

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 produktets karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

PRODUKT**Produktnavn:**

Artha Søbad P/S

Webside:

www.arthascope.dk

Publiceringsdato:

1. september 2021 (rev. 29. oktober 2024)

Artha Søbad P/S administreres af ArthaScope Kapitalforvaltning A/S, Strandvejen 58, 3, 2900 Hellerup, telefon +45 70 25 00 05. ArthaScope Kapitalforvaltning A/S er godkendt i Danmark og er under tilsyn af Finanstilsynet i Danmark.

HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM**Type:**

Alternativ InvesteringsFond (P/S) som investerer i opførelse af hotel ved Køge Havn.

Mål:

Artha Søbad P/S deltager i opførelsen af hotel ved Køge Havn. Formålet er at skabe det højest mulige afkast over tid under hensyntagen til risiko.

Den af investorerne indbetalte kapital bliver anvendt til opførelse af hotel ved Køge Havn, hvilket udvikles sammen med koncernen Kloikos ApS. Hotellet lejes ud til ESS, der overtager driften, når det er færdigbygget. Investorerne har indbetalt kapitalen ved investeringens start. Der blev tegnet i alt 105,5 mio. kr. i egenkapital. Heraf er 5 mio. kr. betalt i fee til Artha Holding A/S og TH. Falk-Rønne A/S, som er geninvesteret. Derudover modtager de 15% af overskuddet fra investeringen. Artha Søbad P/S fungerer som holdingselskab, hvorfor der ikke er nogen drift i selskabet. Selskabet har

investeret i alt 100 mio. kr. i et datterselskab, som opfører hotellet ved Køge Havn. Der er 0,5 mio. kr. i driftslikviditet i Artha Søbad P/S.

Investeringen havde oprindeligt en forventet løbetid på 2-7 år. Færdiggørelse og aflevering af byggeriet er ca. 1,5 år forsinket i forhold til den oprindelige tidsplan. Hotellet afleveres til lejer den 1. oktober 2025. Projektet sælges ved aflevering, eller når hotellet har haft en driftsperiode. På den baggrund justeres projektets tidshorisont til 1-4 år, men kan variere fra dette, såfremt bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt. Investeringen forventes afsluttet når hotellet sælges.

Aktierne i Artha Søbad P/S er unoterede. Én gang årligt vil der blive aflagt revideret regnskab, som belyser selskabets indre værdi.

Tilsigtet semi-professionelle investorer

Herved forstås investorer som investerer for minimum EUR 100.000.

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

I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet frem til, at selskabet sælges (nu forventeligt efter et - fire år). Du har måske ikke let ved at sælge aktierne, eller du må sælge til en kurs, der markant påvirker det beløb, du får tilbage.

Risikoindikatoren beregnes på basis af klassifikationen af selskabet. Dette selskabs underliggende aktiver følger ikke noget officielt benchmark, hvor data er tilgængelige hyppigere end kvartalsvis. Derfor klassificeres selskabet i en kategori, hvor selskabets risikoindikator som udgangspunkt er enten 6 eller 7.

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for at tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig.

Vi har klassificeret risikoen for dette produkt som 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed Artha Søbad P/S' evne til at tilbagebetale dig.

Investor hæfter kun med den af investor tegnede kapital. Investeringen er rentefølsom. Resultatet af investeringen er afhængig af lejeniveau og tomgang. Det forventede resultat påvirkes ligeledes af belåningsgrad og renten. Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investeringen.

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

RESULTATSCENARIER

Investering (EUR 100.000~DKK 746.000)				
Scenarier		1 år	3 år	5 år
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	508.921	381.106	290.994
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-26,8%	-17,5%	-15,1%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	598.158	556.954	543.803
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-14,8%	-7,3%	-4,9%
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	753.124	832.749	827.261
	Gennemsnitligt afkast hvert år	5,9%	5,8%	4,9%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	908.060	1.122.728	1.270.019
	Gennemsnitligt afkast hvert år	26,7%	16,3%	13,3%

Beregningsmetode:

Denne tabel viser det beløb, som du kan forvente at få tilbage i løbet af de næste fem år under forskellige scenarier, hvis du investerer 100.000 EUR, svarende til ca. 746.000 kr. 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/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 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/udløbstiden. Enten kan du ikke indløse før tid, eller også skal du betale store omkostninger eller lide et tab, hvis du gør det (i form af kurstab).

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også har betydning for, hvor meget du får tilbage.

Dit maksimale tab vil være, at du taber hele din investering.

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

Investor tegner aktier i et partnerselskab, som forvaltes af ArthaScope Kapitalforvaltning A/S. Partnerselskabets evne til at udbetale udbytter mm til aktionærerne er uafhængigt af forvalterens finansielle situation.

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 EUR 100.000. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Omkostninger over tid:

Investering (EUR 100.000 ~ DKK 746.000)		Indløsning efter 1 år	Indløsning efter 3 år	Indløsning efter 5 år
Scenarier				
Samlede omkostninger		-37.157	-51.455	-120.241
Afkastforringelse (RIY), pr. år		5,0%	2,2%	3,0%
Afkastforringelse pr. år splittet ud på omkostningstyper, hvis der indløses efter 5 år:				
Engangsomkostninger				0,9%
Løbende omkostninger				2,2%

Note: Entryomkostninger viser effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering. Løbende omkostninger viser effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.

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

Anbefalet investeringsperiode: oprindeligt 2 – 7 år, nu 1 – 4 år.

Selskabets aktier er unoterede og dermed ikke-likvide. Der forecastes ikke med udbytte.

Selskabet tilbyder ikke indløsning af aktionærerne.

Investorerne har mulighed for at finde købere til deres aktier, men da aktien er illikvid, er der risiko for, at salgsprisen kan ligge under den indre værdi.

HVORDAN KAN JEG KLAGE?

Du kan give din tilbagemelding til ArthaScope Kapitalforvaltning A/S, uanset om du ønsker at klage eller give os ros. Din tilbagemelding er vigtigt for os for, at vi fremadrettet kan forbedre vores produkter og service.

Vi ser det som en vigtig opgave at finde en god og hurtig løsning på din eventuelle klage.

Du kan sende din eventuelle klage til ArthaScope Kapitalforvaltning A/S, att. direktionen, Strandvejen 58, 2900 Hellerup. Alternativt via e-mail: bk@arthascope.dk.

ANDEN RELEVANT INFORMATION**Skatteforhold:**

Produktet er underlagt skattereglerne i Danmark. Skatteforhold kan påvirke din investering, og du skal være opmærksom på, at der ikke er taget højde for dine personlige skatteforhold. Det vil også have betydning for, hvor meget du får tilbage. Skattereglerne kan ændre sig fremover.

Har du spørgsmål til skat, bør du henvende dig til en skatterådgiver.

Forvaltning iht. FAIF-loven:

Selskabets forvalter i henhold til FAIF-loven er ArthaScope Kapitalforvaltning A/S, Strandvejen 58, 2900 Hellerup.

Ansvarsfraskrivelse:

ArthaScope Kapitalforvaltning A/S kan kun drages til ansvar for oplysningerne i dette dokument, hvis de er vildledende og unøjagtige.

Med forbehold for løbende justeringer opdateres dette dokument med central information mindst hver 12. måned. Denne centrale information er udarbejdet 1. september 2021 og revideret 29. oktober 2024.