

## DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

Dette dokument indeholder væsentlig investorinformation om denne alternative investeringsfond. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Oplysningerne er lovpligtige og har til formål at gøre det lettere at forstå den alternative investeringsfonds opbygning og de risici, der er forbundet med at investere i den alternative investeringsfond. Det tilrådes at læse dokumentet for at kunne træffe en kvalificeret beslutning om en eventuel investering.

### PRODUKT

**Navn:** Imbro Udbytte – Christiansbjerg Aarhus II A/S  
**CVR nr.:** 41900024  
**FTID:** 24759  
**Producent:** Imbro A/S (FTID 23170)  
**Kompetent myndighed:** Finanstilsynet, Århusgade 110, 2100 København Ø  
**Kontaktoplysninger:** info@imbro.dk

### HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM

Dette dokument med central information er gældende fra 8. december 2020. **Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.**

<b>Type</b>	Imbro Udbytte – Christiansbjerg Aarhus II A/S er en alternative investeringsfond organiseret som et unoteret aktieselskab i henhold til dansk lovgivning og med registreret hjemsted i Danmark. Produktet forvaltes og administreres af Imbro A/S ("PRIIP Producenten").
<b>Mål</b>	Produktet har til formål at skabe et langsigtet afkast gennem investering i 29 lejligheder og 15 parkeringspladser beliggende i Bøgegade og Randersvej i Aarhus N og drift heraf som udlejningsejendomme. Afkastets størrelse afhænger blandt andet af den årlige lejeindkomst, ændringer i renteniveauet samt omkostningerne til drift og vedligeholdelse af ejendommene.
<b>Forventede investorer</b>	Produktet udbydes til 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.
<b>Løbetid</b>	Dette produkt har ikke en på forhånd fastlagt udløbsdato. Der er budgetteret med en ejetid på 20 år. Det er op til produktets investorer at vedtage hvornår produktet realiseres enten ved at sælge ejendommene eller selskabet.

### HVILKE RISICI ER DER OG HVILKE AFKAST KAN JEG FÅ?



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 Imbro Udbytte – Christiansbjerg Aarhus II A/S ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 4 ud af 7, som er en risikoklasse på middel. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et middel niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker fondens evne til at betale dig. 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 Udbytte – Christiansbjerg Aarhus II A/S ikke er i stand til at betale det, den skylder, kan du tabe hele din investering.

## RESULTATSCENARIER VED INVESTERING PÅ KR. 1.870.000,- (ANBEFALET INVESTERINGSPERIODE: 20 ÅR)

SCENARIO		1 ÅR	10 ÅR	20 ÅR
<b>Stressscenarie</b>	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	1.532.353	1.111.393	229.795
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-18,06%	-4,62%	-9,09%
<b>Ufordelagtigt scenarie</b>	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	1.720.772	1.891.543	2.523.985
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-7,98%	0,10%	1,37%
<b>Moderat scenarie</b>	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	1.942.947	2.826.159	4.344.006
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	3,90%	3,83%	3,91%
<b>Fordelagtigt scenarie</b>	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	2.289.808	4.554.394	8.514.524
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	22,45%	8,43%	7,13%

Tabellen ovenfor viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 1, 10 og 20 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer 1.870.000 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. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for den situation, at vi ikke er i stand til at betale dig. Dette produkt kan ikke indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du indløser før afslutningen af den anbefalede investeringsperiode. Enten kan du ikke indløse før tid, eller du skal betale store omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det. De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer måske ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver eller forening. Der er ikke taget højde for dine personlige skatteforhold, som også har betydning for, hvor meget du får tilbage.

## HVAD SKER DER, HVIS IMBRO A/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?

Din investering er foretaget direkte i Imbro Udbytte – Christiansbjerg Aarhus II A/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?

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 mindst 1.870.000 DKK. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

## OMKOSTNINGER OVER TID

INVESTERINGSSCENARIE (DKK 1.950.000)	INDLØSNING EFTER 1 ÅR	INDLØSNING EFTER 10 ÅR	INDLØSNING EFTER 20 ÅR
Samlede omkostninger	6.250	65.389	137.619
Afkastforringelsen (RIY) pr. år	0,33%	0,35%	0,37%

Nedenstående tabel viser:

- hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, hvert år påvirkes af de forskellige omkostninger
- betydningen af de forskellige omkostningskategorier.

AFKASTFORRINGELSE PR. ÅR			
Engangsomkostninger	Indtrædelsesomk.	ikke anvendt	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering. Det er det maksimale, du betaler, og du betaler eventuelt mindre.
	Udtrædelsesomk.	ikke anvendt	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af investeringen.
Løbende omkostninger	Porteføljetransaktionsomk.	ikke anvendt	Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underlæggende investeringer i forbindelse med produktet.
	Andre løbende omk.	0,37%	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte din investering.
Yderligere omkostninger	Resultatbetinget honorar	ikke anvendt	Effekten af resultatgebyret.

## HVOR LÆNGE BØR JEG BEHOLDE INVESTERINGEN OG KAN JEG TAGE PENGE UD UNDERVEJS?

Anbefalet investeringsperiode: 20 år

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Du bør være parat til at beholde din investering i minimum 10 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 ejendomsselskabet. I tilfælde af salg af investeringsejendomme, så vil bestyrelsen og direktionen skønne om der kan udbetales et større udbytte.

## HVORDAN KAN JEG KLAGE?

Hvis du vil klage over produktet, producentens adfærd eller den person, der rådgiver om eller sælger produktet, kan du indgive din klage via e-mail til [info@imbros.dk](mailto:info@imbros.dk) eller pr. brev til Imbro A/S, Lille Torv 6, 1th, 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 projektet materialet 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.