

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 – Kalundborg Højdedraget (herefter "Fonden")

Forvalteren: Koncenton A/S, CVR-nr.: 36547065, FTID: 23093 (herefter "Forvalteren")

Website: www.koncenton.com/kontakt-os/

Telefonnummer: Ring på +45 69 13 49 00 for yderligere oplysninger.

Forvalteren er godkendt i Danmark og reguleres af Finanstilsynet. Finanstilsynet er ansvarlig for tilsynet med Forvalteren i forbindelse med dette dokument med central information.

KID Produktions dato: 22/01/2026

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) af den lukkede type. Produktet består af kapitalandele i Fonden, der er organiseret som et aktieselskab og som er ledet af Fondens bestyrelse, direktion, samt Forvalteren. Embankment Depositary Services A/S er depositar for Fonden.

Løbetid: Fonden har ikke en på forhånd fastsat udløbsdato, men en forventet løbetid på 10 år. Koncenton A/S har ikke ret, efter etablering af Kalundborg Højdedraget A/S, til på egen hånd at lukke Fonden.

Mål: Fonden har til formål at investere i fast ejendom beliggende i Danmark, herunder en forhåndsudvalgt ejendom beliggende i Kalundborg ("Aktiv"). Fondens investeringer sker indirekte via datterselskaber. Kapitalandele i Fonden er indledt i to kapitalklasser – A- og B-kapitalandele. Du som investor vil få A-kapitalandele, mens B-Kapitalandele alene udstedes til Koncenton Private Placement A/S. Som ejer af A-kapitalandele har du rettighed til at stemme og tage ordet på generalforsamling og økonomiske rettigheder, herunder ret til løbende udbytte. Fondens datterselskaber anvender gearing ved at optage lån som led i erhvervelsen af det pågældende Aktiv. Maksimal belåningsgrad udgør 70 % af dagsværdien, på tidspunktet for erhvervelsen af et Aktiv. Afkastets størrelse vil afhænge af blandt andet den årlige lejeindkomst, omkostningerne til drift og vedligeholdelse af ejendommene, gearingen, ændringer i renteniveauet samt værdiudviklingen i ejendommenes værdi og afkastkrav ved afhændelse af Fondens aktiver. Fonden er klassificeret som et artikel 6-produkt i henhold til Forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger, og Fonden kan ikke kategoriseres som en bæredygtig investering. Midler genereret fra driften skal primært anvendes til at opretholde et tilfredsstillende kapital- og likviditetsberedskab, (ii) geninvestering, herunder konsolidering med henblik på geninvestering, (iii) tilbagekøb af Fondens egne kapitalandele og (iv) udloddes som udbytte, i alle tilfælde efter bestyrelsens skøn.

Type detailinvestor: Produktet udbydes til semi-professionelle 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 risikospredde deres investeringsportefølje med andre aktivklasser. Produktet er tilmålt til investorer med grundlæggende kendskab til investeringer i fast ejendom og nogen finansiell viden, som planlægger at investere i mindst 10 år. Du skal, som investor i dette produkt, have en høj tabsevne, da investeringen kan resultere i helt eller delvist tab af det investerede beløb. Yderligere oplysninger om Fonden, herunder periodiske rapporter og regnskaber, er tilgængelig gratis på dansk på Forvalterens hjemmeside eller ved henvendelse til Forvalteren.

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



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis vi indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du kan ikke indløse tidligere. Med Forvalterens samtykke kan du til enhver tid sætte dine kapitalandele til salg, men du har måske ikke mulighed for eller let ved at sælge. Du kan komme til at betale betydelige ekstraomkostninger og må muligvis 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 Kalundborg Højdedraget

A/S ikke er i stand til at betale dig.

- Vi har klassificeret dette produkt som 5 ud af 7, som er en middel-høj risikoklasse.
- Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et middel-højt niveau, og dårlige markedsbetingelser vil sandsynligvis påvirke vores evne til at betale dig.
- Risikoen ved en investering i Kalundborg Højdedraget 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. De viste ufordelagtige, moderate og fordelagtige scenarier er fiktive under anvendelse af de værste tænkelige, de gennemsnitlige og de bedste resultater for et passende benchmark inden for de seneste 15 år. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Anbefalet investeringsperiode er 10 år. Eksempel på investering af kr. 100.000.

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 eventuelt får tilbage efter omkostninger	kr. 72.510	kr. 70.490	kr. 66.220
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-27,49 %	-6,75 %	-4,04 %
Ufordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	kr. 72.510	kr. 88.870	kr. 88.870
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-27,49 %	-2,33 %	-1,17 %
Moderat	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	kr. 91.110	kr. 141.060	kr. 236.700
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-8,89 %	7,12 %	9,00 %
Fordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	kr. 100.240	kr. 176.610	kr. 299.760
	Gennemsnitligt afkast hvert år	0,24 %	12,05 %	11,60 %

- 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.
- 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

Den person, der rådgiver dig eller sælger dig dette produkt, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser denne person dig om disse omkostninger og om, hvordan din investering påvirkes heraf. 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 beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel på DKK 100.000 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 1 år	Ved exit efter 5 år	Ved exit efter 10 år
Samlede omkostninger	kr. 18.942	kr. 22.612	kr. 30.167
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	23,2 %	5,3 % hvert år	3,1 % 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 12,1% før omkostninger og 9% 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 Fonden 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" og udgør 18,24 % af det investerede beløb.	kr. 18.240
Exit-omkostninger	Vi opkræver som udgangspunkt ikke exitomkostninger for dette produkt. Exitomkostninger vil forekomme, hvis du indgår aftale med Forvalteren om salg af din investering inden udløbet af den anbefalede investeringsperiode. Omkostningerne udgør 5% af salgssummen.	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.	kr. 702
Transaktionsomkostninger	Der er ikke nogen løbende transaktionsomkostninger for dette produkt.	kr. 0
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser.		
Resultatgebyrer og carried interest (**)	Det faktiske beløb vil afhænge af den realiserede udvikling i Fondens afkast. Såfremt Fondens realiserede afkast ikke overstiger den laveste fastsatte IRR-hurdle rate, vil der ikke blive opkrævet Exit-fee. Såfremt Fondens realiserede afkast derimod overstiger den laveste IRR-hurdle rate, vil Forvalteren være berettiget til et Exit-fee i overensstemmelse med de til enhver tid gældende satser. De nærmere IRR-hurdle rates samt satser og information for Exit-fee fremgår af <i>Bilag vedrørende salgshonorar</i> .	kr. 0

**Se mere om Resultatgebyr og carried interest i *Bilag vedr. salgshonorar og Informationsdokumentet §62*.

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 Kalundborg Højdedraget A/S er illikvide. Du bør være indstillet på at beholde din investering i minimum 10 år. Dine kapitalandele i produktet kan ikke pantsættes eller sælges uden Forvalterens samtykke. 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, hvilket vil have en negativ indvirkning på dit afkast. Du har ikke krav på at blive indløst undervejs i investeringen, og du er ikke garanteret indløsning ved udløb af den anbefalede investeringsperiode.

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, Kristine Nielsens Gade 5, 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 og Europa-Parlamentets og Rådets Forordning (EU) 2019/2088 af 27. november 2019 om bæredygtighedsrelaterede oplysninger i sektoren for finansielle tjenesteydelser. Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Disse oplysninger finder du bl.a. i produktets informationsmateriale samt på Forvalterens hjemmeside www.koncenton.com. Du kan ligeledes få udleveret disse investoroplysninger samt yderligere information vedrørende produktet ved skriftlig henvendelse til Forvalteren.

Så længe fonden er åben for tegning, offentliggøres tidligere resultatscenarieregninger månedligt på Forvalterens hjemmeside www.koncenton.com under projektet.

Bilag: Fordeling af Selskabets afkast og Koncenton A/S' Exit-fee

Koncenton har ret til et salgshonorar på den del af avancen, der overstiger en afkastgrænse (IRR-hurdle rate) på 7,55 %, ved et salg af Ejendommene (herunder samlet eller ved enkeltvis frasalg af ejerlejligheder), Selskabets datterselskaber, eventuelle mellemholdingselskaber eller Selskabet ("Exit-fee"). Dette Exit-fee er opgjort på følgende måde:

- Salgshonorar på 0,00 % af den del af avancen under en IRR-hurdle rate på 7,55%,
- Salgshonorar på 10,00 % af den del af avancen der overstiger en IRR-hurdle rate på 7,55%
- Salgshonorar på 15,00 % af den del af avancen der overstiger en IRR-hurdle rate på 8,55%
- Salgshonorar på 20,00 % af den del af avancen der overstiger en IRR-hurdle rate på 9,55%

Beregning af det realiserede IRR sker med udgangspunkt i overtagelsestidspunktet for den pågældende ejendom, hvor den første ejendom overtages, og tidspunktet hvor endelig betinget overdragelsesaftale er underskrevet af alle relevante parter for sådan aftale. Udlodningsbeløb anses herudover som udloddet i afkastmæssig henseende med virkning fra den dato, hvor forslaget blev behandlet på generalforsamlingen. Dette omfatter tillige forventet salgsprovenu i den angivne periode.

Hvis selskabet skifter forvalter, inden ejendommene sælges, uanset om der er tale om samlet salg til én tredjemand eller flere tredjemænd, er Koncenton berettiget til Exit-fee, uanset årsag til skifte af forvalter og uanset, at selskabet forvaltes af tredjemandsforvalter på tidspunktet for salg af ejendommene.

Eksempel på beregning

I dette eksempel på beregning af salgshonoraret antages det at fonden har samlet et kapitalindskud på 52 mio. kr. til investering. Det antages yderligere, at hele selskabet realiseres efter en driftsperiode på 10 år. Hvis investeringen giver en IRR på 10,00 % p.a., vil selskabets samlede afkast, fratrasket investorindskud, efter 10 år udgøre ca. DKK 135 mio.

Da den realiserede IRR i dette hypotetiske eksempel overstiger afkastgrænsen (IRR-hurdle raten) på 7,55 %, udløses der et Exit-fee til Koncenton udregnet på følgende måde (Exit-fee i parentes):

- 1) 20,00 % af den del af avancen der ligger over en IRR-hurdle rate på 9,55 % (DKK 1.083.425),
- 2) 15,00 % af den del af avancen der ligger mellem en IRR-hurdle rate på 8,55 % og 9,55 % (DKK 1.701.513),
- 3) 10,00% af den del af avancen der ligger mellem en IRR-hurdle rate på 7,55 % og 8,55 % (DKK 1.044.090) og
- 4) 0,00% af den del af avancen der ligger under en IRR-hurdle rate på 7,55 % (0 kr.)

Dette vil medføre et Exit-fee på DKK 3.829.027, mens Selskabets afkast efter betaling af Exit-fee vil udgøre ca. DKK 131 mio.

Eksemplet kan også udregnes pr. DKK 1 mio. investeret (Exit-fee i parentes):

- 1) 20,00 % af den del af avancen der ligger over en IRR-hurdle rate på 9,55 % (20.835 kr.),
- 2) 15,00 % af den del af avancen der ligger mellem en IRR-hurdle rate på 8,55 % og 9,55 % (32.721 kr.),
- 3) 10,00% af den del af avancen der ligger mellem en IRR-hurdle rate på 7,55 % og 8,55 % (20.008 kr.) og
- 4) 0,00% af den del af avancen der ligger under en IRR-hurdle rate på 7,55 % (0 kr.)

Dette vil medføre et Exit-fee på DKK 73.635 pr. DKK 1 mio. investeret, mens Selskabets afkast efter betaling af Exit-fee vil udgøre ca. DKK 1.520.107 pr. DKK 1 mio. investeret.

Beregningseksempler på afkastscenarier (pr. DKK 1 mio. investeret)

Afkast (IRR), efter 10 år	7,00%	8,00%	9,00%	10,00%
Samlet afkast fratrasket DKK 1 mio. i investorindskud	1.070.638	1.158.925	1.367.364	1.593.742
Selskabets afkast	1.070.638	1.150.096	1.332.894	1.520.107
Koncentons afkast (Exit-fee)	0	8.829	34.470	73.635

Bemærk, at overstående model tager udgangspunkt i en driftsperiode på 10 år.