

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 Hedehusene Kaffefabrikken A/S (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: 21.05.2026

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 en forventet levetid på 10 år. Fondens investeringsstrategi er at gennemføre exit 10 år efter første ejendomsovertagelse, hvor enten Fondens aktiver frasælges eller Fonden sælges som helhed. Forvalteren har ret til at annullere alle aftaler, og lukke Fonden, hvis det ikke lykkes Fonden at indsamle den fornødne egenkapital til erhvervelse eller ved utilfredsstillende Due diligence. Der findes ikke et reguleret marked for Fondens kapitalandele. Hvis du ønsker at afhænde dine aktier i Fonden, skal dette ske med samtykke fra Fondens Forvalter. Du kan ikke indløse dine kapitalandele på anfordring, men du kan have pligt til at indløse eller sælge dine kapitalandele.

Mål: Fonden har til formål at investere i fast ejendom beliggende i Danmark, herunder et forhåndsudvalgt ejendomsprojekt beliggende i Hedehusene ("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 ejendommens 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 risikosprede 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. 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 vi ikke er i stand til at betale dig.
- Vi har klassificeret dette produkt som 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse.
- Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed vores evne til at betale dig.
- Risikoen ved en investering i Fonden kan være markant højere, hvis investeringen holdes i en kortere periode end den anbefalede investeringshorisont på 10 år.
- Risikovurderingen afspejler blandt andet markeds- og operationelle risici samt værdiansættelses- og illikviditetsrisici, men tager muligvis ikke højde for alle risici, fx ændringer i den politiske situation eller rentecændringer.
- 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 Gennemsnitligt afkast hvert år | kr. 77.700 -22,30 % | kr. 73.500 -5,97 % | kr. 69.210 -3,61 % |
| Ufordelagtig | Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år | kr. 78.110 -21,89 % | kr. 92.610 -1,52 % | kr. 92.610 -0,76 % |
| Moderat | Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år | kr. 93.990 -6,01 % | kr. 136.350 6,40 % | kr. 210.300 7,72 % |
| Fordelagtig | Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år | kr. 101.900 1,90 % | kr. 159.250 9,75 % | kr. 255.120 9,82 % |

- 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. 15.783 | kr. 19.383 | kr. 26.222 |
| Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*) | 18,6 % | 4,4 % hvert år | 2,6 % 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 10,3% før omkostninger og 7,7% 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 15,07 % af det investerede beløb. | kr. 15.070 |
| 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. 713 |
| 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 afhænger af udviklingen i din investering. Hvis Fonden følger budgettet, forventes beløbet at udgøre 0 kr. Overstiger Fonden en IRR på 7,72 % tilfalder overskydende avance Forvalteren, indtil denne har oppebåret 10 % af den samlede avance. Resterende avance fordeles herefter med 90 % til investoren og 10 % til Forvalteren. <i>Bilag vedrørende salgshonorar</i> uddyber salgshonoraret. | kr. 0 |

**Fonden og Forvalteren har ved forvaltningsaftale indgået aftale om, at Forvalteren kan opkræve Exit-fee ved hel eller delvis salg af Aktivet. Forvalteren er alene berettiget til Exit-fee når afkastet er over en IRR-hurdle rate på 7,72 %. Aftalen har virkning, indtil Aktivet er solgt, upåagtet potentielt forvalterskifte.

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.

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.

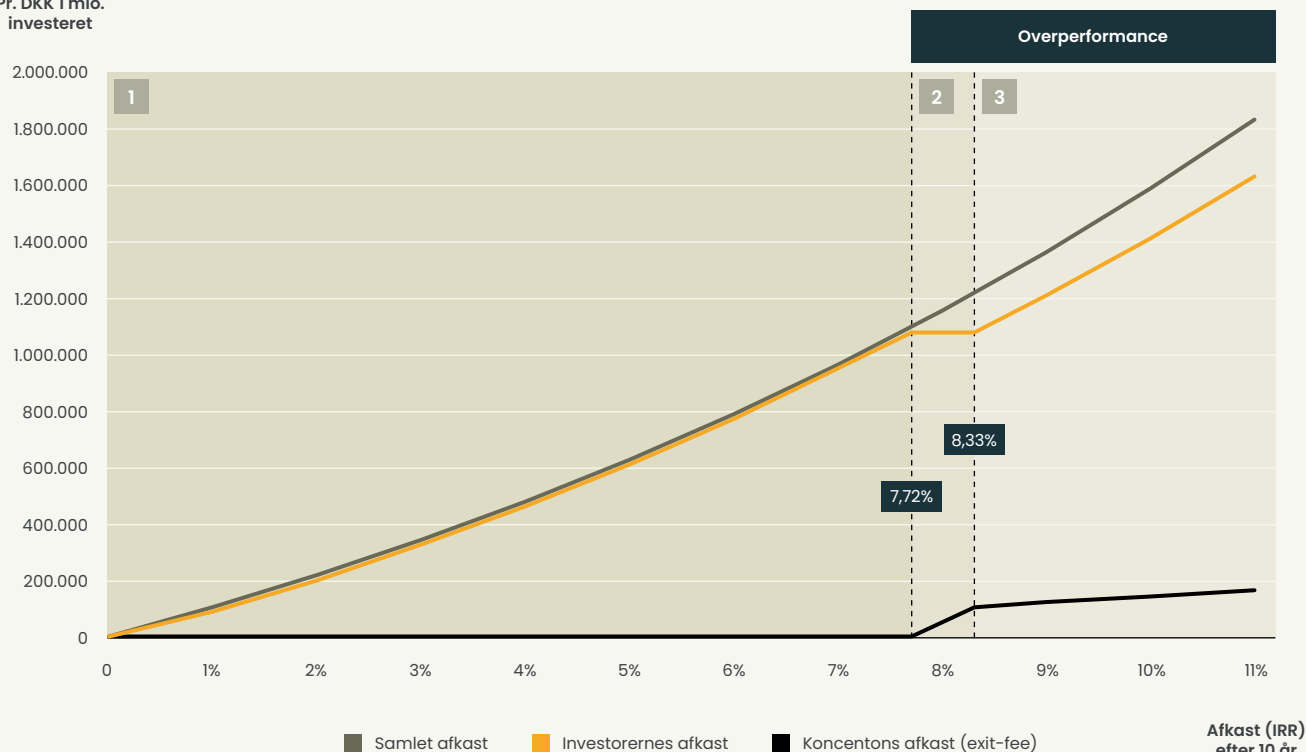
Anden relevant information

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 eaensker og risici. Disse oplysninger finder du bl.a. i produktets informationsmateriale samt på Forvalterens hjemmeside www.koncenton.com. Du kan ligeledes henvende dig skriftligt til Forvalteren for yderligere information.

BILAG

FORDELING AF INVESTORERERNES AFKAST OG KONCENTON A/S' EXIT-FEE

Pr. DKK 1 mio. investeret



1

Præferenceafkast til investorer (Preferred return)

IRR-afkast efter skat fra 0% op til 7,72%* (IRR-hurdle rate). Her modtager Konkenton A/S ikke andel i afkastet.

2

Præferenceafkast til Konkenton (Catch-up)

Exit-fee, der alene går til Konkenton A/S, indtil Konkenton A/S har opnået 10% af det samlede afkast. Det udløses, hvis IRR-afkastet efter skat lander på mellem 7,72% og 8,33%

3

Delt afkast

Opnås yderligere afkast, efter Konkenton A/S har modtaget præferenceafkast, fordeles det resterende afkast med 90% til investorerne og 10% til Konkenton. Det sker ved IRR-afkast over 8,33%. Konkenton kan aldrig modtage exit-fee på mere end 10% af det samlede afkast i fonden.

Eksempler på afkastscenarier (pr. DKK 1 mio. investeret)*

| Afkast (IRR), efter 10 år | 7,72%** | 8,33% | 9,00% | 10% |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Samlet afkast fratrukket DKK 1 mio. i investorindskud | DKK 1.103.601 | DKK 1.226.224 | DKK 1.367.364 | DKK 1.593.742 |
| Investorenes afkast | DKK 1.103.601 | DKK 1.103.601 | DKK 1.230.627 | DKK 1.434.368 |
| Koncentons afkast (exit-fee) | DKK 0 | DKK 122.622 | DKK 136.736 | DKK 159.374 |

*Bemærk, at ovenstående model tager udgangspunkt i en driftsperiode på præcis 10 år. For yderligere information henvises til forvaltningsaftalen.

**Afkast svarer til det moderate resultatscenarie for en anbefalet investeringsperiode på 10 år. Når der henvises til "før skat" eller "efter skat", er det fondens skattemæssige forhold, der refereres til. Investors individuelle skatteforhold er netop individuelle, og de er derfor ikke en del af beregningerne.