

# Dokument med central investorinformation

## 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

|                              |                                                                                                                               |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Produktnavn:                 | Ejendomsselskabet Gartnerparken 2 Odense A/S                                                                                  |
| Produktidentifikator         | CVR: 41478632                                                                                                                 |
| Kontaktoplysninger           | Ring på +45 7585 8811 for yderligere oplysninger eller besøg <a href="http://www.vindinggruppen.dk">www.vindinggruppen.dk</a> |
| Navn på PRIIP-producent      | Vinding Gruppen A/S                                                                                                           |
| Denne PRIIP er autoriseret i | Danmark                                                                                                                       |
| Kompetent myndighed          | Finanstilsynet (Danmark)                                                                                                      |
| Dokument produceret          | 15-08-2023                                                                                                                    |

Advarsel: **Du er ved at købe et produkt, der ikke er enkelt og kan være vanskeligt at forstå**

## Hvad dette produkt drejer sig om

### Type:

En investering i et unoteret aktieselskab betyder, at man som investor er medejer af selskabet og har ret til at stemme på selskabets generalforsamling og modtage eventuelle udbytter.

### Mål:

Ejendomsselskabet Gartnerparken 2 Odense A/S er et unoteret aktieselskab, hvis eneste vedtægtsbestemte formål er at eje og drive 24 beboelseslejligheder beliggende på Duftrankevej 161, 5200 Odense V. Investeringen vil foregå ved passivt ejerskab af ovennævnte boligudlejningsejendom. Ejendommen er delvist finansieret ved optagelse af realkreditlån.

Afkastet er afhængig af den løbende huslejeindtægt fratrukket finansierings- og driftsomkostninger samt værdiudviklingen på ejendommen over investeringsperioden.

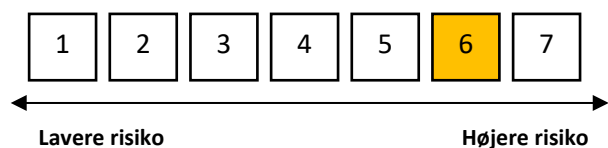
### Målgruppe:

Denne investering er tiltænkt investorer med nogen finansiell viden og erfaring, og som kan tåle at tabe hele det investerede beløb, og som er interesseret i en forøgelse af formuen. Dette er typisk selskabsinvestorer og formuende privatpersoner, der kvalificerer sig som semi-professionelle investorer, hvilket bl.a. forudsætter en investering på minimum kr. 750.000.

### Løbetid:

Denne investering har en forventet løbetid på 8 år.

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



I forbindelse med risikoindikatoren antages det at du beholder produktet i 8 år. Den faktiske risiko kan variere betydeligt, hvis du indløser på et tidligere tidspunkt, og du kan få mindre tilbage. Du er måske ikke i stand til at indløse tidligere. Du kan komme til at betale betydelige ekstraomkostninger for at indløse tidligere. 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 vi 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 vores 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.

Investeringens risici beror primært på usikkerheden omkring markedsværdien af selskabets ejendom som bl.a. beror på udviklingen på ejendomsmarkedet og er afhængig af efterspørgslen efter ledige boliger, omfanget af nybygninger, beliggenhedens attraktivitet, leje priserne og investorers krav til forrentning.

## 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 scenarier er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på visse antagelser.

| Anbefalet investeringsperiode: 8 år |                                            | Ved exit efter 1 år | Ved exit efter 8 år |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Eksempel Investering: DKK 74.000    |                                            |                     |                     |
| Stressscenarie                      | Hvad du kan få tilbage efter omkostninger. | DKK 54.570          | DKK 35.300          |
|                                     | Gennemsnitligt afkast hvert år.            | -26,25%             | -8,84%              |
| Ufordelagtigt scenarie              | Hvad du kan få tilbage efter omkostninger. | DKK 68.550          | DKK 113.420         |
|                                     | Gennemsnitligt afkast hvert år.            | -7,37%              | 5,48%               |
| Moderat scenarie                    | Hvad du kan få tilbage efter omkostninger. | DKK 74.380          | DKK 141.760         |
|                                     | Gennemsnitligt afkast hvert år.            | 0,51%               | 8,46%               |
| Fordelagtigt scenarie               | Hvad du kan få tilbage efter omkostninger. | DKK 79.740          | DKK 175.360         |
|                                     | Gennemsnitligt afkast hvert år.            | 7,76%               | 11,39%              |

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 8 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 74.000. 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 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 investeringen.

Dette produkt kan ikke uden videre 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 tiden, eller du skal evt. betale store omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det. Dit maksimale tab vil være, at du taber hele din investering.

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 kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

### Hvad der sker, hvis Vinding Gruppen A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger

Din investering er foretaget direkte i Ejendomsselskabet Gartnerparken 2 Odense A/S. Vinding Gruppen A/S er blot administrator for selskabet Ejendomsselskabet Gartnerparken 2

Odense A/S. Din investering er derfor ikke afhængig af, om Vinding Gruppen A/S er i stand til at overholde sine forpligtelser.

### 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 to forskellige investeringsperioder. De omfatter eventuelle strafgebyrer

for exit før tiden. Det forudsættes, at du investerer DKK 1.250.000. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Vi har antaget:

- Der er investeret DKK 74.000

### Omkostninger over tid

|                                        | Hvis du indløser efter 1 år | Hvis du indløser ved udløbet af den anbefalede investeringsperiode 8 år |
|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Samlede omkostninger                   | DKK 5.609                   | DKK 23.351                                                              |
| Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*) | 7,58%                       | 3,49%                                                                   |

- \* Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden.

## Omkostningernes sammensætning

| Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit                            |                                                                                                                                                                                                                                                                       | Hvis du træder ud efter 1 år. | Hvis du træder ud efter 8 år. |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Oprettelsesomkostninger                                                  | Effekten af de omkostninger, du betaler, når du opretter din investering og effekten af omkostninger, der allerede er inkluderet i prisen. Det er det maksimale du betaler, og du betaler eventuelt mindre. Det inkluderer distributionsomkostningerne ved produktet. | DKK 0                         | DKK 0                         |
| Exit-omkostninger                                                        | Effekten af omkostninger, du påføres ved udløb af din investering.                                                                                                                                                                                                    | DKK 3.870                     | DKK 3.870                     |
| Løbende omkostninger                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |                               |
| Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger | Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.                                                                                                                                                                             | DKK 1.800                     | DKK 16.680                    |
| Transaktionsomkostninger                                                 | Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underliggende investeringer i forbindelse med produktet.                                                                                                                                                            | DKK 0                         | DKK 0                         |
| Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser                   |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |                               |
| Performance fees og carried interest                                     | Effekten af carried interests.                                                                                                                                                                                                                                        | DKK 1.970                     | DKK 2.800                     |

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

### Anbefalet investeringsperiode: 8 år

Dette produkt er beregnet til at blive holdt til salg af ejendommen. Der er budgetteret med en ejertid på 8 år, men det vil til enhver tid være op til selskabets investorer at beslutte, om og i givet fald hvornår ejendommen skal sælges og provenuet udbetales til investorerne. Aktierne er frit omsættelige jf. betingelser beskrevet herunder, men vælger man at sælge sin ejerandel før tiden i det sekundære marked, så kan det være vanskeligt at finde en køber og der er således risiko

for, at prisen bliver under indre værdi, ligesom transaktionsomkostningerne kan være høje.

Der findes ikke et reguleret marked for selskabets aktier. Hvis du ønsker at afhænde dine aktier i selskabet, skal dette ske med samtykke fra selskabets bestyrelse. Øvrige aktionærer har forkøbsret til de aktier, som ønskes solgt, til en pris svarende til en kurs, der svarer til den, der måtte være tilbudt af tredjemand, eller såfremt der ikke foreligger tilbud fra tredjemand, i forhold til den kurs sælger måtte tilbyde. En køber skal godkendes af selskabets långiver.

## Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har klager over produktet eller PRIIP-producentens adfærd eller en person, som rådgiver om eller sælger produktet, skal du klage til den ansvarlige herfor. Enhver klage angående produktet

eller adfærd hos udsteder kan indgives skriftligt til Vinding Gruppen A/S, [info@vindinggruppen.dk](mailto:info@vindinggruppen.dk), eller ved brug af kontaktformularen på vores hjemmeside [www.vindinggruppen.dk](http://www.vindinggruppen.dk).

## Anden relevant information

Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Informationerne findes

primært i projektpresentationen og i andet materiale modtaget fra Vinding Gruppen A/S samt i selskabets årsrapporter.