

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

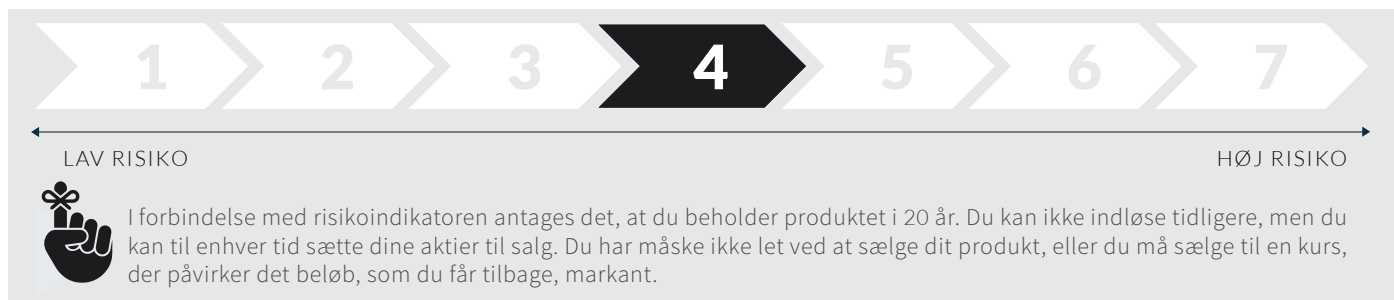
Navn: Imbro Udbytte – Pollenvænget Aarhus A/S
CVR nr.: 42152889
FTID: -
Navn: Imbro Udbytte –Aarhus Pollenvænget P/S
CVR nr.: 42746991
FTID: -
Producent: Imbro A/S (FT nr. 23170)
Kompetent myndighed: Finanstilsynet, Århusgade 110, 2100 København Ø
Kontaktoplysninger: info@imbro.dk

HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM

Dette dokument med central information er gældende fra 18. oktober 2021. **Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.**

Type	Imbro Udbytte – Pollenvænget Aarhus A/S og Imbro Udbytte –Aarhus Pollenvænget P/S er alternative investeringsfonde organiseret som hhv. et unoteret aktieselskab og et kommanditaktieselskab i henhold til dansk lovgivning og med registreret hjemsted i Danmark. Produktet forvaltes og administreres af Imbro A/S ("PRIIP Producenten").
Mål	Produktet har til formål at skabe et langsigtet afkast gennem investering i 28 lejligheder beliggende på Pollenvænget i Aarhus 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.
Forventede investorer	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.
Løbetid	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 risikoindeks angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, hvorvidt produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet eller fordi Imbro Udbytte – Pollenvænget Aarhus A/S eller Imbro Udbytte – Aarhus Pollenvænget P/S ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 4 ud af 7, som er en middel risikoklasse. 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 – Pollenvænget Aarhus A/S eller Imbro Udbytte – Aarhus Pollenvænget P/S ikke er i stand til at betale det, den skylder, kan du tabe hele din investering.

RESULTATSCENARIER VED INVESTERING PÅ KR. 960.500,- (ANBEFALET INVESTERINGSPERIODE: 20 ÅR)

Scenarie		1 år	10 år	20 år
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	811.474	566.309	357.833
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-15,52%	-5,15%	-4,82%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	909.588	1.090.942	1.535.720
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-5,30%	1,28%	2,37%
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	1.000.189	1.492.051	2.364.675
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	4,13%	4,50%	4,61%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	1.126.813	2.131.650	3.913.714
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	17,32%	8,30%	7,28%

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 960.500 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 – Pollenvænget Aarhus A/S eller Imbro Udbytte – Aarhus Pollenvænget P/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 investor-kompensations- 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 960.500 DKK. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

OMKOSTNINGER OVER TID

Investeringsscenarie (DKK 960.500)	Indløsning efter 1 år	Indløsning efter 10 år	Indløsning efter 20 år
Samlede omkostninger	3.698	38.684	81.416
Afkastforringelsen (RIY) pr. år	0,38%	0,40%	0,42%

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 din investering.
Løbende omkostninger	Porteføljetransaktionsomk.	ikke anvendt	Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underlæggende investeringer i forbindelse med produktet.
	Andre løbende omk.	0,42%	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 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 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 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.