

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, P/S selskab:	Imbro Retail – Hillerød P/S	Navn, A/S selskab:	Imbro Retail Hillerød A/S
CVR nr.:	46625374	CVR nr.:	46625382
FT nr.:	15334	FT nr.:	15337

Producent: Imbro A/S (FTID 23170)
Kompetent myndighed: Finanstilsynet, Strandgade 29, 1401 København K
Kontaktoplysninger: info@imbros.dk

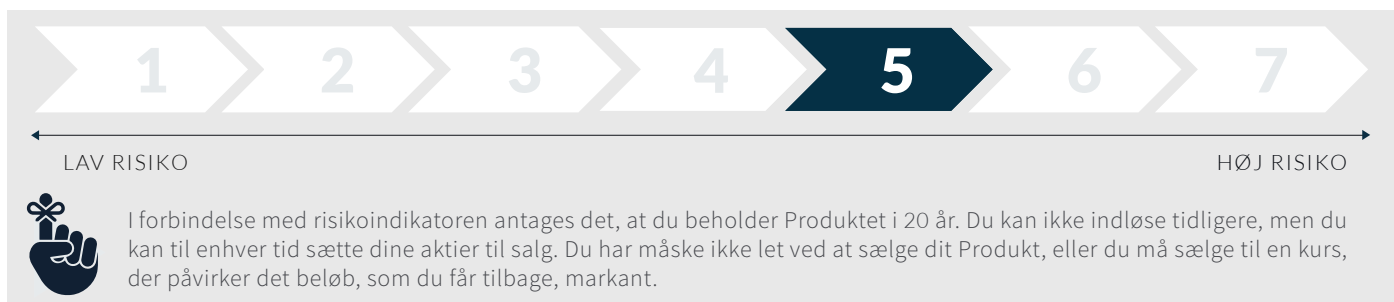
HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM

Dette dokument med central information er gældende fra den 7. juli 2026.

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

Type	Imbro Retail – Hillerød P/S og Imbro Retail Hillerød A/S er alternative investeringfonde organiseret som hhv. et kommanditaktieselskab og unoteret aktieselskab 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 en retailejendom i Hillerød og drift heraf som udlejningsejendom. Afkastets størrelse afhænger blandt andet af den årlige lejeindtægt, ændringer i renteniveauet samt omkostningerne til drift og vedligeholdelse af ejendommen.
Forventede investorer	Produktet udbydes alene til professionelle og "semi-professionelle investorer" der foretager en investering på minimum 750.750 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 ejertid 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 Retail – Hillerød P/S eller Imbro Retail Hillerød A/S ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette Produkt som 5 ud af 7, som er en risikoklasse lidt over middel. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på lidt over 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 Retail – Hillerød P/S eller Imbro Retail Hillerød A/S ikke er i stand til at betale det, den skylder, kan du tabe hele din investering.

RESULTATSCENARIER VED INVESTERING PÅ KR. 924.000,- (ANBEFALET INVESTERINGSPERIODE: 20 ÅR)

SCENARIO		Ved exit efter 1 ÅR *)	Ved exit efter 10 ÅR	Ved exit efter 20 ÅR
Stress (40% tab af egenkapital)	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	225.669	608	4.225
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-75,58%	-51,94%	-23,62%
Ufordelagtigt (30% tab af egenkapital)	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	576.335	334.257	660.508
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-37,63%	-9,67%	-1,66%
Moderat (budgetteret egenkapital)	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	807.043	989.076	3.045.096
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	-12,66%	0,68%	6,14%
Fordelagtigt (30% øget egenkapital)	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger	1.103.069	2.516.125	9.474.898,88
	Gennemsnitligt årligt afkast (IRR)	19,38%	10,54%	12,34%

*) Exit efter 1 år ikke er en reel option, men er alene resultatet af den lovpligtige, men teoretiske, tilbagediskontering af de akkumulerede ind- og udbetalinger over hele investeringsens løbetid vi som udbyder af alternative investeringsfonde er forpligtede til at fremlægge jf. IRR nedenfor.

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 924.000 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, som viser, hvordan værdien af denne investering varierer, hvis egenkapitalen udvikler sig jf. tallene ovenpå. Disse tal er ikke præcise indikatorer, men blot estimater af den fremtidige udvikling. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet, og hvor længe du beholder Produktet. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold hvor Produktet taber 40% af egenkapitalen i exitåret samt 40% fald i de årlige udbyttebetalinger. Der er ikke taget højde for den situation, at Produktet ikke er i stand til at betale dig. I vores udbudsmateriale tager vi udgangspunkt i et moderat scenarie jf. projektbudgettet, som vi vurderer som det mest sandsynlige forløb for investeringen. 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 ikke omkostninger, du måske 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.

IRR – INTERN RENTE

Internal Rate of Return, eller den interne rentefods metode. Begrebet benyttes til at skabe sammenlignelighed mellem den rentabilitet som investering i forskellige aktivklasser giver. Sigtet er, at du som investor skal have et universelværktøj lidt i stil med det man kender fra varedeklaration af fødevarer. Du skal dog være opmærksom på, at den interne rentefods metode alene kan bruges til at sammenligne projekter med samme risici og samme løbetid. Et investeringsprojekt har en række ind- og udbetalinger i løbet af projektets levetid. Den rente, der ved en tilbagediskontering af disse ind- og udbetalinger giver en nutidsværdi på nul, er den interne rente.

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

Din investering er foretaget direkte i Imbro Retail – Hillerød P/S eller Imbro Retail Hillerød 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 750.750 DKK. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

OMKOSTNINGER OVER TID

INVESTERINGSSCENARIE (DKK 924.000)	INDLØSNING EFTER 1 ÅR	INDLØSNING EFTER 10 ÅR	INDLØSNING EFTER 20 ÅR
Samlede omkostninger	128.358	199.053	293.892
Afkastforringelsen (RIY) pr. år	13,89%	2,15%	1,59%

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/ÅR	OMKOSTNING	BESKRIVELSE	% ved exit efter 20 ÅR
Engangsomkostninger	Oprettelsesomkostninger	I umiddelbar forlængelse af at investeringen foretages, afholdes der transaktionsomkostninger ved erhvervelse af de påtænkte ejendomme til fondene. Disse indirekte transaktionsomkostninger er ikke tilbagevendende og har en tidsmæssig placering ved investeringens begyndelse hvorfor de præsenteres under engangsomkostninger.	0,66%
	Exit-omk.	Imbro A/S opkræver ikke et exit-gebyr.	0,00%
Løbende omkostninger	Forvaltningsgebyrer mv.	Omkostninger til forvaltning og drift af fonden. Vi har medtaget omkostninger til selskabsadministration af selskabet.	0,69%
	Transaktionsomkostninger.	Da der investeres i langsigtede illikvide aktiver i form af fast ejendom, vil der primært påløbe transaktionsomkostninger i det første år. De har derfor karakter af engangsomkostninger, hvorfor de i stedet er medtaget under oprettelsesomkostninger, selvom de overholder definitionen af transaktionsomkostninger.	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: 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 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, Store Torv 7, 1., 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 projekt-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.