Dokument med central information

KONCENTON

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 - Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S

Udstederen:	Koncenton A/S
Website:	www.koncenton.com/kontakt-os/
Telefonnummer:	Ring på +45 69 13 49 00 for yderligere oplysninger. Finanstilsynet er ansvarlig for tilsynet med Koncenton A/S i forbindelse med dette dokument med central information.
KID Produktions dato:	22-11-2023

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

Hvad dette produkt drejer sig om?

Type:	Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS).
Løbetid:	Fonden har ikke en på forhånd fastsat udløbsdato, men en forventet løbetid på 10 år. Koncenton A/S har ikke ret til på egen hånd at lukke fonden.
Mål:	Produktet har til formål at skabe et langsigtet afkast gennem investering, opførelse og drift af boligudlejningsejendomme i Danmark. Med en investering i Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S bliver du indirekte medejer af en ejendomsportefølje. Ejendomsporteføljen vil være ejet af et eller flere datterselskaber, som ejes direkte af Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S. Afkastets størrelse vil afhænge af blandt andet den årlige lejeindkomst, omkostningerne til drift og vedligeholdelse af ejendommene, ændringer i renteniveauet samt værdiudviklingen i ejendommenes værdi. Oplysninger om omkostninger, der fremgår af dette dokument, er indregnet i oplysninger om afkast, der fremgår af produktets informationsmateriale.
Type detailinvestor:	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 danske boligudlejningsejendomme. Da produktet indebærer investering i boligejendomme, er den anbefalede investeringsperiode fastsat til 10 år. Som følge af den lange tidshorisont, og da produktet er tilsigtet balancering og risikospredning, skal en potentiel semi-professionel investor, have en høj tabsevne, da investeringen kan resultere i helt eller delvist tab af investeringen.

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

Risikoindikator

1 2 3 **4** 5 6 7

Lavere risiko ⟷ Højere risiko

Ved fastsættelse af risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du sælger på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du er måske ikke i stand til at indløse tidligere, men kan til enhver tid sætte dine aktier til salg. Du har måske ikke let ved at sælge dine aktier, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage væsentligt, i negativ retning.

- 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 Vanløse Allé & Englandsvej P/S ikke er i stand til at betale dig.
- Vi har klassificeret dette produkt som 4 ud af 7, som er en middel risiko. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et middel niveau, og dårlige markedsbetingelser kan påvirke Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S' evne til at betale dig.
- Risikoen er fastsat på baggrund af de usikkerheder, der er forbundet med de væsentligste drivere for

investeringens afkast, herunder udviklingen i prisniveauet for boligejendomme i Danmark, renteniveauet samt risikoen knyttet til førstegangsudlejning på nyopførte ejendomme. De nævnte eksempler på risici er ikke udtømmende.

- Risikoen ved en investering i Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S kan være markant højere, hvis investeringen holdes i en kortere periode end den anbefalede investeringshorisont på 10 år.
- Risikovurderingen afspejler, at fonden investerer i materielle aktiver i form af 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 vi ikke er i stand til at betale det, vi skylder, kan du tabe hele din investering.

Resultatscenarier

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist. Denne tabel viser et skøn over det beløb, som du kan få tilbage i løbet af investeringsperioden på forskellige tidspunkter og under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 750.000. De viste scenarier illustrerer, hvorledes din investering kan udvikle sig. Du kan sammenligne disse med scenarierne for andre produkter. De viste scenarier er et skøn over den fremtidige udvikling baseret på, hvordan en tilsvarende investering ville have udviklet sig med udgangspunkt i markedsforholdene de seneste 15 år. Scenarierne er således ikke en præcis indikator for, hvordan det fremtidige afkast vil udvikle sig. Endvidere afspejler afkastscenarierne ikke de nuværende markedsforhold, men de historiske. Dit afkast ved en investering i Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S vil afhænge af, hvor længe du holder din investering samt den fremtidige udvikling i markedsforholdene.

Anbefalet investeringsperiode er 10 år. Eksempel på investering af kr. 750.000.

Afkastscenarier		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år	Ved exit efter 10 år
Minimum	**Der er ikke noget garanteret minimumsafkast.**			
Stress	**Hvad du kan få tilbage efter omkostninger**	**kr. 490.120**	**kr. 462.170**	**kr. 415.200**
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-34,65 %	-9,23 %	-5,74 %
Ufordelagtig	**Hvad du kan få tilbage efter omkostninger**	**kr. 500.070**	**kr. 576.220**	**kr. 576.220**
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-33,32 %	-5,14 %	-2,60 %
Moderat	**Hvad du kan få tilbage efter omkostninger**	**kr. 655.810**	**kr. 960.670**	**kr. 1.555.330**
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-12,56 %	5,08 %	7,57 %
Fordelagtig	**Hvad du kan få tilbage efter omkostninger**	**kr. 723.480**	**kr. 1.189.910**	**kr. 1.899.010**
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-3,54 %	9,67 %	9,74 %

- De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.
- Stressscenariet viser, hvad du forventeligt kan få tilbage under ekstreme markedsforhold. Det faktiske afkast kan afvige herfra.
- Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du vil af med din investering, før afslutningen af den anbefalede investeringsperiode på 10 år.

Hvad sker der, hvis Koncenton A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Du kan blive udsat for et økonomisk tab, hvis Koncenton 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 dit maksimale tab er begrænset hertil.

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, og hvor længe du ligger inde med produktet. De nominelle beløb, der vises her, er fiktive og baseret på en investering på DKK 750.000 og forskellige mulige investeringsperioder.

	Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år	Ved exit efter 10 år
Samlede omkostninger	kr. 165.228	kr. 198.451	kr. 265.218
Afkastforringelse (RIY) pr. år. (*)	27,9 %	6,2 % hvert år	3,7 % 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 11,3% før omkostninger og 7,6% efter omkostninger. Dette illustrerer omkostningerne i forhold til den nominelle værdi af investeringsproduktet.

Omkostningernes sammensætning

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit.		Ved exit efter 10 år
Oprettelsesomkostninger	Ved en investering i Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S betales der ikke direkte en præmie. Der afholdes, i umiddelbar forlængelse af at investeringen foretages, transaktionsomkostninger ved erhvervelsen af de påtænkte aktiver i fonden. Disse indirekte transaktionsomkostninger er ikke tilbagevendende og har en tidsmæssig placering ved investeringens begyndelse, hvorfor de præsenteres under "engangsomkostninger".	kr. 158.700
Exit-omkostninger	Vi opkræver ikke et exitgebyr for dette produkt.	kr. 0
Løbende omkostninger afholdt hvert år		
Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger	Omfatter omkostninger til forvaltning samt drift af fonden. Dette er et skøn baseret på de budgetterede omkostninger i henhold til informationsmaterialet for Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S.	kr. 6.528
Transaktionsomkostninger	Da Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S investerer i langsigtede, illikvide aktiver i form af fast ejendom, vil der primært påløbe transaktionsomkostninger i investeringens første leveår, hvor disse aktiver forventes at blive indkøbt. Omkostningens art har således i højere grad karakter af en engangsomkostning, hvorfor den præsenteres således jf. afsnittet ovenfor, om end omkostningen opfylder definitionen på en transaktionsomkostning.	kr. 0
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser.		
Resultatgebyrer og carried interest (**)	Det faktiske beløb vil variere afhængigt af, hvordan din investering udvikler sig. Det er ikke muligt at angive et forventet niveau, da usikkerheden forbundet hermed er betydelig.	kr. 0

**Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S har forpligtet sig til at betale et exit-fee, som er nærmere omtalt i informationsmaterialet samt tilhørende forvaltningsaftale. Det endelige exit-fee afhænger af Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S' samlede performance og indtræder alene, såfremt Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S leverer et positivt investeringsafkast over en given hurdle rate.

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

ANBEFALET INVESTERINGSPERIODE ER 10 ÅR

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er tiltænkt langsigtet investering, idet investeringerne der foretages igennem Koncenton Vanløse Allé & Englandsvej P/S er illikvide. Du bør være indstillet på at beholde din investering i minimum 10 år. Dine andele i produktet kan frit pantsættes eller sælges, med de forbehold der fremgår af selskabets vedtægter (f.eks. forkøbsret, minimumssalg og godkendelser, herunder fra tredjemand). 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 og markedssituationen på det pågældende tidspunkt.

Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har nogle klager over produktet, Koncenton A/S' adfærd eller den person, der rådgiver om eller sælger produktet, kan du indgive din klage via e-mail til klage@koncenton.com eller pr. brev til Koncenton A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C. Du kan altid finde relevant information og vejledning på www.koncenton.com.

Anden 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 informationsmateriale samt på Koncenton A/S' hjemmeside, www.koncenton.com. Du kan ligeledes få udleveret disse investoroplysninger samt yderligere information vedrørende produktet ved skriftlig henvendelse til Koncenton A/S.