

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 Himmelev A/S
Produktidentifikator	44147432
Kontaktoplysninger	Ring på +45 75 85 88 11 for yderligere oplysninger eller sandgaard@vindinggruppen.dk
Navn på PRIIP-producent	Vinding Gruppen A/S
Denne PRIIP er autoriseret i	Danmark
Kompetent myndighed	Finanstilsynet (Danmark)
Dokument produceret	07-07-2023

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 Himmelev A/S er et unoteret aktieselskab, hvis eneste vedtægtsbestemte formål er at eje og drive 28 seniorboliger, bestående af tre bygninger med samlet 16 2-værelses og 12 3-værelses lejligheder fordelt på to punkthuse. Seniorboligerne er beliggende på Himmelev Sognevej, 4000 Roskilde.

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.

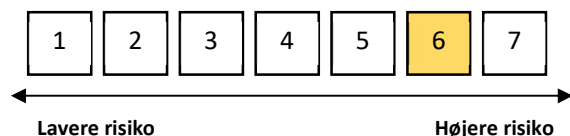
Målgruppe

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 10 år.

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



I forbindelse med risikoindikatoren antages det at du beholder produktet i 10 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: 10 år Eksempel Investering: DKK 74.000		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år	Ved exit efter 10 år
Minimum: Du kan tabe dele eller hele din investering.				
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 47.320	DKK 28.651	DKK 4.194
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-36,1 %	-17,3 %	-25 %
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 62.656	DKK 65.383	DKK 80.674
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-15,3%	-2,4 %	0,9 %
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 68.524	DKK 84.114	DKK 118.395
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	-7,4%	2,6 %	4,8 %
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger.	DKK 76.524	DKK 84.114	DKK 171.300
	Gennemsnitligt afkast hvert år.	3,4%	7,9%	8,8 %

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af de næste 10 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer DKK 74.000. De viste scenarier illustrerer, hvorledes din investering kan udvikle sig. 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 Himmelev A/S. Vinding Gruppen A/S er blot administrator for selskabet i Ejendomsselskabet Himmelev 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?

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.

på et eksempel på investeringsbeløb og forskellige mulige investeringsperioder.

Vi har antaget:

- Der er investeret DKK 74.000

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

Omkostninger over tid

	Hvis du indløser efter 1 år	Hvis du indløser efter 5 år	Hvis du indløser ved udløbet af den anbefalede investeringsperiode 10 år
Samlede omkostninger	DKK 9.245	DKK 26.020	DKK 45.695
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	12.49%	6.21 %	4.93 %

- * 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 11.57% før omkostninger og 4,8% 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 10 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 2.740	DKK 2.740	DKK 2.740
Exit-omkostninger	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløb af din investering.	DKK 3.000	DKK 3.000	DKK 3.000
Løbende omkostninger				
Management omkostninger og andre administrative eller driftsomkostninger	Effekten af omkostninger, som vi beregner os hvert år for at forvalte dine investeringer.	DKK 1.660	DKK 8.770	DKK 18.640
Transaktionsomkostninger	Dette er et skøn over de påløbne omkostninger ved køb og salg af de underliggende investeringer i forbindelse med produktet. Det faktiske beløb vil variere afhængigt af, hvor meget vi køber og sælger	DKK 1.850	DKK 9.270	DKK 18.530
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser				
Performance fees og carried interest	Effekten af carried interests.	DKK 1.950	DKK 2.250	DKK 2.790

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

Anbefalet investeringsperiode: 10 år

Dette produkt er beregnet til at blive holdt til salg af ejendommen. Der er budgetteret med en ejertid på 10 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, sandgaard@vindinggruppen.dk, eller ved brug af kontaktformularen på vores hjemmeside 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 årsrapport.