

## 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 A/S

**Udstederen:** Koncenton A/S, CVR-nr.: 36547065, FTID: 23093  
**Website:** [www.koncenton.com/kontakt-os/](http://www.koncenton.com/kontakt-os/)  
**Telefonnummer:** Ring på +45 69 13 49 00 for yderligere oplysninger.  
Finanstilsynet er ansvarlig for tilsynet med Koncenton A/S i forbindelse med dette dokument med central information.

**KID Produktions dato:** 28-06-2024

*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. Nordic Compliance 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, primært beliggende i region Hovedstaden og sekundært i byer med demografisk og økonomisk vækst ("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 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



*Ved fastsættelse af risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du sælger på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du sælger på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du er måske ikke i stand til at indløse tidligere. Du kan komme til at betale betydelige ekstra omkostninger for at indløse tidligere. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, 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 A/S 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 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
<b>Minimum</b>	<b>Der er ikke noget garanteret minimumsafkast.</b>			
<b>Stress</b>	<b>Hvad du kan få tilbage efter omkostninger</b>	<b>kr. 73.680</b>	<b>kr. 70.980</b>	<b>kr. 66.870</b>
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-26,32 %	-6,63 %	-3,94 %
<b>Ufordelagtig</b>	<b>Hvad du kan få tilbage efter omkostninger</b>	<b>kr. 73.680</b>	<b>kr. 79.490</b>	<b>kr. 79.490</b>
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-26,32 %	-4,49 %	-2,27 %
<b>Moderat</b>	<b>Hvad du kan få tilbage efter omkostninger</b>	<b>kr. 91.460</b>	<b>kr. 136.090</b>	<b>kr. 220.150</b>
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-8,54 %	6,36 %	8,21 %
<b>Fordelagtig</b>	<b>Hvad du kan få tilbage efter omkostninger</b>	<b>kr. 98.720</b>	<b>kr. 165.650</b>	<b>kr. 272.790</b>
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-1,28 %	10,62 %	10,56 %

- 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 markedforhold.
- 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
<b>Samlede omkostninger</b>	kr. 18.942	kr. 22.560	kr. 29.803
<b>Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)</b>	23,2 %	5,2 % 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 11,3% før omkostninger og 8,2% 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
<b>Oprettelsesomkostninger</b>	Ved en investering i Kalundborg Højdedraget 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 jf. nedenfor. Disse indirekte transaktionsomkostninger er ikke tilbagevendende og har en tidsmæssig placering ved investeringens begyndelse, hvorfor de præsenteres under "engangsomkostninger".	kr. 18.240
<b>Exit-omkostninger</b>	Vi opkræver ikke et exitgebyr for dette produkt.	kr. 0
Løbende omkostninger afholdt hvert år		
<b>Forvaltningsgebyrer og andre administrationseller driftsomkostninger</b>	Omfatter omkostninger til forvaltning samt drift af fonden. Dette er et skøn baseret på de budgetterede omkostninger i henhold til informationsmaterialet for Kalundborg Højdedraget A/S.	kr. 702
<b>Transaktionsomkostninger</b>	Da Kalundborg Højdedraget A/S investerer i langsigtede, illikvide aktiver i form af fast ejendom, vil der primært påløbe transaktionsomkostninger i investeringens første leveår, hvor disse aktiver forventes at blive indkøbt. Omkostningens art har således i højere grad karakter af en engangsomkostning, hvorfor den præsenteres således jf. afsnittet ovenfor, om end omkostningen opfylder definitionen på en transaktionsomkostning.	kr. 0
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser		
<b>Resultatgebyrer og carried interest (**)</b>	Det faktiske beløb vil variere afhængigt af, hvordan din investering udvikler sig. Det er ikke muligt at angive et forventet niveau, da usikkerheden forbundet hermed er betydelig.	kr. 0

(\*\*) Kalundborg Højdedraget A/S har forpligtet sig til at betale et exit-fee, som er nærmere omtalt i informationsmaterialet samt tilhørende forvaltningsaftale. Det endelige exit-fee afhænger af Kalundborg Højdedraget A/S' samlede performance og indtræder alene, såfremt Kalundborg Højdedraget A/S leverer et positivt investeringsafkast over en IRR på 7,55 % ved endt investering.

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](mailto: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](http://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](http://www.koncenton.com). Du kan ligeledes få udleveret disse investoroplysninger samt yderligere information vedrørende produktet ved skriftlig henvendelse til Koncenton A/S.