

INVESTOROPLYSNINGSDOKUMENT EFTER FAIF-LOVENS § 62

Dette dokument indeholder de oplysninger, som Thylander Gruppen A/S (FT-ID 23060) ("**Forvalteren**") skal stille til rådighed for investorerne i Thylander Property Fund Holding P/S ("**Fonden**") efter § 62 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. ("**FAIF-loven**").

Dette dokument er ikke et tilbud om køb eller salg eller en opfordring til at gøre tilbud. Oplysningerne i dokumentet kan ikke betragtes som rådgivning om investerings- eller skattemæssige forhold, og investorer opfordres til at søge individuel rådgivning hos egne rådgivere.

Ethvert forhold omtalt i dette dokument, herunder investeringsstrategi og risikorammer, kan inden for lovgivningens og vedtægternes rammer ændres af Forvalteren.

Nr.	Information	Oplysning
1.	Fondens investeringsstrategi og investeringsmålsætninger.	Fondens formål er at investere i, eje og drive ejendomme i Danmark, enten direkte eller via datterselskaber, med henblik på at opnå et markedskonformt afkast.
2.	Hvor en eventuel masterfond er etableret.	Fonden har ikke en masterfond.
3.	Hvis Fonden har en fund of funds-struktur, skal det oplyses, hvor de underliggende fonde er etableret.	Fonden har ikke en fund of funds-struktur.
4.	De typer af aktiver, som Fonden kan investere i.	Fonden kan, direkte eller indirekte via ejerskab af kapitalandele i datterselskaber, investere i fast ejendom beliggende i Danmark
5.	Den eller de fremgangsmåder Fonden kan benytte, når den investerer, og de risici, der er forbundet hermed.	<p>En investering i Fonden er forbundet med en række risici. Nedenstående opregning af risici er ikke udtømmende, men beskriver en række væsentlige risici, der er forbundet med investering i Fonden. Forskellige begivenheder og hændelser beskrevet under risici kan indtræffe samtidig og være udløst af samme faktorer som f.eks. udvikling i samfundsøkonomien.</p> <p>Risiko ved investering i fast ejendom: Investering i fast ejendom medfører andre risici, end hvis der investeres i eksempelvis børsnoterede instrumenter. En investering i Fonden skal anses som en langvarig investering. Der er risiko for, at det vil medføre tab, hvis en fast ejendom skal afhændes inden for en kort tidsperiode efter erhvervelsen. Værdien af en ejendom kan afhænge af, hvilke lejere der er i ejendommen, herunder lejernes betalingsevne, og efterspørgslen på ejendomme i de forskellige områder, hvor der ejes fast ejendom. Udbud og efterspørgsel på ejendomme, både til eje og til leje, kan påvirke værdien af investeringen.</p>

Nr.	Information	Oplysning
		<p>Omkostningerne ved drift af en ejendom kan, afhængig af markedernes forhold, overstige indtjeningen ved udleje af ejendommen.</p> <p>Risiko ved udsving i værdien af fast ejendom: Værdien af Fondens porteføljeejendomme kan variere betydeligt over tid og udsving kan være større end markedet samlet set. Udsving kan skyldes lokale forhold, men kan også være udtryk for globale makroøkonomiske tendenser. Ved en nedadgående tendens for priserne på ejendomsmarkedet kan værdien af investeringerne blive betydeligt reduceret.</p>
6.	Alle gældende investeringsbegrænsninger.	Fonden må alene investere indenfor sit formål, jf. pkt. 1.
7.	De omstændigheder, hvorunder Fonden kan anvende gearing, herunder hvilke former for gearing og hvilke kilder til gearing Fonden kan benytte, eventuelle begrænsninger for brug af gearing samt alle risici forbundet med Fondens brug af gearing.	Fonden kan benytte gearing (fremmedkapital) som en del af Fondens investeringsstrategi så investeringer foretages med en kombination af egenkapital og lånefinansiering. Endvidere kan Fonden optage lån eller etablere kreditfaciliteter som en del af Fondens likviditetsstyring. Gearingen øger ikke blot muligheden for en gevinst, men også risikoen for et tab. Jo større gearing, jo højere afkastpotentiale og risiko. Når der anvendes gearing, kan udsvingene i afkastet på Fondens investeringer være større, end hvis der ikke anvendes gearing.
8.	Det maksimale niveau for gearing.	Belåningsgraden (<i>loan-to-value</i> , LTV) kan maksimalt udgøre 65%.
9.	Mulighederne for at genanvende Fondens aktiver og sikkerhed stillet af Fonden.	Fonden kan stille dets aktiver som sikkerhed for lån eller kreditfaciliteter. Genanvendelse er ikke muligt.
10.	De procedurer, hvorefter Fonden kan ændre sin investeringsstrategi eller investeringspolitik eller begge.	Fondens investeringsstrategi og -politik er integreret i de for Fonden gældende vedtægter. En ændring af investeringsstrategi eller -politik vil følgelig kræve en ændring af vedtægterne. Ændringer af vedtægterne følger selskabslovens almindelige regler.
11.	De vigtigste retlige konsekvenser af at indgå en aftale om at investere i Fonden. Herunder jurisdiktion og lovvalg og juridiske sikringsakter, der skal iagttages for at sikre fuldbyrdelse og anerkendelse i Danmark.	En investering i Fonden indebærer, at man bliver ejer af den forholdsmæssige andel af Fonden, som investeringen modsvarer. Fonden er et partnerselskab (P/S) og er derfor underlagt reglerne i selskabsloven, hvorfor man som investor har de økonomiske og forvaltningsmæssige rettigheder, der følger af loven. Dette omfatter bl.a. retten til en andel af evt. udloddet udbytte, samt retten til at møde og stemme på Fondens generalforsamling. Investorenes hæftelse over for Fondens kreditorer er begrænset til den enkelte investors respektive indskud (commitment). Ønsker en investor at sælge sin(e) andel(e) i Fonden har de øvrige investorer forkøbsret. Ingen investor i Fonden har pligt til at lade sine andele indløse.

Nr.	Information	Oplysning
		<p>Forvalteren bestræber sig på at sikre, at det hvert 2. kalenderår vil være muligt for investorerne at indgive anmodning om indløsning, dog første gang 4 år efter investorens tegning af kapitalandele. Bestyrelsen træffer diskretionært beslutning om, hvorvidt indløsningsanmodninger skal efterkomme, herunder bl.a. henset til Fondens aktuelle økonomiske forhold og de fremtidige budgetter.</p> <p>Fonden er etableret i Danmark og underlagt dansk ret. Ethvert køb eller salg af andele i Fonden vil således som udgangspunkt være underlagt dansk ret og værneting, medmindre andet konkret er aftalt.</p> <p>Der udstedes ikke ejerbeviser for andelene i Fonden. Investors adkomst til andelene sikres ved afgivelse af tegningstilsagn/overdragelsesmeddelelse til Fonden, i hvilken forbindelse tegningen/overdragelsen vil blive noteret i Fondens investorfortegnelse.</p>
12.	<p>Fondens forvalter, depositar, revisor og alle andre leverandører af tjenesteydelser inklusive en beskrivelse af deres forpligtelser og investornes rettigheder i forhold til disse.</p>	<p>Forvalteren er iht. FAIF-loven forpligtet til at udføre følgende opgaver på vegne af Fonden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • porteføljepleje • risikostyring • likviditetsstyring • værdiansættelse • rapportering til Finanstilsynet og øvrige myndigheder og • andre obligatoriske opgaver i medfør af FAIF-loven. <p>Fondens depositar er Nordic Compliance Services A/S. Depositaren har til at overvåge Fondens juridiske adkomst til aktiverne, overvåge investeringsgrænser og gearingslofter, herunder kontrollere Fondens betalingsstrømme og sikre, at disse bogføres korrekt på Fondens konti, f.eks. i forbindelse med investorers emission og indløsninger i Fonden. Depositaren skal endvidere sikre, (i) at salg, udstedelse, tilbagekøb, indløsning og annullering af beviser i Fonden sker i overensstemmelse med lovgivningen og Fondens vedtægter, (ii) at beregning af indre værdi og procedurene herfor sker i overensstemmelse med gældende lovgivning og Fondens vedtægter, (iii) at modydelsen i forbindelse med transaktioner, som Fonden indgår, leveres til Fonden inden for sædvanlige tidsfrister, og (iv) at Fondens indtægter anvendes i overensstemmelse med gældende lovgivning og Fondens vedtægter.</p> <p>Fondens revisor er PwC Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Revisorens opgave er at revidere Fondens årsregnskaber m.v. i henhold til gældende lovgivning.</p>

Nr.	Information	Oplysning
13.	Hvordan forvalteren opfylder kravene i FAIF-lovens § 16, stk. 5.	Forvalteren har tegnet en erhvervsansvarsforsikring mod erstatningsansvar som følge af pligtforsømmelse, som er passende i forhold til de risici, den skal dække.
14.	Enhver forvaltningsopgave, som forvalteren har delegeret, jf. bilag 1, nr. 1 og 2 til FAIF-loven og enhver opgave, som depositaren har delegeret. Beskrivelserne skal angive, hvem der har fået overdraget en opgave, og en beskrivelse af eventuelle interessekonflikter, der kan opstå i forbindelse med delegationerne.	Forvalteren har ikke uddelegeret bilag 1, nr. 1 eller 2-opgaver. Depositaren har ikke uddelegeret nogle af dens opgaver.
15.	De metoder og procedurer Fonden har fastlagt efter FAIF-lovens § 29, stk. 1, for værdi- og prisansættelse af Fondens aktiver og forpligtelser, herunder de metoder, der benyttes for værdiansættelse af aktiver og forpligtelser, der er svære at værdiansætte.	<p>Opgørelse og værdiansættelse af Fondens aktiver sker i overensstemmelse med kapitel 6 i FAIF-loven samt afdeling 7 i forordning nr. 231/2013/EU.</p> <p>Fondens aktiver og forpligtelser indregnes og måles i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor i årsregnskabsloven og i henhold til den af Fonden anvendte regnskabspraksis, der tillige fremgår af Fondens årsrapport.</p> <p><u>Særligt om måling af investeringsejendomme:</u></p> <p>Fondens investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris omfattende anskaffelsespris med tillæg af transaktionsomkostninger.</p> <p>Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendommene på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der indhentes vurderinger eller er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.</p> <p>Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.</p> <p>Målingen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.</p> <p><u>Særligt om måling af finansielle forpligtelser:</u></p>

Nr.	Information	Oplysning
		<p>Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme. Ændring af dagsværdien af de finansielle forpligtelser indregnes løbende i resultatopgørelsen.</p> <p>Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under "Finansielle omkostninger".</p> <p>Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.</p>
16.	Fondens styring af likviditetsrisici, herunder en beskrivelse af investornes ret til at blive indløst både under normale og under ekstraordinære omstændigheder samt de aftaler, der er indgået med investore om indløsning.	<p>Likviditetsrisiko defineres i denne kontekst som risikoen for, at Fonden ikke kan frasælge sine aktiver uden væsentligt tab tidsnok til, at der kan fremskaffes den fornødne likviditet til at Fonden kan opfylde sine betalingsforpligtelser efterhånden som de forfalder, og følgelig risikerer at blive taget under konkursbehandling.</p> <p>Forvalteren har etableret et likviditetsstyringssystem for Fonden, der skal sikre et forsvarligt likviditetsberedskab under normale såvel som ekstraordinære markedsforhold- og finansieringsforhold. Der foretages i den forbindelse følsomhedsanalyser på indtægtselementer, udgiftselementer, herunder særligt elementer i ejendommenes vedligeholdelsesbudget samt investeringselementer. Forvalteren foretager endvidere løbende stresstest for normale og ekstraordinære likviditetsforhold.</p> <p>Hvert andet kalenderår vil det være muligt for investorerne at anmode om at få indløst deres andele i Fonden, dog første gang 4 år efter investorens tegning af kapitalandele. Indløsning vil ske med virkning fra den 31. december på baggrund af seneste godkendte årsregnskab. Indløsning forudsætter, at ingen af de øvrige investorer har valgt at gøre brug af deres forkøbsret. En indløsningsanmodning skal være varslet over for Fondens bestyrelse senest den 30. september. Fondens bestyrelse beslutter egenhændigt, hvorvidt en indløsningsanmodning kan efterkommes, i hvilken forbindelse der bl.a. vil blive lagt vægt på, om indløsning vil være forsvarligt henset til Fondens aktuelle kapitalberedskab. Hvis det ikke er muligt eller forsvarligt at efterkomme samtlige indløsningsanmodninger, kan bestyrelsen beslutte at efterkomme anmodningerne efter et kø-princip. Hvis der på et givent tidspunkt er mere end 75 % af investorerne, der har anmodet om indløsning, kan generalforsamlingen beslutte, at Fonden skal træde i likvidation.</p>

Nr.	Information	Oplysning
17.	<p>Alle gebyrer og omkostninger med angivelse af de maksimale beløb, som direkte eller indirekte afholdes af investorerne.</p>	<p>Forvalteren modtager et vederlag for sine ydelser til Fonden. Vederlaget består af to dele: Et transaktionshonorar (engangsbetaling) på 1,5 % ved køb af ejendomme, samt et asset og fond management honorar (løbende ydelse) på 0,65 % p.a.</p> <p>Den beløbsmæssige værdi af Forvalterens vederlag afhænger af transaktionsomfanget samt størrelsen på Fondens aktivportefølje på det givne tidspunkt.</p> <p>Fondens årlige udgifter til depositaren er estimeret til 115.000-135.000 kr. ekskl. moms. Vederlaget til depositaren vil være afhængigt af aktivitetsniveauet i Fonden, samt delvist proportionalt med størrelsen på Fondens aktivportefølje for et givent år, hvorfor de samlede årlige depositarudgifter vil kunne øges eller mindskes gennem Fondens levetid.</p>
18.	<p>Hvordan Forvalteren sikrer, at alle investorer behandles retfærdigt.</p>	<p>Retfærdig behandling af investorerne er en af grundstenen i Forvalterens virksomhedskultur. De investeringsprodukter, herunder Fonden, som Forvalteren udbyder, er skræddersyet til at imødekomme behovene hos det pågældende investorsegment. Investeringsprocessen er transparent på alle stadier og investorerne modtager løbende relevant information vedrørende deres investering. Forvalterens investeringsprodukter har de karakteristika og lever op til de standarder, som er blevet stillet investorerne i udsigt, ligesom Forvalterens kunde- og supportservice er til rådighed inden for normale arbejstider. Investorerne er ikke underlagt urimelige hindringer i forhold til videresalg eller realisering af deres investering. Såfremt en investor mod forventning måtte finde, at produktet eller Forvalterens service ikke lever op til den pågældendes forventninger, har Forvalteren etableret en lettilgængelig klagefunktion, som behandler alle indkomne klager e.l. med den fornødne hurtighed og omhu. Ingen investorer er tillagt særlige rettigheder, jf. dog pkt. 19 om Forvalteren enestatus som B-kapitalejer.</p>
19.	<p>Hvis en eller flere investorer opnår fortrinsbehandling eller retten til fortrinsbehandling, skal fortrinsbehandlingen, typen af investore, der kan opnå en sådan behandling, og, hvis det er relevant, den eller disses juridiske eller økonomiske tilknytning til Fonden beskrives.</p>	<p>Ingen investor i Fonden kan gives fortrinsbehandling i forhold til andre investorer, medmindre det klart fremgår af Fondens vedtægter eller fondsbestemmelser, at den pågældende investor har ret til en sådan fortrinsbehandling.</p> <p>Forvalteren har – som den eneste kapitalejer i Fonden – tegnet B-kapitalandele. Alle øvrige kapitalejere tegner A-kapitalandele. B-kapitalandele giver samme rettigheder som A-kapitalandele, idet B-kapitalandelene dog giver Forvalteren ret til at få udloddet en ekstra andel i værditilvæksten i Fonden. For nærmere detaljer henvises der til pkt. 3 i</p>

Nr.	Information	Oplysning
		Fondens vedtægter. Alle A-kapitalejere (dvs. alle investorer, der ikke er Forvalteren) er ligestillede i alle henseender.
20.	Den seneste årsrapport.	Fonden er stiftet i 2020 og har derfor endnu ikke aflagt årsrapport.
21.	Proceduren og betingelserne for udstedelse og salg af kapitalandele.	Fonden kan foretage kapitalforhøjelser, kapitalnedsættelser og køb af egne kapitalandele efter reglerne i selskabsloven.
22.	Fondens seneste indre værdi eller markedspris pr. andel.	Fonden er stiftet i 2020 og har derfor endnu ikke opgjort indre værdi på baggrund af en årsrapport.
23.	Fondens historiske resultater.	Fonden første regnskabsår udløber 31. december 2021, hvorfor der endnu ikke per d.d. er historiske resultater.
24.	Hvis Fonden benytter en prime broker, skal identiteten af prime brokern oplyses, og alle væsentlige aftaler med prime brokern skal beskrives inklusive en beskrivelse af, hvordan eventuelle interessekonflikter håndteres, og i givet fald den bestemmelse i aftalen med Fondens depositar, som vedrører mulighed for overførsel og genanvendelse af Fondens aktiver, samt en beskrivelse af enhver overførsel af ansvar til prime brokern.	Fonden benytter ikke en prime broker.
25.	Hvordan og hvornår oplysningerne omfattet af §§ 64 og 65 offentliggøres.	<p>I henhold til FAIF-lovens §§ 64-65 skal Forvalteren regelmæssigt oplyse Fondens investorer om følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Andelen i procent af aktiverne i Fonden, som på grund af deres illikvide natur er omfattet af særlige foranstaltninger. • Alle nye ordninger til styring af Fondens likviditet. • Fondens aktuelle risikoprofil og de risikostyringssystemer, som forvalteren benytter til at styre Fondens risici. • Enhver ændring af det maksimale gearingsniveau, som forvalteren kan benytte på vegne af Fonden, og enhver ret til at genanvende stillet sikkerhed eller anden garanti stillet i henhold til den aftale, der muliggør gearingen. • Det totale beløb, som Fonden er gearret med. <p>De nævnte oplysninger vil årligt blive kommunikeret til investorerne i skriftlig form enten via årsrapporten eller i et særskilt dokument, der gøres tilgængelig senest samtidig med Fondens årsrapport.</p>

Nr.	Information	Oplysning
26.	Eventuelle foranstaltninger, som depositaren har truffet med henblik på at frigøre sig helt eller delvist for ansvar.	<p>Depositaren er i overensstemmelse med FAIF-lovens § 55 ansvarlig overfor Fonden eller dennes investorer for ethvert tab, som disse måtte lide som følge af depositarens uagtsomme eller forsætlige misligholdelse af sine forpligtelser efter FAIF-loven.</p> <p>Depositarens ansvar er i hvert enkelt tilfælde begrænset til 730.000 euro.</p> <p>Depositarens ansvar kan bortfalde helt eller delvist som følge af egen skyld hos Fonden eller Forvalteren. Depositaren er uanset hvad uden ansvar såfremt der foreligger grov uagtsomhed, fortsæt eller svig fra Fondens eller Forvalterens side.</p> <p>Såfremt tredjemand rejser krav mod depositaren for påståede tab, der påstås relateret til depositarens opgaver, er depositaren berettiget til at inddrage Fonden og/eller Forvalteren under sagen, herunder bl.a. med henblik på nedlæggelse af friholdelsespåstande m.v.</p>