

# ASSURE ALTERNATIVES TG PARTNERS VIII FEEDER

## DOKUMENT MED CENTRAL INFORMATION

### FORMÅL

Dette dokument indeholder central information om Assure Alternatives TG Partners VIII Feeder, ("Produktet"/"Fonden") som investeringsprodukt. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informationen kræves i henhold til lovgivningen for at hjælpe dig med at forstå arten af samt risici, omkostninger, potentielle gevinster og tab ved dette produkt og hjælpe dig med at sammenligne det med andre produkter.

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

### PRODUKT

**Navn:** Assure Alternatives TG Partners VIII Feeder, K/S, FTID 25579 ("Fonden")

**Producent:** Assure Alternatives A/S, FTID 23330 ("Forvalteren")

**Producents hjemmeside:** [www.assurewealth.dk/alternatives](http://www.assurewealth.dk/alternatives)

**Kompetent myndighed:** Finanstilsynet

**Kontaktoplysninger:** Ring på 70 22 99 22 for mere information

**Tilsynsmyndighed:** Finanstilsynet er ansvarlig for tilsynet med Assure Alternatives A/S i forbindelse med dette dokument med central information

Publiceringsdato: 09. januar 2024.

Assure Alternatives A/S har som forvalter af alternative investeringsfonde under tilsyn af det danske Finanstilsyn tilladelse til at markedsføre dette produkt til professionelle og semi-professionelle investorer i Danmark (DK).

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

### HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM

#### Type

Dette produkt er en alternativ investeringsfond (ikke-UCITS) struktureret som et dansk kommanditselskab. Fonden udbetaler ikke udbytte, men foretager alene udbetalinger, i takt med at Fonden modtager et provenu fra sine investeringer, som fx når et tidligere erhvervet datterselskab afhændes.

#### Mål

Produktet har til formål at fungere som feeder fond til **TG Partners VIII K/S, FTID 25474** herefter kaldet masterfonden. Masterfonden har til formål at skabe et afkast gennem investering samt udlejning, udvikling og salg af en portefølje af ejendomme, der ejes af Masterfonden eller underliggende datterselskaber. Masterfonden vil kun investere i danske ejendomme, herunder primært bolig- og erhvervsjendomme beliggende i Storkøbenhavn og "Fingerplanen". Afkastets størrelse afhænger blandt andet af udviklingen på ejendomsmarkedet, udlejningen, ændringer i huslejeniveauet, inflationen, tidspunktet for køb og salg af ejendomme, renteniveauet, samt omkostningerne til drift, vedligeholdelse og udvikling. Fonden er denomineret i DKK (dvs. at investor investerer DKK i Fonden og modtager afkast, evt. udbytte m.v. fra Fonden i DKK).

#### Forventede investorer

Produktet etableres og udbydes til professionelle investorer og semi-professionelle investorer, der opfylder betingelserne i FAIF-lovens § 5, stk. 5, nr. 2.

#### Løbetid

Produktet følger Masterfonden's løbetidsstruktur. Masterfonden er en closed-end fond med en levetid på op til 8 år, dog har Forvalteren af masterfonden mulighed for at forlænge levetiden med to perioder af hver ét års varighed. Ved udløb af Masterfondens levetid påbegyndes en likvidationsproces.

#### Øvrige oplysninger

Yderligere investorinformation samt seneste årsrapporter for Fonden kan indhentes uden beregning ved henvendelse til Assure Alternatives A/S på e-mail [alternatives@assure.dk](mailto:alternatives@assure.dk) eller tlf. +45 70 60 52 52.

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



### Risikoindikator

I forbindelse med risikoindikatoren antages det, at du beholder produktet indtil Fonden likvideres, hvilket forventeligt er otte år efter din investering. Du kan ikke indløse tidligere. Du har måske ikke let ved at sælge dit produkt, eller du må sælge til en kurs, der påvirker det beløb, som du får tilbage, markant. Den summariske risikoindikator angiver dette produkts risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi Fonden ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret dette produkt som 6 ud af 7, som er den næsthøjeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed Fondens evne til at betale dig. Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Hvis Fonden ikke er i stand til at betale det, den skylder, kan du tabe hele din investering.

### Resultatscenarier<sup>1</sup>

Det, du får ud af dette produkt, afhænger af de fremtidige markedsresultater. Den fremtidige markedsudvikling er usikker og kan ikke forudsiges præcist. De viste scenarier er fiktive og er baseret på tidligere resultater og på visse antagelser. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Anbefalet investeringsperiode: 8 år			
Investering: 100.000 DKK			
År	1 År	8 År	
Minimum	Der er ikke noget garanteret minimumsafkast. Du risikerer at miste en del af eller hele din investering.		
Stress scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	85.800 DKK	50.400 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-14,2%	-8,2%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	97.400 DKK	160.400 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-2,6%	6,1%
Moderat scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	100.200 DKK	182.200 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	0,2%	7,8%
Fordelagtigt scenarie	Hvad kan du få tilbage efter omkostninger	103.000 DKK	204.800 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	3,0%	9,4%

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage ved afslutningen af investeringsperiodens første år og ved afslutningen af den anbefalede investeringsperiode på otte år, under forskellige scenarier, hvis du investerer 100.000 DKK.

Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold. De viste tal inkluderer alle omkostninger ved Produktet, men inkluderer ikke de omkostninger, som du evt. betaler til din rådgiver. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage. Dette produkt kan ikke indløses. Ved exit af investeringen før tiden i forhold til den anbefalede investeringsperiode kan du skulle betale ekstra omkostninger.

<sup>1</sup>Procentsatserne angiver den årlige forrentning af dit oprindelige tilsagn. Dette adskiller sig fra den interne rente (IRR), som er et hyppigt anvendt afkastmål for private equity-fonde som denne, og som tager højde for timingen af ind- og udbetalinger til Fonden. Den interne rente er til sammenligning estimeret til 11,9% i det moderate scenarie efter 8 år.

## HVAD SKER DER, HVIS TG PARTNERS VIII K/S IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?

Du kan blive udsat for et økonomisk tab, hvis Fonden ikke er i stand til at opfylde sine forpligtelser. Der er ikke nogen kompensations- eller garantiordning, der kan kompensere for dette tab.

## HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?

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

### Omkostninger over tid

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

Vi har antaget følgende:		Ved exit efter 8 år
<ul style="list-style-type: none"><li>• Produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie</li><li>• Der er investeret DKK 100.000</li></ul>	Omkostninger i alt	DKK 41.876
	Årlig omkostningsmæssig konsekvens*	2,83%

\*Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden.

Det viser fx, at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 10,6% før omkostninger og 7,8% efter omkostninger.

### Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser omkostningernes sammensætning for det første år. Tabellen er baseret på en antagelse om, at du i det første år vil kunne få det investerede beløb tilbage (0% i årligt afkast) samt at fonden fuldt ud investeres i det første år. I praksis investeres fonden gradvist over fondens levetid.

Omkostninger efter det første år			
Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit	Entry-omkostninger	Hverken Fonden eller Masterfonden opkræver et stiftelsesgebyr for dette produkt.	DKK 0
	Exit-omkostninger	Hverken Fonden eller Masterfonden opkræver et exitgebyr for dette produkt.	DKK 0
Løbende omkostninger	Porteføljetransaktionsomkostninger	Transaktionsomkostningerne er estimeret til 0% af dit tilsagn årligt. De faktiske omkostninger vil afhænge af handelsaktiviteten.	DKK 0
	Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger	Denne omkostningskategori dækker over management fee betalt af investorerne. Dette er estimeret til 0,4 % af tilsagnet det første år. Der afholdes også managementfee til Masterfonden på 0,75 % af tilsagnet det første år. Derudover er der omkostninger til eksterne rådgivere i forbindelse med drift af fonden på 0,20% af dit tilsagn årligt.	DKK 1.350
Yderligere omkostninger	Resultatgebyrer	Fonden / Masterfonden tager ikke resultatgebyrer udover carried interest som anført nedenfor.	DKK 0
	Carried interest	Det faktiske beløb vil variere afhængigt af, hvordan din investering udvikler sig. Skønnet af de aggregerede omkostninger ovenfor omfatter gennemsnittet fra de seneste 5 år	DKK 1.636

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

### **Anbefalet investeringsperiode: 8 år**

Dette produkt har en anbefalet investeringsperiode på op til 8 år. Du kan ikke sælge dine andele i produktet uden godkendelse fra Forvalteren. Produktet er illikvidt, og der kan ikke gives sikkerhed for at der kan findes en køber til produktet, eller at en køber vil købe produktet til produktets beregnede værdi. Du kan blive tilpligtet at skadesløsholde Fonden og Forvalteren for deres omkostninger i forbindelse med overdragelsen af dine andele i Fonden.

### **Hvordan kan jeg klage?**

Klager vedrørende producenten (Forvalteren) eller selve Fonden kan rettes skriftligt til den klageansvarlige hos Forvalteren: Assure Alternatives A/S, Adresse: Assure Alternatives A/S, Gl. Strandvej 16, 2990, Nivå, Danmark, tlf.: +45 70 60 52 52, e-mail: [alternatives@assure.dk](mailto:alternatives@assure.dk). Yderligere informationer om klagemuligheder kan findes på Forvalterens hjemmeside: [www.assurewealth.dk/alternatives](http://www.assurewealth.dk/alternatives)

### **Andet relevant information**

Vi er forpligtet til at give dig yderligere dokumentation, såsom investeroplysninger for produktet i henhold til FAIF-lovens § 62. Du kan få udleveret disse investeroplysninger samt yderligere information vedrørende produktet ved skriftlig henvendelse til producenten.