

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

K/S Capito Domus Credit I

PRIIP-producent: Capito Capital Management A/S, www.capitocapital.dk. Ring på +45 32269050 for yderligere oplysninger.

Dette produkt er en Alternativ Investeringsfond (AIF) forvaltet af Capito Capital Management A/S, en registreret forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF) hos Finanstilsynet med FTID-nummer 23373, men er ikke underlagt Finanstilsynets løbende tilsyn. Finanstilsynet er ansvarlig for tilsynet med Capito Capital Management A/S i forbindelse med dette dokument med central information. DCI produktionsdato 2025-11-10.

Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.

Hvad dette produkt drejer sig om?

Type

K/S Capito Domus Credit I ("Fonden") er etableret som et kommanditselskab i henhold til dansk lov. Komplementaren er "CCGP3 ApS".

Capito Capital Management A/S (Forvalteren) er ejet af Stefan Norrsell Invest AB og Ramlösa Shipping AB, som yder investeringsmæssig og anden rådgivning til Forvalteren.

Fonden er en closed-ended fond i henhold til AIFM-forordningen, og er registreret hos Finanstilsynet med FTID-nummer 15160, som en alternativ investeringsfond forvaltet af Capito Capital Management A/S. Fondens formål er at investere i en mellemliggende fond, der investerer i en portefølje af lån med sikkerhed i fast ejendom.

Direkte indløsning af andele hos Fonden er ikke mulig før fondens udløb. Andele kan forsøges solgt på et sekundært marked, men Fonden er ikke forpligtet til at facilitere et sådant salg, og der kan ikke garanteres en køber eller en fair pris.

Løbetid

Fonden har en fast løbetid på 5 år med mulighed for forlængelse i to på hinanden følgende 12-måneders perioder. Fonden kan likvideres før tid, hvis et kvalificeret flertal af investorerne, som defineret i selskabets vedtægter, anmoder Forvalteren herom, eller hvis Forvalteren beslutter det.

Mål

Fondens formål er at levere et stabilt, løbende afkast ved at investere i en mellemliggende fond, der investerer i en portefølje af lån med sikkerhed i fast ejendom. Hovedfaktorerne for afkastet er renteindtægter fra disse lån.

Underliggende aktiver: Den mellemliggende fond investerer primært i lån (pantebreve) med førsteprioritetspant i liebhaverejendomme (villaer, ferieboliger) og erhvervsjendomme i Danmark, Spanien og Frankrig. Lånenes løbetid er typisk 6-60 måneder og med en gennemsnitlig løbetid på ca. 12 måneder.

Investeringsstrategi: Den mellemliggende fond fokuserer på kreditgivning med en konservativ risikoprofil. Lån gives typisk til

ejendomsselskaber (SPV'er) og har en belåningsgrad (LTV) på (typisk) maksimalt 60%. Den mellemliggende fond kan anvende gearing på op til 2x på de underliggende lån for at optimere afkastet.

Afkastbestemmelse: Fondens indkomst modtages fra den mellemliggende fond og distribueres til investorerne. Udlodningerne baseres på realiserede renteindtægter som Fonden modtager via den mellemliggende fond fra låntagerne og andre likvide indbetalinger, så investorer får løbende afkast uden at skulle afvente investeringernes udløb. Disse indtægter, efter fradrag af omkostninger, udgør grundlaget for de kvartalsvise udlodninger til investorerne. Hvis lån indfries før tid, reinvesteres frigjort kapital hurtigt i nye projekter (pantebreve) for at opretholde et højt afkast niveau og en effektiv kapitalanvendelse.

Den mellemliggende fond er 'Maigaard & Molbech Real Estate Credit HoldCo ApS', og Fonden investerer således som en Fund of Funds. Eventuelle fremtidige investeringer i andre mellemliggende fonde vil blive udvalgt på baggrund af deres evne til at opfylde Fondens investeringsstrategi, risikoprofil og afkastmål.

Fonden forvaltes aktivt, hvilket betyder, at forvalteren træffer diskretionære valg om investeringerne for at opnå Fondens mål. Fonden forvaltes ikke i henhold til et benchmark. Fondens valuta er DKK.

Påtænkt detailinvestor

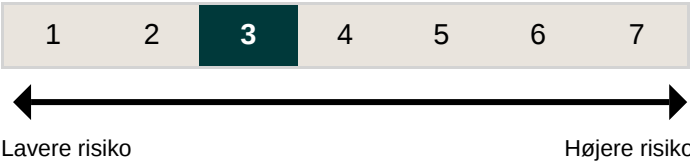
Minimumsinvesteringen er DKK 1.000.000,00.

Fonden udbydes til "professionelle og semi-professionelle investorer", hvilket betyder investorer, der opfylder betingelserne i FAIF-lovens § 5, stk. 5, nr. 2. Fonden udbydes ikke og vil ikke blive udbudt til andre investorer. Produktet passer til kunder med en vis finansiell viden og erfaring, som kan forblive investeret i produktet i minimum 5-7 år, og som kan tåle tab på hele deres investering.

Yderligere Information: Prospekt, vedtægter, seneste valueringer (NAV) og seneste årsrapport kan vederlagsfrit rekvireres på dansk ved henvendelse til Forvalteren.

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

Risikoindikator



 I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 5 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligt tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du kan ikke indløse tidligere.

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 3 ud af 7, som er en middel-lav risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et middel-lavt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker sandsynligvis ikke vores evne til at betale dig.

Denne klassificering afspejler primært markedsrisikoen. Den tager dog ikke fuldt højde for kreditrisikoen, som opstår yderligere via højere gearing, hvis de underliggende låntagere i Fondens portefølje ikke kan tilbagebetale deres lån. Da Fondens afkast afhænger af disse tilbagebetalinger, udgør dette en væsentlig risiko. Der er heller ikke taget højde for, at du kan tabe penge, hvis Fonden ikke kan udbetale.

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

Resultatscenarier

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, og inkluderer omkostningerne til din rådgiver eller forening. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist. De viste scenarier er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden. Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold.

Anbefalet investeringsperiode: 5 år Eksempel på investering: DKK 100.000			Ved exit efter 5 år
Scenarier			
Minimum	Der er ikke noget garanteret minimumsafkast. Du risikerer at miste en del af eller hele din investering		
Stress	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	DKK 99.970	
	Gennemsnitligt afkast hvert år	0%	
Ufordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	DKK 150.147	
	Gennemsnitligt afkast hvert år	8%	
Moderat	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	DKK 174.483	
	Gennemsnitligt afkast hvert år	12%	
Fordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	DKK 174.807	
	Gennemsnitligt afkast hvert år	12%	

Resultatscenarierne er beregnet ved brug af simuleringer i henhold til PRIIPs kategori 3-metoden. Beregningerne er blandt andet baseret på historiske markedsdata for en offentlig tilgængelig kortsigtet rentesats. Simuleringsmodellen tager højde for

underliggende fondes gearing og omkostninger, der påvirker afkastet. Færre investeringsprojekter eller en mindre gearing end 2x (samlet) vil reducere afkastet.

Dette produkt kan ikke indløses.

Hvad sker der, hvis PRIIP-producent: Capito Capital Management A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Din investering er foretaget direkte i Fonden. Forvalteren er en finansiel og juridisk afgrænset enhed fra Fonden, og i tilfælde af illikviditet hos Forvalteren vil således ikke medføre et finansielt tab for investorerne.

Investering i Fonden er ikke omfattet af investorkompensations- eller investorgarantiordninger. Du kan potentielt tabe hele eller dele af din investering, og hæfter alene med dit indskud i Fonden.

Hvilke omkostninger er der?

Omkostninger over tid

Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du investerer, hvor længe du ligger inde med produktet - og hvor godt produktet udvikler sig (hvis relevant). De beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel på investeringsbeløb og forskellige mulige investeringsperioder.

Vi har antaget: I det første år vil du kunne få det investerede beløb tilbage (0 % i årligt afkast). I de andre investeringsperioder har vi antaget, at produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie. Der er investeret DKK 100.000.

Ved exit efter 5 år	
Samlede omkostninger	DKK 25.782
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	3,12% hvert år

(*) Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser f.eks., at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 14,90% før omkostninger og 11,78% efter omkostninger.

Omkostningernes sammensætning

Resultatgebyr ("performance fee") er beregnet på baggrund af afkastet i det simulerede moderate scenarie for de kommende 5 år. Resultatgebyr er Forvalterens andel af overskud, betinget af at Fonden overstiger en årlig afkastgrænse på 8% og specificeret som 10% af årligt afkast. I scenarier, hvor det årlige afkast er 8% eller lavere, vil resultatgebyr være 0%. Da Fonden er en Fund-of-funds er omkostningerne i den underliggende fond indberegnet i de simulerede årlige afkast: Disse beløb er fuldt indregnet i de ovenfor forventede performance scenarier, samt omkostningstabellerne i dette dokument, herunder Carried interest og løbende omkostninger. De anførte løbende omkostninger på 1,95% dækker både Fondens og den underliggende fonds løbende omkostninger.

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Ved exit efter 5 år
Entry-omkostninger	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering. Det er det maksimale du betaler, og du betaler eventuelt mindre. Det inkluderer distributionsomkostningerne ved dit produkt.	5,00%
Exit-omkostninger	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.	0,00%
Løbende omkostninger		
Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger	Omkostningsprocenten er i forhold til dit investeringstilsagn og ikke i forhold til den løbende kapitalværdi i Fonden.	1,95%
Transaktionsomkostninger	Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underliggende investeringer i forbindelse med produktet.	0,00%
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser		
Resultat-gebyrer	Den anførte omkostning på 2,27% er et simuleret skøn for resultatgebyrer i Fonden.	2,27%
Carried interests	Carried interest i underfonden er inkluderet i resultatgebyret.	0,00%

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

Anbefalet investeringsperiode: 5 år

Den minimale investeringsperiode er 5 år, da produktet er illikvidt og struktureret til at opnå sine mål over denne horisont. Direkte indløsning af andele hos Fonden er ikke mulig. Du kan forsøge at sælge dine andele til en anden investor på et sekundært marked, men der er ingen garanti for, at dette er muligt, og et salg kan medføre betydelige omkostninger eller et tab i forhold til den beregnede værdi. Fonden har mulighed for forlængelse af den 5-årige investeringsperiode på op til yderligere 2 år.

Hvordan kan jeg klage?

Hvis du ønsker at klage over Fonden, Forvalteren, Rådgiveren eller Komplementaren, kan du indgive din klage via e-mail til info@capitocapital.dk eller pr. brev til Forvalteren:
Capito Capital Management A/S
Amaliegade 45, 2
1256 København K.

Anden relevant information

Yderligere Information: Prospekt, memorandum, vedtægter, seneste valueringer (NAV) og seneste årsrapport kan vederlagsfrit rekvireres på dansk ved henvendelse til Capito Capital Management A/S på Amaliegade 45, 2. DK-1256 Copenhagen K. Du kan kontakte os på telefon: +45 3226 9050. Seneste NAV og yderligere information kan også findes på vores hjemmeside: www.capitocapital.dk.