

Dokument med central information

FORMÅL

Dette dokument indeholder central information om den alternative investeringsfond, Investeringsselskabet Luxor A/S ("Luxor"), som investeringsprodukt. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informationen kræves i henhold til lovgivningen for at hjælpe dig med at forstå arten af samt risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.

Det anbefales at læse dokumentet for at kunne træffe en kvalificeret beslutning om eventuel investering i produktet.

PRODUKT

Navn på produktet:	Investeringsselskabet Luxor A/S (FTID 25016)
Navn på PRIIP-producent:	Investeringsselskabet Luxor A/S er en selvforvaltende AIF
ISIN:	DK0010213628
PRIIP-producents hjemmeside:	http://www.luxor.dk/
Kontakt:	Ring på +45 33 32 50 15 for mere information
Tilsynsmyndighed:	Finanstilsynet er ansvarlig for tilsynet med Investeringsselskabet Luxor A/S i forbindelse med dette dokument med central information
Publiceringsdato:	13. november 2023

Investeringsselskabet Luxor A/S har som selvforvaltende alternativ investeringsfond under tilsyn af det danske finanstilsyn tilladelse til at markedsføre dette produkt til professionelle, semi-professionelle og detail investorer i Danmark (DK).

Advarsel: Du er ved at købe et produkt, der ikke er enkelt og kan være vanskeligt at forstå

HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM

Type

Luxor A/S ("Fonden") er en alternativ investeringsfond hjemmehørende i Danmark med fokus på investeringer i rentebærende værdipapirer og ejendomme.

Fonden investerer i

- I. Pantebreve, der består af:
 - i. Pantebreve med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark, udstedt i forbindelse med ejendomshandler og oprindeligt udstedt til tredjemand.
 - ii. Lånerpantebreve udstedt med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark, oprindeligt udstedt til tredjemand.
- II. Investeringsejendomme i Danmark primært med udlejning til erhvervsformål.
- III. Obligationer
 - i. Investeringer 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. Mindste krav til rating er B+ ved anskaffelsen.

Pt. investeres der ikke i obligationer ud over en mindre beholdning af realkredit obligationer, der opfylder betingelserne for kapitalgrundlag jf. FAIF lovens § 16

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.

Fonden anvender såvel egenkapital som fremmedkapital til at investere i en afbalanceret portefølje.

Låntagernes og lejernes betalingsevne, den generelle renteutvikling og gearingsforhold vil have en betydelig indflydelse på fondens afkast.

Fondens aktiekapital er inddelt i A- og B-aktier. Forskelle i rettigheder tilknyttet de respektive aktieklasser findes i Selskabets vedtægter.

Dette produkt omhandler alene Fondens B-aktier, der er noteret på Københavns Fondsbørs (NASDAQ Copenhagen).

Løbetid

Fonden har ingen udløbsdato.

Fonden er en lukket fond, dvs. at du ikke på anfordring kan indløse dine andele i Fonden. Den eneste mulighed for realisation er derfor et salg på NASDAQ Copenhagen.

Mål

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

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

Forventede detailinvestorer

B-aktierne er tilsigtet både professionelle og detailinvestorer, som disse er defineret i henhold til MiFID II-regelsættet.

Øvrige oplysninger

Yderligere investorinformation samt seneste årsrapporter for Fonden kan indhentes uden beregning på fondens hjemmeside www.luxor.dk eller ved henvendelse til Luxor A/S på e-mail luxor@luxor.dk eller tlf. +45 33 32 50 15. Dokumenterne er primært tilgængelige på dansk.

HVILKE RISICI ER DER, OG HVILKE AFKAST KAN JEG FÅ?

Risikoindikator



Lavere risiko

Højere risiko

I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet i 5 år. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant.

Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering.

Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi Fonden ikke er i stand til at betale dig.

Vi har klassificeret dette produkt som 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse. Klassificeringen afspejler, at Fondens underliggende investeringer, herunder pantebreve, ikke værdiansættes på mindst månedlig basis. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed Fondens evne til at betale dig.

Resultatscenarier

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist.

De viste scenarier er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Anbefalet investeringsperiode:	5 år	Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år
Eksempel på investering:	100 000 DKK		
Minimum	Der er ikke noget garanteret minimumsafkast. Du risikerer at miste en del af eller hele din investering		
Stress	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	18 000 DKK	10 760 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-82,0%	-36%
Ufordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	68 160 DKK	68 160 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-31,8%	-7,4%
Moderat	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	117 040 DKK	203 000 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	17,0%	15,2%
Fordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	177 780 DKK	291 710 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	77,8%	23,9%

De viste scenarier illustrerer, hvorledes din investering kan udvikle sig. Scenarierne er beregnet p.b.a. et totalafkastindeks for Luxor B-aktien i perioden oktober 2013 - oktober 2023. Det ufordelagtige, moderate og fordelagtige scenarie repræsenterer det hhv. værste, typiske og bedste udfald i perioden.

Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved produktet, men inkluderer ikke de omkostninger, som du evt. betaler til din rådgiver. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage.

Dette produkt kan ikke uden videre indløses.

Følgende risici afspejles ikke fuldt ud i ovenstående klassifikation, men påvirker stadig Fondens værdi:

Likviditetsrisici - nogle af Fondens aktiver kan blive vanskelige at sælge på et bestemt tidspunkt til en rimelig pris

Renterisici - Renterisiko er udtryk for, hvor meget værdien af de fastforrentede pantebreve ændres som følge af ændringer i renteniveauet. Ændringer i markedsrenten for pantebreve påvirker fastsættelsen af den effektive rente på de fastforrentede pantebreve og dermed dagsværdien af pantebrevsbeholdningen. En stigning i den effektive rente vil have en negativ indvirkning på dagsværdien.

Kreditrisici - Kreditrisiko er en væsentlig risikoparameter ved investering i pantebreve. Kreditrisici for pantebreve knytter sig primært til debitors evne til at betale de løbende ydelser, samt risikoen for, at debitorforpligtelsen ikke er tilstrækkeligt dækket af sikkerheden i den pantsatte ejendom eller hos en eventuel kautionist. Tabsrisikoen på pantebreve er meget afhængig af de krav, der blev stillet til kvaliteten af debitorer og panter ved køb af pantebrevene, den løbende sagsbehandling samt samfundsconjunkturerne.

Konjunkturrisici - Værdien af de pantsikrede sikkerheder og investeringsejendomme afhænger af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet, finansieringsmulighederne samt samfundsconjunkturerne. Faldende ejendomsværdier mindsker sikkerheden i det enkelte pantebrev og dagsværdien for investeringsejendommene.

HVAD SKER DER, HVIS FONDEN IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?

Dette produkt er ikke dækket af nogen garantiordning. Fonden har ikke nogen forpligtelse til at foretage udbetalinger, og du kan lide tab, hvis dine aktier sælges med tab, eller hvis Fonden ikke er i stand til at foretage udbetalinger. Du kan miste hele din investering. Det samlede tab kan dog ikke overstige det investerede beløb.

HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?

Den person, der rådgiver dig eller sælger dig dette produkt, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, bør denne person oplyse dig om disse omkostninger og om, hvordan din investering påvirkes heraf.

Omkostninger over tid

Tabellerne viser de beløb, der tages fra din investering til dækning af forskellige typer omkostninger. Disse beløb afhænger af, hvor meget du investerer, hvor længe du ligger inde med produktet, og hvor godt produktet udvikler sig. De beløb, der vises her, er fiktive og baseret på et eksempel på investeringsbeløb og forskellige mulige investeringsperioder.

Vi har antaget følgende:

- I det første år vil du kunne få det investerede beløb tilbage (0% i årligt afkast). I de andre investeringsperioder har vi antaget, at produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie
- Der er investeret 100 000 DKK

	Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 5 år
Omkostninger i alt	5 336 DKK	39 507 DKK
Årlig omkostningsmæssig konsekvens *	5,3%	5,3%

* Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser fx, at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 20,5% før omkostninger og 15,2% efter omkostninger.

Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser omkostningernes sammensætning for det første år. Tabellen er baseret på en antagelse om, at du i det første år vil kunne få det investerede beløb tilbage (0% i årligt afkast).

Omkostninger efter første år			
Engangs-omkostninger ved oprettelse eller exit	Oprettelses-omkostninger	Vi opkræver ikke et oprettelsesgebyr for dette produkt.	0 DKK
	Exitomkostninger	Vi opkræver ikke et exitgebyr for dette produkt.	0 DKK
Løbende omkostninger afholdt hvert år	Transaktions-omkostninger	0,13 % af værdien af din investering pr. år. Dette er et skøn over de påløbne omkostninger ved køb og salg af de underliggende investeringer i forbindelse med produktet. Det faktiske beløb vil variere afhængigt af, hvor meget vi køber og sælger.	128 DKK
	Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger	5,21% af værdien af din investering pr. år. Dette er et skøn baseret på de faktiske omkostninger i det seneste år og omfatter bl.a. driftsomkostninger til personale, eksterne parter, børsgebyrer og vedligehold af ejendomme. Vi opkræver ikke forvaltningsgebyrer.	5 209 DKK
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser	Resultatgebyrer	Vi opkræver ikke resultatgebyrer.	0 DKK
	Carried interest	Vi opkræver ikke carried interest.	0 DKK

HVOR LÆNGE BØR JEG BEHOLDE DET, OG KAN JEG TAGE PENGE UD UNDERVEJS?

Fonden er en lukket fond, hvilket betyder, at der ikke kan indløses på investorernes anmodning. B-aktierne kan afhændes på NASDAQ Copenhagen. Den anbefalede investeringsperiode er 5 år. Investorer med kortere horisont vil have en større risiko for at træde ud af investeringen med tab.

HVORDAN KAN JEG KLAGE

Enhver klage over produktet, Managerens adfærd eller personer, der rådgiver om eller sælger produktet, skal rettes til den klageansvarlige i Luxor A/S. Klagen skal rettes på e-mail til luxor@luxor.dk eller via almindelig post til:

Investeringsselskabet Luxor A/S
Frederiksborggade 50, 4.
1360 København K
Denmark
Att.: Den klageansvarlige

Tel.: +45 33 32 50 15
www.luxor.dk

ANDEN RELEVANT INFORMATION

Oplysningerne i dette dokument suppleres af dokumentet "Oplysninger til Investorer", fondens vedtægter samt den seneste årsrapport, hvori væsentlige ændringer i Fonden oplyses, der er tilgængelig på www.luxor.dk.