

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 Vækstbyer (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: 31/12/2025

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 Koncenton Vækstbyer A/S, til på egen hånd at lukke Fonden.

Mål: Fonden har til formål at investere i fast ejendom beliggende i Danmark ("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 tiltænkt til investorer med grundlæggende kendskab til investeringer i fast ejendom og nogen finansiel 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 Koncenton Vækstbyer A/S 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 sandsynligvis ikke påvirke vores evne til at betale dig.
- Risikoen ved en investering i Koncenton Vækstbyer 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 markedresultater. 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. 70.410	kr. 67.660	kr. 63.790
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-29,59 %	-7,52 %	-4,40 %
Ufordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	kr. 70.410	kr. 84.210	kr. 84.210
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-29,59 %	-3,38 %	-1,70 %
Moderat	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	kr. 85.940	kr. 127.580	kr. 203.170
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-14,06 %	4,99 %	7,35 %
Fordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	kr. 93.430	kr. 152.500	kr. 248.620
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-6,57 %	8,81 %	9,54 %

- 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 markedsforskel.
- 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. 22.937	kr. 26.750	kr. 34.193
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	29,5 %	6,4 % 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% før omkostninger og 7,3% 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 Vækstbyer A/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. 22.190
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. 747
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 EKF-hurdle rate, vil der ikke blive opkrævet Exit-fee. Såfremt Fondens realiserede afkast derimod overstiger den laveste EKF-hurdle rate, vil Forvalteren være berettiget til et Exit-fee i overensstemmelse med de til enhver tid gældende satser. De nærmere EKF-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 som en langsigtet investering, idet investeringerne fortaget af Fonden er illikvide. Du bør være indstillet på at beholde din investering i minimum 10 år. Forvalteren anser den anbefalede investeringsperiode for at være en passende periode for Fonden til at kunne gennemføre sin strategi og potentielt genere et afkast. 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. 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.

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 (Exit-fee) i forbindelse med et helt eller delvist salg af ejendommene eller ved salg af selskabets eventuelle datterselskaber, der ejer ejendommene. Koncentons Exit-fee udgør en procentdel af salgssummen, defineret af det afkast Selskabet har opnået (EKF-hurdle rate), ved et salg af ejendommene (herunder samlet eller ved enkeltvis frasalg af ejerlejligheder), selskabets datterselskaber, eventuelle mellemholdingselskaber eller selskabet:

- Exit-fee på 0,00 % af salgssummen, ved en EKF-hurdle rate under 5,00 %
- Exit-fee på 0,75 % af salgssummen, ved en EKF-hurdle rate mellem 5,00 og 9,75 %
- Exit-fee på 1,75 % af salgssummen, ved en EKF-hurdle rate over 9,75 %

Afkastet beregnes som egenkapitalforrentning (EKF) over en periode fra datoen for fondens første kapitalforhøjelse til datoen, hvor der foreligger en underskrevet betinget købsaftale mellem selskabet og en fremtidig køber af ejendommene eller underliggende datterselskaber. Hvis selskabet gennemfører kapitalforhøjelser ad flere omgange, beregnes startdatoen som en vægtet gennemsnitsdato baseret på de faktiske kapitalindskud og de respektive datoer for indbetaling af kapital i selskabet.

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, for forenkling, at Fonden har samlet et kapitalindskud på 100 mio. kr. til investering og at der optages en belåning på 65% af aktivernes værdi (ca. 186 mio. kr. i gæld). Det antages yderligere, at der **ikke udbetales nogen løbende udbytter eller afbetales på gæld**, men at hele Selskabets afkast realiseres ved et fremtidigt salg efter 10 år. Hvis investeringen giver en Egenkapitalsforrentning (EKF) på 12 % p.a., vil Selskabets samlede nettoprovenu efter 10 år udgøre 120 mio. kr. For at dette afkast kan opnås, skal den samlede salgssum af ejendommen være ca. 406 mio. kr.

Da EKF i dette hypotetiske eksempel overstiger den højeste fastsatte hurdle rate, vil salget udløse et Exit-fee svarende til 1,75 % af den fulde salgssum. Dette vil medføre et Exit-fee på 7,11 mio. kr., mens Selskabets nettobeløb efter betaling af Exit-fee vil udgøre ca. 212,89 mio. kr., inklusiv egenkapital.

Afdrags- og udbyttebetalinger vil nedbringe den nødvendige salgssum for en EKF på 12% p.a. og dermed sænke Koncentons salgshonorar. Disse parametre er bevidst udeladt fra et konservativt synspunkt.

Beregningseksempler for Exit-fee ved forskellige afkastscenarier

Egenkapitalsforrentning (EKF) p.a.	4%	8%	12%
Exit-fee sats	0,00%	0,75%	1,75%
Samlet afkast fratrullet investorindskud (mio.)	40	80	120
Salgssum ved given EKF (mio.)	326	366	406
Koncentons afkast (Exit-fee) (mio.)	0	2,75	7,11
Selskabets afkast, inklusiv investorindskud (mio.)	140	177,25	212,89
Faktisk EKF for Selskabet	4,00%	7,72%	11,28%

Bemærk, at ovenstående model tager udgangspunkt i en driftsperiode på 10 år, at al afkast hentes i salg af Fondens aktiver, samt et hypotetisk kapitalindskud på 100 mio. og en belåningsgrad på 65% (ca. 186 mio. kr.)