FORMUE | PLEJE

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

Formuepleje Trøjborg A/S ("Fonden")
Producent: Formuepleje A/S ("Forvalter")
ISIN: DK0061670718
Hjemmeside: formuepleje.dk
Ring på +45 87 46 49 00 for yderligere oplysninger.
Finanstilsynet i Danmark er ansvarligt for tilsynet med Formuepleje A/S i forbindelse med dette dokument med central information.
Formuepleje A/S er godkendt i Danmark og reguleres af Finanstilsynet i Danmark.
Dato for udarbejdelse 31. marts 2025

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

Hvad dette produkt drejer sig om

Type: Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS). Produktet består af kapitalandele i Fonden. Formuepleje A/S er forvalter af Fonden og Nordic Compliance Services A/S er depositar for Fonden.

Løbetid: Fonden har en initial løbetid på mellem 5 og 15 år, med en forventet levetid på 8 år. Den forventede restlevetid er således ca. 8 år.

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.

Påtænkt detailinvestor: Dette produkt retter sig mod semi-professionelle og professionelle investorer, der er villige til at påtage sig en høj risiko med en investeringshorisont på mindst 8 år. Ved "semi-professionelle investorer" forstås investorer, som forpligter sig til at investere et beløb svarende til minimum 750.000 DKK, 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.

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

Risikoindikator

1	2	3	4	5	6	7

Lavere risiko ⟷ Højere risiko

I forbindelse med Risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i mindst 8 år, som er den forventede restlevetid. 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.

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 produktets evne til at betale dig.

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 vi ikke er i stand til at betale dig.

Produktet er ikke-likvid.

Investeringen er forbundet med en række risici herunder likviditetsrisiko, markedsrisiko samt bæredygtighedsrisiko. Risikoindikatoren er baseret på historiske afkast, og der kan derfor være risici, som ikke er indeholdt i indikatoren. Risikovurderingen afspejler, at der investeres i materielle aktiver i form af ejendomme. Yderligere beskrivelse af risikofaktorer er tilgængelige i investoroplysninger.

Dette produkt indeholder ingen beskyttelse mod fremtidigmarkedsbevægelser, så du kan miste noget af eller hele din investering. Risikoen kan være væsentligt højere, hvis investeringen ikke holdes i den anbefalede investeringsperiode.

Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få? (forsættelse)
Resultatscenarier

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist. De viste ufordelagtige, moderate og fordelagtige scenarier er fiktive under anvendelse af de værst tænkelige, de gennemsnitlige og de bedste resultater for produktet inden for de seneste 10 år. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Anbefalet investeringsperiode: 8 år
Eksempel på Investering = DKK 100.000

Minimum: Der er ikke nogen garanteret minimumsafkast. Du risikerer at miste en del af eller hele din investering.

Scenarie		**8 år**
Stressscenarie	**Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?**	33.074
	Gennemsnitlig afkast hvert år	-12,92 %
Ufordelagtigt scenarie	**Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?**	118.222
	Gennemsnitlig afkast hvert år	2,11 %
Moderat scenarie	**Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?**	194.295
	Gennemsnitlig afkast hvert år	8,66 %
Fordelagtigt scenarie	**Hvad kan du få tilbage efter omkostninger?**	299.397
	Gennemsnitlig afkast hvert år	14,69%

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 8 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 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 visse antagelser, som viser, hvordan værdien af en investering varierer, og er ikke en præcis indikator. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet, og hvor længe du beholder investeringen/produktet. 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. Dette produkt kan ikke uden videre indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du sælger før afslutningen af den anbefalede investeringsperiode. 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 A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Formuepleje A/S er forvalter for Fonden. Formuepleje A/S har ikke nogen forpligtelse til at foretage udbetalinger, og investorerne kan lide tab, hvis produktet ikke er i stand til at foretage udbetaling. Produktet er ikke dækket af nogen investorkompensations- eller garantiordning.

Hvilke omkostninger er der?

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

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

Vi har antaget:
- I det første år vil du kunne få det investerede beløb tilbage (0% i årligt afkast). I de andre investeringsperioder har vi antaget, at produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie.

Omkostninger over tid

	Ved salg efter	**8 år**
Omkostninger over tid	**Omkostninger i alt**	15.566
	Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	1,95 %

(*) Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser f.eks., at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 10,60 % før omkostninger og 8,66 % efter omkostninger.

Omkostningernes sammensætning

Engangsomkostninger ved køb eller salg (DKK 100.000)		**Ved salg efter 1 år**
Oprettelsesomkostninger	Intet tegningshonorar	0 DKK
Exitomkostninger	Fonden har ingen exitomkostninger	0 DKK
Løbende omkostninger afholdt hvert år		
Forvaltningsgebyrer og andre administrations-eller driftsomkostninger	Fondens årlige administrationsgebyr er 0,45 % af balancen. Aktuel belåningsprocent er 74. Omregnes administrationsgebyret til procent er egenkapital udgør dette 1,73 %.	1.731 DKK
Transaktionsomkostninger	Ingen transaktionsgebyr	0 DKK
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser		
Resultatgebyrer	Forvalter er berettiget til et resultathonorar på 10% af afkastet hvis Fonden har leveret 4 % IRR efter alle omkostninger fra start. Under 2 % IRR er Forvalter ikke berettiget til resultathonorar. IRR mellem de to er forvalter berettiget til forholdsmæssigt honorar.	107 DKK

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

Anbefalet investeringsperiode: 8 år.

Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er beregnet til langsigtet investering. Du bør være parat til at beholde din investering i minimum 8 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?

Klager over produktet eller over Formuepleje A/S og/eller den person, der har rådgivet dig om eller solgt dig produktet, skal rettes til Formuepleje A/S, Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C eller via e-mail til klageansvarlig@formuepleje.dk. Læs mere om, hvordan du klager på formuepleje.dk/kontakt/klagevejledning/.

Anden relevant information

Yderligere produktoplysninger og dokumenter er tilgængelig online på formuepleje.dk 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.