

## DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

### 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, mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

### PRODUKT

<b>Navn:</b>	Koncenton Urban A/S
<b>Producent:</b>	Koncenton A/S
<b>Kompetent myndighed:</b>	Finanstilsynet
<b>Kontaktoplysninger:</b>	<a href="http://www.koncenton.com/kontakt">http://www.koncenton.com/kontakt</a> eller telefon 69 13 49 00

Dette dokument med central information er gældende 13. december 2019.  
Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.

### HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM

<b>Type:</b>	Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS).
<b>Mål:</b>	Produktet har til formål at skabe et langsigtet afkast gennem investering i og drift af en portefølje af boligudlejningsejendomme. Ejendommene vil fordele sig med 50% ejendomme i Aarhus og København og 50% ejendomme i Vækstbyer. Ejendommene vil være ejet af Koncenton Urban A/S via driftsselskaber for de enkelte ejendomme. Afkastets størrelse afhænger blandt andet af den årlige lejeindkomst, ændringer i renteniveauet samt omkostningerne til drift og vedligeholdelse af ejendommen.
<b>Forventede investorer:</b>	Produktet udbydes til "semi-professionelle investorer", hvorved forstås investorer, der opfylder betingelserne i FAIF-lovens § 5, stk. 5, nr. 2. Produktet udbydes ikke og vil ikke blive udbudt til andre investorer. Produktet udbydes til investorer, der ønsker at balancere og risikosprede deres investeringsportefølje ved at allokere frie midler, selskabsmidler eller pensionsmidler til en investering i boligejendomme.
<b>Løbetid:</b>	Fonden er af den lukkede type. Fonden har ikke en på forhånd fastlagt udløbsdato.

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

#### Risikoindikator:



Lav risiko

Høj risiko



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Du kan ikke indløse tidligere, men 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 Koncenton Urban A/S ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 4 ud af 7, som er en middel risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige

performance på et middel niveau, og dårlige markedsbetingelser kan påvirke fondens evne til at betale dig. Risikovurderingen afspejler, at fonden investerer i materielle aktiver i ejendomme og har specialiseret sig i boligejendomme til udlejning. Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis Koncenton Urban A/S ikke er i stand til at betale det, den skylder, kan du tabe hele din investering.

### Resultatscenarier (ved investering på: DKK 750.000):\*

Scenarier		1 år	5 år	10 år
Stress scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	DKK 511.414	DKK 669.527	DKK 617.177
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-31,81% p.a.	-2,24% p.a.	-1,93% p.a.
Ufordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	DKK 693.164	DKK 616.591	DKK 554.253
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-7,58% p.a.	-3,84% p.a.	-2,98% p.a.
Moderat scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	DKK 748.013	DKK 735.754	DKK 720.836
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-0,26% p.a.	-0,38% p.a.	-0,40% p.a.
Fordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	DKK 803.174	DKK 872.293	DKK 927.155
	Gennemsnitligt afkast hvert år	7,09% p.a.	3,07% p.a.	2,14% p.a.

\*Ovenstående tabel er baseret på historiske kurser fra benchmark analyse jf. PRIIP-forordningen.

Ovenstående tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 1, 5 og 10 år under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 750.000. 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 nuværende markedsforhold og ikke en præcis indikator. Hvad du får afhænger af udviklingen i markedet, produktets levetid samt en række andre faktorer. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for den situation, at vi ikke kan betale dig.

Du kan ikke indløse før tid, jf. dog afsnittet "Hvor længe bør jeg beholde investeringen, og kan jeg tage penge ud undervejs?" nedenfor. 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 KONCENTON Urban A/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?

Du kan blive udsat for et økonomisk tab, hvis Koncenton Urban A/S ikke er i stand til at opfylde sine forpligtelser. Der er ikke nogen kompensations- eller garantiordning, der kan kompensere for dette tab. Som investor hæfter du alene for dit indskud og begrænser dermed dit tab maksimalt hertil.

### HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?

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

**Tabel 1**  
Omkostninger over tid:

Den person, der sælger dig dette produkt eller rådgiver dig om det, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser denne person dig om disse omkostninger og viser dig, hvordan din investering påvirkes af alle omkostningerne over tid.

**Tabel 1:**

Investeringsscenario (DKK 750.000)	Indløsning efter 1 år	Indløsning efter 5 år	Indløsning efter 10 år
Samlede omkostninger	DKK 7.549	DKK 38.765	DKK 80.158
Afkastforringelse (RIY) pr. år	0,900% p.a.	0,904% p.a.	0,912% p.a.

**Tabel 2: Omkostningernes sammensætning**

Nedenstående tabel viser:

- Hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, hvert år påvirkes af de forskellige omkostningstyper.
- Betydningen af de forskellige omkostningskategorier.

**Tabel 2:**

Afkastforringelsen pr. år			
<b>Engangsomkostninger</b>	Entry-omkostninger	n/a	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering. Det er det maksimale, du betaler, og du betaler eventuelt mindre.
	Exit-omkostninger	n/a	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.
<b>Løbende omkostninger</b>	Porteføljetransaktionsomkostninger	0,71%	Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underlæggende investeringer i forbindelse med produktet.
	Andre løbende omkostninger	0,19%	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte din investering.
<b>Yderligere omkostninger</b>	Resultatgebyrer	n/a	Effekten af resultatgebyret.
	Carried interests	n/a	Effekten af carried interests.

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

### Anbefalet investeringsperiode: 10 år

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Du bør være parat til at beholde din investering i minimum 10 år. Dine andele i produktet kan frit pantsættes eller sælges. Produktet er illikvidt sammenlignet med børsnoterede produkter, og der kan ikke gives sikkerhed for, at der kan findes en køber til produktet, eller at en køber vil købe produktet til produktets beregnede værdi. Selskabets bestyrelse vil hvert femte år tage initiativ til at afdække, hvorvidt en eller flere investorer ønsker deres andele indløst. Det første exitvindue er efter fem års fuld drift. Du har dog ikke krav på at blive indløst i et exitvindue, idet bestyrelsen diskretionært træffer beslutning herom bl.a. på baggrund af selskabets økonomiske position.

### Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har nogle klager over produktet, producentens adfærd eller den person, der rådgiver om eller sælger produktet, kan du indgive din klage via e-mail til [klage@koncenton.com](mailto:klage@koncenton.com). Eller pr. brev til Koncenton A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C.

### Andet relevant information

Vi er forpligtet til at give dig yderligere dokumentation, såsom investoroplysninger for produktet i henhold til FAIF-lovens § 62. Disse oplysninger finder du bl.a. i produktets prospektgrundlag samt på producentens hjemmeside, [www.koncenton.com](http://www.koncenton.com). Du kan ligeledes få udleveret disse investoroplysninger samt yderligere information vedrørende produktet ved skriftlig henvendelse til Koncenton A/S.