

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

Navn: Formuepleje Trøjborg A/S
ISIN: DK0061670718
Producent: Formuepleje A/S
Kompetent myndighed: Finanstilsynet
Kontaktoplysninger: <https://formuepleje.dk> eller telefon 87 46 49 00.
Dette dokument med central information er gældende 11 februar 2022

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

HVAD DETTE PRODUKT DREJER DIG OM**Type**

Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS)

Mål

Dette produkt har til formål at skabe et langsigtet afkast på din investering ved at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme centralt beliggende i Aarhus.

Produktet har en forventet løbetid mellem 5 og 15 år. Nedenstående afkastscenarier er beregnet med udgangspunkt i alternative likviditetsbudgetter på 5, 10 og 15 år. Afkastets størrelse afhænger blandt andet af udviklingen på ejendomsmarkedet, ændringer i huslejeniveauet, inflationen, tidspunktet for køb og salg af ejendomme, renteniveauet, udsættelse af salgstidspunktet samt øget omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Forventede investorer

Dette produkt retter sig mod semi-professionelle investorer, der er villige til at påtage sig en middel til høj risiko med en investeringshorisont på 5-15 år. Ved "semi-professionelle investorer" forstås investorer, som forpligter sig til at investere et beløb svarende til minimum 100.000 EUR, og som skriftligt i et andet dokument end den kontrakt, der skal indgås om investeringsforpligtelsen, erklærer, at de er bekendt med de risici, der er forbundet med de påtænkte forpligtelser og/eller investeringer.

Løbetid

Fonden har en løbetid på mellem 5 og 15 år, med en forventet levetid på 10 år.

I tilfælde af ikke-gunstige markedsforhold, kan der ikke gives sikkerhed for at fondens ejendomme afhændes inden for den forventede løbetid. Ydermere, kan fondens ejendomme afhændes tidligere end forventet løbetid i tilfælde af gunstige markedsforhold.

HVILKE RISICI ER DER, OG HVILKE AFKAST KAN JEG FÅ?**Risikoindikator**



I forbindelse med Risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i op til 15 år. Du kan ikke indløse tidligere, men kan evt. sælge produktet såfremt en køber findes. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som 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 Fonden ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed Fondens evne til at betale dig.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis Formuepleje Trøjborg A/S ikke er i stand til at betale det, den skylder, kan du tabe hele din investering.

Resultatscenarier

Scenarie (IRR)		5 år	10 år	15 år
Stress Scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger Gennemsnit afkast hvert år (p.a.)	27.173 EUR -22,94%	30.626 EUR -11,16%	36.725 EUR -6,46%
Ufordelagtig Scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger Gennemsnit afkast hvert år (p.a.)	62.232 EUR -9,05%	77.792 EUR -2,48%	94.591 EUR -0,37%
Moderat (basis) Scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger Gennemsnit afkast hvert år (p.a.)	133.255 EUR 5,91%	178.747 EUR 5,98%	232.632 EUR 5,79%
Fordelagtig Scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger Gennemsnit afkast hvert år (p.a.)	160.832 EUR 9,97%	207.835 EUR 7,59%	263.411 EUR 6,67%

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 5, 10 og 15 år baseret på den budgetterede interne rente (IRR) under forskellige scenarier, hvis du investerer EUR 100.000. 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 nuværende markedsforhold og er ikke en præcis indikator. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet og en række andre faktorer, samt produktets levetid. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for den situation, at Fonden ikke kan betale dig.

Investeringen indebærer en markedsrisiko, herunder på obligationsudviklingen i forhold til lånefinansieringen og i en risiko for værditab på Fondens ejendomme, under forhold, der svækker ejendomsmarkedet. Ydermere driftsmæssige risici ved investeringen, som blandt andet indbefatter øget tomgang, stigende driftsomkostninger og faldende lejeindtægter.

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 tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også har betydning for, hvor meget du får tilbage.

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

Du kan blive udsat for et økonomisk tab, hvis Formuepleje Trøjborg A/S ikke er i stand til at opfylde sine forpligtelser. Der er ikke nogen kompensations- eller garantiordning, der kan kompensere for dette tab.

HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?

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 EUR 100.000. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Tabel 1: Omkostninger over tid

Den person, der sælger dig dette produkt eller rådgiver dig om det, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, oplyser denne person dig om disse omkostninger og viser dig, hvordan din investering påvirkes af alle omkostningerne over tid.

INVESTERINGSCENARIER (EUR 100.000)	Hvis du indløser efter 5 år	Hvis du indløser efter 10 år	Hvis du indløser efter 15 år
Samlede omkostninger	EUR 16.191	EUR 31.445	EUR 47.001
Afkastforringelse (RIY) pr. år	2,00% p.a.	1,55% p.a.	1,31% p.a.

Tabel 2: Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser:

- Hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode, hvert år påvirkes af de forskellige omkostningstyper.
- Betydningen af de forskellige omkostningskategorier.

Engangsomkostninger	Entry-omkostninger	0%	Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering. Det er det maksimale du betaler, og du betaler eventuelt mindre.
	Exit-omkostninger	0%	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.
Løbende omkostninger	Porteføljetransaktionsomkostninger	0,13%	Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underlæggende investeringer i forbindelse med produktet
	Andre løbende omkostninger	0,97%	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.
Yderligere omkostninger	Resultat-gebyrer	na.	Effekten af resultatgebyret. Vi tager dette fra din investering, hvis investeringen har en afkast der overstiger benchmark.
	Carried interests (resultathonorar)	0.39%	Effekten af carried interests. Vi tager dette, hvis investeringerne har givet et større afkast end 2%.

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

Anbefalet investeringsperiode: Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Du bør være parat til at beholde din investering i minimum 10 år. Du kan på ethvert tidspunkt sælge dine andele i produktet uden nogen form for sanktion, såfremt der er en køber. Der gøres dog opmærksom på at produktet er illikvidt idet det ikke er noteret på en børs, 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.

Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har nogen klager over produktet, producentens adfærd eller den person, der rådgiver om eller sælger produktet kan du indgive din klage til Formuepleje A/S, Værksmestergade 25, 8000 Århus C eller via e-mail til klageansvarlig@formuepleje.dk

Andet relevant information

Vi er forpligtet til at give dig yderligere dokumentation, såsom investoroplysninger for produktet i henhold til FAIF-lovens § 62. Dette dokument og andre produktoplysninger er tilgængelig online på <http://formuepleje.dk>.