

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 | 5 |
| 6. | STYRING AF LIKVIDITETSRISIKO | 5 |
| 7. | ANVENDELSE AF GEARING | 6 |
| 8. | KAPITALGRUNDLAG | 7 |
| 9. | INVESTORERNES RETTIGHEDER | 7 |
| 10. | GEBYRER OG OMKOSTNINGER | 8 |
| 11. | VÆRDIANSÆTTELSE OG INDRE VÆRDI | 8 |
| 12. | ÅRSREGNSKAB OG HISTORISKE RESULTATER | 8 |
| 13. | DEPOSITAR, REVISOR M.V. | 8 |
| 14. | DELEGATION | 9 |
| 15. | REGELMÆSSIG OFFENTLIGGØRELSE AF SÆRLIG INFORMATION | 9 |

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, herunder også oplysninger om central investorinformation (PRIIP).

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 investeringsejendomme, 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 aktionærene gennem anlægsinvesteringer for egen- og fremmedkapital inden for de fastlagte rammer for risiko.

Bemyndigelse til fordelingen mellem ejendomskreditlån, 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.

Der arbejdes med en afvejet andel af finansiel gearing i balancen til forøgelse af egenkapitalens afkast. Gearingsgraden bliver løbende tilpasset de aktuelle udsigter for renteutviklingen og typerne af aktiver, idet Selskabet har fokus på både afkastmulighederne og de medfølgende risici.

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

For nuværende investeres alene i ejendomskreditlån og investeringsejendomme.

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

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.

3. TYPER AF AKTIVER, DER KAN INVESTERES I

Selskabet har bemyndigelse til at investere i ejendomskreditlån, investeringsejendomme og obligationer, med det formål at sikre det bedst mulige risikoafvejede afkast.

3.1 Ejendomskreditlån

Investeringsstrategien for ejendomskreditlån bygger på en individuel analyse af debitor og pant, hvilket skal medvirke til at sikre et tilfredsstillende, langsigtet og risikoafvejet afkast samt mindske kreditrisikoen.

Bestyrelsen har givet bemyndigelse til, at der kan foretages investeringer i følgende typer af ejendomskreditlån:

- Ejendomskreditlån med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark, udstedt i forbindelse med ejendomshandler og oprindeligt udstedt til tredjemand.
- Ejendomskreditlån udstedt som friværdibelåning med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark, oprindeligt udstedt til tredjemand.
- Ejendomskreditlånene erhverves hovedsageligt i enfamiliehuse, ejerlejligheder, sommerhuse, andelslejligheder og udlejningsejendomme.

Ejendomskreditlån købes af ejendomskreditselskaber, som er underlagt Finanstilsynets regler for udstedelse og handel med ejendomskreditlån.

Den overordnede ramme for køb af ejendomskreditlån er fastlagt med udgangspunkt i ønsket om en bred portefølje af ejendomskreditlån til sikring af risikospredning og risikominimering.

3.2 Investeringsejendomme

Investeringer foretages i investeringsejendomme i Danmark til udlejning gennem henholdsvis moderselskabet Investeringsselskabet Luxor A/S og det 100%-ejede datterselskab DI-Ejendoms Invest A/S. Investeringsejendommene er opdelt i detail-, kontor- og boliglejemål samt produktion, lager- og logistiklejemål.

3.3 Obligationer

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

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

Udover ovenstående investeres der for nuværende ikke i obligationer.

4. FREMGANGSMÅDE VED INVESTERINGER SAMT RISIKO FORBUNDET HERMED

Der foretages en grundig og individuel gennemgang af de enkelte investeringer, så der foreligger et indgående kendskab til det enkelte aktiv og den risikostruktur, der er indeholdt i den enkelte investering.

Der lægges vægt på, at Selskabets aktiver opfylder kravet om en afvejet risikoprofil for dermed at opnå en højere grad af indtjeningsikkerhed.

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.

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 de principielle rammer. Beslutninger tages løbende ud fra den forventede udvikling for de forskellige aktivtyper.

En effektiv risikostyring og interne kontroller skal medvirke til at reducere koncernens strategiske og forretningsmæssige risici, men kan ikke eliminere risiko for tab fuldstændig.

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 ejendomskreditlån, investeringsejendomme og obligationer.

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

- (a) Selskabet er begrænset til at købe ejendomskreditlån med tinglyst pant i fast ejendom beliggende i Danmark.
- (b) Løbetid for fastforrentede og ciborpantebreve må som udgangspunkt maksimalt være 30 år.
- (c) Der er fastsat en grænse for den gennemsnitligestørrelse for ejendomskreditlån.

5.2 Investeringsejendomme er bl.a. underlagt følgende begrænsninger:

- (a) Investeringsejendommenes placering er primært i segmentet detail-, 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 aktionærene ikke bliver omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 19.

5.3 Investeringer i obligationer er bl.a. underlagt følgende begrænsninger:

- (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.

For nuværende er obligationer alene erhvervet med henblik på opfyldelse af det lovpligtige kapitalgrundlag i henhold til FAIF-lovens §16.

6. **STYRING AF LIKVIDITETSRISIKO**

Likviditetsrisikoen er den risiko, der relaterer sig til, at Selskabet ikke har tilstrækkelig likvide midler til rettidigt at kunne betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Selskabets likviditetspolitik:

- fastlægger den overordnede profil for likviditetsrisiko og den valgte risikovillighed til sikring af en forsvarlig og tilstrækkeligt stabil likviditet, der er tilpasset Selskabets forholdsvis enkle kompleksitet.
- sætter rammerne og danner grundlag for likviditetsstyringen, likviditetsstresstests, beredskabs- og finansieringsplaner.

Målet med likviditetspolitikken er:

- at overvåge og styre udviklingen i Selskabets kort- og langsigtede likviditet, til sikring af at Selskabets til enhver tid råder over tilstrækkelig likviditet
- sikring af, at likviditetsniveauet i Selskabets er hensigtsmæssigt i forhold til forpligtelserne på grundlag af:
 - en vurdering af den relative likviditet i Luxors aktiver på de pågældende markeder og under hensyn til den tid, der er nødvendig til realisation af aktiverne og prisstrukturen for aktiverne
 - aktivernes følsomhed over for andre markedsrisici eller markedsfaktorer.

Selskabet anvender likviditetsstyringssystemer og passende procedurer, der giver mulighed for at overvåge likviditetsrisikoen 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 Selskabets 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 bl.a. note 31.

7. ANVENDELSE AF GEARING

- 7.1 Bestyrelsen har fastlagt en overordnet strategi og politik samt en række rammer og retningslinjer for belåning, finansiel gearing og afdækning med finansielle instrumenter.

Der lægges vægt på, at kapitalen udnyttes optimalt inden for de fastlagte rammer for risiko.

Der arbejdes med en afvejet andel af finansiel gearing med det formål at forøge det samlede afkast. Gearingsgraden bliver løbende tilpasset de aktuelle udsigter for renteutviklingen og typerne af aktiver, idet Selskabets har fokus på både afkastmulighederne og de medfølgende risici.

- 7.2 Anvendelse af gearing og afdækning med renteswaps

Bestyrelsen har givet bemyndigelse til at anvende gearing ved investering i ejendoms kredittilån, investeringsejendomme 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 Det maksimale niveau for gearing

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

7.4 Risici ved Selskabets anvendelse af gearing

Selskabets politik for finansieringsrisiko arbejder med en afpasset og risikoafvejet overdækning for kreditfaciliteter og en afmålt finansiell gearing af investeringsporteføljen. Den finansielle gearing øger afkastpotentialet, men øger samtidig risikoen for tab.

Pludseligt ændrede markedsforhold og kursfald på investeringsaktiver, illikviditet for investeringsaktiver og stigende finansieringsomkostninger kan resultere i, at Selskabet afskæres fra at indgå nye forretninger eller at kunne honorere sine forpligtelser – begge dele på grund af manglende likviditet og finansiering.

Selskabets primære finansierings- og likviditetsrisiko er det kontraktlige løbetidsmismatch mellem aktiver og gæld.

For at minimere risikoen for tab er fastholdelse af Selskabets kreditfacilitet en væsentlig parameter, hvorfor styring af finansieringsrisikoen er afgørende for at minimere risikoen.

Der foretages 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.

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

Genanvendelse af sikkerhed i den alternative investeringsfonds aktiver:

7.5.1 Ejendomskreditlån

Ejendomskreditlån er finansieret med lån fra kreditinstitut. For ejendomskreditlån sker der ikke genanvendelse af sikkerhed i det enkelte pant, bortset fra at alle ejendomskreditlån underpantsettes til kreditinstitut.

7.5.2 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 2024 udgør kr. 6,9 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 børsmægler. 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 ikke opbevares af depositaren, er Selskabet og dets investorer alene berettiget til at rette krav mod denne.

Depositaren har tegnet en ansvarsforsikring i henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, § 46.

14. DELEGATION

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

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.