

OPLYSNINGER TIL INVESTORER

INVESTERINGSSELSKABET LUXOR A/S

DETTE DOKUMENT UDGØR ET SEPARAT OPLYSNINGSDOKUMENT OG SKAL EJ FORVEKSLES MED ET PROSPEKT ELLER ET TILLÆG TIL ET PROSPEKT.¹

DETTE DOKUMENT INDEHOLDER OPLYSNINGER, SOM INVESTERINGSSELSKABET LUXOR A/S (HEREFTER "**SELSKABET**") SOM SELVFORVALTENDE ALTERNATIV INVESTERINGSFOND ER FORPLIGTET TIL AT STILLE TIL RÅDIGHED FOR POTENTIELLE INVESTORER.

¹ For et egentligt prospekt for Investeringsselskabet Luxor A/S henvises til det oprindelige prospekt af 1986 med dertilhørende emissions-tillæg af 1995, 1996 og 1997.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	INDLEDENDE BEMÆRKNINGER	3
2.	INVESTERINGSSTRATEGI OG INVESTERINGSMÅLSÆTNING	3
3.	TYPER AF AKTIVER DER KAN INVESTERES I	4
4.	FREM GANGSMÅDE VED INVESTERINGER SAMT RISIKO FORBUNDET HERMED ..	4
5.	INVESTERINGSBEGRÆNSNINGER	6
6.	STYRING AF LIKVIDITETSRISIKO	6
7.	ANVENDELSE AF GEARING	6
8.	KAPITALGRUNDLAG	8
9.	INVESTORERNES RETTIGHEDER	8
10.	GEBYRER OG OMKOSTNINGER	8
11.	VÆRDIANSÆTTELSE OG INDRE VÆRDI	8
12.	ÅRSREGNSKAB OG HISTORISKE RESULTATER	9
13.	DEPOSITAR, REVISOR M.V.	9
14.	DELEGATION	9
15.	REGELMÆSSIG OFFENTLIGGØRELSE AF SÆRLIG INFORMATION	10

1. INDLEDENDE BEMÆRKNINGER

Dette dokument med investoroplysninger er udsendt for at opfylde Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., § 62. Investoroplysningerne er udarbejdet på dansk og henvender sig til danske investorer, herunder detailinvestorer, der handler med Selskabets aktier gennem NASDAQ OMX Copenhagen. Investoroplysningerne er tilgængelige på Selskabets hjemmeside www.luxor.dk.

Selskabet opfylder sine øvrige oplysningsforpligtelser over for dets investorer ved offentliggørelse af Selskabets årsrapport og delårsrapporter, ved selskabsmeddelelser eller ved at gøre oplysningerne tilgængelige på Selskabets hjemmeside.

Oplysningerne i nærværende dokument skal ikke anses som et tilbud om køb eller salg eller en opfordring til fremsættelse af tilbud. Oplysningerne kan ej heller betragtes som rådgivning om investeringsmæssige forhold, hvorfor investorer opfordres til at søge individuel rådgivning hos egne rådgivere.

Ethvert forhold omtalt i nærværende dokument, herunder Selskabets investeringspolitik, kan inden for lovgivningens og vedtægternes rammer ændres af Selskabet. Investorerne er ansvarlige for at holde sig opdaterede om sådanne ændringer, der vil blive annonceret på Selskabets hjemmeside.

2. INVESTERINGSSTRATEGI OG INVESTERINGSMÅLSÆTNING

Selskabets hovedaktivitet er fordelt på rentebærende værdipapirer og ejendomme, hvor der arbejdes med en fleksibel investeringsstrategi inden for en række konkrete investeringsrammer.

Selskabets overordnede målsætning er at skabe det bedst mulige langsigtede afkast til aktionærerne gennem anlægsinvesteringer for egen- og fremmedkapital inden for de fastlagte rammer for risiko.

Selskabet har til hensigt at udlodde årligt udbytte til investorerne, i det omfang årets resultat og øvrige forhold tillader det.

Bemyndigelse til fordelingen mellem pantebreve, investeringsejendomme og obligationer tilpasses løbende ud fra bestyrelsens forventninger om, hvor det bedste afkast kan opnås, og under hensyn til sikring af en afbalanceret risiko.

Selskabet anvender såvel egenkapital som fremmedkapital til at investere i en afbalanceret portefølje, hvor der er bemyndigelse til investering i pantebreve, ejendomme og obligationer.

Selskabet kan optage lån i danske kroner. Derivater kan alene anvendes til afdækning af risiko.

For nuværende investeres alene i pantebreve og investeringsejendomme.

Selskabets aktivsammensætning og anvendelse af fremmedfinansiering skal ske i overensstemmelse med en behersket og afvejet risikoprofil for at opnå en højere grad af indtjeningsikkerhed.

En beskrivelse af Selskabets investeringsstrategi og investeringsmålsætninger kan tillige findes i Selskabets vedtægter, der er tilgængelige på Selskabets hjemmeside, www.luxor.dk, og den offentliggjorte årsrapport.

2.1 Procedure for ændring af investeringsstrategi

En ændring af Selskabets investeringsstrategi eller -politik kan ske ved en bestyrelsesbeslutning, såfremt bestyrelsen er af den overbevisning, at der herved kan opnås et bedre risikoafvejet afkast.

3. TYPER AF AKTIVER, DER KAN INVESTERES I

Selskabet har bemyndigelse til at investere i pantebreve, investeringsejendomme og obligationer. Selskabets investeringsstrategiske mål er at skabe det bedst mulige langsigtede afkast til aktionærerne gennem anlægsinvesteringer for egen- og fremmedkapital inden for de fastlagte risikorammer.

3.1 Pantebreve

Investeringer foretages i følgende typer af pantebreve:

- Nyere udstedte transportpantebreve med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark
- Cirkulerende pantebreve med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark, oprindeligt udstedt til tredjemand

Pantebreve erhverves hovedsageligt i enfamiliehuse, ejerlejligheder, sommerhuse, andelslejligheder og udlejningsejendomme.

Alle pantebreve er med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark.

Pantebreve købes af ejendomskreditselskaber under tilsyn af Finanstilsynet. Pantebrevsporteføljer afkøbes dels af ejendomskreditselskaber og dels direkte fra sælger.

3.2 Investeringsejendomme

Investeringer foretages i investeringsejendomme i Danmark. Lejemålene er opdelt i butiks- og kontorlejemål samt produktions-, lager- og logistiklejemål.

3.3 Obligationer

Investeringer kan foretages i erhvervsobligationer og kan også omfatte en mindre andel hybridobligationer, statsobligationer og realkreditobligationer med en kort til mellemlang løbetid. Der investeres med rating inden for fastlagte rating kategorier og sektorer.

Der investeres for nuværende ikke i erhvervsobligationer.

Selskabet har en mindre beholdning af realkreditobligationer til opfyldelse af betingelserne for kapitalgrundlag, jf. FAIF-lovens § 16.

Udover ovenstående investeres der ikke i obligationer.

4. FREMGANGSMÅDE VED INVESTERINGER SAMT RISIKO FORBUNDET HERMED

Investeringsprocessen er casebaseret, og der lægges vægt på, at Selskabets aktiver opfylder kravet om en behersket og afvejet risikoprofil for dermed at opnå en højere grad af indtjeningssikkerhed.

En del af Selskabets aktiver er konjunkturfølsomme, hvorfor et væsentligt element i investeringsstrategien er at sikre investorerne et attraktivt afkast over en årrække og i lige så høj grad at begrænse aktionærernes tabsrisiko, når konjunkturerne vender.

Investeringsaktivernes samlede risici reduceres gennem en hensigtsmæssig spredning på forskellige aktivtyper og spredning af investeringer inden for de enkelte aktivtyper. Muligheder for at øge risikospredningen vurderes løbende ved at analysere konsekvensen af forventet afkast, risici og omkostninger.

Bestyrelsen har lagt en investeringsramme, inden for hvilken aktivernes andel af de samlede investeringsaktiver kan variere. Inden for investeringsrammen kan der tages beslutninger om over- eller undervægt af de forskellige aktivtyper i forhold til den principielle ramme. Beslutninger tages løbende ud fra den forventede udvikling for de forskellige aktivtyper.

5. **INVESTERINGSBEGRÆNSNINGER**

Selskabet er underlagt en række investeringsbegrænsninger fastlagt af bestyrelsen. Nedenstående beskrivelse heraf er ikke udtømmende, men angiver nogle af disse begrænsninger.

Selskabet må investere i pantebreve, investeringsejendomme og obligationer.

5.1 Investeringer i pantebreve er bl.a. underlagt følgende begrænsninger:

- (a) Selskabet er begrænset til at købe pantebreve med tinglyst pant i fast ejendom beliggende i Danmark.
- (b) Løbetid for fastforrentede og ciborpantebreve må som udgangspunkt maksimalt være 30 år.

5.2 Investeringer i ejendomme er bl.a. underlagt følgende begrænsninger:

- (a) Ejendommene er primært placeret i segmentet butiks-, kontor-, produktions- samt lager- og logistiklejemål med geografisk beliggenhed i Storkøbenhavn og udvalgte provinsbyer.
- (b) Bestyrelsen har pålagt ledelsen at tilsikre, at mere end 15 % af Selskabets regnskabsmæssige aktiver er placeret i andet end værdipapirer m.v., således at koncernen og aktionærerne ikke bliver omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 19.

5.3 Investeringer i obligationer er bl.a. underlagt følgende begrænsninger (for nuværende investeres der ikke i obligationer):

- (c) Der investeres hovedsageligt i obligationer med kort til mellemlang løbetid.
- (d) Den enkelte udsteder må maksimalt udgøre 4,0 % af Selskabets egenkapital.
- (e) Der skal etableres en fornuftig spredning på sektorer.

6. **STYRING AF LIKVIDITETSRISIKO**

Selskabet anvender et likviditetsstyringssystem og passende procedurer, der giver Selskabet mulighed for at overvåge sin likviditetsrisiko og sikre, at likviditetsprofilen af investeringerne stemmer overens med Selskabets underliggende forpligtelser. I den forbindelse foretages risikoanalyse og kontrol samt regelmæssigt stresstests for normale og ekstraordinære likviditetsforhold.

Det er koncernens målsætning at have tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Likviditetsstyringen sker ved løbende analyser og en budgetteringsmodel, der dækker en periode på op til to år.

Yderligere information om Selskabets likviditetsrisici kan findes i Selskabets årsrapport.

7. **ANVENDELSE AF GEARING**

7.1 Det maksimale niveau for gearing

Selskabets politik for finansiel gearing er en gearing på maksimalt 2 gange koncernens egenkapital.

7.2 Anvendelse af gearing

Bestyrelsen har givet bemyndigelse til at anvende gearing ved investering i pantebreve, investeringsjendomme og obligationer.

Bestyrelsen har givet bemyndigelse til at:

fastlåse rente på lån med kreditinstitut ved indgåelse af renteswaps. Bemyndigelsen er alene udstedt til afdækning af risiko. Der er ikke bemyndigelse til at foretage aktiv spekulation i finansielle risici og renteswaps.

Ved spekulation forstås indgåelse af renteswaps, der ikke har til hensigt at afdække renterisiko for selskabets basisindtjening, og som ikke har til hensigt at sikre den overordnede målsætning om at skabe det bedst mulige langsigtede afkast.

7.3 Risici ved Selskabets anvendelse af gearing

Selskabets risiko stiger ved anvendelse af gearing, der dog samtidig kan modvirkes med risikoafvejede investeringer i aktiver og ved indgåelse af renteafdækning af gæld.

Et kursfald på investeringsaktiver, illikviditet for investeringsaktiverne og stigende fundingomkostninger kan resultere i, at Selskabet afskæres fra at kunne indgå nye forretninger eller ikke kan honorere sine forpligtelser – begge dele på grund af manglende likviditet og funding.

Ved anvendelse af gearing kan en meget stor negativ dagsværdiregulering af Selskabets investeringsaktiver resultere i, at Selskabet ikke kan overholde de overdækninger, der er aftalt med kreditinstitutterne, hvorefter faciliteterne kan blive opsagt.

Risikoen vurderes som værende begrænset, idet investeringsporteføljen anses for at have den fornødne likviditet, dels via den løbende likviditet i form af afkast fra aktiverne, herunder ydelser og førtidige indfrielse af pantebreve, og dels via indgang fra fordringer og huslejeindtægter.

Det er Selskabets målsætning at have tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket.

Selskabets likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter. Selskabets kreditfaciliteter forfalder på anfordring inden for et år fra balancedagen.

Selskabet foretager ikke aktiv spekulation i finansielle risici. Den finansielle styring retter sig primært mod styring og reduktion af finansielle risici, der er en direkte følge af Selskabets investeringer og finansiering.

7.4 Mulighederne for at genanvende Selskabets aktiver og sikkerhed stillet af Selskabet

Genanvendelse af sikkerhed i den alternative investeringsfonds aktiver:

7.4.1 Pantebreve

Pantebreve er finansieret med lån fra kreditinstitut. For pantebreve sker der ikke genanvendelse af sikkerhed i det enkelte pantebrev, bortset fra at alle pantebreve underpantsettes til kreditinstitut.

7.4.2 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med realkreditlån. Selskabet kan, såfremt der enten via afdrag på realkreditlånene eller stigninger i dagsværdierne på investeringsejendommene, genbelåne disse inden for reglerne om realkredit-/kreditinstitutbelåning.

8. KAPITALGRUNDLAG

Til opfyldelse af kapitalkravet efter § 16 i lov om alternative investeringsfonde har Selskabet opgjort sit kapitalgrundlag til en fjerdedel af sidste års faste omkostninger med tillæg af 0,01% af aktiverne under forvaltning til dækning af risiko for erstatningsansvar for pligtforsømmelse m.m. Kapitalgrundlaget pr. 30. september 2023 udgør kr. 7,1 mio.

Kapitalgrundlaget vurderes at være passende i forhold til de aktuelle risici.

9. INVESTORERNES RETTIGHEDER

9.1 Investeringsretlige konsekvenser

9.1.1 Jurisdiktion og lovvalg

En investering i Selskabet foretages gennem erhvervelse af aktier noteret på NASDAQ OMX Copenhagen. En erhvervelse af disse aktier er således underlagt dansk ret.

9.2 Indløsning

Da den alternative investeringsfond er en lukket alternativ investeringsfond i form af et aktieselskab, har investorerne ikke ret til at kræve deres aktier indløst på anfordring.

9.3 Fortrinsrettigheder

Selskabets aktiekapital er inddelt i A- og B-aktier. Forskelle i rettigheder tilknyttet de respektive aktieklasser findes i Selskabets vedtægter. Det er alene Selskabets B-aktier, der er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen.

9.4 Retfærdig behandling

Investorerne investering i Selskabet foretages gennem erhvervelse af aktier i Selskabet. Investorernes ligebehandling sikres således gennem overholdelse af gældende dansk ret.

10. GEBYRER OG OMKOSTNINGER

Investorer bliver ikke afkrævet nogen indtrædelses- eller udtrædelsesomkostninger fra Selskabets side, men kan blive afkrævet handelsomkostninger og gebyrer af deres børsrådgiver. Kontakt venligst egen investeringsrådgiver for at få nærmere oplysninger om sådanne omkostninger.

11. VÆRDIANSÆTTELSE OG INDRE VÆRDI

Selskabet foretager selv værdiansættelsen af Selskabets aktiver og forpligtelser og har procedurer herfor med henblik på at sikre, at værdiansættelsen af aktiverne og beregningen af Selskabets indre værdi er retvisende, uafhængig og konsekvent.

Da Selskabet er underlagt International Financial Reporting Standards (IFRS) som udstedt af IASB og godkendt af EU samt danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber og i øvrigt børsrettens gennemsigtighedskrav, henvises der til Selskabets årsrapport for detaljerede oplysninger om Selskabets værdiansættelse og beregning af indre værdi.

For oplysninger om Selskabets indre værdi henvises i øvrigt til NASDAQ OMX Copenhagens hjemmeside og Selskabets hjemmeside.

12. ÅRSREGNSKAB OG HISTORISKE RESULTATER

For så vidt angår Selskabets historiske resultater, henvises der til NASDAQ OMX Copenhagens hjemmeside samt til Selskabets årsrapporter, der er tilgængelige på Selskabets hjemmeside.

13. DEPOSITAR, REVISOR M.V.

Selskabets årsrapport revideres af én statsautoriseret revisor. Selskabets revisor vælges for ét år ad gangen og kan genvælges.

For nuværende er følgende statsautoriserede revisor valgt på Selskabets generalforsamling:

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
Cvr. nr. 33963556

På nuværende tidspunkt anvender Selskabet følgende depositar:

Intertrust Group A/S
Harbour House
Sundkrogsgade 21
2100 København Ø
CVR-nr. 21210781

13.1 Depositarens fraskrivelse af ansvar

Depositaren har fraskrevet sig ansvar over for Selskabet samt dets investorer i relation til opbevaring af finansielle instrumenter, der ikke opbevares af depositaren. Såfremt der opstår et tab på et finansielt instrument, der er opbevaret hos en tredjepart, er Selskabet og dets investorer alene berettiget til at rette krav mod denne tredjepart.

Depositaren har indgået en skriftlig aftale imellem depositaren og tredjeparten, som udtrykkeligt overdrager depositarens erstatningsansvar til tredjeparten og samtidig gør det muligt for Selskabet at gøre et krav gældende over for tredjeparten i tilfælde af tab af finansielle instrumenter eller gør det muligt for depositaren at gøre et sådant krav gældende på vegne af Selskabet.

Depositarens ansvar er begrænset til DKK 5.000.000.

14. DELEGATION

Selskabet har ikke indgået aftaler om delegation eller videredelegation i henhold til FAIF-lovens §§ 40 og 43.

Selskabets depositar, Intertrust Group A/S, har i henhold til depositaraftalens pkt. 5 "delegation of Custodian Services", til Nykredit Bank. Custodian Services defineres i aftalens pkt. 3.1. og dækker over de depositarydelser, der følger af FAIF-lovens § 51, stk. 1, nr. 1.

15. REGELMÆSSIG OFFENTLIGGØRELSE AF SÆRLIG INFORMATION

Selskabet er forpligtet til at offentliggøre oplysningerne omfattet af §§ 64 og 65 i Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Selskabet offentliggør løbende disse oplysninger på Selskabets hjemmeside.

På nuværende tidspunkt vedrører offentliggørelsen følgende oplysninger:

- (a) Andelen i procent af aktiverne i Selskabet, som på grund af deres illikvide natur er omfattet af særlige foranstaltninger.

Ikke relevant, da Selskabet er af den lukkede type.

- (b) Alle nye ordninger til styring af Selskabets likviditet.

Ikke relevant, da Selskabet er af den lukkede type.

- (c) Selskabets aktuelle risikoprofil og de risikostyringssystemer, som Selskabet benytter til at styre Selskabets risici.

Selskabets risikoprofil fremgår af årsrapporten og vil ligeledes fremgå af Selskabets hjemmeside www.luxor.dk.

- (d) Enhver ændring af det maksimale gearingsniveau, som Selskabet kan benytte, og enhver ret til at genanvende stillet sikkerhed eller anden garanti, der muliggør gearingen. Selskabet vil udsende en selskabsmeddelelse samt opdatere Selskabets hjemmeside.

- (e) Det totale beløb, som Selskabet er gearet med.

En opgørelse af Selskabets gearing fremgår af Selskabets kvartalsrapporter og Selskabets årsrapport.