

Dokument med central investorinformation vedr. Scope Investment Alternativ

Investeringsfond III K/S

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 som investor at forstå dette produkts karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab samt at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

Produkt

Navn:	Scope Investment Alternativ Investeringsfond III K/S ("Scope AIF III") CVR nr.: CVR 43 63 02 61
PRIIPS producent:	Scope Investment Fondsmæglerselskab A/S
Hjemmeside:	www.scopeinvestment.dk
Tlf:	+45 3333 0604
Tilsynsmyndighed:	Finanstilsynet

Offentliggørelsesdato: 13. juni 2023

Advarsel: Ved køb investerer du i et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå

Hvad drejer dette produkt sig om?

Type

Ved køb investerer du i andele i Scope AIF III, som er et dansk kommanditselskab og er registreret hos Finanstilsynet. Produktet henvender sig til potentielle danske investorer.

Mål

Scope AIF III er en Alternativ Investerings-Fond, som er forvaltet af Scope Investment FAIF 1 ApS, (Scope FAIF), der er registreret hos Finanstilsynet som Forvalter af Alternative Investeringsfonde. Fondens mål er at investere i markedet for unoterede kreditter og lån til udvikling af fast ejendom. Investeringsmuligheden for Scope AIF III består i at tilbyde ejendomsudviklere supplerende finansiering til byggeri fra ca. 50 pct. og op til ca. 70 pct. af ejendomsprojektets samlede omkostninger i samarbejde med den byggekreditgivende bank.

Scope AIF III forventes at få en størrelse på DKK 300 mio. ved den endelige lukning af fonden (Final Close) i marts '24. Den maksimale størrelse på Scope AIF III kan blive DKK 500 mio. i samlede kapitaltilsagn.

Forventet investorer:

Produktet udbydes til investorer som defineret i § 5, stk. 5 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v. Produktet er kun tilsigtet semi-professionelle investorer, som kan bære tab af deres investering, har en lang investeringshorisont og som kan acceptere, at der ikke tilbydes løbende indløsning af K/S andele. Investorerne skal løbende kunne honorere kapitalkald fra Scope AIF III. Minimumsinvesteringen er på DKK 2 mio.

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

Den summariske risikoindikation angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe værdi på grund af bevægelser i markedet, eller fordi Scope AIF III ikke er i stand til at betale dig. Produktet er klassificeret som 5 ud af 7. Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis Scope AIF III ikke er i stand til at betale det, de skylder, kan du tabe hele din investering.



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet til udløb, som forventeligt vil være 5 år. Du er måske ikke i stand til at få din investering indløst tidligere. Du kan komme til at betale ekstraomkostninger for at få din investering indløst tidligere. 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.

Risikoklasse 1 er ikke en risikofri investering. Risikoindikatoren viser den typiske sammenhæng mellem risikoen ved, og dine afkastmuligheder af, investeringen. Normalt er det den forventede standardafvigelse, som definerer placeringen i risikoskalaen. En dansk 10-årig statsobligation vil være risikoklasse 1. En middel risiko vil derfor typisk befinde sig på skalaniveau 4. Kombinationen mellem unoterede kreditter med relativ lav belåning i ejendomme i Danmark, en relativ kort investeringshorisont, medfører, at vi placerer fonden på lidt over middel risiko på niveau 5.

Historiske data er ikke garanti for fremtidige afkast. Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet.

Dette produkt er unoteret, hvilket medfører, at der ikke vil være en daglig kursfastsættelse af fonden og dermed heller ikke en garanti for, at investeringen kan sælges indenfor en given tidshorisont eller på forhånd bestemte vilkår. Det kan vise sig meget vanskeligt og være forbundet med store omkostninger at være tvunget til at afhænde investeringen før udløb.

Hverken Scope AIF III eller Scope FAIF er forpligtet til at tilbagekøbe andele i Scope AIF III i fondens løbetid.

Investor er forpligtet til at betale de løbende kapitalkald, som forventes gennemført i Scope AIF III's investeringsperiode indtil Scope AIF III ikke ønsker at kalde yderligere kapital fra investorerne. Scope AIF III kan kalde beløb op til det fulde investeringstilsagn.

En yderligere specifikation af andre risici for fonden forefindes i investormaterialet fra Scope AIF III og i kommanditselskabsaftalen.

Resultatscenarier		År 1	År 3	År 5
Forventet investering	DKK 2 mio.	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Stressscenarie	Hvad har du tilbage efter omkostninger?	1.750.500	1.392.255	1.102.077
	Gennemsnitligt årligt afkast	-12,5%	-11,4%	-11,2%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad har du tilbage efter omkostninger?	1.945.000	1.915.000	1.885.000
	Gennemsnitligt årligt afkast	-2,8%	-1,4%	-1,2%
Moderat scenarie	Hvad har du tilbage efter omkostninger?	2.178.400	2.696.969	3.239.095
	Gennemsnitligt årligt afkast	8,9%	10,5%	10,1%
Fordelagtigt scenarie	Hvad har du tilbage efter omkostninger?	2.295.100	3.157.111	4.047.026
	Gennemsnitligt årligt afkast	14,8%	16,4%	15,1%

Kilde: Scope Investment

Tabellen ovenfor viser en teoretisk beregning af, hvad du som investor kan forvente under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 2 mio. De viste scenarier illustrerer, hvorledes din investering kan udvikle sig. Du kan sammenligne dem med scenarierne for andre produkter. De viste scenarier er en teoretisk beregning for den fremtidige udvikling, baseret på historiske modelbaserede afkast. Da de illustrerede afkast er modelbaserede, kan de også forværres, såvel som forbedres. Tabellen viser variationen i afkastet under de givne antagelser. Det endelige afkast for investor afhænger af udviklingen i markedet, Scope AIF III's evne til at investere i dette marked, samt hvor længe du beholder investeringen. Stressscenariet viser, hvad du får tilbage under ekstreme markedsforhold.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet.

Der tages ikke højde for investors personlige skatteforhold, som kan have betydning for, hvordan investors endelige afkast bliver. Investors maksimale tab vil være begrænset til investors investeringstilsagn.

I det moderate og i det fordelagtige scenarie vil der være et performance fee til Scope FAIF 1, som skal betales, hvis afkastet overstiger 7% p.a. efter tilbagebetaling af det oprindelige indskud. Der betales først et performance fee, hvis det samlede afkast overstiger 7% p.a.

Dette produkt kan ikke løbende indløses i investeringsperioden, men du kan sælge dine andele på det sekundære marked, hvis du kan finde en køber, som kan accepteres eller godkendes af Scope AIF. Tabet, hvis dine andele i givet fald sælges under "indre værdi", er ikke medtaget i beregningerne.

Hvad sker der, hvis Scope AIF III ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Scope AIF III er ikke forpligtet til at foretage betaling for din initiale investering.

I investeringsperioden er det forudsat, at der sker en geninvestering af det løbende afkast, dvs. renter og indfrielse, som Scope AIF III modtager fra sine kreditter og lån. Det er dog muligt for Scope AIF III, at udbetale afkast til investorerne i investeringsperioden og derefter genkalde det udbetalte beløb fra investorerne.

Efter investeringsperioden på de første knap 3 år, vil dine andele give dig ret til at modtage udlodning af eventuelle renteindtægter og anden udlodning fra indfrielse af kreditter og lån svarende til din andel af de samlede andele i Scope AIF III.

Du skal derfor være indstillet på, at pengestrømmene fra investeringen i Scope AIF III kan være uforudsigelig og i tilfælde af misligholdelse på de af Scope AIF III ydede kreditter og lån, at der så kan være en manglende tilbagebetaling til dig og de øvrige investorer i Scope AIF III. Der findes ingen kompensations- eller garantiordning for Scope AIF III. Hvis du har investeret i Scope AIF III, bør du være indstillet på, at der er en risiko for at miste en betydelig del af investeringen.

Hvilke omkostninger er der:

Indtrædelsesomkostninger: 2,00% af investeringstilsagn til Scope Investment ved indgåelse af aftale. Dette reduceres til 1 procent af investeringstilsagnet, hvis investeringstilsagnet er DKK 5 mio. eller derover.

Udtrædelsesomkostninger: Situationsafhængig, men investor må forvente et tab ved førtidig udtrædelse.

Løbende omkostninger: 0,75% p.a. af investeringstilsagnet i investeringsperioden. Efter investeringsperioden, vil de løbende omkostninger være 0,75% af det investerede bruttobeløb, dvs. inklusiv eventuel gæld ydet af pengeinstitutter til Scope AIF III.

Performance fee: Der beregnes et performance fee, hvis investorernes afkast overstiger 7% p.a. (IRR). Der betales 20% af afkastet der overstiger 7% til Scope Investment.

Omkostninger over tid:

Scenarier (moderat scenarie)	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser ved udløbet af den anbefalede investeringsperiode
Samlede omkostninger	55.000*	223.367*
Afkastforringelse (RIY) pr. år	3,48%	1,87%

*Ikke muligt at estimere omkostningerne præcist.

Omkostningernes sammensætning

Denne tabel viser afkastforringelsen pr. år

Engangs-omkostninger	Entry-omkostninger	2%	Effekten af de omkostninger du betaler, når du opretter din investering.
	Exit omkostninger	0%	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.
Løbende omkostninger	Portefølje-transaktions-omkostninger	0 %	Effekten af omkostninger ved indgåelse af kreditter til låntagere.
	Andre løbende omkostninger	0,75%	Effekten af omkostninger, som Scope AIF beregner hvert år for at forvalte dine investeringer.
Yderligere omkostninger	Resultatgebyrer	0%	Effekten af resultatgebyrer. Vi tager dette fra din investering, hvis produktets afkast overstiger dets benchmark.
	Performance fee	20%	Effekten af performance fee. Vi tager dette, hvis investeringen har givet et højere afkast end 7% p.a.

Hvor længe bør jeg beholde Scope AIF III, og kan jeg tage penge ud undervejs?

Anbefalet investeringshorisont: 4-6 år. Det er ikke muligt at tage penge ud før Scope AIF III afvikles, men det er forventningen, at du vil modtage rente og indskud retur fra starten af år 4.

Scope AIF III har en investeringsperiode på 2 år fra final close den 31. marts 2024, dvs. frem til 31. marts 2026 og derefter en 2-årig afviklingsperiode, som kan forlænges af fonden med op til 2 på hinanden følgende etårsperioder. Altså en samlet investeringshorisont på maksimalt 6,5 år, men forventet omkring 4,5-5 år.

Hvordan kan jeg klage?

Investorer i Scope AIF III kan i henhold til lov om finansiel virksomhed klage til Scope Investments klageansvarlige, som er Jonas Melchior, jm@scopeinvestment.dk

Anden relevant information

Du kan få yderligere information om fonden ved henvendelse til Scope Investment Fondsmæglerselskab A/S.

Adressen: Scope Investment Fondsmæglerselskab A/S
Nyhavn 63 A
DK-1051 København K
Tlf. +45 33 33 06 04

Andele i Scope AIF III handles ikke på Nasdaq Copenhagen A/S eller andre børser.