

## OPLYSNINGER TIL INVESTORER

INVESTERINGSSKABET LUXOR A/S

**DETTE DOKUMENT UDGØR ET SEPARAT OPLYSNINGSDOKUMENT OG SKAL EJ FORVEKSLES MED ET PROSPEKT ELLER ET TILLÆG TIL ET PROSPEKT.<sup>1</sup>**

DETTE DOKUMENT INDEHOLDER OPLYSNINGER, SOM INVESTERINGSSKABET LUXOR A/S (HEREFTER "**SELSKABET**") SOM SELVFORVALTENDE ALTERNATIV INVESTERINGSFOND ER FORPLIGTET TIL AT STILLE TIL RÅDIGHED FOR POTENTIELLE INVESTORER I HENHOLD TIL § 62 I LOV 2013-06-12 NR. 598 OM FORVALTERE AF ALTERNATIVE INVESTERINGSFONDE SOM ÆNDRET VED LOV 2014-03-25 NR. 268 OG LOV 2014-04-28 NR. 403.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> For et egentligt prospekt for Investeringsselskabet Luxor A/S henvises til det oprindelige prospekt af 1986 med dertil hørende emissionsstillæg af 1995, 1996 og 1997.

<sup>2</sup> Loven gennemfører Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2011/61/EU af 8. juni 2011 om forvaltere af alternative investeringsfonde og om ændring af direktiv 2003/41/EF og 2009/65/EF samt forordning (EF) nr. 1060/2009 og (EU) nr. 1095/2010, EU-Tidende 2011, nr. L 174, side 1.

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

## 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](http://www.luxor.dk).

Selskabet opfylder sine øvrige oplysningsforpligtelser over for dets investorer ved fremsendelse af oplysninger til hver enkelt investor, ved offentliggørelse gennem Selskabets årsrapport, ved fondsbørsmeddelelser 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 at gøre 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 investeringsstrategiske mål er at skabe det bedst mulige langsigtede afkast til aktionærerne gennem anlægsinvesteringer for egen- og fremmedkapital inden for de fastlagte rammer for risiko.

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

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

Selskabets overordnede målsætning er at opnå en langsigtet formue-tilvækst med et afkast, der som minimum ligger på linje med det generelle markedsafkast og altid under særlig hensyntagen til investeringsrisikoen.

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 ejendomme.

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](http://www.luxor.dk).

## 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 investerer i pantebreve, ejendomme 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 sælgerpantebreve, lånerpantebreve og transportpantebreve. Pantebreve erhverves i blandt andet enfamiliehuse, ejerlejligheder, sommerhuse og andelslejligheder m.m. Alle pantebreve er med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark.

### 3.2 Ejendomme

Investeringer foretages i ejendomme i Danmark. Lejemålene er primært opdelt i butiks- og kontorlejemål samt produktions- og lagerlejemål.

### 3.3 Obligationer

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.

For nuværende investeres der ikke i obligationer.

## 4. FREMGANGSMÅDE VED INVESTERINGER SAMT RISIKO FORBUNDET HERMED

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

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, ejendomme 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 cibor pantebreve 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 butik-, kontor-, samt produktions- og lagerlejemål, og den geografiske beliggenhed er 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:

- (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 likviditetsforpligtelser. I den forbindelse foretages risikoanalyse og kontrol samt regelmæssigt stresstests for normale og ekstraordinære likviditetsforhold.

Det er koncernens målsætning at have tilstrækkelig 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. GEARING

7.1 Det maksimale niveau for gearing

Det er Selskabets politik, at der maksimalt må ske en gearing på 1 - 2 gange Selskabets egenkapital.

## 7.2 Anvendelse af gearing

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

Bestyrelsen har givet bemyndigelse til at:

- (a) fastlåse rente med renteswaps. Bemyndigelsen er alene udstedt til afdækning af risiko, og må således ikke anvendes til indgåelse af spekulative forretninger.
- (b) indgå renteswaps for realkreditlån. Bemyndigelsen er alene udstedt til afdækning af risiko, og må således ikke anvendes til indgåelse af spekulative forretninger.

## 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 rentefafdækning 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 et meget stort kursfald på 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 aktivernes afkast, herunder ydelser og førtidsindfrielse fra pantebreve og huslejeindtægter.

Selskabets likviditet skal til enhver tid være forsvarlig. Der er fastsat rammer for, hvor stor en del af likviditeten og belåning der må placeres i de enkelte aktivklasser.

Det er Selskabets målsætning at have tilstrækkelig 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 kreditinstitutter. For pantebreve sker der ikke genanvendelse af sikkerhed i det enkelte pantebrev.

#### 7.4.2 Ejendomme

Selskabets ejendomme er finansieret med realkreditlån. Selskabet kan, såfremt der enten via afdrag på realkreditlåne eller stigninger i dagsværdierne på ejendommene, genbelåne disse inden for reglerne for 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. Kapitalgrundlaget pr. 30. september 2018 udgør tDKK 7.562.

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 to statsautoriserede revisorer eller én statsautoriseret revisor, i det omfang lovgivningen tillader dette. Selskabets revisor vælges for ét år ad gang og kan genvælges.

På nuværende tidspunkt anvender Selskabet følgende statsautoriseret revisor:

PricewaterhouseCoopers,  
CVR-nr. 3377 1231  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab,  
Strandvejen 44,  
2900 Hellerup

På nuværende tidspunkt anvender Selskabet følgende depositar:

Intertrust Group A/S  
CVR-nr. 2121 0781  
Harbour House  
Sundkrogsgade 21  
2100 København Ø

### **13.1 Depositarens fraskrivelse af ansvar**

Depositaren har fraskrevet sig ansvar overfor 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 des 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", delegeret udførelsen af "Custodian Services" til Nykredit Bank A/S, Danske Bank A/S og Danske Bank International S.A. 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 på Selskabets hjemmeside [www.luxor.dk](http://www.luxor.dk).

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 fondsbørsmeddelelse samt opdatere Selskabets hjemmeside.

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

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