marked. Dette giver vores fonde et højt afkast samtidig med en lav risiko.

### **Særligt favorable exit muligheder**

Ydermere er vores fonde forbundet med en særlig nem exit. Ønsker investor at udtræde af fonden, kan de underliggende aktiver sælges på børsen. Derfor tilbyder Schou & Partners struktureret exit én gang om året.





# — 7 særlige fordele ved Secondaries

Få et hurtigt overblik over de særlige karakteristika, der er ved at investere i Schou Secondaries



## Køb 30 % under fair value

At investere i secondaries vil sige, at man køber en primær investors anpart til en reduceret pris – typisk 30% under fair value. Grunden til dette kan være sælgers pludselige behov for kontanter ved skilsmisse, pension, gevinsthjemtagning mv.



## Børshandlede projekter

Når Schou & Partners køber ejendomsanparter til vores fonde, sker det fortrinsvis via Fondsbörse Deutschlands handelsplatform for secondaries. Dermed opnås fuld transparens over kurshistorik, omsætning mv. Vores portefølje-team følger dagligt kurserne og analyserer de nye investeringsejendomme, der udbydes.



## Lav risiko, lav gearing, stor spredning

Der er flere grunde til, at Schou & Partners fonde har en lavere risiko end andre typer ejendomsinvestering. De tyske ejendomsprojekter er som oftest finansieret med lav gearing og har dermed lavere risiko for tab. Den store spredning på mange forskellige projekter reducerer risikoen yderligere. Og endelig udgør den høje indre værdi en buffer imod værdireduktion.



## Attraktive tyske ejendomsmarked

Tyskland er verdens 4. største økonomi. Ejendomsmarkedet er i konstant vækst, og udbuddet af projekter er mange gange større end i Danmark. Samtidig er markedet velreguleret, har stor gennemsigtighed og høj omsætning. For den danske ejendomsinvestor er investeringer i tyske projektejendomme derfor et oplagt valg.



### **Nem exit**

Hos Schou & Partners er mulighederne for exit særligt interessante. Schou & Partners fonde består af en portefølje af projektparter, hvor hovedparten kan realiseres via Fondsbörse Deutschland. Så hvis en investor ønsker at udtræde, så er der mulighed for, at dele af de underliggende aktiver kan sælges til markedskursen på f.eks. Fondsbörse Deutschland.



### **Cherry picking af Schou & Partners' eksperter**

Schou & Partners har over 30 års erfaring inden for ejendomsinvestering på det tyske marked. Hver indkøbt projektpart er resultatet af en grundig analyse af bl.a. ejendommens stand, lejekontrakter, gældsprocent, afdrag, anpartsværdi kontra leje, udlodning, kurshistorik, skjulte værdier i form af mulige lånekonverteringer, potentielle huslejestigninger mv.



### **Undgå J-curve**

Ejendomsinvestering består af tre faser: Investment Period, Operational Enhancement og Harvest Mode. Værdien af investeringen følger en J-formet kurve. Ved at købe secondaries indtræder man først i projektet i den afkastgivende slutfase. Startomkostninger er dermed betalt af primær investor.

## Schou Secondaries III

Interessen for fond I og II var stor, og begge fonde blev fuldttegnet på kort tid. Derfor åbner vi nu for 'Schou Secondaries III'.

Fonden er baseret på tyske secondaries købt 30% under fair value. Ejendomsprojekterne er typisk AA til AAA beliggenheder og er karakteriserede ved:

- Stærke ejere/lejere
- Meget tilfredstillende soliditet (50-80%)
- Gode beliggenheder
- Lav gearing med god gældsafdragelse
- Høje årlige udlodninger
- Stor risikospredning på mange projekter

FT- NR. 23.181. Registreringen er sket i mæfør af §9, stk. 1, jf. §4, stk. 1, i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF loven), og i henhold til de oplysninger, der fremgår af anmeldelseskemaet og indsendte bilag.

Selskabet er blevet registreret hos VP Securities med fondskode/ISIN-kode: DK0061539764.



*”Vi brænder  
for secondaries,  
godt afkast  
og tilfredse  
investorer.”*



— **Schou Secondaries III**  
**nøgletal:**

**8,11%**

Gns. årligt afkast

**3%**

Årligt udbytte

**100 mio.**

Samlet egenkapitalindskud



- Schou & Partners  
køber min. **20-30%**  
under fair value

## — Ejendomsinvestering med **børsfordele**

### **Fondsbörse Deutschlands har gjort secondaries særligt favorable**

Det samlede marked for ejendomsanparter i Tyskland er enormt. I tal udgør det over 400 milliarder Euro. Derfor findes der en specifik børs-plattform for handel med brugte anparter under Fondsbörse Deutschlands. Her handles secondaries til dagskurs, der findes kurslister og handelshistorik og prisdannelsen er således meget transparent. Eneste forskel til en aktiebørs er at børsen ikke faciliterer selve handlen. Den opgave har sælger og køber i fællesskab.

### **Stort marked. Store muligheder**

Det siger sig selv, at når ejendomsmarkedet i Tyskland er så meget større end i Danmark, vil der meget oftere opstå gode investeringsmuligheder her. Schou & Partners monitorerer dagligt nyudbudte anparter og analyserer de mest interessante.





**Ejendommene er i drift**  
**Kendte indtægter og udgifter**  
**Kendt historik**  
**Solide lejere**  
**Gæld nedbragt**  
**Mulige upsides kan identificeres**





## — Derfor er **veletablerede** ejendomme en mere sikker investering

### **Risici forbundet med nybyggede ejendomme**

Traditionel ejendomsinvestering består som regel i, at udbyder opfører en ejendom, der sælges i anparter. Herefter skal ejendommen udlejes, og først når alle lejemaal er på plads, og alle etableringsudgifter er betalt, begynder ejendommen at give fuldt afkast. Det sker typisk efter 3-4 år.

Men denne model indeholder visse risici. Hvis markedet ikke kan holde de beregnede huslejer, kan projektet komme til at give underskud. Hvis ejendommens kvalitet eller beliggenhed viser sig ikke at leve op til markedets behov, kan projektet også blive økonomisk udfordret.

### **Fordele ved veletablerede ejendomme**

Ved i stedet at købe veletablerede ejendomsprojekter, der har vist deres værd, minimeres risikoen for investor. Fordelen er kort sagt, at hele projektet allerede er på plads, og at der foreligger udarbejdede budgetter ud fra faktiske tal samt aflagte regnskaber. Dette er en væsentlig forskel og skaber en stor grad af sikkerhed, da man har en historik at analysere på.



## — Den bredeste risikospredning på ejendomsmarkedet

### Risikospredning ved traditionel ejendomsinvestering

I Danmark er der kutyme for, at ejendomsinvestering centrerer sig omkring et enkeltstående projekt, fx én butiksejendom, ét boligbyggeri, ét kontorkompleks. Det forhøjer risikoen, da hele ens investering står og falder med projektets succes. Men sådan behøver det ikke at være.

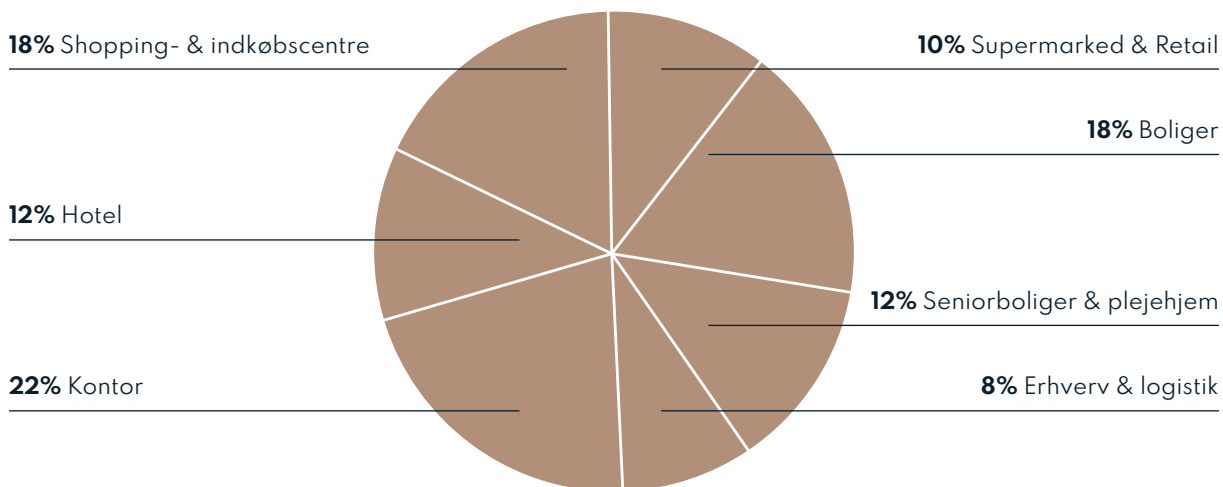
### Risikospredning hos Schou & Partners

Hos Schou & Partners opererer vi med

risikospredning på flere niveauer. I vores fonde indgår cirka 30 ejendomsprojekter. Disse spreder sig over mange forskellige regioner, metropoler og lokationer. De besidder stor diversitet i typer af ejendomme fx boliger, indkøbscentre, kontorer mv. Endelig ligger der en spredning af risiko i mængden af lejekontrakter. I en Schou & Partners fond vil der typisk være op mod 100 lejekontrakter. Hvorimod et traditionelt ejendomsprojekt kun vil bestå af få.



### Spredning af investeringer





	Secondaries	Traditionelt ejendomsprojekt
Mange lokationer	✓	✗
Mange ejendomsstyper	✓	✗
Mange investorer	✓	✗



## — Sådan udvælger vi investeringsejendomme



Schou & Partners køber altid ejendomsprojekter, der ligger minimum 20-30% under fair value. Det vil sige, at kursværdien ligger markant lavere end den vurderede markedsværdi af ejendommen.

Schou & Partners investeringsteam udarbejder en omfattende analyse af hvert enkelt projekt, før det indkøbes.

Udover de grundliggende parametre som attraktivitet, beliggenhed og lejere omfatter analysen også gældsafvikling, værdiansættelse kontra lejen, markedsudvikling, lejekontrakter, mulighed for huslejestigninger, lånomlægninger, udlodninger, frasalg mv. På baggrund af dette beregnes en samlet værdi for ejendommen.

Schou & Partners tjekker konstant markedet for ikke at gå glip af interessante emner.





**Generelt vælger Schou & Partners  
ejendomme der har:**

- Stærke ejere/lejere
- Meget tilfredstillende soliditet (50-80%)
- Gode beliggenheder
- Lav gearing med god gældsafdragelse
- Høje årlige udlodninger

— **Fakta om  
Schou Secondaries III**

## Investeringsoverblik

Schou Secondaries III er en ejendomsfond med en samlet egenkapital på 100 millioner. Fonden vil have et favorabelt afkast på gns. 8,11% p.a., en stor risikospredning på cirka 30 projekter, samt meget fleksible exit-muligheder. Fonden henvender sig til professionelle og semi-professionelle investorer.

### Fakta om fonden

Fonden er baseret på tyske secondaries købt 20-30% under fair value. Ejendomsprojekterne er typisk AA - AAA beliggenheder og er karakteriserede ved:

- Gennemsnitligt udbytte på 3,00%
- Budgetteret afkast på 8,11% p.a.
- Minimum tegningsbeløb 750.000 DKK
- Ingen kautionsforpligtelser
- Primært AA - AAA beliggenheder
- Stor risikospredning
- Exit-mulighed hvert år



## Forventet afkast

Budgetteret gennemsnitlig forrentning af indskudt kapital ved tegning på 1.000.000 kr.

---

<b>Privat investor</b>	
Hvad du får tilbage før skat	<b>2.012.188</b>
Afkast før skat (IRR)	<b>8,11%</b>
Hvad du får tilbage efter skat	<b>1.587.069</b>
Afkast efter skat (IRR)	<b>5,11%</b>

Personlig aktionær er forudsat at beskatning sker til den aktuelle maksimale beskatning for aktier på 42% (2021)

---

<b>Selskabs investor</b>	
Hvad du får tilbage før skat	<b>2.012.188</b>
Afkast før skat (IRR)	<b>8,11%</b>
Hvad du får tilbage efter skat	<b>1.895.881</b>
Afkast efter skat (IRR)	<b>7,30%</b>

Selskabsaktionær med en ejerandel under 10% vil ejerandelen blive betragtet som skattefri porteføljeaktier. 70% af udbytte beskattes med aktuelt 22%, avance er skattefri (2021)

## — Exit-muligheder

Ved en investering i fonden 'Schou Secondaries III' er mulighederne for exit særdeles fleksible. Investor har i alt tre muligheder for exit, og de overordnede regler er som følger:

### **Salg til anden investor**

Investor kan til enhver tid sælge til tredjemand eller andre investorer – på egen hånd eller med hjælp fra Schou & Partners.

### **Individuel exit hvert år**

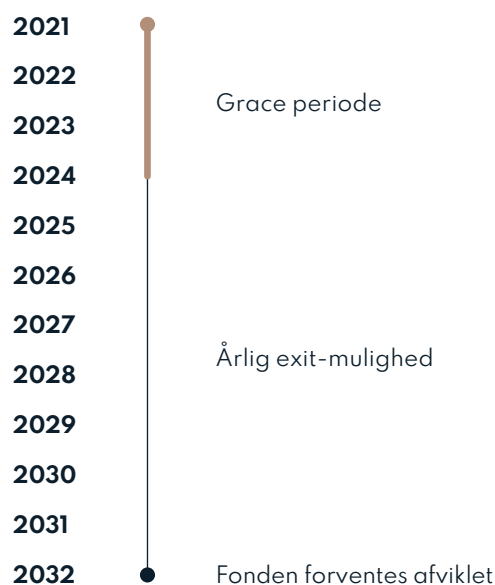
Såfremt salg til andre er forgæves, kan selskabet opkøbe aktierne. Dette er gældende fra 2025, idet der er grace på 3 år regnet fra juni 2022. Ønsket om udtræden skal meddeles selskabet i perioden fra 1. marts til 31. marts, første gang i 2025. Der kan udtrædes for en samlet pris på max 10.000.000 DKK årligt og nominelt i perioden juni 2025 til juni 2030 svarende til max 50% af selskabskapitalen. Udtrædelse er en mulighed, der afhænger af, om selskabet har frie reserver, og om handlen er forsvarlig set ud fra selskabets forhold. Selskabet har mulighed for frasalg af aktiver for at skabe den nødvendige likviditet. Hvis mere end 25% af selskabets

samlede investering ønskes frasolgt som led i den individuelle exit, kræver det et kvalificeret flertal.

### **Samlet struktureret exit**

Fra perioden 1. juni 2032 og hvert andet år fremover har selskabet pligt til at sætte spørgsmålet om et samlet struktureret exit på generalforsamlingens dagsorden. Bestyrelsen skal undersøge mulighederne for helt eller delvist frasalg, hvis det ønskes af investorerne.

### **Oversigt over exit-mulighederne**



## — Fordele og risici

### **Indbygget risikospredning**

Det gode afkast kommer naturligvis med en risiko. Derfor handler det for alle investorer om at minimere risikoen. Det gør man med secondaries.

Fonden 'Schou Secondaries III' består af andele i eksisterende ejendomsprojekter. Da man er i stand til at analysere historikken på driften, har man en fremragende mulighed for at vurdere, om ejendommen er solid, og om afkastet er holdbart. Dermed mindskes risikoen.

Desuden består 'Schou Secondaries III' af omkring 30 forskellige ejendomsprojekter. Disse er spredt ud over en lang række forskellige ejendomsstyper og fordelt over mange lokationer indeholdende over 100 lejekontrakter. Denne diversitet i porteføljen resulterer også i reduktion af risikoen.

Ved at købe secondaries indtræder man først i projekterne i slutfasen, som er særligt

afkastgivende og hvor risici er mindre end i opstartsfasen. Dette giver høj indre værdi, lav købspris og høje løbende udlodninger. Alt sammen bidrager til en minimering af risikoen.

### **Afkald på indflydelse**

En ulempe ved minoritetsinvestering i secondaries i ejendomsmarkedet er, at fonden ikke er i fuld kontrol med ejendomsinvesteringen. Her gives en smule afkald på indflydelse i projekterne, mod til gengæld at kunne købe en særlig attraktiv pris.

Princippet er, at det er mere attraktivt at købe en veldrevet og velkonsolideret ejendom til 6,5% i afkast med begrænset indflydelse end at få 4,5% for tilsvarende ejendom med fuld indflydelse.

Denne risiko forsøges elimineret ved kun at købe projekter, der har anerkendte administratorer og ejendomsforvaltere tilknyttet.

## — Track record i vores tidligere secondaries fonde

### Markante opjusteringer i både fond I og II

Schou & Partners investeringsteam arbejder altid ud fra et konservativt princip, når det gælder beregninger på afkast. Budgetterne i fondene er derfor sat, så investor får et så realistisk billede som muligt af fondenes attraktivitet. Fond I havde et forventet afkast på 8,67%. Men allerede efter kort tid

var der indtruffet nogle favorable frasalgs af projektejendomme og afkastet blev opjusteret til 10,23%.

Fond II blev opjusteret fra 8,52% til 10,31% allerede inden fonden var fuldttegnet. Opjusteringer er ikke budgetteret og derfor en ekstra gevinst for investor.

### Vores track record

	Opjustering på afkast i forhold til udbud		
Fond I	8,76%	→	10,23%
Fond II	8,52%	→	10,31%



## — Om Schou & Partners

Secondaries er Schou & Partners kernekompetence. Siden 2015 har vi oprettet fonde og ejendomsprojekter i Danmark og Tyskland.

De er løbende udbudt til velhavende privatpersoner, fonde og selskabsinvestorer.

Schou & Partners medarbejdere er alle specialiserede i køb, salg, administration, analyse, forhandling samt værdioptimering af ejendomme.

Pt forvalter Schou & Partners to secondaries fonde, seks øvrige ejendomsprojekter og 41 ejendomme til en samlet værdi af 1.1 milliard DKK. Det sker på vegne af 285 investorer.

### Disclaimer

Informationerne i dette informationsmateriale er alene et udpluk af informationsmaterialet gengivet i prospektet for projektet, hvorfor nærværende informationsmateriale alene er med henblik på en indledende præsentation af investeringsprojektet.

Informationerne i dette informationsmateriale skal herudover alene betragtes som indikativer og kan på ingen måde benyttes som eller erstattes af personligrådgivning. Enhver potentiel investor opfordres til selv at undersøge relevante risici og juridiske forhold, herunder at rådføre sig med egne rådgivere baseret på informationerne i dette informationsmateriale og prospektet. Informationsmaterialet er ikke udtømmende, men ment som inspiration og et overblik til potentielle investorer i Schou Secondaries III A/S. Den endelige tegning i selskabet foregår udelukkende på baggrund af investeringsaftalen og vedtægterne for selskabet, der investeres i.

Nærværende informationsmateriale er udarbejdet for Schou Secondaries III A/S og udtaler sig om forhold pr. 1. april 2021.

Informationsmaterialet er hverken et tilbud eller opfordring til at købe eller sælge kapitalandele i det nævnte investeringsprojekt. Schou & Partners A/S har efter bedste evne bestræbt sig på at sikre, at informationsmaterialet er fuldstændigt og korrekt, men Schou & Partners A/S fremsætter ikke herved nogen garantier med hensyn til fuldstændigheden af oplysningerne eller forventningerne indeholdt i dette materiale, ligesom Schou & Partners A/S ikke tager ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af materialet.

# Hvordan kan vi hjælpe dig?

Har du spørgsmål til aktuelle fonde, vil du vide mere om secondaries generelt eller vil du gerne have uddybet et emne? Så kontakt os eller besøg vores hjemmeside.

[www.schoupartners.dk](http://www.schoupartners.dk)

+45 64 75 10 70

Schou & Partners A/S  
CVR. nr. 36890126  
Niels Bohrs Allé 21  
5230 Odense M

**Schou &  
Partners** A/S

