

Forstå dit KID-dokument

En guide til Key Information Document (KID) under PRIIP-forordningen

Hvad er et KID?

KID står for Key Information Document (dokument med central information) og er et standardiseret EU-dokument på maksimalt tre sider. Det er udarbejdet i henhold til PRIIP-forordningen (EU-forordning nr. 1286/2014) og skal hjælpe dig som investor med at forstå og sammenligne investeringsprodukters risici, omkostninger og afkastmuligheder, før du træffer en investeringsbeslutning.

Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Det er en lovpligtig, neutral produktbeskrivelse, som alle udbydere af investeringsprodukter skal stille til rådighed for detailinvestorer og semiprofessionelle investorer.

Hvad indeholder KID'et?

Et KID er opdelt i syv standardiserede afsnit, der hver besvarer et konkret spørgsmål:

1	Produkttype	Beskriver hvad produktet er, hvem der har udstedt det, og hvilken type investor det henvender sig til.
2	Risici og afkast	Viser risikoindikatoren (SRI) på en skala fra 1–7, samt scenarier for muligt afkast.
3	Hvad sker ved tab?	Forklarer hvad der sker, hvis udbyderen ikke kan foretage udbetalinger.
4	Omkostninger	Opgiver alle omkostninger: indtrædelses-, udtrædelses-, løbende og ekstra omkostninger.
5	Beholdningsperiode	Angiver den anbefalede investeringshorisont og betingelser for tidlig udtræden.
6	Klageadgang	Beskriver hvordan du kan klage over produktet.
7	Andre oplysninger	Henviser til yderligere dokumentation og tidligere resultater.

Risikoindikatoren (SRI) – hvad betyder den?

Den summariske risikoindikator (SRI) sammenfatter produktets markedsrisiko og kreditrisiko i et enkelt tal på en skala fra 1 (laveste risiko) til 7 (højeste risiko). Beregningen er baseret på historisk volatilitet, altså hvor meget værdien af investeringen har svinget over tid.



Koncentons projekter ligger typisk på SRI 3–5.

Et lavere tal betyder ikke nødvendigvis en bedre investering, det afspejler blot lavere historiske udsving. For ejendomsinvesteringer kan risikoindikatoren ændre sig over projektets levetid.

Hvorfor ændrer risikoindikatoren sig?

Risikoindikatoren er ikke statisk. For ejendomsinvesteringer gælder særlige forhold:

Byggefasen (højere SRI)

Under opførelse er der større usikkerhed: byggerisiko, forsinkelser, førstegangsudlejning og usikre driftsbudgetter. Disse faktorer øger volatiliteten i de forventede pengestrømme, hvilket afspejles i en højere risikoindikator.

Driftsfasen (lavere SRI)

Når ejendommen er fuldt udlejet og i stabil drift, er pengestrømme mere forudsigelige. Lejeindkomsten er typisk reguleret og kontraktbundet, hvilket giver lavere volatilitet og dermed en lavere risikoindikator.

Sådan læser du dit KID

- **Start med risikoindikatoren** – den giver et hurtigt overblik over produktets risikoprofil på skalaen 1–7.
- **Læs afkastscenarierne** – de viser fire mulige udfald (fordelagtigt, moderat, fordelagtigt og stress) over den anbefalede beholdningsperiode.
- **Gennemgå omkostningsafsnittet** – det viser de samlede omkostningers indflydelse på dit afkast, både som procent og i kroner.
- **Sammenlign med andre produkter** – KID'ets standardiserede format gør det muligt at sammenligne på tværs af forskellige typer investeringsprodukter i hele EU.

Vil du vide mere?

Finanstilsynet har udgivet en række artikler og gennemgange af krav til hvordan et KID dokument skal og må markedsføres til investorer. Disse kan findes på [finanstilsynet.dk](https://www.finanstilsynet.dk). Du kan også altid kontakte Koncenton, hvis du har spørgsmål til dit konkrete KID-dokument.