

# INVESTOROPLYSNINGER

FORMUEPLEJE EJENDOMME 1 P/S

FORMUE | PLEJE

**Ansvar for Investoroplysninger**

Som Forvalter for Formuepleje Ejendomme 1 P/S erklæres herved, at oplysningerne i Investoroplysningerne os bekendt er rigtige og indeholder enhver væsentlig oplysning, som ifølge af § 62 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven) skal stilles til rådighed for investorer i Formuepleje Ejendomme 1 P/S.

Aarhus

Søren Astrup, direktør

Niels. B. Thuesen, bestyrelsesmedlem

## Indholdsfortegnelse

investoroplysninger .....	0
1 Indledning .....	4
2 Navn og adresse .....	4
2.1 Registreringsnumre .....	4
2.2 Stiftelse .....	4
2.3 Første regnskabsår .....	4
2.4 Formue .....	4
3 Formål .....	5
4 Forvalter .....	5
5 Delegation .....	5
6 Investorer .....	6
7 Vedtægter og årsrapporter .....	6
8 Interessekonflikter .....	6
9 Formuepleje Ejendomme 1 P/S .....	7
9.1 Investorprofil / Den typiske investor i Fonden .....	7
9.2 Generelle oplysninger om Fonden .....	7
9.3 Investeringsmål .....	8
9.4 Beskatning af Fonden og dets investorer .....	8
9.5 Investeringsstrategi .....	8
9.6 Investeringsområde .....	8
9.7 Investeringsbegrænsninger .....	9
9.8 Risikofaktorer for Fonden .....	9
10 Værdiansættelse Fonden .....	11
11 Tegning i Fonden .....	12
12 Kapitalandele .....	12
12.1 Kapitalandele .....	12
12.2 Fondskode/ISIN .....	12
12.3 Tegningssted .....	12
12.4 Levering af købte kapitalandele .....	12
12.5 Indløsningsret .....	12
12.6 Navnenotering .....	12
12.7 Stemmeret .....	12
12.8 Negotiabilitet, omsættelighed og rettigheder .....	13
12.9 Afvikling af Fonden .....	13
13 Likviditetsstyring .....	13
14 Løbende information til investorerne .....	13
15 Væsentlige aftaler og omkostninger .....	14

15.1	Forvaltningsaftale .....	14
15.2	Fondens ejendomsadministration .....	14
15.3	Depositatar .....	15
16	Beskrivelse af omkostninger .....	16
17	Tilknyttede personer og selskaber .....	16
17.1	Fondens bestyrelse .....	16
17.2	Fondens Forvalter .....	17
17.3	Ejendomsadministration af Fonden .....	17
17.4	Fondens revisorer: .....	17
17.5	Depositatar .....	17
18	Klageansvarlig .....	17
19	Investoroplysninger, årsrapport mv. ....	17
20	Personoplysninger .....	17
21	Særlige forbehold .....	18

## 1 Indledning

Dette dokument er betegnet Investoroplysninger og er udarbejdet af Formuepleje A/S (herefter betegnet "Forvalter") som Forvalter for Formuepleje Ejendomme 1 P/S (herefter betegnet "Fonden") for at opfylde § 62 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv (FAIF-loven). Investoroplysninger er udarbejdet på dansk og henvender sig udelukkende til danske semi-professionelle investorer, jf. definitionen i FAIF-lovens § 5, stk. 5, nr. 2.

Fonden har ikke tilladelse til markedsføring henvendt til detailinvestorer.

Dokumentet er udarbejdet i overensstemmelse med danske regler om alternative investeringsfonde og EU-lovgivning for forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Investoroplysninger er tilgængelige på hjemmesiden [www.formuepleje.dk](http://www.formuepleje.dk).

Fonden opfylder sine oplysningsforpligtelser over for investorerne ved at sende oplysningerne til hver enkelt investor, jf. procedure vedrørende kommunikation angivet i vedtægterne og på hjemmesiden. Endvidere kan investorer til hver en tid rette henvendelse til Forvalter for yderligere oplysninger eller information om Fonden.

Investoroplysningerne er ikke et tilbud om køb eller salg eller en opfordring til at gøre tilbud. Oplysningerne i Investoroplysningerne kan ikke betragtes som rådgivning om investerings- eller skattemæssige forhold, og investorerne opfordres til at søge individuel rådgivning hos egne rådgivere.

Ethvert forhold omtalt i nærværende Investoroplysninger, herunder investeringspolitik, kan inden for lovgivningens og vedtægternes bestemmelser og rammer ændres af Forvalter. Nærværende udgave af Investoroplysninger erstatter enhver tidligere udgave af Investoroplysninger.

## 2 Navn og adresse

Formuepleje Ejendomme 1 P/S (Fonden)  
c/o Formuepleje A/S  
Værkmestergade 25, 8.  
8000 Aarhus C

### 2.1 Registreringsnumre

Fondens FT nummer: 24.368  
CVR nr.: 39028263  
ISIN nr.: DK0060917417

### 2.2 Stiftelse

Fonden er stiftet den 23. oktober 2017.

### 2.3 Første regnskabsår

Første regnskabsår går fra den 23. oktober 2017 til 31. december 2018.

### 2.4 Formue

Fondens samlede formue udgjorde pr. 31. december 2019 kr. 123.081.379

### 3 Formål

Fonden har til formål at skabe et afkast til Fondens investorer ved investering i beboelsesejendomme, som kan være opdelt i ejerlejligheder enten direkte eller via datterselskaber. Fondens afkast skal opnås ved at investere i, udvikle, udleje og administrere boligudlejningsejendomme i Danmark.

### 4 Forvalter

Fondens Forvalter er Formuepleje A/S (Forvalter), Værkmestergade 25, 8., 8000 Aarhus C.

Den daglige ledelse er delegeret til Forvalter. Fonden har sammen med Komplementaren, Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S (Komplementaren) med cvr. nr. 39 01 84 46 indgået administrationsaftale med Formuepleje A/S, som Forvalter af Fonden.

Forvalter har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde og skal varetage opgaver angivet i FAIF-lovens bilag 1, nr. 1 og 2., herunder administration af Fonden, samt portefølje- og risikostyring af Fonden. Administration af Fonden indebærer blandt andet følgende opgaver: håndtering af juridiske forhold samt regnskabsførelse, investorforespørgsler, værdi- og prisfastsættelse, indkaldelse til og afholde generalforsamlinger, offentlig rapportering, kontrol med compliance, føring af ejerbog, udlodning af evt. udbytte, tegning/udstedelse af kapitalandele etc.

Forvalteren kan under iagttagelse af særlige vilkår herfor i FAIF-loven delegerer funktioner/opgaver til tredjemand, som Forvalteren er ansvarlig for. Forvalterens ansvar over for Fonden og dennes investorer påvirkes ikke af, at Forvalteren videredelegerer opgaver til tredjemand.

Forvalter har delegeret rådgivningsopgaver til Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S, herunder rådgivning relateret til køb og salg af ejendomme til Fonden.

Til opfyldelse af kravene i § 16, stk. 5 i FAIF-loven om kapitaldækningskrav og forsikring, har Forvalter tegnet en erhvervsansvarsforsikring, der dog ikke afdækker hele formuen under forvaltning. Forvalter har derfor forøget sit kapitalgrundlag, så det er passende til at dække eventuelle risici for erstatningsansvar som følge af pligtforsømmelse.

Forvalter har ansvar for at sikre, at alle investorer behandles retfærdigt. Forvalter vil således efterleve de regler for god skik, som gælder for finansielle virksomheder.

### 5 Delegation

Forvalter har ansvaret for opgaver angivet i bilag 1 i FAIF-loven.

Forvalter har indgået aftale med Formuepleje Real Estate Consulting 1 A/S (herefter "FPREC 1") om en række rådgivningsopgaver. Rådgivningsopgaver, som ydes af FPREC 1 til Forvalter, er blandt andet: Rådgivning om ejendomsmarkedet i Danmark, Rådgivning og sparring om potentielle attraktive boligejendomme, Rådgivning om udvikling af ejendomme i Fondens portefølje, Rådgivning om markedsudvikling, konkurrenter og bistand med due diligence i forbindelse med køb af ejendomme.

FPREC 1 er koncernforbundet med Forvalter.

Forvalter har indgået aftale med eksterne finansielle selskaber om distribution af foreningens andele for bl.a. at øge tilgængeligheden for investorerne. Fonden betaler ikke særskilt herfor. Det vurderes ikke, at der er nogen interessekonflikter ved sådanne aftaler. Investor kan til enhver tid rette henvendelse til Forvalter med anmodning om udlevering af oversigt over Forvalters distributionssamarbejdspartnere. Der er ikke delegeret opgaver relateret til risikostyring og porteføljepleje.

I henhold til FAIF-lovens § 42 vil Forvalter have ansvaret for at føre kontrol med de tredjeparter, som Fonden

har indgået aftale med. Herunder blandt andet depositar og ejendomsadministrator.

## **6 Investorer**

Investorer i Fonden er enhver, der har en kapitalandel i Formuepleje Ejendomme 1 P/S (Fonden), og dermed har en andel af Fondens formue.

Komplementarens rolle skal behandles i henhold til vedtægter for Komplementaren samt indgået forvalteraftale mellem Fonden, Komplementaren og Forvalter.

De retlige konsekvenser af at investere i Fonden, svarer som udgangspunkt til enhver anden investering i unoterede værdipapirer. Investor bør bemærke, at en investering i ejendomme er en illikvid investering.

Investor bliver ved erhvervelse af kapitalandele i Fonden ejer af den forholdsmæssige andel af Fonden, som investeringen modsvarer.

Investorerne hæfter alene med deres indskud og har derudover ingen hæftelse for Fondens forpligtelser.

Alle investorer i Fonden vil blive behandlet ens for så vidt angår forhold, der vedrører Fonden. Der er ikke tildelt nogen investorer særlige rettigheder, der ikke er oplyst i dette dokument. Forvalteren sikrer således en ordentlig og rimelig behandling af investorer.

Forhold omkring investeringer i Fonden er underlagt dansk ret og værneting.

Den juridiske sikringsakt, der skal iagttages for at sikre fuldbyrdelse og anerkendelse i Danmark, er for så vidt angår kapitalandele i Fonden registrering hos VP Securities A/S.

Fonden har begrænset ansvar, og derfor kan der ikke ved Fondens konkurs rettes krav mod dets investorer. Investorerne vil dog have mistet deres investering helt eller delvist.

## **7 Vedtægter og årsrapporter**

Fondens regnskabsår er kalenderåret. For hvert regnskabsår aflægges årsrapport i overensstemmelse med § 61 i FAIF-loven.

Årsrapporten revideres af mindst én statsautoriseret revisor, der er valgt af generalforsamlingen.

Den seneste reviderede årsrapport kan på anmodning udleveres af Forvalter. Endvidere vil årsrapporter blive sendt direkte til navnenoterede investorer, der fremsætter begæring herom. Fonden anvender hertil kommunikationsformer, som nærmere angivet i vedtægterne for Fonden.

## **8 Interessekonflikter**

En forvalter af alternative investeringsfonde skal i henhold til FAIF-loven ved indretningen af sin virksomhed organisatorisk såvel som administrativt træffe alle rimelige foranstaltninger med henblik på at identificere, forhindre, styre og overvåge interessekonflikter for at forhindre, at de skader eller får negativ indflydelse på de forvaltede alternative investeringsfonde eller deres investorers interesser.

Forvalteren og enhver aftalepart som Forvalteren har delegeret en opgave til såsom investeringsrådgivere og andre aftalepartier, kan som led i deres virksomhed indgå aftaler med andre foreninger, ejendomsselskaber, øvrige selskaber, andre kunder eller samarbejdspartnere. Interessekonflikter kan derfor potentielt opstå i forbindelse med forvaltning af Fonden imellem Forvalteren, herunder dens ledelse, ansatte

hos Forvalteren eller enhver anden person, der direkte eller indirekte er forbundet med Forvalteren ved et kontrolforhold, og Fonden eller investorer i Fonden.

**Dertil kan interessekonflikter opstå mellem:**

- Fonden og en investor
- Forvalteren og andre AIF'er eller andre foreninger under forvaltning
- Forvalteren og komplementar for Fonden
- Forvalteren og investorerne i selskaber/foreninger administreret af Forvalter
- Forvalterens øvrige kunder.

Desuden kan interne koncernforhold i Formuepleje koncernen ligeledes udgøre en potentiel interessekonflikt, herunder kan tænkes interessekonflikter i forhold til koncernselskabernes forskellige aktiviteter og deres forpligtelser over for Fonden og dets investorer.

Såfremt Forvalterens foranstaltninger for at identificere, forhindre, styre og overvåge interessekonflikter er utilstrækkelige til at opnå en rimelig grad af sikkerhed for, at der ikke er risiko for skade på Fondens investorer, vil generelle oplysninger eller kilder til interessekonflikter over for disse investorer oplyses i dette dokument eller på anden passende måde oplyses til investorerne, idet der samtidig skal udarbejdes og implementeres passende politikker og procedurer.

Forvalteren har udarbejdet en interessekonfliktpolitik, som er tilgængelig på hjemmesiden [www.formuepleje.dk](http://www.formuepleje.dk)

For at minimere eventuelle interessekonflikter er det således besluttet, at Forvalteren ikke skal modtage indtjening fra handel med køb af ejendomme eller finansielle instrumenter i Fondens porteføljen, ligesom Forvalters indtjening vedrørende Fonden er tilrettelagt, så Forvalters økonomiske interesser er i overensstemmelse med interesserne hos investorerne i Fonden.

## **9 Formuepleje Ejendomme 1 P/S**

ISIN-kode: DK0060917417

CVR nr.: 39028263

FT nr.: 24.368

Værdiansættelse pr. 31. december 2019: 451 mio. kr.

### **9.1 Investorprofil / Den typiske investor i Fonden**

Fonden er unoteret og henvender sig til semi-professionelle investorer i Danmark. Det vil sige investorer, som opfylder betingelserne angivet i FAIF-lovens § 5, stk. 5, nr. 2., hvorfor Fonden henvender sig til investorer, som forpligter sig til at investere minimum kr. 750.000, 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.

En investering i Fonden er et kompliceret finansielt produkt og er ikke egnet eller hensigtsmæssig for alle investorer. Fonden er henvendt til semi-professionelle investorer, og dermed velegnede investorer, der forud for investeringen selv besidder den fornødne indsigt og har erfaring med investering og kendskab til den finansielle risiko, der vil være ved en given investering.

### **9.2 Generelle oplysninger om Fonden**

Stiftelsesdato er den 23. oktober 2017.

Formuen udgjorde kr. 123.081.379 kr. pr. den 31. december 2019.



### **9.3 Investeringsmål**

Målsætningen er at opnå et afkast, som mindst svarer til det afkast, som en uafhængig individuel investor kan forvente at opnå ved investering i boligudlejningsejendomme, der opfylder kravene i Fondens investeringsstrategi og investeringsområde, samt ved udøvelse af en hensigtsmæssig forvaltning og administration og ved brug af finansiering.

### **9.4 Beskatning af Fonden og dets investorer**

Fonden er et partnerselskab (P/S) og dermed ikke selvstændig skattepligtig, idet beskatningen sker hos investor. Dette betyder, at beskatningen er afhængig af investors egen skattemæssige situation, herunder om investor er en fysisk person, et selskab eller en anden juridisk enhed, ligesom investors individuelle skattemæssige forhold har betydning for de skattemæssige konsekvenser af en investering i Fonden. For fysiske personer vil den skattemæssige behandling endvidere afhænge af, om investor investerer med frie midler, pensionsmidler eller andre midler.

Investor opfordres til at søge egen skattemæssig rådgivning, for så vidt angår den skattemæssige betydning for investor.

### **9.5 Investeringsstrategi**

Fondens overordnede investeringspolitik og risikoprofil er fastlagt i Fondens vedtægter, som udleveres efter anmodning herom hos Forvalter. Ændringer i vedtægterne for Fonden skal besluttes på en generalforsamling, jf. vedtægternes bestemmelser herom.

Forvalteren er inden for rammerne af vedtægterne ansvarlig for investeringsstrategien og kan fastsætte snævrere rammer end dem, som er angivet i vedtægterne. Forvalter kan til hver en tid beslutte at tilpasse investeringsstrategien, herunder fastsætte yderligere investeringsgrænser i nærværende Investoroplysninger inden for vedtægternes rammer.

Investeringsstrategien er at foretage investeringer i danske boligejendomme finansieret med investors indskud og lån optaget gennem danske realkreditinstitutter.

Investeringshorisonten forventes at være på 5-15 år, afhængig af markedsforholdene og mulighederne for gennem salg af ejendomme at sikre investorerne det efter Forvalters vurdering bedst mulige afkast.

Fondens investeringer foretages med henblik på at etablere en basisportefølje af boligudlejningsejendomme med en efter Forvalters vurdering lav investeringsrisiko.

Fonden kan indskyde likviditet i et pengeinstitut/kreditinstitut eller erhverve statsobligationer og/eller realkreditobligationer.

### **9.6 Investeringsområde**

Fondens midler vil blive investeret i boligudlejningsejendomme i Danmark, som er en illikvid investering. Fondens investeringer i boligejendomme, som kan være opdelt i ejerlejligheder via datterselskaber (uanset juridisk selskabstype). Investeringer via datterselskaber foretages under hensyntagen til, hvorledes ejerskabet af den konkrete boligejendom optimeres maksimalt.

Boligudlejningsejendommene vælges både ud fra et geografisk kriterium og ud fra en vurdering af ejendommens kvalitet, herunder en vurdering af installationer, rumfordeling, lejlighedsstørrelse, bygningskvalitet, lysforhold, støjforhold mm.

Ved vurderinger af mulige investeringer, foretager Forvalter en vurdering af forskellige områders attraktivitet i forhold til en række parametre.

Det er Forvalters vurdering, at det vil være optimalt at fokusere på følgende geografiske områder:

- Boligområder i Københavns kommune, både i den centrale bykerne og andre udvalgte byområder, og på Frederiksberg
- Boligområder i Aarhus kommune, både i den centrale bykerne og i andre udvalgte byområder
- Boligområder i de centrale dele af Aalborg kommune og Odense kommune

Derudover kan der investeres i andre områder, hvor der efter Forvalters skøn gør sig særlig gunstige forhold gældende i relation til erhvervsmæssig og befolkningsmæssig udvikling. Det kan f.eks. være i Valby, Køge, Hillerød og Trekantområdet, der alle er områder, hvor der skønnes at ske en stærk erhvervsmæssig og beskæftigelsesmæssig udvikling i de kommende år.

Fonden vil i forbindelse med køb af boligejendomme og til brug for finansieringen optage realkreditlån. Fonden kan endvidere oprette kassekreditter hos danske pengeinstitutter til blandt andet mellemfinansiering i forbindelse med køb af boligejendomme.

Fonden kan erhverve boligejendomme via datterselskaber. I den forbindelse kan Fonden yde lån til datterselskaber til brug for erhvervelse af boligejendomme. Endvidere kan Fonden indfri oprindelige lån optaget af et eller flere af datterselskaberne, såfremt dette vurderes i Fondens interesse.

Fonden må som et led i finansierings- og investeringsstrategien gøre brug af fastkurskontrakter med henblik på afdækning af renterisikoen ved optagelse af realkreditlån. Modparter til indgåelse af kurskontrakter kan kun være det pågældende realkreditinstitut eller SIFI-modparter.

### **9.7 Investeringsbegrænsninger**

Fonden kan udelukkende investere i beboelsesejendomme, som kan være opdelt i ejerlejligheder i Danmark (direkte eller via datterselskaber), der falder inden for nedenstående kriterier:

1. Eksisterende ejendomme, der primært anvendes til beboelse, og hvor højst 30% af den samlede leje hidrører fra butikker eller andre erhvervslejemål, eller
2. Ejendomme under projektering eller opførelse, hvor den på investeringstidspunktet forventede ibrugtagning ligger højst 12 måneder efter tidspunktet for investorernes indbetaling af egenkapital i Fonden, og hvor risikoen for uforudsete stigninger i de faktiske byggeomkostninger bæres af sælger af ejendommene og ikke af Fonden.

Fonden kan geare sine investeringer ved optagelse af realkreditlån i danske kroner til delvis finansiering af ejendomskøbene. Den maksimale belåning i Fonden lyder på 80% af ejendommens købspris. Fonden kan stille sine aktiver til sikkerhed for sine forpligtelser.

### **9.8 Risikofaktorer for Fonden**

Investering i Fonden indebærer en risiko for tab som ved enhver anden investering. Det kan således ikke garanteres, at Fonden kan indfri målsætningen angivet ovenfor.

Investoren skal være opmærksom på, at en investering i Fonden kan blive påvirket af en række risikofaktorer, og at investeringens værdi ikke er garanteret. Værdien af andele i Fonden kan på ethvert tidspunkt være enten mindre, det samme eller højere end på investeringstidspunktet.

Risikofaktorerne er nærmere angivet nedenfor.

### Likviditetsrisiko

En investering i Fonden er illikvid investering, idet investorernes midler vil være bundet indtil Fondens afvikling efter salg af ejendommene. Investorerne kan således ikke kræve sine kapitalandele indløst. Der kan ikke gives sikkerhed for, at Fondens ejendomme kan sælges inden for den planlagte løbetid på mellem 5 og 15 år, idet markedsvilkårene på det påtænkte salgstidspunkt kan gøre et salg umuligt eller medføre, at et salg alene kan gennemføres med tab. Dette kan medføre, at investors afkast reduceres i forhold til det budgetterede afkast.

### Markedsrisiko

På tidspunktet for udbud af kapitalandele i Fonden er der ikke indgået aftaler om køb af ejendomme. Det er Forvalters hensigt at søge at gennemføre investeringer i ejendomme snarest muligt efter kapitaliseringen af Fonden, men der kan ikke gives sikkerhed for, hvornår de påtænkte investeringer kan gennemføres. En længere udsættelse af investeringen kan medføre, at investors afkast ved en investering i Fonden reduceres i forhold til de opstillede budgetter.

Markedet for boligejendomme påvirkes blandt andet af demografiske forhold og af nybyggeri af boligejendomme. Såfremt der sker ændringer i demografiske forhold, eller der sker ændringer i generelle præferencer for hvilke områder, der er mest attraktive at bo i, kan dette påvirke værdien af ejendommene i betydelig grad, og kan derved forringe investors økonomiske udbytte af investeringen. Det samme gælder, såfremt der i de kommende år sker en kraftig forøgelse af nybyggeriet, idet det øgede udbud kan medføre tomgang og påvirke lejeniveauer nedadgående og dermed påvirke ejendommens driftsøkonomi og ejendommens værdi.

### Risiko for lavere husleje

På tidspunktet for køb af ejendomme vil prisen på ejendommene blive fastsat i forhold til aktuelle og forventede huslejeniveauer. Efter købet kan der ske ændringer i efterspørgslen efter lejligheder i ejendommene, hvilket kan medføre, at huslejeindtægterne bliver lavere end forudsat i budgettet, f.eks. på grund af ikke-udlejede lejligheder (tomgang), på grund af lejeres manglende betalingsevne eller såfremt markedsforsvælgelser måtte medføre, at der ikke kan opnås den forventede månedlige husleje, enten midlertidigt eller permanent. Hvis dette forekommer, kan det påvirke Fondens værdi og investors afkast negativt. I forbindelse med hvert køb af ejendomme analyseres huslejeforholdene og -udsigterne grundigt i samarbejde med Formuepleje koncernens Advisory Board, der har stor erfaring i vurdering af ejendommens huslejefastsættelse og -potentiale og risici vedrørende lejeudviklingen, inddrages i forhandlingerne om prisen på ejendommen.

### Risiko for øgede omkostninger

Hvis det viser sig, at omkostningerne til løbende drift og vedligehold af ejendommene bliver højere end forventet ved køb af ejendommene, kan dette påvirke Fondens værdi og investors afkast negativt. I forbindelse med konkrete investeringer i ejendomme vil der blive foretaget tekniske og driftsøkonomiske undersøgelser, herunder med bistand fra Formuepleje koncernens Advisory Board med henblik på at sikre, at ejendommens pris er baseret på et realistisk niveau for lejeindtægter og driftsomkostninger.

### Risiko på kontantindestående

I perioden fra Fondens kapitalisering ved indbetaling fra investorerne og indtil midlerne investeres i ejendomme, forventes Fondens egenkapital placeret på anfordringskonto i et dansk SIFI-pengeinstitut eller investeret i danske statsobligationer eller korte realkreditobligationer. Når Fondens investeringer i ejendomme er gennemført, vil det alene være Fondens driftsmæssige overskudslikviditet, som skal placeres, og dette vil som udgangspunkt også ske ved indskud i et dansk SIFI-pengeinstitut. Som følge heraf vurderes risikoen for tab som følge af placering af overskudslikviditet at være meget lille.

### Rente- og obligationsmarkedsrisiko

Fonden forventes at optage realkreditlån med en løbetid på 15-30 år. Lånene optages med fast rente. Der er mulighed for fastlåsnings af renten ved anvendelse af fastkurskontrakter. Kursen på sådanne lån kan falde, såfremt renten stiger, og stige ved et rentefald. Såfremt Fonden afhænder ejendomme før realkreditlånenes udløbsdato, kan et rentefald i forhold til det nuværende renteniveau medføre et ikke budgetteret kurstab ved indfrielse af lånene. Omvendt kan en rentestigning medføre en kursgevinst. Denne risiko vurderes kun at have meget beskeden påvirkning på Fonden, eftersom Fonden ikke forventer at indfri gæld undervejs i Fondens levetid, bortset fra evt. ordinære afdrag på realkreditlånene efter udløb af perioden for afdragsfrihed på lånene, og fordi den tilbageværende restløbetid på salgstidspunktet forventes at være relativt kort, hvilket medfører en lavere kursrisiko, og endelig fordi der over en 5-15-årig horisont vurderes at være større sandsynlighed for en rentestigning end et rentefald, hvilket i givet fald vil give Fonden en kursgevinst. Fonden vil ikke indgå spekulative positioner eller foretage spekulative dispositioner i relation til sin gæld. Der er imidlertid risiko for, at forhøjelser af bidragsatsen på realkreditlån kan påvirke økonomien i Fonden negativt. Fondens finansiering optages udelukkende i danske kroner.

### Event risiko

I særlige situationer som f.eks. den globale kreditkrise i efteråret 1998, terrorangrebene i USA i september 2001 samt finanskrisen i 2008-2009 kan de finansielle markeder blive påvirket meget betydeligt og, som i forbindelse med finanskrisen, over en flerårig periode. En sådan udvikling vil typisk også ramme ejendomsmarkedet og kan dermed påvirke Fonden negativt. Med henblik på at undgå at blive tvunget til at sælge ejendomme inden for et kort tidsrum, skulle en sådan krisesituation opstå, er Fonden etableret med en fleksibel horisont, der tager udgangspunkt i en tiårig periode, men hvor perioden kan forkortes eller forlænges i op til fem år.

Investor skal være opmærksom på, at listen kun er eksempler, og at andre forhold kan spille ind på værdien af investeringen. Investor skal også være opmærksom på, at forskellige dele af de finansielle markeder kan reagere forskelligt på disse forhold.

## **10 Værdiansættelse Fonden**

Værdien af Fondens egenkapital (aktiver med fradrag af forpligtelser) værdiansættes (indregnes og måles) i henhold til kapitel 6 i FAIF-loven samt bekendtgørelse om registrering i Finanstilsynets register over vurderingseksperter og forordning nr. 231/2013/EU.

Fonden vil blive værdiansat mindst en gang om året i henhold til § 29, stk. 4 i FAIF-loven. I det tilfælde Forvalteren selv forestår værdiansættelsen, skal opgaven varetages af en funktion, der er adskilt fra porteføljefunktionen hos Forvalteren, jf. FAIF-lovens § 31, stk. 3.

De til grund for værdiansættelsen anvendte principper vil være de principper, som investeringsejendomme almindeligvis værdiansættes i forhold til, hvilket primært vil sige dagsværdi baseret på en kapitalisering af ejendommens driftsresultat, hvor kapitaliseringsfaktoren vil være den på det pågældende tidspunkt, det pågældende marked og for ejendomme i den pågældende stand, gældende kapitaliseringsfaktor.

Det er Forvalters ansvar at sikre, at værdiansættelsen udføres på upartisk vis og med fornøden kompetence og omhu. Seneste værdiansættelse af Fonden vil endvidere fremgå af nærværende Investoroplysninger under afsnit 9.

Forvalter skal minimum en gang årligt oplyse investorerne om den beregnede indre værdi, jf. FAIF-lovens § 29, i overensstemmelse med FAIF-lovens bestemmelser, gældende national ret og Fondens vedtægter.

Øvrige oplysninger om værdiansættelse og indre værdi angives i Fondens vedtægter.

## 11 Tegning i Fonden

Tegning i Fonden foretages i henhold til vedtægterne. Fonden lukkede for tegning den 30. november 2017.

## 12 Kapitalandele

Køb af ejerandele i Fonden sker med en minimumstegning på kr. 750.000 pr. investor.

Den maksimale tegning i Fonden lyder på kr. 125.000.000.

Fondens overskud efter værdireguleringer, renter og skat vil blive disponeret med henblik på at udlodde den del af Fondens likviditet, opgjort ultimo hvert regnskabsår, der ikke medgår til betaling af afdrag på gæld og til investeringer i forbedringer i ejendommene, og således at der sikres et forsvarligt likviditetsberedskab i Fonden på ikke under kr. 3 mio.

Fonden eller Forvalter kan ikke på en investors forlangende lade en investor indløse/sælge sine kapitalandele i Fonden. Investor kan således udelukkende sælge sine andele i Fonden, såfremt der er fundet en køber til investors kapitalandele.

### 12.1 Kapitalandele

Fonden er udsteder af kapitalandele. Kapitalandelene registreres i VP Securities A/S i stykker a kr. 10.000 og multipla heraf.

### 12.2 Fondskode/ISIN

Fonden er registreret i VP Securities A/S med følgende fondskoder/ISIN: DK0060917417.

### 12.3 Tegningssted

Tegningssted for andele i Fonden sker ved henvendelse til:

Formuepleje A/S  
Værkmestergade 25, 8. sal  
8000 Aarhus C  
Tlf.: 87 46 49 00  
Fax: 87 46 49 01

### 12.4 Levering af købte kapitalandele

Kapitalandele købt afregnes kutymemæssigt samtidig med registrering af kapitalandele i VP Securities A/S på investors konto.

### 12.5 Indløsningsret

Investor kan ikke kræve sine kapitalandele i Fonden indløst.

### 12.6 Navnenotering

Kapitalandele skal lyde på navn og noteres i ejerbog, der føres af Forvalteren. Navnenoteringen foretages af det pengeinstitut, hvor kapitalandelene ligger i depot.

### 12.7 Stemmeret

Hver investor har en stemme for hver kapitalandel på nominelt kr. 10.000. Stemmeretten kan udøves, såfremt kapitalandelene er noteret på navn i ejerbogen en uge før generalforsamlingen.

Endvidere angives i vedtægterne, såfremt der gælder nogen stemmebegrænsninger.

### **12.8 Negotiabilitet, omsættelighed og rettigheder**

I henhold til Fondens vedtægter er andele frit omsættelige og negotiable. Ingen ejerandele har særlige rettigheder. Såfremt der udbydes nye kapitalandele, har de samme rettigheder som de eksisterende kapitalandele og giver ret til fuldt udbytte efter udstedelsen af de udbudte kapitalandele og registrering af kapitalforhøjelse ved Erhvervsstyrelsen.

### **12.9 Afvikling af Fonden**

Afvikling af Fonden følger vedtægternes bestemmelser.

## **13 Likviditetsstyring**

Forvalter skal sikre, at der anvendes et passende likviditetsstyringssystem, samt at Forvalter har passende procedurer, der giver mulighed for at overvåge Fondens likviditetsrisiko, samt sikre at ejendomsinvesteringerne stemmer overens med investeringsprofilen for Fonden.

Forvalter skal endvidere sikre, at der regelmæssigt foretages stresstest for normale og ekstraordinære likviditetsforhold. Resultatet heraf skal indgå i risikovurderingen af Fonden samt i vurderingen af, hvad der er et passende likviditetssystem og en passende procedure for overvågning af Fondens likviditetsrisiko.

Det er Forvalterens ansvar at sikre, at der er overensstemmelse mellem investeringsprofil, likviditetsprofil og indlæsningspolitik for Fonden.

Det bemærkes, at en investering i Fonden er illikvid investering, idet investorenes midler vil være bundet indtil projektets afslutning, når ejendommene sælges. Dette betyder, at investorerne ikke kan kræve sine kapitalandele indløst.

## **14 Løbende information til investorerne**

Forvalteren skal iht. § 62, nr. 25, i lov om alternative investeringsfonde beskrive, hvordan og hvornår oplysningerne omfattet af § 64 og § 65 i FAIF-loven offentliggøres.

Forvalteren vil anses for at have offentliggjort information, når opdaterede Investoroplysninger offentliggøres på hjemmesiden, [www.formuepleje.dk](http://www.formuepleje.dk)

Investor kan også anmode om at modtage et opdateret eksemplar på mail. I så fald er det investorenes eget ansvar at sikre, at Forvalter har ajourførte kontaktoplysninger. Endvidere vil investorerne til hver en tid kunne rette henvendelse til Forvalter for opdateret version af Investoroplysninger.

Der kan ved henvendelse til Forvalteren opnås oplysninger om:

- Investoroplysninger
- Værdiansættelse / Indre værdi
- Regnskaber
- Oplysninger om risikoprofil
- Ændringer eller overskridelser af investeringsinstrukser, som angivet i nærværende Investoroplysninger.

## 15 Væsentlige aftaler og omkostninger

### 15.1 Forvaltningsaftale

Fondens daglige ledelse er i henhold til forvaltningsaftalen, indgået mellem Fonden, Forvalter og Komplementaren, delegeret til Forvalter, hvor direktionen udgøres af Søren Astrup, Henrik Franck og Henry Høeg. Forvalter er godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde med FT nr. 17.104.

Forvalter har ansvaret for at udføre de opgaver, som er angivet i FAIF-lovens bilag 1.

Fonden vil indgå aftale med ejendomsadministrator vedrørende opgaver inden for ejendomsadministration, jf. nedenfor i afsnit "Administration af Fonden". Det er Forvalter, som skal arrangere, at en sådan aftale indgås og skal føre kontrol med ejendomsadministrators opgaveløsning.

Betaling fra Fonden til Forvalter består både af et fast og et variabelt honorar, og betaling fra Fonden til Komplementaren består af et fast honorar, jf. nedenstående satser.

#### Fast honorar:

Som vederlag for Forvalterens ydelse betales følgende faste honorar til Forvalter:

1,75 % af Fondens egenkapital primo hvert år,

Endvidere betales kr. 25.000 til Komplementaren for dennes ubegrænsede hæftelse.

Foruden det faste honorar betales også et resultathonorar til Forvalter, som udgør op til 10% af Fondens afkast efter indregning af alle andre omkostninger. Resultathonoraret udbetales dog først fra det tidspunkt, hvor investor har opnået en forrentning på mindst 2% p.a. og har fået udbetalt det oprindelige investeringsbeløb og forrentningen heraf.

Udbetaling af det fulde resultathonorar forudsætter således, at investorerne i Fonden har opnået et minimumsafkast, og fastsættes efter følgende principper:

- Forvalter vil oppebære et resultathonorar på 10% af den realiserede gevinst på Fonden, hvis investorerne afkast efter dette honorar udgør 4% p.a. eller mere.
- Hvis investorerne afkast ligger under 2,0% p.a., betales der ikke resultathonorar.
- Hvis investorerne afkast ligger mellem 2,0% p.a. og 4,0% p.a., betales der et forholdsmæssigt resultathonorar. Hvis investorerne afkast eksempelvis udgør 3,0% p.a., vil resultathonoraret således udgøre 5%.

Forvaltningsaftalen kan af Forvalter opsiges med 6 måneders varsel til et kalenderhalvårs udløb. Såfremt Fonden ønsker at opsiges Forvalter, skal dette tiltrædes med kvalificeret flertal på Fondens generalforsamling og med 6 måneders varsel til et kalenderhalvårs udløb, i henhold til vedtægternes bestemmelser.

### 15.2 Fondens ejendomsadministration

Fonden har indgået administrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration, som administrator vedrørende ejendomsadministrationen af Fondens ejendomme.

De opgaver en ejendomsadministrator som minimum skal kunne løse er:

- Opkrævning og inddrivelse af husleje, fællesudgifter og forbrugsudgifter
- Modtagelse af opsigelser, opgørelse af flytterapporter og afregning af lejere
- Udlejning af lejermål, herunder udarbejdelse af lejekontrakt og opkrævning af lejere
- Varsling af leje i henhold til lejeaftaler og gældende regler om omkostningsbestemt lejefastsættelse
- Årlig afregning af varme-/vandregnskab

- Betaling af alle løbende udgifter på ejendommene, vand, varme, el, gas og serviceabonnementer mv. fra særlig anvist konto
- Ansættelse, ledelse og afskedigelse af viceværter og servicemedarbejdere.
- Indgåelse af ansættelseskontrakter i Fondens navn, afregning af løn, skat med mere, fra særlig anvist konto
- Igangsættelse af rykkerprocedure og efterfølgende inkassosager ved brug af Fondens advokat
- Løbende bogføring af indtægter og udgifter på de enkelte ejendomme
- Udarbejdelse af årsregnskaber for ejendommene.

Der kan over tid ske ændringer i denne opgavefordeling afhængig af, hvad der findes mest hensigtsmæssigt for at sikre en optimal ydelsesstruktur.

Det er Forvalter af Fonden, som fører kontrol med ejendomsadministrator.

### 15.3 Depositær

Fondens finansielle aktiver skal holdes adskilt fra Forvalteren og opbevares hos en depositær, som opfylder betingelserne herfor i medfør af FAIF-loven.

Fonden har i overensstemmelse med FAIF-loven udpeget Nordic Compliance Services A/S som depositær.

Med aftalen påtager depositæren sig ansvaret for at opbevare og overvåge Fondens finansielle aktiver, overvåge investeringsgrænser og kontrollere Fondens betalingsstrømme og sikre, at disse bogføres korrekt på Fondens konti f.eks. i forbindelse med emissioner i Fonden.

Depositæren skal endvidere sikre:

- at salg og udstedelse af ejerandele i Fonden sker i overensstemmelse med lovgivningen og Fondens vedtægter.
- at beregning af indre værdi og procedurerne herfor sker i overensstemmelse med gældende lovgivning og Fondens vedtægter.
- at modydelsen i forbindelse med transaktioner, som Fonden indgår, leveres til Fonden inden for sædvanlige tidsfrister.
- at Fondens indtægter anvendes i overensstemmelse med gældende lovgivning og Fondens vedtægter.

Depositæren er ansvarlig over for Fonden eller dennes investorer for tab af finansielle instrumenter opbevaret i depot, og som er forårsaget af depositæren eller tredjemand, til hvem opgaven er delegeret, jf. herom nedenfor. Depositæren er dog ikke ansvarlig for tab af instrumenter, såfremt det kan bevises, tabet skyldes en ekstern hændelse, som depositæren ikke med rimelighed kunne forventes at have kontrol over, og hvis konsekvenser ville have været uundgåelige, også selv om depositæren havde truffet alle rimelige forholdsregler.

Depositæren er endvidere ansvarlig for ethvert andet tab som følge af depositærens uagtsomme eller forsætlige misligholdelse af sine forpligtelser, jf. ovenfor.

Depositærens ansvar er i hvert enkelt tilfælde begrænset til kr. 10.000.000, medmindre depositæren handler groft uforsvarligt eller forsætligt.

Depositærens ansvar over for Fonden og dennes investorer påvirkes som altovervejende udgangspunkt ikke af en eventuel delegation. I særlige tilfælde kan depositæren efter aftale med den pågældende tredjemand og Fonden træffe foranstaltninger med henblik på at overføre ansvaret fra depositæren til den pågældende tredjemand.



## 16 Beskrivelse af omkostninger

Nærværende afsnit specificerer, hvilke omkostninger der afholdes af Fonden, hvilket er følgende omkostninger:

- Administrationshonorar til Forvalter på 1,75%, jf. overstående beskrivelse
- Resultathonorar til Forvalter på 10%, jf. overstående beskrivelse
- Fast årlig betaling til Komplementaren på kr. 25.000, jf. overstående beskrivelse.
- Betaling til administration af ejendommene, jf. overstående beskrivelse. Herunder bl.a.:
  - Ejendommens driftsomkostninger til vedligehold, vicevært, offentlige afgifter, fælles varme, fælles el, og andre direkte ejendomsrelaterede omkostninger
  - Ejendomsadministration, herunder omkostninger til udlejning, huslejeopkrævning, regnskab m.m.
- Finansieringsomkostninger
- Omkostninger til optagelse af lån, herunder stempel og stiftelsesprovision
- Omkostninger til handlens gennemførelse og berigtigelse
- Omkostninger til stempelafgifter
- Omkostninger til revisor
- Omkostninger til teknisk, juridisk og finansiel due diligence i forbindelse med investeringer
- Omkostninger til depositar
- Omkostninger til bestyrelse
- Alle øvrige omkostninger, der vedrører ydelser, som ikke leveres af Forvalter

De samlede administrationsomkostninger til selskabsadministration, herunder omkostninger til bestyrelse, administration, it, revision, tilsyn, markedsføring, fast honorar til Forvalter og depositar overstiger ikke 3 % af den gennemsnitlige egenkapital (primo/ultimo værdi) af Fonden inden for et regnskabsår eksklusiv eventuelt resultatafhængigt honorar.

De samlede administrationsomkostninger til selskabsadministration inklusiv resultathonorar må ikke overstige 13% af den gennemsnitlige egenkapital (primo/ultimo værdi) af Fonden inden for et regnskabsår.

## 17 Tilknyttede personer og selskaber

### 17.1 Fondens bestyrelse

Bestyrelsen består af:

- Carsten With Thygesen, formand
- Lars Sylvest
- Lars-Erik Larsen

Bestyrelsesformand **Carsten With Thygesen** er uddannet cand.silv., E\*MBA og HD (F) og har mere end 30 års erhvervserfaring, heraf 10 år i Realkredit Danmark A/S, 5 år som koncerndirektør i Hedeselskabet og 13 år som administrerende direktør for HedeDanmark A/S. Han har siden 1998 været medlem af bestyrelsen i en række investeringsselskaber, herunder som næstformand i Realdania siden 2009 og i 2013-2019 som formand for Investeringskomiteen i Realdania. Fra 2016 til ultimo 2018 blev han desuden formand for Markedsmodningsfonden udpeget af Erhvervsministeren og er fra den 1. januar 2020 formand for Arkitektskolen Aarhus udpeget af Uddannelses- og Forskningsministeren.

**Lars Sylvest** er uddannet cand.oecon. fra Institut for Virksomhedsledelse ved Aarhus Universitet, og har en mangeårig erfaring med globalt ansvar for Grundfos-koncernens finansforhold og formueforvaltning med over 25 år som koncerntfinansdirektør for Grundfos og bl.a. administrerende direktør for koncernens interne bank Grundfos Finance.

Lars Sylvest har i hele sin erhvervskarriere beskæftiget sig med bank- og finansforhold samt finansielle markeder, og har som CRO været ansvarlig for Grundfos-koncernens overordnede risikostyring og

forsikringsvirksomhed. Han har ud over ansættelsen i Grundfos tidligere erhvervserfaring fra blandt andet Alfa-Laval Finans Management, Privatbanken (nu Nordea), Aalborg Værft og Dansk Eksportfinansieringsfond. Lars Sylvest har desuden siden 1995 fungeret som bestyrelsesmedlem i en række bestyrelser i finansielle og industrielle virksomheder.

**Lars-Erik Larsen** har beskæftiget sig med ejendomsbranchen i over 20 år, først via den finansielle sektor, bl.a. som erhvervskundechef i Jyske Bank, med kendskab til finansiering og de finansieringsløsninger, der anvendes ved investering i fast ejendom, og efterfølgende har Lars-Erik forvaltet omfattende bevillingsbeføjelser i Jyske Banks kreditafdeling til alle typer ejendomme.

I 2010 var Lars-Erik medstifter af ejendomskoncernen Domis, hvor han indtil 2018 fungerede som adm. direktør. I 2017 var Lars-Erik med til at etablere Formuepleje Ejendomme og var ejendomsdirektør indtil februar 2019. Lars-Erik har samtidig været en del af Formuepleje Ejendomes Advisory Board.

## 17.2 Fondens Forvalter

Formuepleje A/S

Direktion Søren Astrup, Henrik Franck og Henry Høeg

Værkmestergade 25, 8. sal

8000 Aarhus C

CVR.nr. 18 05 97 38

## 17.3 Ejendomsadministration af Fonden

Taurus Ejendomsadministration ApS

Skovvejen 11

DK-8000 Aarhus C

Cvr. nr. 33 03 72 87

## 17.4 Fondens revisorer:

Ernst & Young P/S, Godkendt Revisionspartnerskab

v/ Thomas Hjortkjær Petersen og Klaus Skovsen

Dirch Passers Allé 36

2000 Frederiksberg

CVR: 30 70 02 28

## 17.5 Depositær

Nordic Compliance Services A/S

Rådhuspladsen 4

1550 København V

CVR nr. 40 48 83 16

## 18 Klageansvarlig

Investorer i Fonden kan indgive en klage til klageansvarlige hos Forvalter. Eventuel klage fremsendes til:

[klageansvarlig@formuepleje.dk](mailto:klageansvarlig@formuepleje.dk)

## 19 Investoroplysninger, årsrapport mv.

Investoroplysninger og årsrapport offentliggøres på Fondens hjemmeside, [www.formuepleje.dk](http://www.formuepleje.dk). Endvidere kan Investor altid modtage gratis eksemplar ved henvendelse til Forvalter.

## 20 Personoplysninger

Der behandles persondata om investorer i foreningen. Læs nærmere omkring behandling af personoplysninger i privatlivspolitikken, som er tilgængelig på <https://formuepleje.dk/privatlivspolitik/>. Du kan

rette eventuelle spørgsmål til Forvalter.

## **21 Særlige forbehold**

Disse Investoroplysninger, der er udarbejdet på dansk, henvender sig til danske semi-professionelle investorer og er udarbejdet i overensstemmelse med danske regler og lovgivning.

Disse Investoroplysninger er ikke godkendt af eller registreret hos udenlandske myndigheder med henblik på salg og markedsføring af kapitalandele uden for Danmark.

Oplysninger i disse Investoroplysninger kan ikke betragtes som rådgivning vedrørende investeringsmæssige eller andre forhold. Investorer opfordres til at søge individuel rådgivning om egne investeringsmæssige og dertil knyttede forhold.

Oplysninger i disse Investoroplysninger er ikke et tilbud eller en opfordring til at gøre tilbud i nogen jurisdiktion, hvor et sådant tilbud eller en sådan opfordring til at gøre tilbud ikke er tilladt, eller til personer over for hvem, et sådant tilbud eller en sådan opfordring til at gøre tilbud ikke er tilladt.

Enhver oplysning i nærværende Investoroplysninger, herunder om investeringsstrategi/politik og risikoprofil, kan inden for lovgivningens og vedtægternes rammer ændres til hver en tid af Forvalter. Ændringer til nærværende Investoroplysninger skal besluttes af Forvalter, hvorefter depositar og investorerne skal underrettes om ændringerne. Investorerne kan til hver en tid modtage senest og gældende eksemplarer hos Forvalter.

FORMUEPLEJE A/S  
Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C  
87 46 49 00 // info@formuepleje.dk // formuepleje.dk

FORMUE | PLEJE