

Kapitalforeningen Tryg Invest Funds

Investorinformation for afdelingen

TI Global Real Estate

Investorinformationen er offentliggjort den 1. maj 2024

Indholdsfortegnelse

Basisoplysninger	3
Depositær	5
Risikofaktorer og -rammer	7
Politik for Samfundsansvar, ansvarlig investering og integration af bæredygtighedsrisici	11
Omkostninger og samarbejdsaftaler	12
Løbende omkostninger	15
Udbud og tegning af andele	16
Andelenes rettigheder	19
Øvrige oplysninger	20
Afdelingsbeskrivelser	22
TI Global Real Estate	22
Bilag 1 – Emissionstillæg og indløsningsfradrag	25
Bilag 2 – Nøgletal	26
Bilag 3 – Bæredygtighedsrelaterede oplysninger	27
TI Global Real Estate	28

Basisoplysninger

Navn og adresse

Kapitalforeningen Tryg Invest Funds ("Foreningen")
c/o Tryg Invest A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup
Telefon: 70 11 20 20
Foreningens hjemmeside: <https://tryginvest.dk/>.

Registreringsnumre

Finanstilsynet: FT 24.420
Erhvervsstyrelsen: CVR-nr. 39 31 41 50

Afdelingens FT-ID og LEI-nummer

Afdelingsnavn	FT-ID	LEI-nummer
TI Global Real Estate	24420-004	549300POX0NDOSNURX80

Stiftelse

Foreningen blev stiftet den 2. februar 2018.

Tabel: Afdelinger i Foreningen

Afdelingsnavn	SE nr.	Stiftelse	ISIN	Børsnoteret
AL Bank Global Real Estate	42 67 18 78	06-07-2020	DK0061154978	
TI Global Real Estate	43 56 25 76	07-02-2023	DK0062150330	

Foreningens formål

Foreningens formål er efter vedtægternes bestemmelser herom for en eller flere investorer at skabe et afkast ved investering i likvide midler, herunder valuta, eller finansielle instrumenter omfattet af bilag 2 i lov om fondsmæglerselskaber og investeringsservice og -aktiviteter.

Foreningen er en kapitalforening i henhold til kapitel 23 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Investorinformationens offentliggørelse

Nærværende investorinformation er offentliggjort den 1. maj 2024.

Såvel investorinformation og Foreningens vedtægter kan downloades på <https://tryginvest.dk/>.

Bestyrelse

Mads Dalsgaard Løgstrup (forperson)
C.F. Richs Vej 34
2000 Frederiksberg

Lars Jørgen Christensen
Søndersø Park 44
3500 Værløse

Forvalter (FAIF)

Tryg Invest A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup
CVR nr. 38 74 42 08

Depositær

Danske Bank A/S
Danske Forvaltning
Bernstorffsgade 40
1577 København V
CVR nr.: 61 12 62 28

Revisorer

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 30 70 02 28

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR nr. 33 77 12 31

Lars Bentsen Møller (næstforperson)
Sydskråningen 17
2800 Kongens Lyngby

Foreningens direktion

Adm. Direktør, Mads Hørberg
Tryg Invest A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

Aktiebogfører

Computershare A/S
Lottenborgvej 26D, 1. sal
2800 Kongens Lyngby
CVR nr.: 27 08 88 99

Tilsyn

Finanstilsynet
Strandgade 29
1401 København

Depositatar

Foreningen har indgået en depositaraftale om kontrol og opbevaring af Foreningens finansielle instrumenter og likvide midler med:

Danske Bank A/S ("Depositatar")
Bernstorffsgade 40
1577 København V
CVR nr. 61 12 62 28

Depositarens pligter

Depositaren påtager sig i henhold til den indgåede aftale at modtage Foreningens finansielle instrumenter i depot.

Depositaren skal i forbindelse med afståelse af Foreningens finansielle instrumenter og øvrige aktiver blandt andet påse, at salgssummen indbetales til Depositaren, og at betaling af finansielle instrumenter og øvrige aktiver, der erhverves for Foreningens midler, kun finder sted mod levering af disse til Depositaren.

Depositaren skal endvidere påse, at finansielle instrumenter, der handles på en fondsbørs eller handles på et andet reguleret marked, såfremt de handles uden for fondsbørsen eller markedet, handles til samme eller en mere fordelagtig pris end den, der omsætningens størrelse taget i betragtning, kunne opnås på fondsbørsen eller det regulerede marked. Depositaren skal tillige sikre sig, at køb og salg af andre finansielle instrumenter sker til priser, der ikke er mindre fordelagtige end priserne i handel ogandel.

Depositaren må ikke udføre aktiviteter, der kan skabe interessekonflikter mellem Foreningen, Foreningens investorer, Forvalteren og Depositaren selv, medmindre Depositaren funktionelt og hierarkisk har adskilt udførelsen af sine depositaropgaver fra udførelsen af de andre opgaver, der potentielt kunne skabe interessekonflikter, og de potentielle interessekonflikter er fyldestgørende påvist, styret, overvåget og oplyst til Foreningens investorer.

Renter af obligationer og indløsning af udtrukne obligationer indkræves af Depositaren, ligesom Depositaren også indkræver eventuel udbytte- og renteskat fra lande, hvor Danmark har indgået dobbeltbeskatningsaftaler, og beløbet kan tilbagesøges, samt forestår udbetalingen af udbytte m.v.

I øvrigt henvises til Depositarens kontrolforpligtelser i henhold til kapitel 8 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Depositarens frigørelse fra ansvar for tab af finansielle instrumenter, der kan opbevares i depot

Depositaren kan frigøre sig fra sit erstatningsansvar i forbindelse med tab hos tredjemand af finansielle instrumenter, der kan opbevares i depot, hvis Depositaren kan bevise, at:

- alle krav til delegation af opbevaringen af finansielle instrumenter efter FAIF-lovens § 54, stk. 2 og Forordning (EU) 231/2013 om undtagelser, generelle vilkår for drift, depositarer, gearing, gennemsigtighed og tilsyn, er opfyldt;
- der er indgået en skriftlig aftale imellem Depositaren og tredjemanden, som udtrykkeligt overdrager Depositarens erstatningsansvar til tredjemanden og samtidig gør det muligt for

Afdelingen eller Forvalteren på vegne af Afdelingen at gøre et krav gældende over for tredjemanden i tilfælde af tab af finansielle instrumenter eller gør det muligt for Depositaren at gøre et sådant krav gældende på vegne af Afdelingen, og

- der er indgået en skriftlig aftale imellem Depositaren og Afdelingen eller Forvalteren på vegne af Afdelingen, som udtrykkeligt tillader en sådan frigørelse fra erstatningsansvaret, og som giver den objektive begrundelse for at indgå en sådan aftale om Depositarens frigørelse fra erstatningsansvar. Den objektive begrundelse skal være begrænset til præcise og konkrete forhold, der karakteriserer en bestemt aktivitet i overensstemmelse med Depositarens politikker og beslutninger. Den skal fastslås hver gang, Depositaren har til hensigt at frigøre sig fra ansvar. Depositaren skal anses som havende en objektiv begrundelse, hvis der f.eks. ikke var andre muligheder end at delegerer, herunder hvis lovgivningen i et tredjeland kræver, at visse finansielle instrumenter skal opbevares hos en lokal enhed, eller Forvalteren insisterer på at fastholde en investering i en bestemt jurisdiktion trods advarsler fra Depositaren om den øgede risiko dette medfører.

Vederlag

Foreningen betaler et fast årligt depositargebyr på DKK 50.000 + moms pr. afdeling.

Aftalens løbetid og ophør

Depositaraftalen indgået mellem Foreningen og Depositar kan opsiges af begge parter med 6 måneders skriftligt varsel til udgangen af en kalendermåned.

Risikofaktorer og -rammer

Investorer skal være opmærksomme på, at investering i andele ikke svarer til en kontantplacering, og at værdien ikke er garanteret. Historiske afkast kan ikke anvendes som rettesnor for fremtidige afkast. Andele i en afdeling kan derfor på et vilkårligt tidspunkt være enten mindre, det samme eller mere værd end på investeringstidspunktet. Afhængigt af hvilke aktivtyper en afdeling foretager sine investeringer i, vil den være særligt eksponeret mod forskellige typer af risici. Nedenfor gennemgås de typer af risici, som er relevante for Afdelingen.

Tabel: Oversigt over hvilke risici Afdelingen er eksponeret mod

Afdeling	Markedsrisiko	Likviditetsrisiko	Kreditrisiko	Udstederrisiko	Modpartsrisiko	Afviklingsrisiko	Geografisk risiko	Gearingsrisiko	Kontantrisiko	Operational risiko	Bæredygtighedsrisiko
TI Global Real Estate	x	x	x	x			x	x	x		x

Markedsrisiko

Ved alle former for investeringer er der en naturlig risiko for, at værdien ændres løbende. Mange faktorer påvirker prissætningen af de finansielle instrumenter. Det kan være den økonomiske udvikling i samfundet, eller hos den enkelte virksomhed eller udsteder af de finansielle instrumenter. Men det kan også være ændringer i penge- og finanspolitikken eller ændringer i forventningerne til inflationen. Markedsrisikoen opgøres på mange måder herunder som rente-, aktie- og valutarisiko.

Renterisiko

Rentemarkederne, inklusive obligationsmarkederne, påvirkes af de generelle økonomiske vilkår i samfundet, herunder især forventningerne til inflationsudviklingen. Hertil kommer mere specifikke forhold hos udstederne, herunder evnen til at indfri forpligtigelserne. Kursudsvingene på obligationsmarkederne er typisk mindre end på aktiemarkedet og er ikke nødvendigvis samtidige.

Aktierisiko

I afdelinger, der investerer i aktier, vil der kunne forekomme store udsving i andelenes værdi. Det skyldes, at bevægelserne på aktiemarkederne ofte kan være større - i såvel positiv som negativ retning - end tilfældet er på rentemarkederne.

Aktiemarkederne påvirkes af både selskabsspecifikke forhold samt de generelle økonomiske og politiske vilkår. Udsvingene i kurserne kan til tider være voldsomme, hvilket vil afspejles i værdifastsættelsen af afdelingens andele. Aktierisikoen bliver formindsket en del ved at investeringerne er spredt på flere lande, sektorer og mange selskaber.

Valutarisiko

I afdelinger, der investerer i udlandet, vil hovedparten af formuen være investeret i finansielle instrumenter med en anden valuta end danske kroner. Værdien af investeringen omregnet til danske kroner er derfor afhængig af udviklingen i valutakurserne.

Kursudsvingene på valuta kan være betydelig afhængig af de politiske og økonomiske relationer mellem landene og regionerne. Den danske krone er knyttet til euroen, hvorfor der føres en pengepolitik og valutapolitik, som skal sikre stabile kurser mellem de to valutaer. Dette er dog ingen garanti for, at der ikke i fremtiden kan ske forskydninger mellem den danske krone og euroen.

I forhold til alle øvrige valutaer er det principielt det frie marked, som sætter kursforholdet, og det kan give store forskydninger i kursrelationerne.

Likviditetsrisiko

Ved likviditetsrisiko forstås risikoen for, at et instrument eller et afledt instrument ikke kan handles til rette tid og pris grundet lav eller ingen aktivitet på det relevante marked. Likviditetsrisikoen kan opstå som følge af pludselige kriser på det finansielle marked eller sammenbrud på fondsbørser og andre regulerede markeder. Endvidere kan der være likviditetsrisiko forbundet med instrumenter, der ikke er optaget til notering eller handel på en fondsbørs eller et andet reguleret marked.

Kreditrisiko

Kreditrisiko er risikoen for tab som følge af, at en skyldner (debitor) ikke kan leve op til sin betalingsforpligtelse.

Udstederrisiko

En udsteders kreditværdighed (solvens eller villighed til at betale) kan blive forringet. Obligationer indebærer en kreditrisiko på udsteder, og udstederens kreditrating kan bruges som benchmark. Obligationer udstedt af en udsteder med en lav rating er generelt anset som værende obligationer med en høj kreditrisiko samt højere sandsynlighed for misligholdelse end de obligationer, der er udstedt af en udsteder med en højere rating. Hvis en udsteder af obligationer kommer i økonomiske vanskeligheder, kan det berøre værdien af obligationerne (værdien kan i værste fald blive reduceret til nul) og betalingerne i medfør af disse obligationer (betalingerne kan helt ophøre).

Modpartsrisiko

Afdelinger, der gennemfører OTC-handel, bliver eksponeret til risici, der relaterer sig til modpartens kreditværdighed og dennes evne til at opfylde betingelserne i de kontrakter, der er indgået med modparten. Ved en OTC-handel har afdelingen dermed en risiko for, at modparten ikke opfylder sine forpligtelser under den pågældende handel.

Afviklingsrisiko

Afviklingsrisiko, er risikoen for, at en handelsmodpart ikke leverer det handlede aktiv eller afregningsbeløb til Foreningen i forbindelse med afviklingen af en handel. Risikoen er lille eller ofte ikke eksisterende, da afviklingen af et finansielt instrument sker via et afviklingssystem for finansielle instrumenter med levering mod betaling.

Geografisk risiko

Investeringer i et begrænset geografisk område kan betyde en højere gennemsnitlig risiko som følge af en højere grad af koncentration, mindre markedslivlighed, eller større følsomhed til ændringer i markedssituationen.

Investeringer i emerging markets er ofte mere volatile end investeringer i etablerede markeder. Emerging market økonomier og deres finansielle markeder kan fra tid til anden blive ramt af markedets mistillid som

følge af politiske forhold, manglende effektive institutioner til styring af penge- og finanspolitik, valutaforhold, skatteopkrævning etc. Nogle lande kan tillige være præget af korruption og generel politisk mistro, som kan føre til pludseligt, ændrede markedsvilkår, herunder nationaliseringer eller særbeskatning af gevinster. Foreningens investeringspolitik vil dog altid være at undgå de mest risikable lande.

Gearingsrisiko

Ved gearingsrisiko forstås den risiko, der knytter sig til investering for lånte midler/eller investering i afledte finansielle instrumenter.

I henhold til Forordning (EU) nr. 231/2013 artikel 6 skal gearing udtrykkes som forholdet mellem en afdelings eksponering og dennes nettoaktivværdi. Afdelingens eksponering skal beregnes efter to opgørelsesmetoder, bruttometoden og forpligtelsesmetoden, beskrevet i hhv. artikel 7 og 8 i ovenstående forordning. Fælles for begge metoder er, at de anvender begrebet eksponering som værdiansættelsesmål. Det betyder, at der i beregningen af eksponeringen efter de to metoder skal foretages en omregning af afledte finansielle instrumenter til den tilsvarende position i deres underliggende aktiver (efter regler angivet i bilag II til Forordning (EU) nr. 231/2013). Derfor vil eksponeringen i afdelinger, der anvender afledte finansielle instrumenter, være større end afdelingens formue og derved være gearet – som defineret i forordningen.

Bruttometoden

Denne opgøres som summen af den absolutte værdi af eksponering i alle positioner i beholdning.

Forpligtelsesmetoden

Denne opgøres ligeledes som summen af den absolutte værdi af eksponering i alle positioner.

Modsætningsvist bruttometoden tages der ved opgørelse af eksponering efter forpligtelsesmetoden hensyn til modregning (netting) for positioner, der alene har til formål at udligne risici som eksempelvis afdækning af valuta.

De for Afdelingen fastsatte maksimale gearingsniveauer fremgår af Afdelingsbeskrivelserne.

Afledte finansielle instrumenter

Afdelinger, der anvender afledte finansielle instrumenter, påtager sig en risiko svarende til markedseksponeringen på de underliggende instrumenter. Udviklingen i de underliggende instrumenter vil således påvirke værdien af de afledte finansielle instrumenter i enten positiv eller negativ retning. Eftersom anvendelsen af afledte finansielle instrumenter alene kan ske på dækket basis, tager de afdelinger, der anvender afledte finansielle instrumenter, ikke nogen gearingsrisiko. Anvendelsen af afledte finansielle instrumenter kan derimod indebære en modparts- og kreditrisiko for afdelingerne.

Depotbeviser (ADR og GDR)

Depotbeviser er et finansielt instrument, som kan sidestilles med aktier, men som risikomæssigt har særlige risici ud over de markedsmæssige. Depotbeviser kan handles som almindelige aktier på en børs eller OTC. Depotbeviset kan give adgang til ombytning til de underliggende aktier, men det er som ofte ikke tilfældet. Depotbeviset indebærer derfor en modpartsrisiko på udsteder. Der kan også være særlige risici ved depotbeviser i tilfælde, hvor f.eks. den underliggende aktie indgår i en lokal fusion. Handlen med depotbeviset kan i en sådan situation risikere at blive suspenderet i en længere periode.

Kontanter og indskud i kreditinstitutter

Afdelinger, der foretager indskud eller har kontanter stående hos kreditinstitutter, påtager sig en kreditrisiko på det pågældende kreditinstitut og dermed en risiko for, at afdelingen kan lide tab.

Operationel risiko

Den operationelle risiko for Foreningen håndteres af Forvalter i henhold til administrationsaftalen. Forvalter er pligtig til mindst én gang årligt at aflægge rapport om system og IT-risikoen, procedurerisici, Selskabets kompetencer, herunder de juridiske kompetencer, samt hvorledes de forskellige risici håndteres. Endelig er Forvalter forpligtet til at indgå en bestyrelses- og professionel ansvarsforsikring, som kan dække eventuelle tab som følge af operationelle fejl.

Bæredygtighedsrisiko

Ved bæredygtighedsrisiko forstås en miljømæssig, social eller ledelsesmæssig begivenhed eller omstændighed, som, hvis den indtræffer, kan have en væsentlig negativ indvirkning på værdien af Foreningens investeringer.

Foreningens eksklusion af visse selskaber og sektorer fra sit investeringsunivers forventes at mindske Foreningens bæredygtighedsrisici. Omvendt vil en afdelings koncentrationsrisici øges ved at investeringsuniverset begrænses ved eksklusion af selskaber.

Den nedenstående tabel indeholder resultatet af vurderingen af de sandsynlige indvirkninger af bæredygtighedsrisici på afkastet i Afdelingen. Sandsynligheden for, at en bæredygtighedsrisiko indtræder, og i hvilket omfang den pågældende bæredygtighedsrisiko har indvirkning på den pågældende afdelings afkast, er afhængig af forskellige faktorer. Derfor er de nedenfor angivne vurderinger tilknyttet en vis grad af usikkerhed, eftersom bæredygtighedsrisici kan materialisere sig i forskellig grad, herunder både i større og mindre grad end forventet.

Vurderingen af indvirkningen af bæredygtighedsrisici på en afdelings afkast kan være henholdsvis lav, mellem eller høj. Vurderes bæredygtighedsrisikoen til at være lav betyder det, at det vurderes, at sandsynligheden for en bæredygtighedshændelse er lav, og såfremt denne bæredygtighedshændelse måtte indtræde, vil den have en lavere negativ indvirkning på afkastet, end for afdelinger, hvor sandsynligheden for en bæredygtighedshændelse samt den negative indvirkning på afkastet ved dennes indtræden vurderes til at være mellem eller høj

Tabel: Oversigt over vurderingen af indvirkningen af bæredygtighedsrisici på Afdelingens afkast

Afdeling	Bæredygtighedsrisicis indvirkning på afkast
TI Global Real Estate	Lav

Foranstaltninger til fastholdelse af Afdelingens risikoprofil

Forvalter gør brug af den eksisterende risikostyringsfunktion i organisationen med tilhørende forretningsgange med henblik på fastholdelse af Afdelingens risikoprofil.

Udlevering af supplerende oplysninger

Ethvert medlem kan ved henvendelse til Forvalter få udleveret supplerende oplysninger om de enkelte afdelinger i Foreningen om de kvantitative grænser, der gælder for den enkelte afdelings risikostyring og om de metoder, Forvalter har valgt for at sikre, at disse grænser til enhver tid følges, samt om oplysninger om den seneste udvikling i de vigtigste risici og afkast for det enkelte finansielle instrument eller for en kategori af finansielle instrumenter.

Politik for Samfundsansvar, ansvarlig investering og integration af bæredygtighedsrisici

Ansvarlig investering, inddragelse af bæredygtighedsrisici og ESG-forhold i investeringsprocessen

Forvalteren skal arbejde målrettet med at udvide indsatsen i forhold til ESG og bæredygtighed generelt samt integrationen heraf i investeringsprocessen. Forvalteren har som følge heraf udarbejdet en politik for ESG, som beskriver de tiltag, Forvalteren foretager i forhold til miljø-, sociale- og ledelsesmæssige forhold.

Forvalteren inddrager integrationen af bæredygtighedsrisici i sin investeringsproces, herunder med de investeringer, der foretages via Afdelingen. Bæredygtighedsrisici skal forstås som en miljømæssig, social eller ledelsesmæssig begivenhed eller omstændighed, som, hvis den opstår, kan have faktisk eller potentiel negativ indvirkning på værdien af en investering.

Først og fremmest gælder det for Forvalteren, at denne skal leve op til de krav, som Tryg-koncernens politikker indeholder, herunder kravene i Tryg A/S' politik for samfundsansvar (Corporate Responsibility) og politik for ansvarlig investering (Responsible Investment).

Dette betyder, at Forvalteren, i medfør af Tryg A/S' politikker for samfundsansvar og ansvarlig investering, skal sikre, at der investeres ansvarligt, herunder integrerer bæredygtighedsrisici i investeringsprocessen, udøver aktivt ejerskab, screener for potentielle overtrædelser af internationale konventioner og forsøger at motivere selskaber til at rykke i en mere bæredygtig retning gennem eksterne porteføljeforvaltere. Forvalteren skal således samtidig med at levere attraktive afkast for Afdelingen, i videst muligt omfang, arbejde med at fremme bæredygtighed ved at fokusere på ansvarligt valg af eksterne porteføljeforvaltere.

Proces for etisk screening

Forvalterens eksterne porteføljeforvaltere forventes at have underskrevet UN Principles for Responsible Investments og det tilstræbes, at de eksterne porteføljeforvaltere inddrager etiske overvejelser i sine investeringsbeslutninger, herunder ved at benytte etisk screening. Den etiske screening skal sikre, at afdække, hvorvidt underliggende investeringer i selskaber agerer etisk og med henblik på at håndtere eventuelle tegn på uetiske aktiviteter. Investerer en ekstern porteføljeforvalter alligevel i et selskab, der anses som uetisk, går Forvalteren i dialog med den eksterne porteføljeforvalter for at afklare forholdet. Anser Forvalteren ikke den eksterne porteføljeforvalters begrundelse for investering i det pågældende selskab som tilstrækkelig, kan Forvalteren i sidste instans være nødsaget til at ophøre samarbejdet.

Der kan læses mere om Forvalterens proces for etisk screening på følgende link: https://tryginvest.dk/wp-content/uploads/Process_ethical_screening.pdf

Omkostninger og samarbejdsaftaler

Porteføljeforvalter

Forvalteren forestår i regi af forvalter af alternative investeringsfonde selv porteføljevaltningen for Afdelingen. Afdelingens porteføljeforvalter er dermed:

Tryg Invest A/S ("Porteføljeforvalteren")
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup
CVR nr. 38 74 42 08

I sin egenskab af porteføljeforvalter, skal Porteføljeforvalteren yde skønsmæssig porteføljepleje for Afdelingen vedrørende dennes investeringer. Den skønsmæssige porteføljepleje skal ske i overensstemmelse med de til enhver tid gældende investeringsretningslinjer.

Porteføljeforvalter er forpligtet til at følge Afdelingens portefølje og tilpasse dennes sammensætning og fordeling på enkelte investeringer efter forventningerne til det opnåelige afkast.

Porteføljeforvalteren kan under overholdelse af reglerne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. videredelegere hele eller væsentlige dele af den skønsmæssige porteføljepleje, såfremt Foreningen og Forvalteren orienteres herom og samtykker hertil.

Vederlag

Porteføljeforvalteren modtager ikke et særskilt honorar for udførelsen af det ovenstående arbejde, da betalingen for disse ydelser er indeholdt i forvaltningshonoraret, jf. mere herom nedenfor.

Distributør

Forvalteren forestår selv distributionen af Afdelingens andele. Afdelingens distributør er dermed:

Tryg Invest A/S ("Distributøren")
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup
CVR nr. 38 74 42 08

Distributøren skal sikre et godt fundament for afsætning af Afdelingens andele samt højne kvaliteten af rådgivningen gennem Foreningens distributionskanaler.

Distributøren skal sikre, at markedsføringen af Afdelingens andele er i overensstemmelse med kutyme, aftalte forskrifter og gældende lovgivning.

Distributøren er forpligtet til at overholde reglerne om god skik for forvaltere af alternative investeringsfonde, herunder udøve sine aktiviteter i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god praksis inden for forvaltningsområdet, i sin afsætning og rådgivning af Afdelingens andele over for sine kunder, jf. de til enhver tid gældende regler herom i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Vederlag

Distributøren modtager ikke et særskilt honorar for udførelsen af det ovenstående arbejde, da betalingen

for disse ydelser er indeholdt i forvaltningshonoraret, jf. mere herom nedenfor.

Forvalter

Foreningen har indgået en forvaltningsaftale med Forvalter om, at Forvalter skal udføre Foreningens administrative og investeringsmæssige opgaver som forvalter i overensstemmelse med bilag 1, nr. 1 og 2, i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. samt øvrige anvisninger fra Foreningens bestyrelse.

I forlængelse af ovenstående skal det bemærkes, at Forvalteren i henhold til den indgåede forvaltningsaftale blandt andet har påtaget sig at varetage styring af Foreningens likviditet og risici, hvilket sker ved anvendelse af Forvalters systemer på de to områder. Styringen af Foreningens risici sker på baggrund af en forudgående vurdering af de risici, der er relevant i forhold til Foreningens investeringsstrategi og risikoprofil.

Med hensyn til Forvalterens kapitalforhold har Forvalteren forøget sit kapitalgrundlag, således at det er passende til at dække eventuelle risici for erstatningsansvar som følge af pligtforsømmelse, jf. § 16, stk. 5, i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Forvalteren har delegeret de administrative opgaver hos Foreningen til:

Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S
Bernstorffsgade 50
1577 København V
CVR nr.: 20 86 22 38

Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., hvilket betyder, at Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S kan varetage sådanne administrative opgaver for alternative investeringsfonde, herunder også kapitalforeninger.

De administrative opgaver, som Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S skal varetage på vegne af Forvalter er eksempelvis, men ikke begrænset til:

- Sikre, at Foreningen drives i overensstemmelse med fondsdokumenterne og gældende lov;
- Foretage værdiansættelse af Foreningens aktiver og beregning af indre værdi (NAV);
- Føre det daglige bogholderi og udarbejde lovpligtige årsrapporter for Foreningen

Vederlag

Afdelingen betaler følgende forvaltningshonorarer til Forvalteren:

Afdeling	Honorar
TI Global Real Estate	0,45% af den gennemsnitlige formue

Forvalterens vederlag til Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S for varetagelsen af Foreningens administrative opgaver udgør:

Afdeling	Honorar
TI Global Real Estate	DKK 100.000

Honorarsatsen til Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S er aftalt for perioden den 1. marts 2024 til og med den 31. december 2024. Honorarsatsen genforhandles årligt.

Administrationsomkostninger

De samlede administrationsomkostninger, herunder omkostninger til bestyrelse, administration, it, revision, tilsyn, markedsføring og depositar må for Afdelingen ikke overstige 1,50% af den gennemsnitlige formueværdi af afdelingen inden for et regnskabsår.

Løbende omkostninger

Afdelingens løbende omkostninger fremgår af den nedenstående tabel.

Tabel: Afdelingens løbende omkostninger

Afdeling	Løbende omkostninger (%)
TI Global Real Estate	1,59

Løbende omkostninger

De løbende omkostninger dækker driften i den givne afdeling. Omkostninger begrænser Afdelingens mulige afkast. Tallene for de løbende omkostninger er baseret på tal fra 2023 eller et estimat for 2024 og kan ændre sig fra år til år.

Udbud og tegning af andele

Andelene i Afdelingen skal lyde på navn og noteres i Foreningens register over investorer, der føres af Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S. Navnenotering foretages af det pengeinstitut, hvor andele ligger i depot. Danske Bank A/S er bevisudstedende institut for Foreningen.

Tegningssted

Tryg Invest A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup
CVR nr. 38 74 42 08
E-mail: invest@tryg.dk

Emission af andelene

Anmodning om emission skal være modtaget af Tryg Invest A/S før klokken 12:00, hvis emissionen skal handles den næste hverdag med valør to hverdage efter emissionen. Emissionen kan kun fuldføres, hvis dokumentation, som eksempelvis dokumentation i henhold til hvidvaskloven mv., er blevet accepteret af Tryg Invest A/S.

Anmodningen om emission skal fremsendes til Tryg A/S på den ovenstående adresse eller på e-mailadressen. Der kan findes mere information herom på Foreningens hjemmeside, <https://tryginvest.dk/>.

Tegning af andele sker i henhold til Foreningens vedtægter. Andelene i Afdelingen bliver udbudt i løbende emission uden et fastsat højeste beløb. Der kan dog forekomme perioder, hvor Tryg Invest A/S på vegne af Foreningen kan udskyde eller begrænse muligheden for emission som følge af begrænsede placeringsmuligheder i en afdeling.

Der er for Afdelingen etableret et kø-system til tegning af andele. Tegning kan derfor ske ved, at investor afgiver et bindende tilsagn til Tryg Invest A/S, som er uigenkaldeligt i op til 18 måneder. Tryg Invest A/S kan herefter – af én eller flere omgange – indtil og med 18 måneder fra afgivelse af tilsagnet vælge at acceptere investors tilbud med et beløb op til og med investors tilsagn.

Investor er efter afgivelse af sit tilsagn forpligtet til at indbetale midler for tegning i overensstemmelse med Tryg Invest A/S' anvisninger, som følger af den mellem Tryg Invest A/S og investoren indgåede tegningsaftale.

Tegning af tilsagn vil ske efter et princip om "først i tid, bedst i ret". Når Tryg Invest A/S accepterer tilbud fra investorer, så vil det ske kronologisk efter den dato, hvor de pågældende investorers underskrevne tegningsaftale modtages.

Investor er endvidere forpligtet til at give Tryg Invest A/S skriftlig meddelelse, hvis investor f.eks. ikke forventer at kunne honorere en fremtidig accept af hele eller en del af investors tilsagn.

Emissionspris

Emissionsprisen fastsættes ved anvendelse af den modificerede enkeltprismetode i henhold til § 6 i bekendtgørelse om beregning af emissions- og indløsningspriser ved tegning og indløsning af andele i danske UCITS mv. ved at dividere formuens værdi på emissionstidspunktet med den nominelle værdi af tegnede andele. Der tillægges et beløb til dækning af udgifter ved køb af finansielle instrumenter og

nødvendige omkostninger ved emissionen.

Emissionsprisen beregnes dagligt.

Som led i forvaltningen af Foreningen, har Forvalter besluttet at delegere den daglige beregning af indre værdi (NAV) til Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S. På baggrund heraf vil Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S offentliggøre emissionsprisen.

De maksimale emissionsomkostninger for Afdelingen fremgår af tabel 1 i bilag 1.

Indløsning af andele

Anmodning om indløsning skal være modtaget af Tryg Invest A/S før klokken 12:00, hvis indløsningen skal handles den næste hverdag med valør to hverdage efter indløsningen. Indløsningen kan kun fuldføres, hvis dokumentation, som eksempelvis dokumentation i henhold til hvidvaskloven mv., er blevet accepteret af Tryg Invest A/S.

Anmodningen om indløsning skal fremsendes til Tryg A/S på den ovenstående adresse eller på e-mailadressen. Der kan findes mere information herom på Foreningens hjemmeside, <https://tryginvest.dk/>.

Indløsning af andele i Afdelingen er betinget af, at TI Real Estate KL ("Masterfonden") kan imødekomme indløsningsanmodningen. Masterfonden må kun indløse 5% af formuen på rullende 6 måneders basis.

Masterfonden kan dog imødekomme større indløsningsanmodninger, hvis porteføljen besidder den nødvendige likviditet og det vurderes at kunne ske på forsvarlig vis med gyldig hensyntagen til øvrige investorers interesse. Indløsningsanmodninger imødekommes i den rækkefølge, de modtages af Tryg Invest A/S og til indre værdi på det udskudte opgørelsestidspunkt for indløsning. Ved samtidige indløsningsanmodninger imødekommes disse pro rata.

Indløsning kan suspenderes efter bestyrelsens beslutning, såfremt det eksempelvis vurderes, at Foreningen ikke kan fastsætte den indre værdi på grund af forholdene i markedet, eller når Foreningen af hensyn til en lige behandling af investorerne først fastsætter indløsningsprisen, når Investeringsfonden har realiseret de til indløsningen af andelene nødvendige aktiver.

Indløsningspris

Indløsningsprisen beregnes ved anvendelse af modificeret enkeltprismetode i henhold til § 6 i bekendtgørelse om beregning af emissions- og indløsningspriser ved tegning og indløsning af andele i danske UCITS mv. til den indre værdi opgjort på indløsningstidspunktet efter samme principper, som anvendes i årsrapporten, ved at dividere formuens værdi på indløsningstidspunktet med den nominelle værdi af tegnede andele med fradrag af et beløb til dækning af udgifter ved salg af finansielle instrumenter og til nødvendige omkostninger ved indløsningen.

Indløsningsprisen beregnes dagligt.

Som led i forvaltningen af Foreningen, har Forvalter besluttet at delegere den daglige beregning af indre værdi (NAV) til Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S. På baggrund heraf vil Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S offentliggøre indløsningsprisen.

De maksimale indløsningsfradrag for Afdelingen fremgår af tabel 2 i bilag 1.

Værdiansættelse af andele og manglende aktuelle priser

Værdiansættelse af andelene i Foreningen sker efter indre værdi, dvs. på baggrund af en værdiansættelse af Foreningens aktiver. Foreningens aktiver opføres til den officielle noterede kurs for så vidt angår de finansielle instrumenter, der er optaget til notering på et reguleret marked. Andre aktiver værdiansættes af Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S til skønnet markedsværdi i overensstemmelse med Forvalterens politik og retningslinjer herfor.

I de tilfælde, hvor det ikke er muligt at beregne indre værdi på baggrund af aktuelle priser, vil der blive anvendt seneste opdaterede priser eller seneste opdaterede indeks til skøn af indre værdi. Hvis adgangen til aktuelle priser ikke er muligt som følge af uro og lukning af markedspladser kan beregning af indre værdi blive udsat til markedspladserne genåbner.

Andelenes rettigheder

Ordinær generalforsamling

Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

Stemmeret

Enhver investor er berettiget til at deltage i generalforsamlingen, når vedkommende senest fem bankdage forud for denne, har hentet adgangskort på Foreningens kontor mod forevisning af fornøden dokumentation for sine andele. Hver investor har én stemme for hver DKK 100 pålydende andele. I afdelinger, der er denomineret i anden valuta end danske kroner, beregnes antallet af stemmer ved at multiplicere den pålydende værdi af investors andele med valutakursen mod danske kroner på den af Danmarks Nationalbank offentliggjorte liste over valutakurser 30 dage forud for generalforsamlingen og dividere resultatet med 100. Der nedrundes til nærmeste hele tal.

De beføjelser, der udøves af Foreningens generalforsamling, tilkommer på generalforsamlingen en Afdelings investorer for så vidt angår:

- Godkendelse af Afdelingens årsrapport
- Ændring af vedtægternes regler for anbringelse af Afdelingens formue
- Afdelingens afvikling eller fusion
- Andre spørgsmål, som udelukkende vedrører Afdelingen

Stemmeretten kan udøves for de andele, der mindst 1 uge forud for generalforsamlingen er noteret på vedkommende medlems navn i Foreningens bøger.

Afvikling, spaltning eller fusion af en afdeling

Efter indstilling fra en afdelings investorer eller på bestyrelsens foranledning, kan beslutning om en afdelings afvikling, spaltning eller fusion træffes på en generalforsamling. Omstændighederne for en afdelings afvikling kan f.eks. være manglende opfyldelse af formuekravet.

Til vedtagelse af beslutning om Afdelingens afvikling, spaltning eller fusion kræves, at beslutningen vedtages med mindst $\frac{2}{3}$ såvel af de stemmer, som er afgivet, som af den del af formuen, som er repræsenteret på generalforsamlingen.

Ligebehandling af investorer

Forvalteren understøtter en retfærdig behandling af investorerne i hver afdeling. Ingen investor er tildelt fortrinsbehandling. Ingen andele har særlige rettigheder.

Negotiabilitet og omsættelighed

Andelene er frit omsættelige og negotiable mellem professionelle investorer, jf. definitionen heraf i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. For eksisterende investorer skal andelene dog overdrages til en anden eksisterende investor i den pågældende afdeling eller overdragelsen/indløsningen skal godkendes af Forvalter.

Flytning

Ved flytning fra én afdeling i Foreningen til en anden afdeling i Foreningen opkræves normalt gældende indløsningsfradrag og emissionstillæg. Hertil kommer eventuelle handelsomkostninger i medlemmets eget pengeinstitut.

Øvrige oplysninger

Årsrapport

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. For hvert regnskabsår aflægger Foreningens bestyrelse en årsrapport efter årsregnskabslovens klasse A, med nødvendige tilpasninger til Foreningens særlige aktivitet, bestående som minimum af en ledelsesberetning og en ledelsespåtegning samt et regnskab for hver enkelt afdeling bestående af en balance, en resultatopgørelse og noter, herunder redegørelse for anvendt regnskabspraksis. Redegørelsen for anvendt regnskabspraksis kan udarbejdes som en fælles redegørelse for Foreningens afdelinger.

Årsrapporten revideres af minimum én statsautoriseret revisor, som vælges af generalforsamlingen.

Tilsyn

Foreningen er underlagt offentligt tilsyn i Finanstilsynet.

Udlevering af supplerende oplysninger

En investor kan ved henvendelse til Forvalter få oplysninger om Foreningen og Afdelingen.

Hvordan og hvornår oplysningerne omfattes af §§ 64 og 65 offentliggøres

Forvalteren skal i henhold til § 62, nr. 25 give en beskrivelse af, hvordan og hvornår oplysningerne i §§ 64 og 65 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. offentliggøres. Oplysninger herom fremgår af tabellen nedenfor.

Oplysning	Hvornår og hvordan offentliggøres oplysningen?
Andelen i procent af aktiverne, som på grund af deres illikvide natur er omfattet af særlige foranstaltninger.	Det er usandsynligt, at dette vil være tilfældet, men i et sådant tilfælde offentliggør Forvalteren uden ugrundet ophold oplysninger herom via meddelelse fra Forvalterens direktion til investorerne.
Alle nye ordninger til styring af Foreningens likviditet.	Det er usandsynligt, at dette vil være tilfældet, men i et sådant tilfælde offentliggør Forvalteren uden ugrundet ophold oplysninger herom via meddelelse fra Forvalterens direktion til investorerne.
Afdelingens aktuelle risikoprofil og de risikostyringssystemer, som Forvalteren benytter til at styre Afdelingens risici.	Information herom fremgår af afsnittet "Risikofaktorer og -rammer".
Suspension af emission og indløsning	Information herom vil blive offentliggjort på Forvalterens hjemmeside eller på anden vis, såfremt Forvalteren anser det som passende.
Enhver ændring af det maksimale gearingsniveau, som Forvalteren kan benytte på vegne af en afdeling, og enhver ret til at genanvende stillet sikkerhed eller anden garanti stillet i henhold til den aftale, der muliggør gearingen.	Dette offentliggøres via opdatering af nærværende investorinformation. Se nærmere information herom i "Afdelingsbeskrivelse".
Det totale beløb, som Afdelingen er gearet med.	Dette offentliggøres årligt i Foreningens årsrapport.
Årsrapporten	En investor kan ved henvendelse til Forvalteren få

	udleveret et eksemplar af årsrapporten.
Senest beregnede indre værdi (NAV)	Kontakt Forvalteren for information om den seneste NAV.

De vigtigste retlige konsekvenser ved investering

Ved investering i en afdeling i Foreningen hæfter investorerne alene med sit indskud.

Investorerne investering i Foreningen er underlagt dansk ret, hvorfor investorernes ejerskab til andele i Foreningen sikres ved registrering i Euronext Securities. Det er de enkeltes investorers eget pengeinstitut, der sørger for registreringen af ejerskabet i Euronext Securities.

Afdelingsbeskrivelser

TI Global Real Estate

Investeringsstrategi

Afdelingens formål er at investere i andele i TI Real Estate KL ("Masterfonden"), som er en afdeling i Tryg Invest AIF-SIKAV. Masterfonden er etableret i Danmark.

Investormålgruppe

Afdelingen henvender sig udelukkende til professionelle investorer.

Minimumindsuddet for investering i Afdelingen er DKK 750.000.

Foreningens bestyrelse kan selv træffe afgørelse om, hvorvidt en investor må optages som investor i Afdelingen.

Investeringsprofil

Afdelingen investerer minimum 85% af sin formue i Masterfonden.

Afdelingen kan investere op til 15% af sin formue i statsobligationer og realkreditobligationer samt i afdelingen Fixed Income KL i Tryg Invest AIF-SIKAV.

Afdelingen må ikke optage lån. Afdelingen kan dog optage kortfristede lån på højst 10% af Afdelingens formue, bortset fra lån med investeringsmål.

Afdelingen må ikke anvende derivater eller FX'er.

Investeringsbegrænsninger

Bestyrelsen i Tryg Invest AIF-SIKAV har fastsat de følgende investeringsbegrænsninger for Masterfondens investeringer.

Formålet med Masterfonden er at levere et attraktivt afkast ved investering i likvide og illikvide alternative aktivklasser, som investerer i en veldiversificeret global portefølje bestående af ejendomsselskaber eller investeringsfonde med eksponering mod ejendomsmarkedet.

Masterfondens investeringer i alternative aktivklasser kan foretages i værdipapirer, som ikke er optaget til handel på et reguleret marked.

Masterfonden kan endvidere investere i obligationer optaget til handel på regulerede markeder i EU eller regulerede markeder, som er medlem af World Federation of Exchanges, eller på regulerede markeder, der er Full Member eller Associate Member af Federation of European Securities Exchanges (FESE) eller i andele i UCITS, alternative investeringsfonde eller lignende kollektive investeringsinstitutter fra tredjelande.

Masterfonden kan investere i REITs og ETF'er.

Masterfonden skal investere sin formue i værdipapirer og kontanter i overensstemmelse med

aktieavancebeskatningslovens § 19 ("ABL § 19").

Masterfonden kan investere i selskaber (som er selvstændige skattesubjekter efter danske regler), hvor Masterfonden ikke har kontrol, og i selskaber (som er selvstændige skattesubjekter efter danske regler), som er kontrolleret af Masterfonden (hefter "Datterselskaber"). Sidstnævnte dog kun, hvis Masterfonden ejer mere end 15% af formuen direkte i værdipapirer (aktier i Datterselskaber medregnes ikke til værdipapirer), og hvis Datterselskabet kun udøver investeringsvirksomhed.

Investerer Masterfonden i Datterselskaber, skal Porteføljeformaler tilsikre en buffer på minimum 5% ned til den minimale grænse på 15% investeringer i værdipapirer, der tillader bevægelser på grund af markedskurs, kapitalkald og indløsning i Masterfonden mv., uden at kompromittere de forskellige skattemæssigt fastsatte grænser.

Masterfonden kan ikke investere direkte i juridiske enheder, som efter danske regler er skattemæssigt transparente. Investeringer i sådanne strukturer vil ske indirekte via datterselskabet Tryg Real Estate Fund 2 A/S. For Tryg Real Estate Fund 2 A/S gælder det at ejerandel i investeringer som ikke anses for at være værdipapirer i henhold til ABL § 19) skal være mindre end 15 %.

Masterfondens kontantandel og placeringer i obligationer må maksimalt udgøre 20% af Masterfondens formue med undtagelse af en periode på 3 måneder efter større emissioner eller indløsningsanmodninger.

Risikofaktorer

De for Afdelingen relevante risikofaktorer er nærmere beskrevet i afsnittet "Risikofaktorer og -rammer".

Gearing

Afdelingens maksimale niveau for tilladt gearing i henhold til bruttometoden er fastsat til: 110%

Afdelingens maksimale niveau for tilladt gearing i henhold til forpligtelsesmetoden er fastsat til: 110%

Bæredygtighed

Afdelingen kategoriseres efter artikel 8 i forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger (EU) 2019/2088, jf. nærmere herom i bilag 3.

Benchmark

Afdelingen anvender ikke benchmark.

Udlodning

Afdelingen er akkumulerende og vil ikke foretage udlodning, idet nettooverskuddet henlægges til forøgelse af Afdelingens formue.

Optagelse til handel

Afdelingen er ikke optaget til handel på Nasdaq Copenhagen A/S eller et andet reguleret marked.

Skatte- og afgiftsregler

Afdelingen er et investeringsselskab, jf. aktieavancebeskatningslovens § 19. Udbytte modtaget fra danske selskaber beskattes med 15 %, jf. selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 19.

For frie midler investeret i Afdelingen beskattes afkastet af andelene efter lagerprincippet. Dette indebærer årlig beskatning af såvel realiseret som urealiseret gevinst og fradrag for eventuelt tab. Beskatningen sker for fysiske personer som kapitalindkomst og for selskaber som selskabsindkomst.

For midler investeret under virksomhedsordningen sker beskatningen ligeledes efter lagerprincippet, og afkastet af andelene indgår i skatteopgørelsen for virksomhedsdelen.

For pensionsmidler sker beskatningen efter lagerprincippet og i medfør af lov om pensionsafkastbeskatning.

Ovenstående passage om skatte- og afgiftsregler skal udelukkende anses som en overordnet opremsning af de gældende skatte- og afgiftsregler ved investering i Afdelingen. Investor opfordres til at søge individuel rådgivning om egne skattemæssige forhold.

Bilag 1 – Emissionstillæg og indløsningsfradrag

Tabel 1: Maksimale emissionstillæg

Afdeling	Emissionstillæg (%)
TI Global Real Estate	0,75

Tabel 2: Maksimale indløsningsfradrag

Afdeling	Indløsningsfradrag (%)
TI Global Real Estate	0,75

Bilag 2 – Nøgletal

Afdelingens historiske nøgletal fremgår af nedenstående tabeller.

Bemærk, at historisk afkast ikke er nogen garanti for fremtidige afkast.

Afkast baseret på daglig NAV

Tablet: Fem års afkast for TI Global Real Estate baseret på NAV

Nøgletal	2019	2020	2021	2022	2023*
Afdelingens afkast (%)	-	-	-	-	-6,28

*Afdelingen blev lanceret den 7. februar 2023, hvorfor afkastet er for perioden fra den 7. februar 2023 til og med den 31. december 2023.

De årlige afkast baseret på den daglige NAV kan variere fra de årlige afkast angivet i årsrapporterne. Dette skyldes, at årsrapporten skal tage højde for ny information fra nytår frem til offentliggørelse af årsrapporten.

De årlige afkast fra årsrapporten fremgår af tabellerne nedenfor.

Afkast fra Foreningens årsrapport

Tablet: Fem års nøgletal for TI Global Real Estate*

Nøgletal	2019	2020	2021	2022	2023
Afdelingens afkast (%)	-	-	-	-	-8,40
Administrationsomkostninger (%)	-	-	-	-	0,51
Investorerne formue (t. DKK)	-	-	-	-	123.133
Nettoresultat (t. DKK)	-	-	-	-	-11.288

*Afdelingen blev lanceret den 7. februar 2023, hvorfor afkastet er for perioden fra den 7. februar 2023 til og med den 31. december 2023.

Bilag 3 – Bæredygtighedsrelaterede oplysninger

Afdelingens SFDR-kategorisering og medfølgende bilag med uddybende, prækontraktuelle oplysninger til investorerne i overensstemmelse med artikel 8 i EU's forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger samt i overensstemmelse med artikel 5 og 6 i EU's Taksonomiforordning om fastlæggelse af rammer til fremme af bæredygtige investeringer.

Tabel: Afdelingens kategorisering i henhold til Forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger (EU) 2019/2088

Afdeling	Artikel 6	Artikel 8	Artikel 9
TI Global Real Estate		x	

TI Global Real Estate

Model for offentliggørelse af oplysninger om finansielle produkter, der skal gives forud for indgåelse af en aftale, jf. artikel 8, stk. 1, 2 og 2a, i forordning (EU) 2019/2088 og artikel 6, stk. 1, i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn: TI Global Real Estate

Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode): 549300POX0NDOSNURX80

Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

Har dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?

Ja

Nej

Det vil foretage et minimum af **bæredygtige investeringer med et miljømål: ___%**

i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

Det vil foretage et minimum af **bæredygtige investeringer med et socialt mål: ___%**

Det fremmer miljømæssige/socialt (M/S) karakteristika, og selv om det ikke har en bæredygtig investering som mål, har det en minimumsandel af bæredygtige investeringer på ___%

med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

med et socialt mål

Det fremmer M/S-karakteristika, men vil ikke foretage nogen bæredygtige investeringer

Ved **bæredygtig investering** forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke i væsentlig grad skader miljømæssige eller sociale mål, og at de virksomheder, der investeres i, følger god ledelsespraksis.

EU-klassificerings-systemet er et klassificerings-system, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som opstiller en liste over **miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter**. I nævnte forordning er der ikke fastsat en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificerings-systemet eller ej.



Hvilke miljømæssige og/eller sociale karakteristika fremmes af dette finansielle produkt?

Afdelingen er en feederfond og investerer mellem 85-100% af sin formue i TI Real Estate KL ("Masterfonden"). Masterfonden udvælger overvejende eksterne fonde eller mandater. Eksterne fonde og mandater forventes at tage højde for FN's Global Compact-principper og FN's Principles for Responsible Investments, når de udvælger investeringsmuligheder. Afdelingen investerer delvist i fonde, som er klassificeret efter artikel 8 eller artikel 9 i SFDR, der fremmer de nævnte bæredygtighedskarakteristika.

Bæredygtighedsindikatorer måler, hvordan de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opnås.

- **Hvilke bæredygtighedsindikatorer anvendes til at opnå de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af det finansielle produkt?**

Afdelingen investerer i andre artikel 8 og/eller artikel 9 fonde, som kategoriseret under SFDR, med primært fokus på mitigerende eksponering mod kontroversiel adfærd.

- **Hvad er målene for de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis har til hensigt at foretage, og hvordan bidrager de bæredygtige investeringer til sådanne mål?**

Masterfonden og Afdelingen har intet mål for bæredygtige investeringer.

- **Hvordan skader de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis har til hensigt at foretage, ikke i væsentlig grad nogen af de miljømæssige eller sociale bæredygtige investeringsmål?**

Masterfonden og Afdelingen har intet mål for bæredygtige investeringer.

Hvordan er der taget hensyn til indikatorer for negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

Masterfonden og Afdelingen har intet mål for bæredygtige investeringer.

På hvilken måde er de bæredygtige investeringer i overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder? Nærmere oplysninger:

Masterfonden og Afdelingen har intet mål for bæredygtige investeringer.

EU-klassificeringssystemet fastsætter et princip om ikke at gøre væsentlig skade, hvorved investeringer, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, ikke i væsentlig grad bør skade målene i EU's klassificeringssystem, og der er specifikke EU-kriterier.

Princippet om ikke at gøre væsentlig skade gælder kun for de investeringer, der ligger til grund for det finansielle produkt, og som tager højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. De investeringer, der ligger til grund for den tilbageværende andel af dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Andre bæredygtige investeringer må heller ikke i væsentlig grad skade miljømæssige eller sociale mål.

De vigtigste negative indvirkninger er investeringsbeslutningernes betydeligste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer i forbindelse med miljømæssige, sociale og personalemæssige spørgsmål, respekt for menneskerettighederne, bekæmpelse af korruption og bekæmpelse af korruption og bekæmpelse af bestikkelse.



Tager dette finansielle produkt hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

Ja

Nej

Masterfonden: For investeringer foretaget i børsnoterede fonde tager porteføljeforvalteren hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer (PAI'er), når der træffes investeringsbeslutninger i fonde, som Tryg Invest forvalter eller udøver diskretionær porteføljeforvaltning for:

- Kontroversiel adfærd forstået som brud på principperne i FN's Principles for Responsible Investments
- Kontroversiel adfærd forstået som brud på FN's Global Compact-principper

Der tages ikke eksplicit højde for de 13 resterende PAI'er på nuværende tidspunkt.

Hvilken investeringsstrategi følger dette finansielle produkt?



Masterfonden er aktivt forvaltet med en årlig afkastforventning på 5% over en 5-årig periode ved at udvælge eksterne fonde, mandater og direkte ejede ejendomme.

- ***Hvad er de bindende elementer i den investeringsstrategi, der anvendes til at udvælge investeringer med henblik på at opnå de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt?***

Masterfonden: Minimum 20% af investeringerne i fonde skal være i artikel 8 fonde og/eller artikel 9 fonde, som defineret i SFDR. Fonde i USA er ikke omfattet af SFDR på nuværende tidspunkt, hvilket reducerer minimumsandelen.

- ***Hvad er den minimumssats, der er givet tilsagn om, med henblik at reducere omfanget af de investeringer, der blev overvejet forud for anvendelsen af investeringsstrategien?***

Masterfonden: Der er ikke et fast minimumsniveau for at reducere omfanget af investeringerne.

Investeringsstrategien er retningsgivende for investeringsbeslutninger baseret på faktorer som f.eks. investeringsmål og risikotolerance.

God ledelsespraksis omfatter solide ledelsesstrukturer, arbejdstagerforhold, aflønning af personale og overholdelse af skatteregler.

● **Hvad er politikken for vurdering af god ledelsespraksis i de investeringsmodtagende virksomheder?**

Masterfonden: Når der overvåges allerede udvalgte fonde og når der udvælges nye fonde, vurderes ESG-integrationen på tværs af både eksterne porteføljeformidlere og på fondsniveau for at sikre, at der tages højde for god ledelsespraksis, at der er politikker på området og at implementering heraf hos den pågældende fond og/eller mandat overvejes.



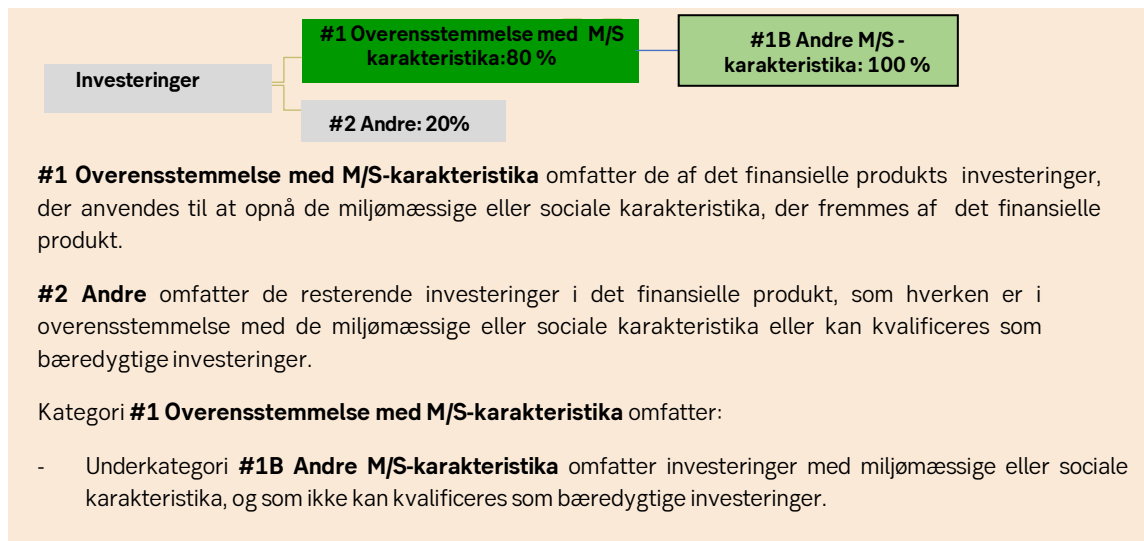
Hvad er den planlagte aktivallokering for dette finansielle produkt?

Masterfonden: Investeringer i fonde, direkte ejede ejendomme, obligationer og kontanter.

Aktivallokering
beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

Aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, udtrykkes som en andel af:

- **omsætning**, der afspejler andelen af indtægter fra de investeringsmodtagende virksomheders grønne aktiviteter.
- **kapitaludgifter** (CapEx), der viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, f.eks. med henblik på en omstilling til en grøn økonomi.
- **driftsudgifter** (OpEX), der afspejler de investeringsmodtagende virksomheders grønne operationelle aktiviteter.



● **Hvordan er anvendelsen af derivater med til at opnå de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af det finansielle produkt?**

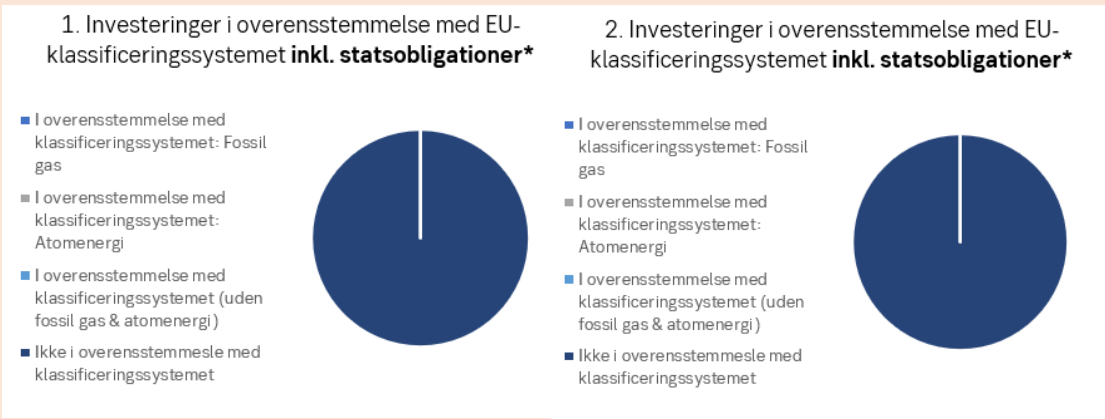
Masterfonden anvender ikke derivater for at opnå de miljømæssige eller sociale karakteristika.



I hvilket minimumsomfang er bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

Masterfonden har ikke noget mål for bæredygtige investeringer.

De to diagrammer nedenfor viser med blå minimumsprocentdelen af investeringer, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Da der ikke findes nogen hensigtsmæssig metode til at bestemme overensstemmelsen med klassificeringssystemet for statsobligationer, viser det første diagram overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forhold til alle det finansielle produkts investeringer, inkl. statsobligationer, mens det andet diagram kun viser overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forbindelse med det finansielle produkts investeringer, ekskl. statsobligationer.



*Med henblik på disse diagrammer omfatter "statsobligationer" alle statsengagementer

Medfører det finansielle produkt investeringer i aktiviteter relateret til fossilgas og/eller atomenergi i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet*?

- Ja
 - Indenfor fossil gas
 - Indenfor atomenergi
- Nej

**Fossilgas og/eller atomrelaterede aktiviteter vil kun være i overensstemmelse med EUklassificeringssystemet, hvis de bidrager til at begrænse klimaændringer ("modvirkning af klimaændringer") og ikke i væsentlig grad skader noget EU-klassificeringsmål - se forklarende note i venstre margen.*

Kriterierne i deres helhed for økonomiske aktiviteter inden for fossilgas og atomenergi, der er i overensstemmelse med EUklassificeringssystemet, er fastsat i Kommissionens delegerede forordning (EU) 2022/1214.

 er bæredygtige investeringer med et miljømål, **der ikke tager hensyn til kriterierne** for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i henhold til EU-klassificeringssystemet.

- **Hvad er minimumsandelen af investeringer i omstillingsaktiver og mulighedsskabende aktiviteter?**

Minimumsandelen er 0%.



- **Hvad er minimumsandelen af bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke er i overensstemmelse med EU- klassificeringssystemet?**

Minimumsandelen er 0%.



- **Hvilken minimumsandel udgjorde socialt bæredygtige investeringer?**

Minimumsandelen er 0 %.



- **Hvilke investeringer er medtaget under "#2 Andre", hvad er formålet med dem, og er der nogen miljømæssige eller sociale minimumsgarantier?**

Masterfonden: Nogle investeringer i fonde, som klassificeres under artikel 6 inkluderes i #2 Andre-kategorien, og fonde, som ikke er omfattet af reglerne i SFDR, inkluderes ligeledes i #2 Andre-kategorien. Disse investeringers formål er at sikre, at produktet forbliver diversificeret og er økonomisk attraktivt. Sådanne investeringer i måske eller måske ikke i overensstemmelse med M/S-karakteristika, som fremmes af afdelingen. Desuden inkluderes kontanter og obligationer til likviditetsformål samt derivater i denne kategori. Direkte ejede ejendomme falder ligeledes under #2 Andre.



- **Er der angivet et specifikt indeks som referencebenchmark for at fastslå, om dette finansielle produkt er i overensstemmelse med de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, som det fremmer?**

Afdelingen anvender ikke et referencebenchmark.

Reference benchmarks er indekser til måling af, om det finansielle produkt opnår de miljømæssige eller sociale karakteristika, som det fremmer.

- **Hvordan bringes referencebenchmarket løbende i overensstemmelse med hvert af de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af det finansielle produkt?**

Ikke relevant.

- **Hvordan sikres investeringsstrategiens overensstemmelse med indeksmetoden løbende?**

Ikke relevant.

- **Hvordan adskiller det angivne indeks sig fra et relevant bredt markedsindeks?**

Ikke relevant.

- **Hvor kan man finde den metode, der er anvendt til beregning af det angivne indeks?**

Ikke relevant.



Hvor kan jeg finde flere produktspecifikke oplysninger online?

Der findes flere produktspecifikke oplysninger på: <https://tryginvest.dk/>