

## FORMÅL

Dette dokument indeholder central information om dette 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.

## PRODUKT

**Produktets navn:** TG Fund I K/S (FTID: 25634, CVR-nr: 45013723)

**PRIIP-producent:** AYA Asset Management FAIF ApS (FTID: 23365, CVR-nr: 45177696)

**Hjemmeside:** [www.aya.dk](http://www.aya.dk)

**Kontakt:** Ring på +45 8833 0430 for yderligere oplysninger.

Finanstilsynet er ansvarlig for tilsynet med AYA Asset Management FAIF ApS i forbindelse med dette dokument med central information. AYA Asset Management FAIF ApS er registreret i Danmark og reguleres af Finanstilsynet.

**Dato for udarbejdelse af dokumentet:** 28. april 2026

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

## HVAD DETTE PRODUKT DREJER SIG OM?

### Type

TG Fund I K/S ("Fonden" eller "Produktet") er en lukket ("closed-ended") alternativ investeringsfond ("AIF"), struktureret som et dansk kommanditselskab ("K/S"). Fondens komplementar er TG Fund I GP ApS ("General Partner" eller "GP").

Fonden forvaltes af AYA Asset Management FAIF ApS ("PRIIP-producenten", "Forvalteren"), der er registreret som forvalter af alternative investeringsfonde og er under tilsyn af det danske Finanstilsyn. Forvalteren er ansvarlig for porteføljepleje og risikostyring. Da Fonden er et dansk kommanditselskab (K/S), er investorerne kommanditister ("Limited Partners") med begrænset hæftelse.

Fonden investerer i den underliggende masterfond Build-for-life K/S ("Masterfonden"), et dansk kommanditselskab, som forvaltes af Thylander A/S. Investorer i Fonden opnår dermed en indirekte eksponering mod Masterfondens investeringer.

### Løbetid

Fonden har en løbetid svarende til den underliggende Masterfonds løbetid, som er 8 år fra første closing, med mulighed for forlængelse med op til to perioder af ét år (samlet maksimalt 10 år).

Din investering er bundet i hele Fondens løbetid, og der er ikke mulighed for indløsning af andele før Fondens udløb inklusive en eventuel forlængelse.

Løbende likviditet i Fonden kan opstå, hvis Masterfonden realiserer investeringer, hvorefter provenu kan udloddes til investorerne i overensstemmelse med Fondens distributionsregler.

### Mål

Fondens formål er at skabe et attraktivt risikojusteret afkast for investorerne ved at investere i Masterfonden.

Masterfonden har til formål at skabe et afkast gennem investering i samt udvikling, udlejning og salg af en portefølje af ejendomme.

Masterfonden vil kun investere i danske ejendomme, herunder primært boligejendomme beliggende i Storkøbenhavn og Fingerplanen.

Afkastets størrelse afhænger blandt andet af udviklingen på ejendomsmarkedet, omkostningerne til udvikling og udlejning, renteniveauet samt tidspunktet for køb og salg af ejendomme.

Fonden er aktivt forvaltet og uden et reference-benchmark.

### Påtænkt detailinvestor

Produktet udbydes alene til professionelle investorer og detailinvestorer, der kvalificerer sig som semi-professionelle investorer, og som underskriver en separat erklæring om, at de er bekendte med risikoen ved investeringen. Produktet er tiltænkt erfarne investorer med en høj evne til at bære tab på deres investering og med en investeringshorisont på mindst 8 år.

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

### Risikoindikator

Lavere risiko

Højere risiko



Produktet er designet til at blive holdt i 8 år (den anbefalede investeringsperiode). Du kan ikke indløse din investering før udløb. Eventuel exit før tid kan kun ske ved overdragelse af din ejerandel, hvilket kræver godkendelse fra fondens general partner, og der er ingen garanti for, at en sådan overdragelse kan gennemføres.

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 vi 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 at ligge på et højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed vores evne til at betale dig.

Fortsættes på næste side

Denne klassificering afspejler primært markedsrisikoen baseret på historiske ejendomspriser. Den tager dog ikke fuldt højde for samtlige risici i Fonden, herunder likviditetsrisikoen (da Fonden er lukket) og projektudviklingsrisiko. Da Masterfondens afkast afhænger af realisering af udviklingsprojekter, udgør dette en væsentlig risiko. Produktet er illikvidt.

Investorer hæfter begrænset med deres tilsagn (Commitment), men kan blive mødt med krav om tilbagebetaling af tidligere modtagne udlodninger (Clawback) i henhold til Fondens vilkår. Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering.

## Resultatscenarier

De viste tal inkluderer produktets omkostninger (på fond- og underliggende niveau) men inkluderer ikke evt. rådgiver honorar som investor betaler særskilt. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også kan have betydning for, hvor meget du får tilbage. 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. Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold.

Anbefalet investeringsperiode: 8 år Eksempel på investering: DKK 100.000			
Scenarier		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 8 år
<b>Minimum</b>	Der er ikke noget garanteret minimumsafkast. Du risikerer at miste en del af eller hele din investering		
<b>Stress</b>	<b>Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger</b>	<b>DKK 79.657</b>	<b>DKK 39.893</b>
	<i>Gennemsnitligt afkast hvert år</i>	-20,34%	-10,85%
<b>Ufordelagtigt</b>	<b>Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger</b>	<b>DKK 94.432</b>	<b>DKK 119.309</b>
	<i>Gennemsnitligt afkast hvert år</i>	-5,57%	2,23%
<b>Moderat</b>	<b>Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger</b>	<b>DKK 106.231</b>	<b>DKK 173.228</b>
	<i>Gennemsnitligt afkast hvert år</i>	6,23%	7,11%
<b>Fordelagtigt</b>	<b>Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger</b>	<b>DKK 116.802</b>	<b>DKK 236.203</b>
	<i>Gennemsnitligt afkast hvert år</i>	16,80%	11,34%

Produktets forventede afkast er modelleret og simuleret og afhænger af en række forudsætninger. Det antages, at DKK 100.000 er investeret fuldt ud i første år og porteføljen realiseres samlet. Der er dermed ikke modelleret løbende investeringer og udlodninger. Som primært datagrundlag for simuleringerne anvendes historiske ejendomspriser i de relevante geografiske områder for Masterfondens portefølje. Den specifikke fordelingsnøgle (waterfall) for Masterfonden er herefter anvendt på hvert simuleret udfald.

## HVAD SKER DER, HVIS FORVALTEREN IKKE ER I STAND TIL AT FORETAGE UDBETALINGER?

Fonden er et kommanditselskab, og investorernes afkast afhænger af værdien og realisationen af Fondens investering i Masterfonden. Der er ikke nogen kompensations- eller garantiordning, der dækker tab i forbindelse med denne investering. Du kan potentielt miste hele din investering.

## HVILKE OMKOSTNINGER ER DER?

### Omkostninger over tid

Tabellen viser den virkning, som de samlede omkostninger har på dit investeringsafkast. Den viser f.eks., hvor meget du muligvis vil betale i omkostninger over tid, og hvad omkostningerne betyder for dit årlige afkast. De beløb, der vises her, er kumulative omkostninger ved selve produktet for henholdsvis en étårig investeringsperiode og for den anbefalede investeringsperiode på 8 år. Tallene er estimater og kan ændre sig i fremtiden. Det antages, at produktet leverer baseret på det moderate scenarie, og at DKK 100.000 er investeret.

	Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 8 år
<b>Samlede omkostninger</b>	<b>DKK 3.473</b>	<b>DKK 36.761</b>
<i>Årlig omkostningsmæssig konsekvens*</i>	3,47%	2,61%

\* Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser f.eks., at ved exit i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 9,72% før omkostninger og 7,11% efter omkostninger.

## Omkostningernes sammensætning

Engangsomkostninger ved oprettelse eller exit		Ved exit efter 1 år	Ved exit efter 8 år
Entry omkostninger	Der opkræves intet direkte tegningsgebyr til Fonden, men Fonden afholder etableringsomkostninger op til et fastsat loft.	DKK 0	DKK 0
Exit omkostninger	Der opkræves intet direkte udtrædelsesgebyr ved udløb af perioden.	DKK 0	DKK 0
<b>Løbende omkostninger</b>			
Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger	Forvalteren opkræver et management fee på 0,80% p.a. Derudover er øvrige løbende omkostninger i Fonden estimeret til 0,25% p.a. (revision, rapportering og administration mv.). Fonden afholder herudover indirekte forvaltningsomkostninger i Masterfonden på 1,60% p.a.	DKK 3.473	DKK 35.840
Transaktionsomkostninger	Omfatter udgifter til køb og salg af investeringer på Masterfonds-niveau (Due Diligence m.v.). Transaktionsomkostninger er angivet i overensstemmelse med Masterfondens antagelser.	DKK 0	DKK 0
<b>Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser</b>			
Resultatgebyrer	Der er ikke noget direkte resultatgebyr (performance fee) på Fondens niveau, men Masterfonden har carried interest (se nedenfor).	DKK 0	DKK 0
Carried interest	Masterfondens fordelingsnøgle (waterfall) indebærer, at overskud ud over investorernes indbetalte kapital og en hurdle rate på 8% p.a. fordeles med 80% til investorerne og 20% til Carried Interest Investors.	DKK 0	DKK 921

Bemærk at omkostningerne inkluderer både omkostninger på Fondens niveau og indirekte omkostninger afholdt på Masterfonds-niveau, herunder management fee og carried interest i Masterfonden. Tabellen er baseret på et tilsagn på DKK 100.000, som antages investeret fuldt ud i det første år.

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

### Anbefalet investeringsperiode: 8 år

Du skal være forberedt på at holde din investering i mindst 8 år. Din investering er bundet i hele Fondens løbetid, og der er ikke mulighed for at inkløse anparter før udløb, altså 8 år og potentielt op til 10 år.

Produktet er en closed-ended fond og er meget illikvidt. Dine andele kan kun overdrages (sælges) til tredjepart ("Transfer") med forudgående skriftligt samtykke fra General Partner og/eller Forvalteren, og der vil være stor usikkerhed om, hvorvidt en køber kan findes, og hvilken pris der kan opnås.

Afhændelse før udløb, hvis overhovedet muligt, kan have en negativ indvirkning på dit samlede afkast på grund af eventuelle rabatter, du måtte give til en køber.

## HVORDAN KAN JEG KLAGE?

Klager vedrørende PRIIP-producenten (Forvalteren) eller selve Fonden skal indsendes skriftligt til den klageansvarlige hos Forvalteren:

### Adresse:

AYA Asset Management FAIF ApS  
Christian IX's Gade 2, 1. tv.  
DK-1111 København K  
Danmark

**E-mail:** info@aya.dk

**Telefon:** +45 8833 0430

Yderligere oplysninger kan findes på Forvalterens hjemmeside: [www.aya.dk](http://www.aya.dk)

## ANDEN RELEVANT INFORMATION

Fonden er hjemmehørende i Danmark som et kommanditselskab og er skattemæssigt transparent. Dette betyder, at beskatning typisk sker hos den enkelte investor i dennes hjemland, men dette afhænger af den enkelte investors skattemæssige status.

Fonden investerer i Build-for-life K/S, som ligeledes er skattemæssigt transparent.

Yderligere information inklusiv Fondens "Limited Partnership Agreement" (LPA), tegningsdokumenter (Subscription Agreement) og øvrige investoroplysninger kan vederlagsfrit rekvireres ved henvendelse til Forvalteren.