

INVESTOROPLYSNINGER

FORMUEPLEJE EJENDOMME SELECT A/S

FORMUE | PLEJE

Ansvar for Investoroplysninger

Som Forvalter for Formuepleje Ejendomme Select 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 Ejendomme Select A/S.

Aarhus den 23. september 2025

Peter Kjærgaard, direktør

Morten Mikkelsen, Chief Legal Advisor

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	4
2	Navn og adresse	4
2.1	Registreringsnumre	4
2.2	Stiftelse	4
2.3	Første regnskabsår	4
2.4	Værdiansættelse	4
3	Formål.....	5
4	Forvalter	5
5	Delegation	5
6	Investorer	5
7	Vedtægter og årsrapporter	6
8	Interessekonflikter	6
9	Formuepleje Ejendomme Select A/S	7
9.1	Investorprofil / Den typiske investor i Fonden	7
9.2	Investeringsmål	7
9.3	Beskatning af Fonden og dets investorer	7
9.4	Investeringsstrategi – og område.....	8
9.5	Investeringsbegrænsninger	9
9.6	Risikofaktorer for Fonden	10
10	Værdiansættelse af Fonden	13
11	Investering i Fonden	13
12	Kapitalandele	14
12.1	Kapitalandele	14
12.2	Fondskode/ISIN	14
12.3	Henvendelse vedrørende kapitalandele	14
12.4	Levering af købte kapitalandele	14
12.5	Indløsningsret	14
12.6	Navnenotering	14
12.7	Stemmeret	14
12.8	Negotiabilitet, omsættelighed og rettigheder	14
12.9	Afvikling af Fonden	15
13	Likviditetsstyring	15
14	Løbende information til investorerne	15
15	Væsentlige aftaler og omkostninger	16
15.1	Forvaltningsaftale	16
15.2	Fondens ejendomsadministration	17
15.3	Udlejning	17

15.4	Depositar	17
16	Beskrivelse af omkostninger	18
17	Ansvarlige investeringer	19
17.1	Bæredygtighedsrisici – ejendomme	19
17.2	Investeringsprocessen - ejendomme	19
17.3	Ejerskabet af ejendom (efter køb).....	20
18	Tilknyttede personer og selskaber	20
18.1	Fondens bestyrelse	20
18.2	Fondens Forvalter	21
18.3	Ejendomsadministration af Fondens ejendom	21
18.4	Fondens revisorer:.....	21
18.5	Depositar	21
19	Klageansvarlig.....	22
20	Investoroplysninger, årsrapport mv.....	22
21	Personoplysninger.....	22
22	Særlige forbehold	22

1 Indledning

Dette dokument er betegnet Investoroplysninger og er udarbejdet af Formuepleje A/S (herefter betegnet "Forvalter") som Forvalter for Formuepleje Ejendomme Select 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.

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

2.1 Registreringsnumre

Fondens FT-nummer: 24917
CVR-nr.: 42527149
ISIN nr.: DK0061670981

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 Værdiansættelse

Fondens samlede formue udgjorde pr. 31. december 2024 107.165.706 DKK.

3 Formål

Fondens formål er at skabe et afkast til investorerne 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 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 delegere 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 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, jf. afsnit 15.2 og 15.4.

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, 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.

For at minimere eventuelle interessekonflikter er det 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 Select A/S

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 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.

9.3 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. december 2023) 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.

9.4 Investeringsstrategi – og område

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.

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 – løbetiden kan således blive kortere end 5 år og længere end 15 år. 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. Såfremt der sker investering i en anden ejendomsfond/ejendomsselskab forvaltet af Forvalter, kan Fondens levetid desuden blive forlænget, hvis tidspunktet for afviklingen af sådanne ejendomsfonde/ejendomsselskaber måtte ligge efter afviklingen af Fondens øvrige investeringer.

Fondens investeringsstrategi er bygget op omkring at skabe en diversificeret ejendomsportefølje på tværs af danske vækstbyer og med et bredt fokus på forskellige bolig-mæssige trends samt med mulighed for investering i erhvervsejendomme.

Formålet med investeringsstrategien er ikke blot at skabe en risikospredningsmulighed for investorer, som har opsparing i eksempelvis aktier og obligationer, men også, at Fonden i sig selv skaber en risikospredning inden for ejendomsinvesteringer. I stedet for kun at investere i eksempelvis en trend eller en geografi på ejendomsmarkedet er det Fondens mål at opnå en bedre risikospredning ved at arbejde med flere forskellige trendmuligheder og forskellige geografier.

Fonden kan både investere i ejendomme i drift og under opførelse. Formålet med at gå efter ejendomme under opførelse er, at der kan opnås et højere afkast end ved ejendomme i drift. Det skyldes, at når der investeres i ejendomme under opførelse, så er det muligt at opnå en del af den udviklingsgevinst, der skabes ved ejendomsudvikling. Som køber kan man opnå et merafkast, fordi det reducerer ejendomsudviklerens risiko og frigiver muligheder for, at ejendomsudvikleren kan starte nye projekter op. Det har typisk værdi for ejendomsudviklere, og derfor er de villige til at afgive en del af afkastpræmien for at lukke deres positioner tidligt. Ved investering i projektejendomme vil markedet på samme vis analyseres dybdegående for at sikre, at det, som opføres, matcher til markedet og derved giver grobund for en stabil drift.

Fonden har ikke fokus på én type af ejendomme, men vil derimod have fokus på at skabe en veldiversificeret portefølje på tværs af boligtyper og erhverv. Formålet med det er at reducere risikoeksponeringen på den enkelte type af trends eller ejendomme og i stedet sprede investeringerne på tværs af det danske ejendomsmarked for at opnå et solidt risikojusteret afkast, som vil være et stærkt supplement til en aktie- og obligationsportefølje. At sprede Fondens investeringer kan ske på forskellige måder. Det kan både være ved

investere i trends som seniorbofælleskaber eller mikroboliger. Det kan også være ved at fokusere på spredning mellem rækkehuse og etageboliger eller familieboliger og studieboliger. Derudover kan der investeres i erhvervs ejendomme/lejemål. Det kan både være i forbindelse med byggeri med et erhvervslejemål i stueetagen eller et erhvervsbyggeri. I forbindelse med investeringer i erhverv vil der være stor fokus på lejerne, erhvervslejekontrakterne, uopsigelighed og genudlejningssikkerhed.

Risikospredningen skal ikke ske på bekostning af ejendommenes vækstmuligheder. Derfor vil Fonden have krav til udvælgelse af de rette geografiske områder. Fonden vil have to primære fokusområder i udvælgelsen af de rette geografiske områder.

Danske vækstbyer

Det første udvælgelseskriterie er, at der kun investeres i danske vækstbyer. Vækstbyer er i ejendomsregi typisk defineret som områder, hvor der er en positiv befolkningstilvækst. Det er et væsentligt kriterie for Fonden, at der alene investeres i områder, hvor der forventes en fortsat vækst i antallet af indbyggere. Det skyldes, at et stigende folketal alt andet lige vil aflede et øget behov for boliger. Der sættes en nedre grænse for indbyggertallet i de områder, hvor der investeres, på 35.000.

Udbuds- og efterspørgselssituation på boligmarkedet

Det andet udvælgelseskriterie er, at boligmarkedet i de områder, som der investeres i, som minimum skal balancere i Fondens løbetid. Det er ikke tilstrækkeligt for Fonden, at der blot er en stigning i antallet af indbyggere i de områder, hvor der investeres. Det skyldes, at der formentligt vil være driftsmæssige udfordringer for Fonden, hvis ejendommene, som der investeres i, ligger i områder med et stort overudbud af boliger, da det kan lede til tomgang. Der vil derfor være stort fokus på at analysere bygningsbestanden, byggeriet og mulighederne for konkurrerende byggerier i de områder, hvor der er investeringsmuligheder.

Kvalitet er et væsentligt parameter

Et yderligere udvælgelseskriterie er, at de ejendomme, som der investeres i, skal være af en vis kvalitet. Kvalitet i byggeri kan måles på mange måder. Det kan både være i relation til, at selve byggematerialerne er i høj standard og har lang holdbarhed og slidstyrke. Et eksempel på det kan være trægulve, som kan slibes mere end normale trægulve, og som derved forlænger levetiden, inden gulvet skal skiftes. Kvalitet kan dog også være et udtryk for, at det er den rette indretning af boliger med reducerede spildarealer, optimalt lysindfald, indretningsfleksibilitet, adgang til altan og meget mere. Alle disse kvalitetselementer tages med i Fondens bedømmelse af en investeringsmulighed, inden der foretages en investering.

Vækstpotentialer

Det sidste overordnede udvælgelseskriterie i forbindelse med Fondens investeringer vil være i relation til ejendommenes vækstpotentialer, som kan komme ud over den driftsmæssige forrentning, der er indregnet i budgetterne. Vækstpotentialerne analyseres i forbindelse med investeringsprocessen. Et vækstpotentiale kan eksempelvis være ændringer i ejendommens nærmiljø, som gør området mere attraktivt på sigt. Eller en potentiel til- eller ombygningsmulighed på ejendommen, som Formuepleje kan få godkendelse til i løbet af Fondens ejerskabsperiode. Vækstpotentialer vil ikke umiddelbart være tilgængelige på kort sigt, for så vil de være indregnet i prisen, men det vil være noget, som Formuepleje, som en del af den aktive forvaltning, kan arbejde på løbende. Det er væsentligt at pointere, at vækstpotentialer ikke indregnes på bekostning af en stabil og sikker investering, men alene skal være et potentiale, og som derfor ikke er indregnet i de budgetterede afkast.

9.5 Investeringsbegrænsninger

Fondens midler kan investeres i en portefølje af bolig- og/eller erhvervsudlejningsejendomme med minimum 60% boligudlejningsejendomme, finansieret med investors indskud og lån optaget i danske kroner gennem realkreditinstitutter og pengeinstitutter. Sikkerhed kan stilles i form af aktiverne i Fonden og datterselskaber.

Investering kan ske både direkte og indirekte via kapitalinteresser i datterselskaber eller i andre ejendomsselskaber forvaltet af Formuepleje A/S.

Fonden gearer den indskudte egenkapital ved også at optage lån for derved at investere for et højere beløb end egenkapitalen.

Fonden kan gennemføre og optage enhver type finansiering, som skønnes hensigtsmæssig, herunder særligt finansiering via optagelse af fast og variabelt forrentede realkreditlån eller indgåelse af kontrakter vedrørende finansinstrumenter (derivativer). Fonden kan, når det skønnes hensigtsmæssigt, ændre i finansieringssammensætningen, således at Fondens finansierings- og investeringsstrategi løbende kan tilpasses markedet.

Fonden kan bl.a. yde lån til datterselskaber til brug for erhvervelsen. Endvidere kan Fonden indfri oprindelige lån oprettet i et eller flere af datterselskaberne eller ejendomme, såfremt dette vurderes i Fondens interesse. Fonden kan som et led i finansierings- og investeringsstrategien gøre brug af fastkurskontrakter med henblik på 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.

9.6 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.

Kapitalandelens omsættelighed

Som investor skal du være bevidst om, at investeringen i Fonden er at betragte som en illikvid investering. Kapitalandelene er unoterede, og Fondens andele er kun omsættelige i mindre grad. Dog kan du som investor til enhver tid vælge at afhænde dine kapitalandele til anden investor eller tredjepart. Du skal som investor også være opmærksom på, at salget af en kapitalandel kan ske til en pris, der ligger væsentligt under den regnskabsmæssige indre værdi.

Risiko ved investering i anden ejendomsfond/ejendomsselskab forvaltet af Formueplejekoncernen

Såfremt Fonden investerer en del af sine midler i en anden ejendomsfond/ejendomsselskab forvaltet af Formueplejekoncernen, vil der være risiko for, at der i denne anden fond/selskab træffes beslutninger, som påvirker afkastet for investorerne i Fonden. Sådanne beslutninger kan eksempelvis vedrøre løbetid/salg af ejendomme i denne ejendomsfond eller ændringer i investeringsområde/begrænsninger. Likvidation af underliggende ejendomsfonde og/eller ejendomsselskaber kan også have betydning.

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 ejendommenes driftsøkonomi og ejendommens værdi.

Ejendomsværdi

Der er risici forbundet med ejendommens markedsværdier i Fonden både på indkøbstidspunktet og løbende i Fondens levetid. På købstidspunktet er der risiko for, at den pris, ejendommene erhverves til, er højere end markedsværdierne.

Dette forsøger Formuepleje at imødekomme ved at indhente eksterne vurderinger fra forskellige mæglere. I løbet af Fondens levetid kan ejendomsværdierne også ændres både som følge af driftsmæssige udfordringer på leje- og udgiftssiden, og derudover kan markedet for investeringsejendomme falde generelt som følge af eksterne parametre som områdets udvikling, ændring i kapitalafkastet og konjunkturudsving generelt. Hvis ejendommens værdi falder frem mod et salg, vil det have negativ indvirkning på Fondens afkast. Derfor overvåger Formuepleje løbende markedsudviklingen i forhold til timing for frasalg for at sikre det højest mulige afkast for din investering.

Tomgang

Så længe ejendommene holdes udlejet til den estimerede leje, kan der afdrages planmæssigt på lån og dermed opbygges en friværdi i ejendommene. Hvis lejere opsiger deres lejemål, kan der forekomme perioder med tomgang og/eller faldende lejeindtægt. Hvis tomgangen i ejendommene overstiger det budgetterede, vil det påvirke likviditeten og derved Fondens afkast. I forbindelse med udlejning og genudlejning af både bolig- og erhvervslejemål forvalter Formuepleje andre alternative investeringsfonde, som også udlejer bolig- og erhvervslejemål, og som dermed kan være konkurrenter til ejendommene i denne fond.

Finansiering

Ejendommene forventes finansieret med kreditforeningslån. Lånekalkulerne, som budgetterne er baseret på, er ud fra dagens marked. Der er derfor risiko for, at der kan ske forskydninger i renter og kurser m.v., hvilket kan føre til en reduktion i Fondens afkast. På samme vis er der risiko for, at renten på variabelt forrentede lån stiger i Fondens løbetid. Dette kan have negativ indflydelse på Fondens afkast. De endelige lån og lånestrukturer kan afvige fra de skitserede, hvis det vurderes, at der er bedre muligheder.

Udbytte

De budgetterede udbytter tager udgangspunkt i, at der opretholdes en større likviditet i Fonden til at modstå udsving i driften i form af fx lavere leje, tomgang eller højere driftsudgifter. Hvis der mod forventning er elementer, som reducerer driften i Fonden, kan de have indflydelse på udbyttebetalingerne og investeringens afkast. Udbyttebetaling skal altid afstemmes og endeligt aftales med Fondens långiver, når udkast til årsrapport foreligger. I egenskab af at ejendomme er et inflationssikret investeringsaktiv, tager vores budgetter udgangspunkt i, at ejendommen vil have værdistigninger. Beregningerne er foretaget på de aktuelt foreliggende informationer.

Risiko ved projekter

Hvis Fonden investerer i ejendomme, som er under opførelse, kan der være risici i forbindelse med dette. Som eksempel kan totalentreprenøren gå konkurs. Dette vil skabe behov for en ny totalentreprenør til at færdiggøre byggeriet, hvilket med stor sandsynlighed vil øge omkostningerne og reducere afkastet for Fonden. Ydermere kan byggeprocessen forskydes som følge af uforudsete faktorer. Hvis dette skulle ske, kan det også have indflydelse på Fondens afkast. Der kan ligeledes være risiko for, at det forventede lejeniveau ikke kan opnås, hvilken kan påvirke værdien af ejendommen negativt.

Risiko ved køb af erhvervsjendomme

Risikoen ved investeringer i erhvervsjendomme kan afvige betydeligt fra risikoen i boligejendomme, da både efterspørgslen og anvendelsesmulighederne for erhvervsjendomme kan være mere begrænset, end det er tilfældet for boligejendomme. Der vil ligeledes ofte være en større koncentration af lejere i erhvervsjendomme end i boligejendomme med mange lejere. Ved køb af erhvervsjendomme er der

endvidere risiko for, at der ikke kan opnås den samme belåningsgrad og løbetid på realkreditlån som ved investering i rene boligudlejningsejendomme.

Risiko for lavere husleje

På tidspunktet for køb af ejendommene vil prisen på ejendommene 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 lejerens manglende betalingsevne eller såfremt markedsforholdene 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 køb af ejendomme, analyseres huslejeforholdene og -udsigterne, 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 ejendommen bliver højere end forventet ved køb af ejendommen, vil dette påvirke Fondens værdi og investors afkast negativt. I forbindelse med konkrete investeringer i ejendomme vil der blive foretaget tekniske og driftsøkonomiske undersøgelser 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, forventes Fondens egenkapital placeret på anfordringskonto i et dansk SIFI-pengeinstitut. 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

Der kan optages lån med fast rente og 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 ejendommen 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 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. Op- og nedkonverteringer kan bl.a. medføre forøgelse af restgælden, kurstab, omkostninger, forøgede bidragssatser og højere rente. De ovenfor nævnte forhold kan påvirke Fondens værdi og investorernes afkast i Fonden negativt.

Ved optagelse lån med variabel rente f.eks. i form af et rentetilpasningslån, vil der være risiko for, at renten på denne finansiering vil stige i Fondens levetid og dermed påvirke Fondens værdi og investorernes afkast i Fonden negativt.

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 og den nuværende krig i Ukraine, kan de finansielle markeder blive påvirket meget betydeligt og i visse tilfælde over en flerårig periode. En sådan udvikling vil typisk også ramme ejendomsmarkedet og kan dermed påvirke Fonden negativt. Med henblik på at undgå kortfristet

tvunget salg af ejendomme i forbindelse med sådanne krisesituationer, er Fonden etableret med en fleksibel investeringshorisont, der dog tager udgangspunkt i en tiårig periode. Som investeringsaktiv er ejendomme dog meget robuste over for eventrisici, da afkastet på den løbende drift som udgangspunkt kan fastholdes i krisetider.

Modpartsrisiko

Ved investering i ejendomme under opførelse er der en latent risiko for, at sælger ikke kan honorere sine forpligtelser i henhold til byggeprojektet. I forbindelse med opførelsen af en ejendom vil sælger og totalentreprenøren normalt stille en række garantier, herunder ABT 93 garanti til sikkerhedsstillelse for blandt andet 1-års gennemgang. Desuden vil det normalt fremgå af overdragelsesaftalen, at sælger skal betale dagbøder i tilfælde af, at byggeriet uretmæssigt forsinkes. I alle forhold, hvor der stilles garantier, skabes en latent risiko, hvis garantistilleren ikke kan imødekomme de stillede garantier pga. mangel på den fornødne kapital mv.

Politiske risici

Ejendomsinvesteringer er som alt andet underlagt en politisk risiko, herunder f.eks. i relation til skatte- og momsforhold

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 Formueplejes 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.

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 2.

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 24. juni 2022.

12 Kapitalandele

Kapitalandelenes nominelle størrelse er 100 DKK eller multipla heraf. Kapitalandelene udstedes i Danske Kroner.

Det mindste investeringsbeløb for hver investor er 750.000 DKK.

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

Kapitalandelene registreres i VP Securities A/S i stykker a kr. 100 eller multipla heraf.

12.2 Fondskode/ISIN

Kapitalandele er registreret i VP Securities A/S CVR-nr.: 21 59 93 36 med følgende fondskoder/ISIN: DK0061670981, jf. afsnit 2.1.

12.3 Henvendelse vedrørende kapitalandele

Henvendelse vedrørende kapitalandele kan ske til:

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

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 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. 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 Forvalters ansvar at sikre, at der er overensstemmelse mellem investeringsprofil, likviditetsprofil og indløsningspolitik for Fonden.

Det bemærkes, at en investering i Fonden er en illikvid investering, idet investorenes midler vil være bundet indtil Fondens afslutning. Fondens afvikling kan også afhænge af eventuelle investeringer i anden ejendomsfond forvaltet af Formueplejekoncernen, hvor indløsning kan være forskudt afhængigt af, hvornår Fonden sælger øvrige ejendomme i sin portefølje.

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 har fremsendt opdaterede Investoroplysninger til navnenoterede investorer. Det er investorenes ansvar at sikre, at Forvalter har ajourførte kontaktoplysninger. Endvidere vil investorerne på ethvert tidspunkt kunne rette henvendelse til Forvalter for en opdateret version af Investoroplysningerne.

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 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 har udpeget en ejendomsadministrator vedrørende opgaver inden for ejendomsadministration, jf. nedenfor.

Forvalter vil benytte sig af eksterne rådgivere 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:

0,45 % af Fondens balancesum primo hvert år.

Såfremt Fonden investerer i ejendomme gennem investering i anden ejendomsfond forvaltet af Forvalter, vil der ske forholdsmæssig reduktion af det faste honorar, svarende til Fondens relative andel af det faste honorar, der er betalt til Forvalter i den anden fond.

Resultathonorar

Foruden det faste honorar betales også et resultathonorar til Forvalter, som udgør 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 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 %.

Det er Forvalters opfattelse, at Fondens resultathonorar sikrer en høj grad af interessesammenfald mellem investorerne i Fonden og Forvalter.

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

15.2 Fondens ejendomsadministration

Fonden har indgået aftale med Felix Technologies ApS vedrørende ejendomsadministrationen af ejendommen i Fondens portefølje.

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

- Levering og drift af white label 'Stavn' lejer-app og FM-app via Felix
- Håndtering af lejere incl. deltagelse i onboarding-ejendoms-event samt årligt ejendoms-event
- Opkrævning og inddrivelse af husleje, fællesudgifter og forbrugsudgifter
- Udarbejdelse af lejekontrakt og opkrævning af leje ved udlejning af lejemål, herunder håndtering af digitalt kontraktflow ifm. lejekontrakter, og herudover koordinering med vicevært ift. flyttesyn
- Varsling af leje i henhold til lejeaftaler og gældende regler om lejefastsættelse
- Årlig afregning af varme-/vandregnskab
- Modtagelse af opsigelser, opgørelse af flytterapporter og afregning af lejere
- Betaling af alle løbende udgifter på ejendommene, vand, varme, el, gas og serviceabonnementer mv. fra særlig anvist konto
- Udsendelse af rykkerprocedure og efterfølgende inkassosager ved brug af Fondens advokat
- Administrative, økonomi og finans samt diverse rapportering. Herunder løbende bogføring af indtægter og udgifter på de enkelte ejendomme
- Udarbejdelse af årsregnskaber for ejendommene.
- Selskabsadministration

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.

15.3 Udlejning

Forvalter foretager udlejning af boliglejemål. Fonden betaler et udlejningshonorar, som pt. udgør 8.000 kr. inkl. moms pr. udlejning.

15.4 Depositær

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

Med aftalen påtager depositæren sig ansvaret for at overvåge Fondens betalingsstrømme, verificere og registrere Fondens ejerskab af ejendomme, datterselskaber samt eventuelle andre aktiver ejet af Fonden, og føre tilsyn med 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.

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 er i hvert enkelt tilfælde begrænset til kr. 10.000.000, medmindre depositaren handler groft uforsvarligt eller forsægtligt.

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:

- Honorar til Forvalter på 0,45 %, jf. overstående beskrivelse
- Resultathonorar til Forvalter på højst 10 %, jf. overstående beskrivelse
- Honorar til Forvalter for udlejning af boliglejemål udgør pt. kr. 8.000 inkl. moms pr. udlejning.
- Betaling til administration af ejendommen, 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, huslejeopkrævning, regnskab m.m.
- Finansieringsomkostninger og betaling af afdrag, rente og bidrag på optagne lån
- Omkostninger til mellemfinansiering, optagelse af lån, herunder stempel-/tinglysningsafgifter, afdækning, fastkursaftaler og stiftelsesprovision
- Omkostninger til handlens gennemførelse og berigtigelse
- Omkostninger til stempel-/tinglysningsafgifter
- Omkostninger til revisor
- Omkostninger til teknisk, juridisk, kommerciel og finansiell due diligence i forbindelse med investeringer
- Omkostninger til mægler i forbindelse med udlejning af erhvervslejemål
- Omkostninger til mægler, revisor og advokat i forbindelse med salg
- 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 3,5 % af den gennemsnitlige egenkapital (primo/ultimo værdi) af Fonden inden for et regnskabsår ekskl. eventuelt resultatafhængigt honorar.

De samlede administrationsomkostninger til selskabsadministration inkl. 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.

De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

17.1 Bæredygtighedsrisici – ejendomme

Hos Forvalter har vi fokus på bæredygtighedsrisici for at sikre en langsigtet ansvarlig afkastskabelse til vores investorer. En bæredygtighedsrisiko er defineret som "en miljømæssig, social eller ledelsesmæssig begivenhed eller omstændighed, som, hvis den opstår, kunne have faktisk eller potentiel væsentlig negativ indvirkning på værdien af en investering".

Forvalter arbejder ud fra nedenstående principper i relation til ansvarlig investering og bæredygtighedsrisici:

17.2 Investeringsprocessen - ejendomme

Hos Forvalter integrerer vi bæredygtighedsrisici i investeringsprocessen, når vi køber en ny ejendom. Det vil sige, at ESG-analyser indgår i investeringsprocesserne, og vi inddrager bæredygtighedsrisici, hvor det er relevant. Den konkrete metode afhænger af den respektive ejendomstype og marked samt fondens investeringsmålsætning.

Eksempler på bæredygtighedsrisici kan være:

- Naturkatastrofer, så som oversvømmelser, orkaner og lignende naturskabte begivenheder, som potentielt kunne beskadige en investeringsejendom.
- Stigende vandstande: Højere vandstande vil kunne reducere værdien af investeringsejendomme i lavt beliggende områder, herunder ved kysterne.
- Forhøjelse af afgifter på utidssvarende energiformer, som kan øge driftsudgifterne for udlejningsejendomme og/eller reducere lejernes betalingsvillighed for deres lejemål.
- Forhøjelse af afgifter på utidssvarende og miljømæssigt farlige byggematerialer og lign., som kan øge udgifterne til at vedligeholde og servicere udlejningsejendomme.
- Stigende økonomisk ulighed, som potentielt kan medføre, at huslejen i området, hvor en given udlejningsejendom er beliggende, falder, fordi færre kan betale lejen.

I forbindelse med alle ejendomsinvesteringer foretages en omfattende teknisk gennemgang af ejendommen, hvor energiforbrug og evt. bæredygtighedsrisici berøres. Såfremt der identificeres en konkret bæredygtighedsrisiko, bliver der foretaget en vurdering af sandsynligheden for at den indtræffer samt den

finansielle konsekvens heraf. Ejendomme med lavt energiforbrug og bæredygtighedscertifikater eller miljømærker anses som attraktive, da det gavner den konkrete investeringscase og har positive samfundsmæssige implikationer.

Forvalter ekskluderer ikke bestemte typer af ejendomme på baggrund af energimærke eller konkrete bæredygtighedsrisici, men inddrager det i den samlede vurdering af investeringen. I vurderingen indgår også en vurdering af, hvorvidt det er muligt at begrænse eller fjerne risikoen.

I forbindelse med købet af en ejendom er fokus primært på de miljømæssige bæredygtighedsrisici, da sociale og ledelsesmæssige risici, som udgangspunkt kan henføres til driften af ejendommen. Vi fravælger dog som udgangspunkt at handle med selskaber med mistanke om eller bekræftede alvorlige overskridelser af internationale normer eller konventioner.

17.3 Ejerskabet af ejendom (efter køb)

Efter købet af en ejendom foretages fortsat en løbende vurdering af bæredygtighedsrisici. Dette kan være med udgangspunkt i den tekniske gennemgang af ejendommen, som beskrevet ovenfor, men omfatter også bæredygtigheden i den løbende drift og administration. Manglende kvalitet i driften og administrationen øger risikoen for opsigelse af lejemål, mindre betalingsvillighed fra lejere og i sidste ende påbud fra myndighederne.

Forvalter lægger vægt på at behandle alle lejere ordentligt og følge en høj standard i forhold gældende lovgivning og normer på området. I forbindelse med forvaltning af ejendomme anvendes forskellige samarbejdspartnere som f.eks. ejendomsadministrator og viceværter mv. Ved indgåelse af kontrakter og evaluering af disse samarbejdspartnere stilles der høje krav til kvaliteten, og der er løbende opfølgning på, om disse overholder dansk lovgivning samt internationale normer eller konventioner.

I ejerskabsperioden arbejder Forvalter løbende med tiltag, der kan reducere ejendommenes bæredygtighedsrisici. Dette kan være, men er ikke begrænset til:

- at optimere en ejendoms energiniveau ved strømbesparende tiltag og/eller isolering.
- at opfordre samarbejdspartnere (viceværter mv.) til grønne initiativer (bioklip/batteridrevne redskaber)
- investering i sociale tiltag på ejendommene (plantekasser, bord/bænkesæt/legepladser mv.)
- sociale arrangementer for lejere

18 Tilknyttede personer og selskaber

18.1 Fondens bestyrelse

Bestyrelsen består af:

- Jesper Hentze Andersen, formand
- Lars Sylvest
- Lars Kudsk

Bestyrelsesformand 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 Institut for Virksomhedsledelse ved Aarhus Universitet, og har en mangeårig erfaring med globalt ansvar for Grundfoskoncernens finansforhold og formueforvaltning med over 25 år som koncernfinansdirektør 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 Grundfoskoncernens 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.

Bestyrelsesmedlem Lars Kudsk er uddannet cand.merc. fra Handelshøjskolen i Århus (nu Århus Universitet) i 1987. Efter en kort periode hos Jyske Bank har han siden primært beskæftiget sig med økonomistyring, finansiering, koncernledelse og strategi i selskaberne Dandy, Wavin, Arla Foods og AVK. Lars har i de sidste 18 år været CFO og medlem af direktionen i AVK-koncernen, som i denne periode har mere end femdoblet omsætningen, der i år forventes at nå 9 mia. kr. En betydelig rolle har været bestyrelsesarbejde i koncernens mange selskaber, både i Danmark og globalt, og Lars har dermed opbygget stor erfaring inden for alle aspekter af bestyrelsesarbejde, herunder vurdering af investeringsplaner, virksomhedsdrift og finansielle forhold. Lars har i tidligere job arbejdet i både Tyskland og Holland og har i dag en betydelig international berøringsflade og indsigt i makroøkonomiske vilkår.

18.2 Fondens Forvalter

Formuepleje A/S
Direktion Peter Kjærgaard
Værkmestergade 25, 8. sal
8000 Aarhus C
CVR-nr.: 18 05 97 38

18.3 Ejendomsadministration af Fondens ejendom

Felix Technologies ApS
Vesterbrogade 26
DK-1620 København V
CVR-nr.: 45 56 22 47

18.4 Fondens revisorer:

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30 70 02 28

18.5 Depositar

Nordic Compliance Services A/S
Rådhuspladsen 4
1550 København V
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

20 Investoroplysninger, årsrapport mv.

Investoroplysninger og årsrapport offentliggøres på hjemmesiden www.formuepleje.dk

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.

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

FORMUE | PLEJE