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 Metropol II Eksklusiv 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:	31.08.2026

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 Koncenton Metropol II Eksklusiv A/S, til på egen hånd at lukke Fonden.

Mål: Fonden har til formål at skabe et langsigtet afkast gennem investering, opførelse og drift af boligudlejningsejendomme i Danmark. Med en investering i Koncenton Metropol II Eksklusiv A/S bliver du indirekte medejer af en ejendomsportefølje. Ejendomsporteføljen ("Aktiv") vil være ejet af et eller flere datterselskaber, som ultimativt ejer 100% af Fonden. Du som investor vil få udstedt A-kapitalandele, mens B-Kapitalandele alene udstedes til Koncenton Private Placement A/S. A-kapitalandele bærer både alle økonomiske rettigheder, herunder ret til løbende udlodning af udbytte samt rettighed til at stemme og tage ordet på generalforsamling. 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 Aktivet. Afkastets størrelse vil afhænge af blandt andet den årlige lejeindkomst, omkostningerne til drift og vedligeholdelse af Aktivet, gearing, ændringer i renteniveauet samt værdiudviklingen i Aktivets værdi og afkastkrav ved afhændelse af Fondens Aktiv. 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 ekstraordinær nedbringelse af gæld og/eller tilbagekøb af kapitalandele og sekundært udloddes som udbytte, i alle tilfælde efter Forvalterens 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?

Risikoindikator



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 renteændringer.
- 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 værst 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. 81.830**	**kr. 77.730**	**kr. 73.520**
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-18,17 %	-4,91 %	-3,03 %
Ufordelagtig	**Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger**	**kr. 83.220**	**kr. 98.940**	**kr. 98.940**
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-16,78 %	-0,21 %	-0,11 %
Moderat	**Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger**	**kr. 97.800**	**kr. 136.880**	**kr. 202.260**
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-2,20 %	6,48 %	7,30 %
Fordelagtig	**Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger**	**kr. 105.190**	**kr. 155.090**	**kr. 239.300**
	Gennemsnitligt afkast hvert år	5,19 %	9,17 %	9,12 %

- 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. 11.614	kr. 14.121	kr. 18.684
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	13,1 %	3,1 % hvert år	1,8 % 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 9,1% 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 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. 11.110
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. 504
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 *Bilag vedrørende salgshonorar*.	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 Koncenton Metropol II Eksklusiv 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.

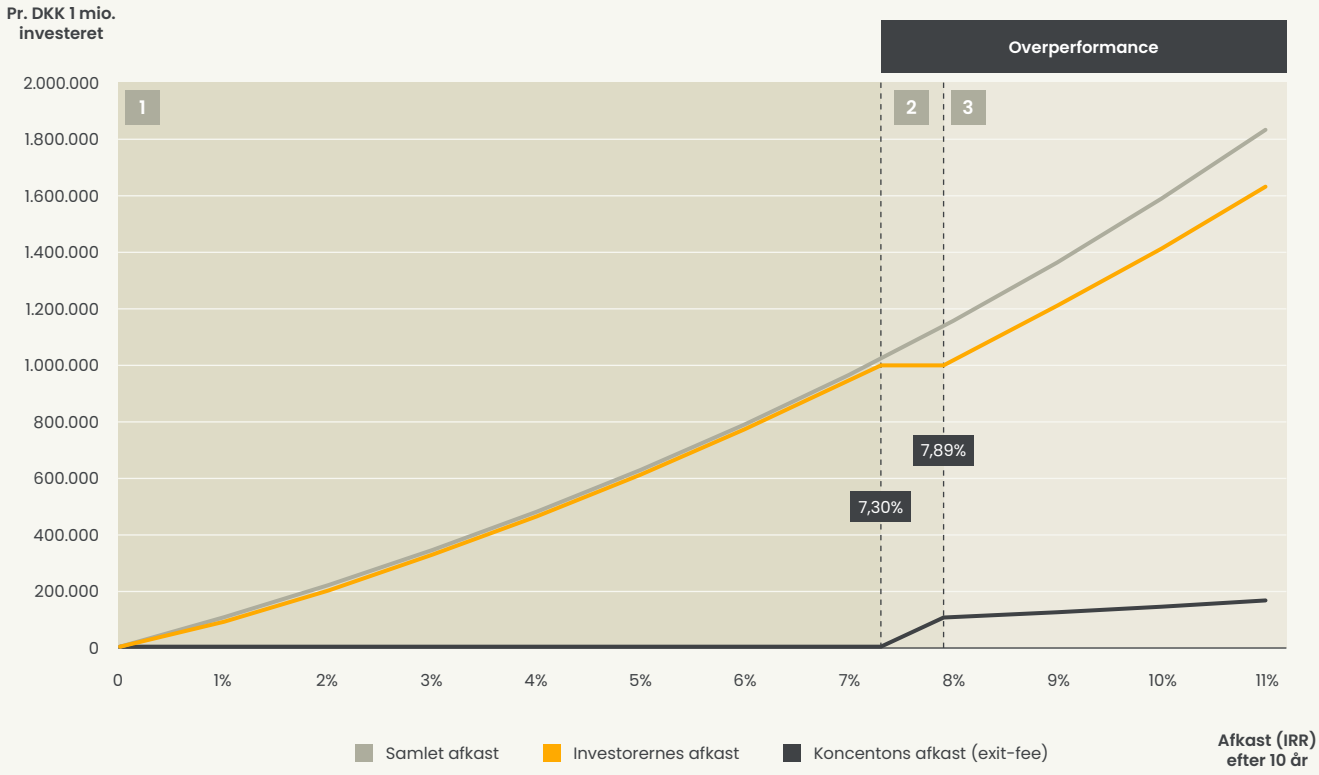
Anden relevant information

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 resultatscenarieberegninger månedligt på Forvalterens hjemmeside www.koncenton.com under projektet.

BILAG

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



1

Præferenceafkast til investorer (Preferred return)

IRR-afkast efter skat fra 0% op til 7,30%* (IRR-hurdle rate). Her modtager Koncenton A/S ikke andel i afkastet.

2

Præferenceafkast til Koncenton (Catch-up)

Exit-fee, der alene går til Koncenton A/S, indtil Koncenton A/S har opnået 10% af det samlede afkast. Det udløses, hvis IRR-afkastet efter skat lander på mellem 7,30% og 7,89%.

3

Delt afkast

Opnås yderligere afkast, efter Koncenton A/S har modtaget præferenceafkast, fordeles det resterende afkast med 90% til investorerne og 10% til Koncenton. Det sker ved IRR-afkast over 7,89%. Koncenton kan aldrig modtage mere end 10% af det samlede afkast i fonden.

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

Afkast (IRR) efter 10 år	**7,30%***	**7,89%**	**9,00%**	**10%**
Samlet afkast fratrukket DKK 1 mio. i investorindskud	DKK 1.023.006	DKK 1.136.674	DKK 1.367.364	DKK 1.593.740
Investorernes afkast	DKK 1.023.006	DKK 1.023.006	DKK 1.230.627	DKK 1.434.370
Koncentons afkast (exit-fee)	DKK 0	DKK 113.668	DKK 136.737	DKK 159.374

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

**Afkast svarer til det moderate resultatscenarie for en anbefalet investeringsperiode på 10 år. Læs definitionen af afkast på side 36. Du kan også læse mere om Koncenton Metropol II Eksklusiv A/S' afkast og risikoindikator i dokumentet 'Central Information', jf. PRIIP-forordningen, som du finder her: www.koncenton.com/velkomstsider/koncenton-metropol-ii-eksklusiv-as/ 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.*