

DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

Formål

Dette dokument indeholder central information om dette investeringsprodukt. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informationen kræves i henhold til lovgivningen for at hjælpe dig med at forstå arten af samt risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.

Produkt

Navn A/S selskab: Imbro – Vejle City K/S

CVR nr.: 39851083

FT-nr.: 24567

Producent: Imbro A/S (FT nr. 23170)

Kompetent myndighed: Finanstilsynet, Århusgade 110, 2100 København Ø

Kontaktoplysninger: info@imbro.dk

Dette dokument med central information er gældende fra 09-03-2023.

Du er ved at købe et produkt, der ikke er enkelt og kan være vanskeligt at forstå.

Hvad drejer dette produkt sig om ?

Type		Imbro - Vejle City K/S er alternative investeringfond organiseret som et unoteret kommanditselskab i henhold til dansk lovgivning og med registreret hjemsted i Danmark. Produktet forvaltes og administreres af Imbro A/S ("PRIIP Producenten").
Løbetid		Dette produkt har ikke en på forhånd fastlagt udløbsdato. Der er budgetteret med en ejertid på 10 år. Det er op til produktets investorer at vedtage hvornår produktet realiseres enten ved at sælge ejendommene eller selskabet.
Mål		Produktet har til formål at skabe et langsigtet afkast gennem investering i 4 centralt beliggende ejendomme i Vejle og drift heraf som udlejningsejendomme til beboelse. Afkastets størrelse afhænger blandt andet af den årlige lejeindkomst, ændringer i renteniveauet samt omkostningerne til drift og vedligeholdelse af ejendommene.
På tænkt detailinvestor		Produktet udbydes alene til professionelle og "semi-professionelle investorer" der foretager en investering på minimum 750.000 DKK. Ved semi-professionelle forstås investorer, der opfylder betingelserne i FAIF-lovens § 5, stk. 5, nr. 2 og som samtidigt underskriver en separat erklæring omkring, at de er bekendt med risikoen ved investeringen. Produktet udbydes ikke og vil ikke blive udbudt til andre investorer.

Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få ?

Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få?



BEMÆRK TIL ES: Vores skal være en "3", teksten i skemaet skal rettes til "I forbindelse med risikoindekatoren antages det, at du beholder produktet i 10 år. Du er måske ikke i stand til at indløse tidligere, men kan til enhver tid sætte dine aktier til salg. Du har måske ikke let ved at sælge dine aktier, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage væsentligt, i negativ retning.

Den summariske risikoindekator 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 Imbro - Vejle City K/S ikke er i stand til at betale dig.

Vi har klassificeret dette produkt som 3 ud af 7, som er en risikoklasse på lidt under middel. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et lidt under middel niveau, og dårlige markedsbetingelser kan påvirke fondens evne til at betale dig.

Risikoen er fastsat på baggrund af de usikkerheder, der er forbundet med de væsentligste drivere for investeringens afkast, herunder udviklingen i prisniveauet for boligejendomme i området.

Risikovurderingen afspejler, at fonden investerer i de specifikke ejendomme 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 Imbro – Vejle City K/S ikke er i stand til at betale det, de skylder, kan du tabe hele din investering.

Resultatscenarier

Det du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Afkastscenarier samt historiske afkast er ikke en garanti for de fremtidige afkast, der afhænger af udviklingen i markedet, og hvor længe du beholder investeringen/produktet.

Anbefalet investeringsperiode er 10 år. Eksempel på investering af kr. 750.000.

		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år	Ved exit efter 10 år
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	689.300	591.700	471.800
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-8,09%	-4,63%	-4,53%
Ufordelagtigt scenarier	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	734.300	802.600	939.400
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-2,10%	1,37%	2,28%

Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	780.900	922.800	1.145.000
	Gennemsnitligt afkast hvert år	4,11%	4,23%	4,32%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	834.100	1.069.400	1.413.500
	Gennemsnitligt afkast hvert år	11,21%	7,35%	6,54%

Tabellen ovenfor viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 1, 5 og 10 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer 750.000 DKK. De viste scenarier illustrerer, hvorledes din investering kan udvikle sig. Du kan sammenligne dem med scenarierne for andre produkter. De viste scenarier er et skøn over den fremtidige udvikling, baseret på historiske resultater, som viser, hvordan værdien af denne investering varierer, og er ikke en præcis indikator. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet, og hvor længe du beholder produktet.

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. Det faktiske afkast kan afvige herfra og der er ikke noget garanteret minimumsafkast.

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 Imbro A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Din investering er foretaget direkte i Imbro – Vejle City K/S ("produktet"). Imbro A/S ("PRIIP Producenten") er en finansiel og juridisk afgrænset enhed fra produktet, og PRIIP producentens illikviditet vil således ikke medføre et finansielt tab for investorerne i produktet. Investering i produktet er ikke omfattet af investorkompensations- eller investorgarantiordninger.

Hvilke omkostninger er der?

Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afgang af, hvor meget du investerer, og hvor længe du beholder produktet. De nominelle beløb, der vises her er baseret på en investering på 750.000 DKK og forskellige mulige investeringsperioder.

Afkastforringelsen (RIY) viser, hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, har for det afkast på investeringen, som du eventuelt får. De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende omkostninger og yderligere omkostninger. De her viste beløb er selve produktets kumulative omkostninger i tre forskellige investeringsperioder. De omfatter eventuelle strafgebyrer for exit før tiden. Det forudsættes, at du investerer 750.000 DKK. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Investering på 750.000 DKK	Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år	Ved exit efter 10 år
Samlede omkostninger	4.225	21.770	45.223
Afkastforringelsen (RIY) pr. år	0,56%	0,58%	0,60%

Omkostningernes sammensætning

Investering på 750.000 DKK	Omkostning	Beskrivelse	% ved exit efter 10 år
Engangsomkostninger	Oprettelsesomkostninger	Der opkræves ikke gebyr ved overtagelse på det sekundære marked.	0,00%
	Exitomkostninger	Imbro kræver ikke et exitgebyr.	0,00%
Løbende omkostninger	Forvaltningsgebyrer mv.	Omkostninger til forvaltning og drift af fonden. Vi har medtaget omkostninger til selskabsadministration af selskabet.	0,60%
	Transaktionsomkostninger	Da der investeres i langsigtede illikvide aktiver i form af fast ejendom, vil der primært påløbe transaktionsomkostninger i det første år. Det har derfor karakter af engangsomkostninger.	0,00%
Øvrige omkostninger	Resultatgebyrer mv.	Imbro opkræver ikke resultatbetingede honorarer.	0,00%

Hvor længe bør jeg beholde investeringen, og kan jeg tage penge ud undervejs?

Anbefalet investeringsperiode: 10 år

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Du bør være parat til at beholde din investering i minimum 5 år. Dine aktier i produktet kan frit sælges. 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. Projektet forventer at udbetale et løbende udbytte fra driften af ejendomsselskaberne. I tilfælde af salg af investeringsejendommene, så vil bestyrelsen og direktionen skønne om der kan udbetales et større udbytte.

Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har nogle klager over produktet, producentens adfærd eller den person, der rådgiver om eller sælger produktet, kan du indgive din klage via e-mail til info@imbro.dk Eller pr. brev til Imbro A/S, Lille Torv 6, 1. th., 8000 Aarhus C.

Anden relevant information

Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Informationerne findes i prospektmaterialet og i andet materiale modtaget fra Imbro A/S. Detaljeret information om produktets struktur, omkostninger og funktion findes i øvrigt i selskabets vedtægter og tegningsaftalen, der danner grundlag for investeringen i produktet, og som vil blive gjort tilgængelig til gennemsyn for potentielle investorer i produktet forud for en endelig investeringsbeslutning

Til web:

Imbro – Vejle City K/S henvender sig til semi-professionelle og professionelle investorer og scorer 3 (lidt under middel) på den summariske risikoindikator, som det også fremgår af 'Dokument med central information'.

<https://www.imbro.dk/wp-content/uploads/2019/11/Imbro-Vækst-Aarhus-City-2-AS-KID-FINAL.pdf> ret link