

# INVESTOROPLYSNINGER

FORMUEPLEJE TRØJBORG A/S

FORMUE | PLEJE

**Ansvar for Investoroplysninger**

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

Aarhus den 26. august 2022

Søren Astrup, direktør

Niels. B. Thuesen, bestyrelsesmedlem

## Indholdsfortegnelse

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 Trøjborg A/S .....	7
9.1	Investorprofil / Den typiske investor i Fonden .....	7
9.2	Generelle oplysninger om Fonden .....	8
9.3	Investeringsmål .....	8
9.4	Beskatning af Fonden og dets investorer .....	8
9.5	Investeringsstrategi .....	8
9.6	Investeringsområde .....	9
9.7	Investeringsbegrænsninger .....	9
9.8	Risikofaktorer for Fonden .....	9
10	Værdiansættelse af Fonden .....	11
11	Investering 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 .....	13
12.5	Indløsningsret .....	13
12.6	Navnenotering .....	13
12.7	Stemmeret .....	13
12.8	Negotiabilitet, omsættelighed og rettigheder .....	13
12.9	Afvikling af Fonden .....	13
13	Likviditetsstyring .....	13
14	Løbende information til investorerne .....	14
15	Væsentlige aftaler og omkostninger .....	14
15.1	Forvaltningsaftale .....	14
15.2	Fondens ejendomsadministration og vicevært .....	15
15.3	Udlejning .....	15

15.4	Depositær.....	15
16	Beskrivelse af omkostninger.....	16
17	Tilknyttede personer og selskaber.....	17
17.1	Fondens bestyrelse .....	17
17.2	Fondens Forvalter.....	18
17.3	Ejendomsadministration af Fondens ejendomme .....	18
17.4	Fondens revisorer:.....	18
17.5	Depositær.....	18
18	Klageansvarlig .....	19
19	Investoroplysninger, årsrapport mv. ....	19
20	Personoplysninger .....	19
21	Særlige forbehold .....	19

## 1 Indledning

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

Investoroplysningerne 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, samt ved henvendelse til Forvalter. Endvidere kan investorer på ethvert tidspunkt 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.

## 2 Navn og adresse

Formuepleje Trøjborg A/S ("Fonden")  
c/o Formuepleje A/S  
Værkmestergade 25, 8.  
8000 Aarhus C

### 2.1 Registreringsnumre

Fondens FT-nummer: 24916  
CVR nr.: 42527157  
ISIN nr.: DK0061670718

### 2.2 Stiftelse

Fonden er stiftet den 5. juli 2021.

### 2.3 Første regnskabsår

Første regnskabsår går fra stiftelse af Fonden til den 31. december 2022.

### 2.4 Formue

Fondens samlede formue udgjorde pr. 5. juli 2021 (stiftelsesdato) kr. 1.600.000.

### 3 Formål

Fonden har til formål at skabe et afkast til Fondens investorer ved investering i fast ejendom, herunder både direkte og indirekte via kapitalinteresser i datterselskaber eller i andre ejendomsselskaber forvaltet af Formuepleje A/S, ved at investere i, udvikle, udleje, administrere og sælge bolig- og/eller erhvervsudlejningsejendomme, samt anden virksomhed inden for vedtægternes ramme.

### 4 Forvalter

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

Den daglige ledelse er delegeret til Forvalter. Fonden har indgået administrationsaftale med Forvalter, som Forvalter af Fonden.

Forvalter har tilladelse til at forvalte alternative investeringsfonde og skal varetage opgaver angivet i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde (FAIF-loven) bilag 1, 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 afholdelse af 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.

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 et 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) om en række rådgivningsopgaver. Rådgivningsopgaver, som ydes af FPREC til Forvalter, er blandt andet: Rådgivning om ejendomsmarkedet i Danmark, rådgivning og sparring om potentielle attraktive boligejendomme og boligområder, rådgivning om drift og udvikling af ejendomme i Fondens portefølje, rådgivning om markedsudvikling og konkurrenter samt bistand med due diligence i forbindelse med køb af ejendomme.

FPREC er koncernforbundet med Forvalter.

Forvalter har indgået aftale med eksterne finansielle selskaber om distribution af Fondens 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 hver en tid rette henvendelse til Forvalter med anmodning om udlevering af oversigt over eventuelle distributionssamarbejdspartnere.

Der er ikke delegeret opgaver relateret til risikostyring og porteføljestyring.

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 m.v.

## **6 Investorer**

Investorer i Fonden er enhver, der har en kapitalandel i Fonden, og dermed har en andel af Fondens formue.

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

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

Ved Investors pantsætning af kapitalandele i Fonden skal Investor oplyse Forvalter herom, således at dette kan registreres i ejerbogen.

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 måtte have delegeret en opgave til såsom

investeringsrådgivere og andre aftaleparter, 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 investorerne i selskaber/foreninger administreret af Forvalter
- Forvalterens øvrige kunder.

Desuden kan interne koncernforhold i Formueplejekoncernen ligeledes udgøre en potentiel interessekonflikt, herunder kan tænkes interessekonflikter i forhold til koncernselskabernes forskellige aktiviteter og deres forpligtelser over for Fonden og dets investorer, ligesom interessekonflikt kan opstå mellem Fonden og andre forvaltede ejendomsfonde eller ejendomsselskaber/ejendomme, som Fonden måtte investere i.

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. Der skal samtidig 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 besluttet, at Forvalteren ikke skal modtage indtjening fra handel med 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 Trøjborg A/S**

ISIN-kode: DK0061670718

CVR nr.: 42527157

FT nr.: 24916.

Værdiansættelse: Ingen værdiansættelse endnu.

### **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 velegnet til 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 5. juli 2021.

Formuen udgjorde kr. 1.600.000 pr. den 5. juli 2021 (stiftelsesdato).

## 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 udlejningsejendomme, 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 selvstændigt skattesubjekt, hvor der sker løbende beskatning af driftsresultater m.v. i Fonden med en selskabsskatteprocent (pr. august 2022) på 22%. Dette betyder, at beskatningen hos investor sker ved udlodning af udbytte eller anden form for udlodning. Beskatningen hos investor er afhængig af investors egen skattemæssige situation, herunder om investor er en fysisk person, et selskab med ejerandel større eller mindre end 10% eller investering med 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.

Fondens investeringsstrategi er at investere i, udvikle, udleje og administrere bolig- og erhvervsudlejningsejendomme, samt anden investeringsvirksomhed inden for vedtægternes rammer.

Fonden har en forventet løbetid på mellem 5 og 15 år med udgangspunkt i en løbetid på 10 år. Den faktiske løbetid vil dog primært afhænge af udviklingen på ejendomsmarkedet og eventuelle attraktive salgsmuligheder undervejs i Fondens levetid. Derfor kan Fondens løbetid afvige fra det forventede. Den fleksible løbetid vurderes at udgøre et vigtigt bidrag til sikkerheden i Fonden, idet tidspunktet for salget af Fondens ejendomme kan tilrettelægges fleksibelt efter markedsforholdene.

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

## 9.6 Investeringsområde

Fondens midler er investeret i to ejendomme 1) Peter Sabroes Gade 12A-E og 16A-D, 8000 Aarhus C, matr.nr. 1531h Århus Bygrunde og 2) Kirkegårdsvej 4, 8000 Aarhus C, matr.nr. 1150a Århus Bygrunde. Fonden overtager ejendommene via investering i Aros Property Investments A/S eller datterselskaber, som ejer ejendommene.

Fonden kan yde lån til datterselskaber til brug for drift af ejendomme. Endvidere kan Fonden indfri oprindelige lån oprettet i et eller flere af datterselskaberne eller ejendommene, såfremt dette vurderes i Fondens interesse i forbindelse med erhvervelse af ejendomme.

Fonden må som et led i finansierings- og investeringsstrategien gøre brug af enhver type finansiering, som skønnes hensigtsmæssig, herunder såvel fast- som variabelt forrentet kreditforeningsfinansiering. Fonden må gøre brug af kurskontrakter med henblik på helt eller delvis afdækning af renterisikoen ved optagelse af realkreditlån. Som led i den løbende optimering af Fondens afkast kan der foretages låneomlægninger ved konvertering til højere eller lavere forrentede lån, ligesom der kan foretages løbende refinansiering og optagelse af yderligere lån inden for rammerne af den maksimale belåning.

Indenfor rammerne af fondens finansierings- og investeringsstrategi må finansielle derivater finde anvendelse ved sikring og optimering af fremtidige pengestrømme samt i forbindelse med kurssikring ved låneomlæggelse og konverteringer. Omvendt kan finansielle derivater ikke finde anvendelse som led i spekulationsforretning.

For at optimere Fondens likviditetsdisponering og i videst muligt omfang undgå, at overskudslikviditet placeres til lav eller ingen forrentning, kan det i forbindelse med etableringen af Fondens finansiering aftales med långivende bank eller kreditforeningsinstitut, at op til 15% af finansieringen etableres i form af en variabelt forrentet kassekredit med variabel udnyttelse. Fonden kan således oprette kassekreditter hos danske pengeinstitutter til blandt andet mellemfinansiering i forbindelse med køb af boligejendomme.

## 9.7 Investeringsbegrænsninger

Fonden kan belåne ejendommene ved optagelse af lån i danske kroner til delvis finansiering af ejendomskøbene. Det er målsætningen, at belåningen af ejendommene skal udgøre ca. 60-80% af ejendommens købspris, idet den maksimale belåning udgør 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 mindre, den samme eller højere end værdien på investeringstidspunktet.

Identificerede risikofaktorer er angivet nedenfor.

### Likviditetsrisiko

En investering i Fonden er at betragte som en illikvid investering, idet investorernes midler i realiteten vil være bundet indtil Fondens afvikling efter salg af ejendommene. Dog kan investor til enhver tid vælge at afhænde sine kapitalandele til anden investor eller tredjepart. Investorerne kan ikke kræve sine kapitalandele indløst. Ydermere kan der 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

Markedet for fast ejendom påvirkes blandt andet af demografiske forhold og af nybyggeri af fast ejendom. 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 fast ejendom 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 et øget 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 bl.a. blive fastsat i forhold til aktuelle og forventede huslejeniveauer. Efter købet kan der ske ændringer i efterspørgslen efter lejemål i ejendommene, hvilket kan medføre, at huslejeindtægterne bliver lavere end forudsat i budgettet, f.eks. på grund af ikke-udlejede lejemål (tomgang), på grund af lejeres manglende betalingsevne eller såfremt markedsforsholdene 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, og risici vedrørende lejeudviklingen inddrages i forhandlingerne om prisen på ejendommen.

Formuepleje A/S forvalter andre alternative investeringsfonde udover denne, som også udlejer boliger, og som derved kan være konkurrenter til Fonden.

#### 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, vil dette påvirke Fondens værdi og investors afkast negativt.

#### Risiko på kontantindestående

I perioden fra Fondens kapitalisering ved indbetaling fra investorerne og indtil midlerne investeres, forventes Fondens egenkapital placeret på anfordringskonto i et dansk SIFI-pengeinstitut eller investeret i danske statsobligationer eller korte realkreditobligationer. Når Fondens investeringer 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 1-30 år. Der kan optages lån med fast rente eller variabel rente. Ved optagelse af lån med fast rente vil der være en mulighed for fastlåsning af renten ved anvendelse af fastkurskontrakter. I perioden indtil der optages fast forrentede lån eller indgås fastkurskontrakter, kan stigende renter medføre en forøget renteudgift og dermed et lavere afkast til investorerne. Kursen på realkreditlån 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 beskedent påvirkning på Fonden, eftersom Fonden ikke forventer at indfri gæld undervejs i Fondens levetid, bortset fra 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. Fonden vil ikke indgå spekulative positioner eller foretage spekulative dispositioner i relation til sin gæld, men vil kunne foretage op- og nedkonverteringer, jf. afsnit 9.6. Der er imidlertid risiko for, at forhøjelser af bidragssatsen på realkreditlån kan påvirke Fondens værdi og investorernes afkast i Fonden negativt.

Såfremt Fondens finansiering etableres med variabel rente f.eks. i form af et rentetilpasningslån, vil der være risiko for, at renten på finansieringen vil stige i Fondens levetid, og dermed påvirke det realiserede resultat negativt.

#### Risiko ved udskudt skat

Ved handel med ejendomsselskaber er det sædvanlig praksis, at eventuel udskudt skat i selskabet, der kan være opstået som følge af opskrivning af ejendommene, ikke fradrages fuldt ud i opgørelsen af værdien af selskabet, når prisen på selskabet skal fastsættes. Ved Fondens salg af ejendomsselskaber vil der ske en tilsvarende deling mellem Fonden og en ny køber af ejendomsselskaberne. Såfremt det på tidspunktet for salg af ejendomsselskaber ikke er muligt at få en ny køber til at acceptere at overtage den udskudte skat på samme vilkår som ved Fondens køb af ejendomsselskaberne, kan Fonden risikere at lide tab.

#### Risiko ved lagerbeskatning og moms:

Regeringen har den 10. oktober 2020 varslet indførelse af lagerbeskatning på fast ejendom. Såfremt regeringens udspil udmøntes i endelig lovgivning, vil indførelsen af lagerbeskatning udgøre en ændring af den skattemæssige behandling af ejendomme i Danmark. Reglerne for lagerbeskatning af fast ejendom vil gælde for danske og udenlandske selskabsbeskattede selskaber i Danmark med ejerskab af bolig- og erhvervsjendomme, som anvendes til udlejning og med en markedsværdi på over 100 mio. kr. Beskatningsændringen vil medføre et øget krav til likviditetsstyring som følge af en løbende fremrykning af betaling af den årlige skat på specielt værdireguleringer. Indførelsen af lagerbeskatning er indarbejdet i Fondens budgetter ud fra den aktuelle viden om lagerbeskatning, da lovteksten endnu ikke er skrevet.

Skattestyrelsen har den 9. juni 2021 udsendt et udkast til et nyt styresignal, som kan have betydning for Fonden. Kort fortalt kan det nye styresignal betyde, at Forvalters honorar kan blive momspålagt, hvilket det ikke er i dag. Hvis honorar bliver pålagt moms, vil det få negativ betydning for Fondens afkast, idet Fonden vil skulle betale momsen.

#### 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 investeringshorisont, der tager udgangspunkt i en tiårig periode, men hvor perioden kan forkortes eller forlænges, som det synes nødvendigt, og dette anslås til 5 år.

Investor skal være opmærksom på, at ovenstående 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 af 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 kapitel 6 i FAIF-loven. I tilfælde af at 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.

Oplysninger om værdiansættelse og indre værdi er angivet i Fondens vedtægter.

## **11 Investering i Fonden**

Investering i Fonden foretages i henhold til vedtægterne.

Fonden lukkede for investering den 15. marts 2022.

## **12 Kapitalandele**

Minimumsinvesteringen er kr. 750.000 pr. investor.

Investering i kapitalandele i Fonden sker til kurs 400. Kapitalandelsstørrelsen er 100 kr. pr. stk., og investering sker til 400 kr. pr. kapitalandel. Med en kurs på 400 betyder dette ved indskud på 750.000 kr., at der opnås kapitalandele på 187.500 kr.

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. 100 og multipla heraf.

### **12.2 Fondskode/ISIN**

Fonden er registreret i VP Securities A/S, CVR. nr. 21 59 93 36 med følgende fondskoder/ISIN: DK0061670718, jf. pkt. 2.1.

### **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

Købet af kapitalandele afregnes kutymemæssigt samtidig med registrering af kapitalandelene i VP Securities A/S på investors konto, og der udstedes således ikke fysiske ejerbeviser.

#### 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 VP Securities. Navnenoteringen foretages af det pengeinstitut, hvor kapitalandelene ligger i depot.

#### 12.7 Stemmeret

Hver investor har en stemme for hver kapitalandel på nominelt kr. 100. Stemmeretten kan udøves, såfremt kapitalandelene er noteret på navn i ejerbogen.

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.

Rettigheder vedrørende Fondens kapitalandele skal anmeldes til VP Securities A/S efter de herom fastsatte regler og eventuelt udbytte udbetales via VP Securities A/S efter de herom fastsatte regler.

#### 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 indløsningspolitik for Fonden.

Det bemærkes, at en investering i Fonden er at betragte som en illikvid investering, idet investorernes midler i realiteten vil være bundet indtil Fondens afvikling efter salg af ejendommene. Dog kan investor til enhver tid vælge at afhænde sine kapitalandele til anden investor eller tredjepart.

Investorerne kan ikke gøre krav på indløsning af sine kapitalandele.

## 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 blive anset for at have offentliggjort information, når denne er offentliggjort på Fondens hjemmeside, [www.formuepleje.dk](http://www.formuepleje.dk).

Endvidere vil investorerne på ethvert tidspunkt kunne rette henvendelse til Forvalter for en opdateret version af Investoroplysningerne. Det er investorernes ansvar at sikre, at Forvalter har ajourførte kontaktoplysninger.

Der kan ved henvendelse til Forvalteren opnås oplysninger om:

- Investoroplysninger
- Værdiansættelse / Indre værdi
- Delårsrapporter
- 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 og Forvalter, delegeret til Forvalter. Forvalter er godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF-loven) med FT nr. 17.104.

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

Fonden vil udpege 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.

Forvalter vil benytte sig af eksterne rådgivere, herunder FPREC, som er etableret med henblik på at yde vejledning om det danske ejendomsmarked, herunder kunne bistå Forvalter i det omfang det vurderes hensigtsmæssigt.

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

#### **Fast honorar**

Som vederlag for forvalters ydelse betales følgende faste honorar til forvalter på 0,45% p.a. af Fondens balancesum primo hvert år.

#### **Resultathonorar**

Foruden faste honorarer betales også et resultathonorar til Forvalter, som maksimalt kan udgøre op til 10% af Fondens afkast efter indregning af alle andre omkostninger, men før indregning af resultathonoraret. Der skal dog først betales resultathonorar, når investor har fået udbetalt, hvad der svarer til det oprindelige

investeringsbeløb og en forrentning (opgjort efter IRR - intern rente metode) på mindst 2% p.a. 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 investorernes afkast efter dette honorar udgør 4% p.a. eller mere
- Hvis investorernes afkast ligger under 2,0% p.a., betales der ikke resultathonorar
- Hvis investorernes afkast ligger mellem 2,0% p.a. og 4,0% p.a., betales der et forholdsmæssigt resultathonorar. Hvis investorernes 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.

Det resultathonorar, som betales til Forvalter ved projektets afslutning eller i tilfælde af Fondens opsigelse af forvalterkontrakt, sikrer en høj grad af interessesammenfald mellem investorerne i Fonden og Forvalter.

## 15.2 Fondens ejendomsadministration og vicevært

Fonden har endnu ikke indgået aftale med såvel ejendomsadministrator som vicevært og servicemedarbejder vedrørende administration samt ren- og vedligeholdelsesarbejde på ejendommene i Fonden. Fonden forventer dog at indgå sådanne aftaler, når Fonden har købt ejendomme.

De opgaver, en ejendomsadministrator og vicevært som minimum skal kunne varetage, er bl.a.:

- Opkrævning og inddrivelse af husleje, fællesudgifter og forbrugsudgifter
- Udarbejdelse af lejekontrakt og opkrævning af leje ved udlejning af lejemål.
- Varsling af leje i henhold til lejeaftaler og gældende regler om lejefastsættelse
- Årlig afregning af varme-/vandregnskab
- Betaling af alle løbende udgifter på ejendommene, vand, varme, el, gas og serviceabonnementer mv. fra særlig anvist konto
- Udførelse af ren- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommene
- Udsendelse 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, som fører kontrol med ejendomsadministrator, vicevært og servicemedarbejder.

## 15.3 Udlejning

Fonden har indgået aftale med FPREC om udlejning af lejemål. Fonden betaler et udlejningshonorar, som udgør 8.000 kr. inkl. moms pr. udlejning. Det er Forvalter, som fører kontrol med FPREC.

## 15.4 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 indgået aftale med Nordic Compliance Services A/S og har i overensstemmelse med FAIF-loven udpeget Nordic Compliance Services A/S som depositar.

Med aftalen påtager depositaren 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.

Depositaren 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.

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

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

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

## **16 Beskrivelse af omkostninger**

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

- Selskabsadministration til Forvalter på 0,45%, jf. overstående beskrivelse
- Resultathonorar til Forvalter på maksimalt 10%, jf. overstående beskrivelse
- FPREC modtager honorar i forbindelse med udlejning, jf. overstående beskrivelse
- Betaling til administration af ejendommene, jf. overstående beskrivelse. Herunder bl.a.:
  - Ejendommens driftsomkostninger til vedligehold, serviceaftaler, vicevært, offentlige afgifter, fælles varme, fælles el, og andre direkte ejendomsrelaterede omkostninger
  - Ejendomsadministration, herunder omkostninger til huslejeopkrævning, regnskab m.m.
- Finansieringsomkostninger og betaling af afdrag, rente og bidrag på optagne lån
- Omkostninger til mellemfinansiering, optagelse af lån, herunder stempel-/tinglysningsafgifter, fastskursaftaler og stiftelsesprovision
- Omkostninger til handlens gennemførelse og berigtigelse

- Omkostninger til stempel-/tinglysningsafgifter
- Omkostninger til revisor
- Omkostninger til teknisk, juridisk, kommerciel og finansiel due diligence i forbindelse med investeringer
- Omkostninger til mægler, revisor og advokat i forbindelse med salg
- Omkostninger til depositar
- Omkostninger til bestyrelse
- Omkostninger til årlig ejendomsvurdering
- 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 i et normalt driftsår ikke 3,5% af den gennemsnitlige egenkapital (primo/ultimo værdi) af Fonden inden for et regnskabsår eksklusiv eventuelt resultatafhængigt honorar.

De samlede administrationsomkostninger til selskabsadministration inklusive resultathonorar må ikke overstige 13,5% af den gennemsnitlige egenkapital (primo/ultimo værdi) af Fonden inden for et regnskabsår.

## 17 Ansvarlige investeringer

Formuepleje er en aktiv aktør på ejendomsområdet, når det handler om ansvarlighed og reduktion af klimabelastningen. Vi fokuserer på at kombinere forretningsmæssig rentabilitet med social og miljømæssig ansvarlighed i forbindelse med både udvikling, opførelse og vedligeholdelse af Fondens ejendom. Vi anser ikke ansvarlighed i forbindelse med ejendomsinvestering som en modsætning til en robust og rentabel udvikling af vores ejendomsportefølje.

Ansvarlighed på ejendomsmarkedet er med til at: (1) minimere energiforbrug og miljøbelastning, (2) sænke drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne, (3) forbedre lejernes trivsel og sundhed samt (4) understøtte ejendommens langsigtede værdi.

## 18 Tilknyttede personer og selskaber

### 18.1 Fondens bestyrelse

Bestyrelsen består af:

- Kristian Voldsgaard, formand
- Jesper Hentze Andersen
- Lars Sylvest

Bestyrelsesformand Kristian Voldsgaard er tidligere ejendomsdirektør i Formuepleje og er tillige direktør i datterselskaberne ejet af ejendomsfondene. Som ejendomsdirektør har Kristian været ansvarlig for udviklingen af Formuepleje A/S' ejendomsfonde portefølje og generelle drift. Han har været en del af Formueplejekoncernen siden september 2020. Kristian er nu tilknyttet Formueplejekoncernen som ekstern konsulent. Kristian Voldsgaard er uddannet ejendomsmægler. Han har 16 års erfaring fra ejendomsbranchen, heraf 12 år som selvstændig hos ejendomsmæglerkæden danbolig, danbolig erhverv og danbolig projekt. Kristian er fra 2012-2019 kåret som Danmarks mest sælgende ejendomsmægler seks gange. Han har via sit store netværk primært beskæftiget sig med projektudvikling siden Bestyrelsesmedlem Jesper Hentze Andersen er management advisor hos Emerson Electric, et Fortune 500 selskab. Stillingen hos Emerson er ny fra december 2021, hvor Jesper som arbejdende bestyrelsesformand i

familievirksomheden Mita-Teknik A/S foranledigede et salg til Emerson. Jesper har mere end 25 års erfaring med international forretning og virksomhedsdrift fra forskellige stillinger som salgsdirektør, kundechef og administrerende direktør. Gennem sin karriere har Jesper opbygget stærke kompetencer inden for strategi, forhandling, salg/marketing, ledelse og kommunikation. Udover de daglige opgaver er Jesper samlende figur for familiens øvrige investeringsaktiviteter i værdipapirer, skove, ejendomme og egenkapitalinvestering. Jesper er desuden aktiv i Investor Boards og bestyrelser i forbindelse med investeringer i SME's og Startups.

Bestyrelsesmedlem Lars Sylvest er uddannet cand.oecon. fra Aarhus Universitet med efterfølgende ledelsesuddannelse i USA og Schweiz. Lars Sylvest har igennem 19 år været ansat som administrerende direktør i Grundfos Finance A/S, samt som koncernfinansdirektør ansvarlig for Grundfos-koncernens globale finansforhold. Gennem hele sit professionelle virke har han beskæftiget sig med finansforhold. Lars Sylvest har, udover mere end 25 år i Grundfos-koncernen, desuden erhvervserfaring fra Dansk Eksportfinansieringsfond, Ålborg Værft, Alfa-Laval-koncernen og Privatbanken (nu Nordea). Siden 1995 har han fungeret som bestyrelsesmedlem i en række bestyrelser i finansielle og industrielle virksomheder.

## 18.2 Fondens Forvalter

Formuepleje A/S

Direktion Søren Astrup, Henry Høeg Andersen og Henrik Franck

Værkmestergade 25, 8. sal

8000 Aarhus C

CVR.nr. 18 05 97 38

## 18.3 Ejendomsadministration af Fondens ejendomme

Taurus Ejendomsadministration ApS

Skovvejen 11

DK-8000 Aarhus C

CVR.nr. 33 03 72 87

## 18.4 Fondens revisorer:

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36

2000 Frederiksberg

CVR.nr. 30 70 02 28

## 18.5 Depositær

Nordic Compliance Services A/S

København

c/o DLA Piper Denmark

Rådhuspladsen 4

DK-1550 København

Aarhus

c/o DLA Piper Denmark

DOKK1, Hack Kampanns Plads 2, Niveau 3

DK-8000 Aarhus C

CVR.nr. 40 48 83 16

## 19 Klageansvarlig

Investorer i Fonden kan indgive en klage til klageansvarlige hos Forvalter. Eventuel klage fremsendes til: [klageansvarlig@formuepleje.dk](mailto:klageansvarlig@formuepleje.dk)

## 20 Investoroplysninger, årsrapport mv.

Investoroplysninger og årsrapport offentliggøres ved, at disse gratis kan afhentes på Forvalterens kontor.

## 21 Personoplysninger

Der behandles persondata om investorer i Fonden. Læs nærmere omkring behandling af personoplysninger i privatlivspolitikken, som er tilgængelig på <https://formuepleje.dk/privatlivspolitik/>. Du kan rette eventuelle spørgsmål til Fondens Forvalter.

## 22 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 eksemplar hos Forvalter.

