

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:	Koncenton Seniorboliger II A/S
Produktidentifikator	CVR 40759670
Kontaktoplysninger	Ring på +45 75 85 88 11 eller besøg https://www.vindinggruppen.dk
Navn på PRIIP-producent	Vinding Gruppen A/S
Denne PRIIP er autoriseret i	Danmark
Kompetent myndighed	Finanstilsynet (Danmark)
Dokument produceret	09-09-2026

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:

Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS) af den lukkede type. Produktet består af kapitalandele i Fonden, der er organiseret som et aktieselskab og som er ledet af Fondens bestyrelse, direktion, samt Forvalteren. Apex (Denmark) ApS er depositar for Fonden.

Mål:

Fonden har til formål at investere i fast ejendom beliggende i Danmark ("Aktiv"). Fondens investeringer sker indirekte via datterselskaber. Kapitalandele i Fonden er indledt i to kapitalklasser – A- og Bkapitalandele. Du som investor vil få A-kapitalandele, mens B-Kapitalandele alene udstedes til Koncenton Private Placement A/S. Som ejer af A-kapitalandele har du rettighed til at stemme og tage ordet på generalforsamling og økonomiske rettigheder, herunder ret til løbende udbytte. Fondens datterselskaber anvender gearing ved at optage lån som led i erhvervelsen af det pågældende Aktiv. Maksimal belåningsgrad udgør 70 % af dagsværdien, på tidspunktet for erhvervelsen af et Aktiv.

Afkastets størrelse vil afhænge af blandt andet den årlige lejeindkomst, omkostningerne til drift og vedligeholdelse af ejendommene, gearingen, ændringer i renteniveauet samt værdiudviklingen i ejendommenes værdi og afkastkrav ved afhændelse af Fondens aktiver. Fonden er klassificeret som et artikel

6-produkt i henhold til Forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger, og Fonden kan ikke kategoriseres som en bæredygtig investering. Midler genereret fra driften skal primært anvendes til at opretholde et tilfredsstillende kapital- og likviditetsberedskab, (ii) geninvestering, herunder konsolidering med henblik på geninvestering, (iii) tilbagekøb af Fondens egne kapitalandele og (iv) udloddes som udbytte, i alle tilfælde efter bestyrelsens skøn.

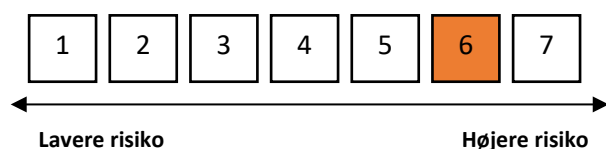
Målgruppe:

Produktet udbydes til semi-professionelle investorer der opfylder betingelserne i FAIF-lovens § 5, stk. 5, nr. 2. Produktet udbydes ikke og vil ikke blive udbudt til andre investorer. Produktet udbydes til investorer, der ønsker at balancere og risikosprede deres investeringsportefølje med andre aktivklasser. Produktet er tiltænkt til investorer med grundlæggende kendskab til investeringer i fast ejendom og nogen finansiell viden, som planlægger at investere i mindst 6 år. Du skal, som investor i dette produkt, have en høj tabsevne, da investeringen kan resultere i helt eller delvist tab af det investerede beløb. Yderligere oplysninger om Fonden, herunder periodiske rapporter og regnskaber, er tilgængelig gratis på dansk på Forvalterens hjemmeside eller ved henvendelse til Forvalteren. Der er et minimums tilsagn på 750.000 kr. Pr. Investor.

Løbetid:

Denne investering har en forventet løbetid på 6 år.

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



I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 6 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 ekstra omkostninger 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.

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

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis vi ikke er i stand til at betale det, vi skylder, kan du tabe hele din investering. Andre risici, som ikke er omfattet af den summariske risikoindikator, er blandt andet ejendomsrelaterede risikofaktorer som beliggenhedens attraktivitet, omfanget af nybygninger og efterspørgslen efter ledige bolig

visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold.

Anbefalet investeringsperiode: 6 år		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år	Ved exit efter 6 år
Eksempel Investering: DKK 100.000				
Minimum: Du kan tabe dele eller hele din investering.				
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 83.490	DKK 77.720	DKK 67.170
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-16,51%	-8,06%	-6,42%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 100.260	DKK 112.820	DKK 135.150
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	0,26%	4,10%	5,15%
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 109.270	DKK 130.500	DKK 165.800
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	9,27%	9,28%	8,79%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 118.740	DKK 150.480	DKK 203.670
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	18,74%	14,59%	12,59%

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 6 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 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 *Koncenton Seniorboliger II A/S* ikke er i stand til at foretage udbetalinger

Din investering er foretaget direkte i *Koncenton Seniorboliger II A/S*. Der er ingen garantiordning, hvis *Koncenton Seniorboliger II A/S* ikke

kan tilbagebetale sine aktionærer. Dette produkt er ikke beskyttet af direktivet for investorgarantiordningen.

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.

Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du investerer, hvor længe du ligger inde med produktet og hvor godt produktet udvikler sig. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret

på et eksempel på investeringsbeløb og forskellige mulige investeringsperioder.

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.
- Der er investeret DKK 100.000

Omkostninger over tid

	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 5 år	Hvis du indløser ved udløbet af den anbefalede investeringsperiode 6 år
Samlede omkostninger	DKK 426	DKK 1.279	DKK 6.820
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	0,43%	0,39%	0,81%

- * 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 9,6% før omkostninger og 8,79% efter omkostninger.

Omkostningernes sammensætning

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Hvis du træder ud efter 1 år.	Hvis du træder ud efter 5 år.	Hvis du træder ud efter 6 år.
Oprettelsesomkostninger	Dette er omkostningen i forbindelse med etablering af projektet.	DKK 29.000	DKK 29.000	DKK 29.000
Exit-omkostninger	Der påføres exit-omkostninger i forbindelse med salg af ejendommen.	DKK 0	DKK 0	DKK 4.260
Løbende omkostninger				
Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.	DKK 420	DKK 1.260	DKK 2.520
Transaktionsomkostninger	Dette er et skøn over de påløbne omkostninger ved køb og salg af de underliggende investeringer i forbindelse med produktet.	DKK 10	DKK 20	DKK 40
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser				
Performance fees og carried interest	Der påføres ingen performance fee.	DKK 0	DKK 0	DKK 0

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

Den anbefalede investeringshorisont er 6 år. Dette produkt har ingen minimumsperiode, men er tiltænkt langsigtet investering, idet investeringerne der foretages igennem Koncenton Seniorboliger II A/S er illikvide. Du bør være indstillet på at beholde din investering i minimum 6 år. Dine kapitalandele i produktet kan frit pantsættes eller sælges, med de forbehold der eventuelt måtte fremgå af selskabets vedtægter. 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, hvilket vil have en negativ indvirkning på dit afkast. Du har ikke krav på at blive indløst undervejs i investeringen, og du er ikke garanteret indløsning ved udløb af den anbefalede investeringsperiode.

Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har klager over 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, kontakt@vindinggruppen.dk. Yderligere information kan findes på <https://www.vindinggruppen.dk>.

Anden relevant information

Der kan være andre oplysninger, der er relevante for dette produkt, f.eks. informationer om egenskaber og risici. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år, hvor fondens årsrapport skal gøres tilgængelig til eftersyn for aktionærerne senest to uger før

generalforsamlingen. Du kan finde yderligere information på <https://www.vindinggruppen.dk> eller ved at skrive til kontakt@vindinggruppen.dk