

Årsrapport

01.01. – 31.12.2023

BI Erhvervsejendomme A/S

CVR-nr. 39 47 27 83

Bredgade 40, 1260 København K

Dirigent:

Generalforsamlingsdato: 17. april 2024

BANK INVEST

Handler
med omtanke



Selskabsoplysninger

BI Erhvervsejendomme A/S

CVR-nr. 39 47 27 83
Bredgade 40
1260 København K

Tlf. 77 30 90 00
Fax 77 30 91 00

Hjemstedskommune: København

LEI-kode: 549300W2PCC9TKJTB657

Selskabet er registreret i Finanstilsynet under FT-nr. 24426 som AIF (Alternativ Investeringsfond)

Stiftelse

Selskabet er stiftet den 9. april 2018

Regnskabsår

Regnskabsår: 01.01 - 31.12.
Delårsrapport: 01.01. - 30.06.

Bestyrelse

Lars Bo Bertram, formand
Andrea Panzieri, næstformand
Nicolai Reinhold Hviid
Anette Charnouby

Direktion

Ole Mikkelsen

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Forvalter

BI Management A/S
CVR-nr. 16 41 67 97
Bredgade 40
1260 København K

Markedsføring, distribution og informationsformidling

BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S
CVR-nr. 20 89 64 77
Bredgade 40
1260 København K

Depositar

Sydbank A/S
CVR-nr. 12 62 65 09
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

Leverandør af kreditfaciliteter

Sydbank A/S
CVR-nr. 12 62 65 09
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

Aktieoplysninger

Handelsplads: Nasdaq Copenhagen A/S
Nominal værdi pr. aktie: 100
Aktier pr. balancedag 29.813.739
Aktieklasser: En
Stemmer pr. aktie: En
Ticker: BIAEJD
ISIN: DK0061026549

Alle aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

Oplysninger om storaktionærer fremgår af note 9.

Kommunikation

Selskabet informerer løbende om udviklingen i selskabet.

Alle selskabsmeddelelser bliver offentliggjort via GlobeNewswire.

Indhold

Selskabsoplysninger	2
Indhold	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Bestyrelse og direktion	13
Årsregnskab	14
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Supplerende beretninger i henhold til Disclosureforordningen	25

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for BI Erhvervsjendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav, herunder IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde samt årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Supplerende beretninger giver en retvisende redegørelse inden for rammerne af almindeligt anerkendte retningslinjer for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2024

Direktion

Ole Mikkelsen

Bestyrelse

Lars Bo Bertram, formand

Andrea Panzieri, næstformand

Nicolai Reinhold Hviid

Anette Charnouby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BI Erhvervsejendomme A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BI Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere m.v. af alternative investeringsfonde m.v. samt årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret, der sluttede 31. december 2023 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. samt årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til bestyrelsen.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd

(IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Valg af revisor

Vi blev første gang valgt som revisor for BI Erhvervsejendomme A/S den 9. april 2021 for regnskabsåret 2021. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 3 år frem til og med regnskabsåret 2023.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af årsregnskabet for regnskabsåret, der sluttede 31. december 2023. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold. For hvert af nedennævnte forhold er beskrivelsen af, hvordan forholdet blev behandlet ved vores revision, givet i denne sammenhæng.

Vi har opfyldt vores ansvar som beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet", herunder i relation til nedennævnte centrale forhold ved revisionen. Vores revision har omfattet udformning og udførelse af revisionshandlinger som reaktion på vores vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet. Resultatet af vores revisionshandlinger, herunder de revisionshandlinger vi har udført for at behandle nedennævnte forhold, danner grundlag for vores konklusion om årsregnskabet som helhed.

Centrale forhold ved revisionen

Værdiansættelse af noterede obligationer

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringer i noterede obligationer udgør 4.764.832 t.kr. pr. 31. december 2023.

De noterede obligationer er udstedt af et selskab med en ejendomsportefølje, hvor afkastet på de udstedte obligationer afhænger af afkastet på ejendomsporteføljen.

Værdiansættelsen af selskabets investeringer i noterede obligationer til dagsværdi udgør det væsentligste element i opgørelsen af selskabets afkast og formue. Værdiansættelsen er omfattet af ledelsens skøn, fremtidigt driftsafkast og afkastkrav, og vurderes at være det mest centrale forhold ved revisionen.

Hvordan forholdet blev behandlet ved revisionen

Vores revisionshandlinger rettet mod værdiansættelsen af selskabets investeringer i noterede obligationer har blandt andet omfattet:

- Test af registreringssystemer, forretningsgange og interne kontroller, herunder it- og systembaserede kontroller, som understøtter værdiansættelsen af finansielle instrumenter.
- Vurdering og stikprøvevis kontrol af anvendte værdiansættelsesteknikker og ledelsesmæssige skøn ved fastsættelsen af dagsværdien af mindre likvide noterede og unoterede finansielle instrumenter.

Udtalelse om ledelsesberetningen og den supplerende beretning

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen, samt for den supplerende beretning om oplysninger i henhold til Disclosureforordningen mv., efterfølgende benævnt "den supplerende beretning"

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen eller den supplerende beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen eller den supplerende beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen samt den supplerende beretning og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen samt den supplerende beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen samt den supplerende beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og at ledelsesberetningen er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav og yderligere krav i lov om

forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen eller supplerende beretning.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde samt årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde et årsregnskab på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af

sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på

København, den 15. marts 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
statsautoriseret revisor, mne28632

grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed, og, hvor det er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres.

Rasmus Bernsten
statsautoriseret revisor, mne35461

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Resultat af investeringsvirksomhed	-319.072	-251.768	355.120	135.287	223.877
Andre eksterne omkostninger	-47.877	-60.686	-52.646	-43.361	-28.608
Årets resultat	-366.949	-312.454	302.474	91.926	195.269
Værdipapirer og kapitalandele	4.764.832	7.167.791	7.542.169	5.401.718	5.265.020
Aktiver i alt	4.764.832	7.192.406	7.546.390	5.401.718	5.276.930
Aktiekapital	2.981.374	3.275.500	3.275.500	2.446.600	2.446.600
Egenkapital	4.719.381	7.177.872	7.545.838	5.367.734	5.275.808
Gældsforpligtelser	45.451	14.534	552	33.984	1.122
Nøgletal					
Soliditetsgrad	99 %	100 %	100 %	99 %	100 %
Pengestrømme fra drift pr. aktie (kr.)	-1,9	-1,4	-1,7	-1,9	-0,4
Børskurs pr. aktie, ultimo (kr.)	200,00	211,00	239,50	218,50	221,00
Årets kursstigninger/-fald	-5,1 %	-11,9 %	9,6 %	-1,1 %	6,8 %
Indre værdi pr. aktie, ultimo (kr.)	210,10	220,80	230,37	219,40	215,64
Investorafkast	-4,8 %	-4,2 %	4,7 %	1,7 %	5,8 %

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets mål er at skabe en langsigtet kapitaltilvækst ved at investere selskabets midler i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsejendomme og/eller ejendomsselskaber, der hovedsageligt investerer i erhvervsejendomme. Selskabet kan placere op til 10 % af sine midler i finansielle instrumenter, der ikke opfylder disse kriterier.

Selskabet er en alternativ investeringsfond med en bestemt investeringsstrategi, der har begrænset likviditet, og henvender sig derfor primært til investorer, som har en "køb og behold"-strategi med en anbefalet investeringshorisont på fire år eller mere.

Selskabet er underlagt lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Selskabets forvalter, BI Management A/S, er en godkendt FAIF (Forvalter af Alternative Investeringsfonde) og underlagt Finanstilsynets tilsyn. Markedsføring, distribution og informationsformidling varetages af BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S, der ligeledes er underlagt Finanstilsynets tilsyn.

Alle selskabsmeddelelser publiceres gennem GlobeNewswire.

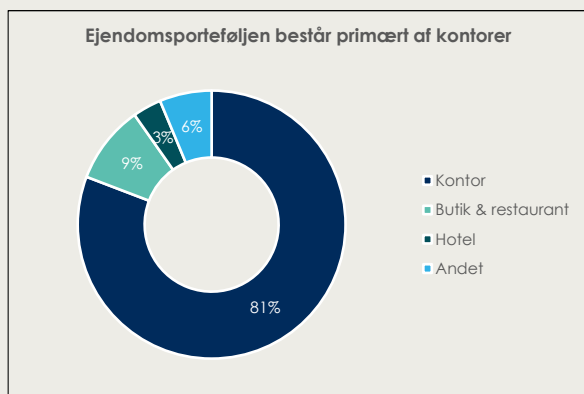
EU-kriterier for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter

Selskabet ønsker at fremme miljømæssige og sociale karakteristika i henhold til artikel 8 i EU's forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger (Disclosureforordningen). Selskabet har ikke bæredygtig investering som sit mål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har investeret i en obligation udstedt af PFA DK Core Erhverv I K/S med eksponering mod en portefølje bestående af udlejede danske erhvervsejendomme, forvaltet af PFA. Værdiansættelsen af obligationen til dagsværdi og dermed afkastet af denne er knyttet direkte til afkastet af ejendomsporteføljen. Obligationen har i regnskabsåret givet et afkast på -4,0 % mod -3,3 % i 2022.

Investeringsmarkedet for erhvervsejendomme var i 2023 præget af usikkerhed om den makroøkonomiske og finansielle udvikling, herunder konjunktur-, rente og inflationsudviklingen. Den eksterne valuar vurderer, at afkastkravet for erhvervsejendomme generelt er forøget i løbet af året, og som konsekvens heraf er værdien af ejendomsporteføljen nedskrevet, hvilket har medført et negativt resultat for regnskabsåret. Klimarisici og -faktorer vurderes ikke at have haft en direkte effekt på udviklingen i 2023.



Obligationsudstederens underliggende ejendomsportefølje består ved regnskabsårets udløb af 278 erhvervsjendomme, hvoraf 71 ejendomme, repræsenterende mere end 80 % af den samlede porteføljeværdi, er ejet direkte af PFA, mens de øvrige ejendomme er ejet igennem tre joint venture-selskaber sammen med ATP, Industriens Pension og Nordea Pension.

Hovedparten af ejendomsporteføljen er kontorejendomme, som er beliggende i København og udlejet til solide lejere på længere lejekontrakter.

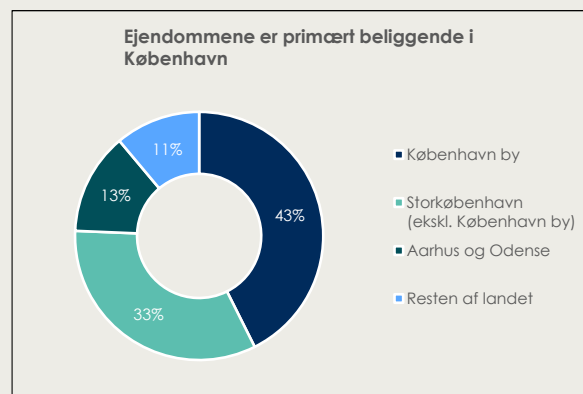
Ejendomsporteføljen har en høj udlejningsprocent, der dog aktuelt er påvirket af, at flere ejendomme er under ombygning til flerbrugerkontorer. Tomgangen er dog reduceret til 10,4 % ved udgangen af regnskabsåret mod 11,0 % ultimo 2022.

Antallet af lejere udgør 448 ved udgangen af regnskabsåret, og lejerboniteten vurderes at være god med restancer på 0,7 % af årslejen ved udgangen af regnskabsåret, mod 0,5 % ultimo 2022. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne er 5,5 år mod 5,6 år ultimo 2022.

Det gennemsnitlige afkastkrav ved værdiansættelse af ejendomsporteføljen lå pr. 31. december 2023 i niveauet 4,8 % (2022: 4,5 %).

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet egne aktier for DKK 2.092 mio. i forbindelse med indløsninger og har solgt ejendomsobligationer for DKK 2.086 mio. Efter regnskabsårets udløb har selskabet erhvervet egne aktier for yderligere DKK 340 mio. i forbindelse med indløsninger og har solgt ejendomsobligationer for DKK 371 mio.

Selskabet har realiseret et underskud for regnskabsåret på DKK 367 mio., svarende til et investorafkast på -4,8 %.



Egenkapitalen udgør ved årets udgang DKK 4.719 mio. (2022: DKK 7.178 mio.), svarende til en indre værdi pr. aktie på DKK 210,1 mod DKK 220,8 ultimo 2022. Faldet i egenkapitalen skyldes dels selskabets køb af egne aktier i forbindelse med indløsninger og dels årets negative resultat. Selskabets aktiekapital udgør DKK 2.981 mio. (DKK 3.276 mio. ultimo 2022) og er i 2023 nedsat med DKK 294 mio. ved annullering af egne aktier.

Resultatet er i overensstemmelse med de senest udmeldte forventninger om et resultat for 2023 svarende til et investorafkast i niveauet -5 % til -4 %, hvilket er lavere end forventet i halvårsrapporten 2023.

Risiko og finansiering

Selskabets aktuelle risikoprofil er klassificeret som 2 ud af 7, som er en lav risikoklasse. Det tilstræbes, at selskabet ligger i risikoklasse 2: "En lav risiko" eller risikoklasse 3: "En middellav risiko".

Bestyrelsen skal på en aktionærs forlangende indløse vedkommende aktionærs aktier i selskabet ved kontant udbetaling. Da selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsjendomme, vil selskabets aktiver være illikvide, og selskabet kan derfor have begrænsede muligheder for at konvertere aktiver til kontanter. Selskabet har af den grund fastsat et indløsningsloft.

Selskabet kan optage lån på højst 10 % af formuen til finansiering af bl.a. indløsninger, investering i finansielle instrumenter og betaling af omkostninger, hvorved en vis gearing vil kunne opstå.

Likviditetsstyringen i selskabet har til formål:

- At monitorere, at selskabets mulighed for at konvertere aktiver til kontanter – sammenholdt med selskabets mulighed for tilbagekøb af egne aktier – matcher det fastsatte indløsningsloft.
- At overvåge, at en indløsning udsættes eller suspenderes i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser herom.

Selskabet er genstand for passende overvågning med henblik på at sikre et tilstrækkeligt likviditetsniveau jf. det fastsatte indløsningsloft.

Der henvises til omtalen i note 7, hvor selskabets væsentligste risikofaktorer er beskrevet.

Fremtidsudsigter

De langsigtede afkastforventninger for BI Erhvervsejendomme A/S modsvare et investorafkast i niveauet 3 % p.a. BI Erhvervsejendomme A/S forventer et resultat for 2024 svarende til selskabets langsigtede afkastforventninger. Resultatet er behæftet med væsentlig usikkerhed, som beskrevet nedenfor.

Selskabets resultat vil variere fra år til år og afhænger primært af den almindelige markedsudvikling, udviklingen på det danske erhvervsejendomsmarked samt den ejendomsportefølje, som selskabets obligationsinvestering er eksponeret imod. I resultatforventningerne for 2024 er forudsat uændrede afkastkrav ved værdiansættelse af ejendomsporteføljen.

Usædvanlige forhold

Ledelsen vurderer, at der ikke er indtruffet usædvanlige forhold i regnskabsperioden, som har påvirket indregningen og målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Den væsentligste usikkerhed ved indregning og måling knytter sig til fastsættelse af en korrekt dagsværdi for selskabets obligationsinvestering grundet illikviditet. Afkastet af obligationen følger afkastet af den underliggende ejendomsportefølje. Ejendomsaktiver er illikvide aktiver, og en ekstern valuar udarbejder periodisk en værdiansættelse af ejendomsporteføljen baseret på det skønnede afkastkrav for hver enkelt ejendom, markedslejeniveauet, drifts- og vedligeholdelsesbudgetter mv. Værdiansættelsen af ejendomsporteføljen foretages således med udgangspunkt i et skøn foretaget af en ekstern valuar. Obligationens dagsværdi opgøres som beskrevet i note 7.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten efter 31. december 2023.

Redegørelse for god selskabsledelse

I henhold til årsregnskabslovens §107b skal alle børsnoterede selskaber i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten afgive redegørelse for, om selskabet efterlever Anbefalinger for god Selskabsledelse, og i de tilfælde, hvor selskabet afviger, foretage en nærmere redegørelse herfor. Anbefalinger for god Selskabsledelse er tilgængelige på Komitéen for god Selskabsledelses hjemmeside <https://corporategovernance.dk/>.

Selskabet tror grundlæggende på, at virksomheder, der vil skabe langsigtet kapitaltilvækst for aktionærene, er dem, der på lang sigt er ansvarlige i deres forretningspraksis og udøver god selskabsledelse.

Selskabets bestyrelse har med baggrund i selskabets begrænsede størrelse og aktiviteter valgt helt eller delvist at fravige konkrete punkter i Anbefalinger for god Selskabsledelse. Det er bestyrelsens vurdering, at afvigelserne er rimelige i forhold til selskabets størrelse, organisation og aktivitet.

Bestyrelsens samlede afrapportering i skemaform, herunder forklaringer på, at selskabet på udvalgte områder har valgt helt eller delvist at fravige Anbefalinger for god Selskabsledelse, fremgår af hjemmesiden <https://bankinvest.dk/investering/publikationer/arsrapport/er/>.

Samfundsansvar

Selskabet ønsker at fremme miljømæssige og sociale karakteristika i henhold til artikel 8 i EU's forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger (Disclosureforordningen). Der henvises til Supplerende beretninger i henhold til Disclosureforordningen på side 25.

Selskabet har ikke nogen politik for samfundsansvar som følge af, at selskabet alene foretager investeringer i danske obligationer med eksponering mod erhvervsejendomme, hvorfor der ikke vurderes at være forhold ved investeringspolitikken, som indebærer en særlig risiko for negativ påvirkning af miljø- og klimaforhold, arbejdstagerrettigheder og medarbejderforhold, menneskerettigheder, antikorrupcion og bestikkelse. Selskabets forretningsmodel er beskrevet i ovenstående afsnit "Selskabets væsentligste aktiviteter" på side 8.

Mål og politikker for den kønsmæssige sammensætning i ledelsen

5 -års oversigt over den kønsmæssige sammensætning i ledelsen (fra og med 2022)

	2023	2022
Bestyrelse		
Samlet antal medlemmer	4	4
Underrepræsenteret køn i pct.	25	25
Selskabet har på balancedagen en ligelig kønsfordeling i bestyrelsen		
Direktion		
Samlet antal medlemmer	1	1
Selskabet har to eller færre medlemmer på øvrige ledelsesniveauer		

Selskabet har en ligelig kønsfordeling i bestyrelsen, og de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer udgøres aktuelt af tre mænd og en kvinde.

Selskabet har ikke andre ansatte end selskabets direktør og har derfor ikke udarbejdet en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på de øvrige ledelsesniveauer.

Kommunikation

BI Erhvervsjendomme A/S tilstræber at give interessenterne det bedst mulige vurderingsgrundlag for selskabets aktuelle status og fremtidige afkastmuligheder gennem et højt informationsniveau samt en vedvarende aktiv og åben dialog med investorer og andre interessenter om selskabets økonomiske og driftsmæssige forhold og strategier.

Informationen tilrettelægges i overensstemmelse med Markedsmisbrugsforordningen, FAIF-lovgivningen samt Nasdaq Copenhagen A/S' retningslinjer og anbefalinger.

BI Erhvervsjendomme A/S udsender regelmæssigt blandt andet

- Årsrapporter
- Halvårsrapporter
- Indre værdi (dagligt)
- Opdateret informationsdokument

Herudover udsendes efter behov anden information, der kan have betydning for interessenternes vurdering af BI Erhvervsjendomme A/S.

Selskabets hjemmeside opdateres løbende med offentliggjort information.

Finanskalender 2024

Årsrapport 2023	15. marts 2024
Generalforsamling	17. april 2024
Halvårsrapport 2024	26. september 2024

Dataetik

Selskabet har ikke udarbejdet en politik for dataetik.

Databehandlingen i selskabet er begrænset og omhandler primært data om selskabets investeringer. Selskabet har ikke identificeret etiske problemstillinger i relation til databehandling og overholder naturligvis de til enhver tid gældende regler for databeskyttelse.

Kapitalstruktur og ejerforhold

Selskabets aktiekapital udgør DKK 2.981.373.900 fordelt på 29.813.739 aktier á DKK 100.

Selskabets aktier er omsætningspapirer, frit omsættelige og noteret på Nasdaq Copenhagen A/S under børsens AIF-segment.

Aktierne skal noteres på navn i selskabets ejerbog.

Ingen aktier har særlige rettigheder, og på selskabets generalforsamling giver hvert aktiebeløb på DKK 100 en stemme.

Regler for ændring af vedtægter

Selskabets vedtægter kan ændres ved en generalforsamlingsbeslutning i overensstemmelse med selskabslovens §§ 106 og 107, og beslutningen skal tiltrædes af mindst 2/3 såvel af de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede aktiekapital.

Regler for udpegning og udskiftning af bestyrelsen

Selskabets bestyrelse består af 3-5 medlemmer, der vælges for et år ad gangen på selskabets årlige generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

Aktionærs indløsningsret og egne aktier

Bestyrelsen skal på en aktionærs forlangende indløse vedkommende aktionærs aktier i selskabet ved kontant udbetaling jf. vedtægternes pkt. 7. Såfremt en aktionær begærer sig indløst, er bestyrelsen berettiget til at afvise indløsningen mod til gengæld at lade selskabet købe aktionærens aktier.

Bestyrelsen er bemyndiget til i perioden indtil 27. april 2028 på selskabets vegne at erhverve egne aktier på indtil 50 % af selskabets aktiekapital. Vederlaget for aktierne må ikke afvige fra den kursværdi med omkostningsfradrag, der kan opgøres i henhold til vedtægterne.

Køb af egne aktier som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning kan kun finde sted i det omfang, bestyrelsens bemyndigelse til køb af egne aktier ikke overskrides. Ved køb af egne aktier som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning, skal den udtrædende aktionær stilles lige så godt, som hvis der var gennemført en nedsættelse af aktiekapitalen. Der er i regnskabsåret foretaget køb af egne aktier i forbindelse med indløsning af investorer i selskabet.

Bestyrelsens beføjelser til at forhøje aktiekapitalen

Bestyrelsen er bemyndiget til ad en eller flere gange at forhøje selskabets aktiekapital med indtil nominelt DKK 5.000.000.000 uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer. Tegning skal ske ved kontant indbetaling og kapitalforhøjelsen kan gennemføres til en kurs der svarer til den seneste beregnede indre værdi eller højere. Bemyndigelsen er gældende indtil 27. april 2028.

Væsentlige aftaler med ledelsen

Der er ikke indgået særlige aftaler med selskabets ledelse.

Væsentlige aftaler, der ændres eller udløber, hvis kontrollen med selskabet ændres

Der er ikke indgået særlige aftaler med selskabets ledelse eller andre parter, som er betinget af selskabets aktionærsammensætning.

Aktionærer med 5 % eller mere af aktiekapitalen eller stemmerettighederne

Selskabet har registreret følgende:

Aktionærer med 5 % eller mere af aktiekapitalen

BI Management A/S	5-9,99 %
Spar Nord Bank A/S	5-9,99 %
Investeringsforeningen Jyske Portefølje	10-14,99 %
BI Erhvervsejendomme A/S	25-33,32 %

Aktionærer med 5 % eller mere af stemmerettighederne

BI Asset Management	
Fondsmæglerselskab A/S	5-9,99 %
Spar Nord Bank A/S	5-9,99 %
Jyske Invest Fund Management A/S	10-14,99 %
BI Erhvervsejendomme A/S	25-33,32 %

Bestyrelse og direktion

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer og vælges for et år ad gangen på selskabets årlige generalforsamling. Selskabet kan oplyse følgende om bestyrelses- og direktionsmedlemmerne.

Bestyrelsen har identificeret en række kompetencer, som bestyrelsen bør have adgang til for at kunne udføre sine opgaver bedst muligt, særligt indsigt i og erfaring med investeringsbranchen, herunder alternative investeringer generelt og ejendomsmarkedet specifikt, investor relations, juridiske forhold, projektledelse, finansielle forhold, risiko- og compliance samt børserforhold. Bestyrelsen vurderer at have adgang til de relevante kompetencer gennem bestyrelsesmedlemmernes individuelle kompetencer, advisory board samt selskabets forvalter.

Bestyrelse

Lars Bo Bertram (født 1962), formand

Tiltrådt 7. februar 2022

Adm. Direktør, BI Holding A/S
Direktør, BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S
Direktør, Bertram Holding ApS

Bestyrelsesformand:
Kapitalforeningen KI
Kapitalforeningen Unite II
BI Boligejendomme A/S

Næstformand:
BI Management A/S

Bestyrelsesmedlem:
Investering Danmark
Hesse-Ragles Fond
SOS Børnebyerne

Andrea Panzieri (født 1968), næstformand

Tiltrådt 7. februar 2022

Direktør, BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

Bestyrelsesformand:
A/S BI Biomedical Venture Annex Komplementar
K/S BI Biomedical Venture IV

Næstformand:
BI Boligejendomme A/S

Nicolai Reinhold Hviid (født 1977)

Tiltrådt 7. februar 2022

Head of Legal & Compliance, BI Holding A/S

Bestyrelsesmedlem:
BI Boligejendomme A/S
BI SICAV (Luxembourg)
Kapitalforeningen Unite II
Kapitalforeningen KI

Anette Charnouby (født 1963)

Tiltrådt 7. februar 2022

Head of Product & Client Management, BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S

Bestyrelsesformand:
BI SICAV (Luxembourg)

Næstformand:
Kapitalforeningen Unite II
Kapitalforeningen KI

Bestyrelsesmedlem:
BI Boligejendomme A/S

Direktion

Ole Mikkelsen (født 1964)

Tiltrådt 7. februar 2022

Direktør:
BI Boligejendomme A/S
NTR Holding A/S
NTR Invest A/S
N.T. Rasmussen Invest ApS

Bestyrelsesmedlem:
Civilingeniør N.T. Rasmussens Fond

Årsregnskab

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

Note	t.kr.	2023	2022
3	Udgifter fra investeringsvirksomhed	-319.072	-251.768
	Resultat af investeringsvirksomhed	-319.072	-251.768
4	Udgifter til personale og administration	-47.877	-60.686
	Årets resultat	-366.949	-312.454
	Totalindkomst	-366.949	-312.454
Der har ikke været transaktioner i anden totalindkomst			
	Fordeles således:		
	Overført resultat	-366.949	-312.454
	Resultat pr. aktie		
	Gennemsnitlig antal aktier (stk.)	30.990.243	32.755.000
	Gennemsnitlig antal egne aktier (stk.)	-3.804.294	-14.845
		27.185.949	32.740.155
	Indtjening pr. aktie (kr.)	-13,5	-9,5
	Udvandet indtjening pr. aktie (kr.)	-13,5	-9,5

Balance

Note	t.kr.	2023	2022
Aktiver			
5,7	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.764.832	7.167.791
	Langfristede aktiver	4.764.832	7.167.791
	Likvide beholdninger	0	24.615
	Kortfristede aktiver i alt	0	24.615
	Aktiver i alt	4.764.832	7.192.406
Passiver			
6	Aktiekapital	2.981.374	3.275.500
	Overkurs ved emission	0	3.644.392
	Overført totalindkomst	1.738.007	257.980
	Egenkapital i alt	4.719.381	7.177.872
7	Gæld til kreditinstitutter	35.684	0
	Anden gæld	9.767	14.534
	Kortfristede forpligtelser i alt	45.451	14.534
	Forpligtelser i alt	45.451	14.534
	Passiver i alt	4.764.832	7.192.406

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og vurderinger
- 7 Finansielle risici og finansielle instrumenter
- 8 Eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter
- 10 Pantsætninger
- 11 Begivenheder efter balancedagen
- 12 Segmentoplysninger
- 13 Nøgletalsdefinitioner

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført totalindkomst	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	3.275.500	3.644.392	257.980	7.177.872
Køb af egne aktier			-2.091.542	-2.091.542
Kapitalnedsættelse	-294.126		294.126	0
Overførsel		-3.644.392	3.644.392	0
Totalindkomst 2023			-366.949	-366.949
Egenkapital 31. december 2023	2.981.374	0	1.738.007	4.719.381
Egenkapital 1. januar 2022	3.275.500	3.644.392	625.946	7.545.838
Køb af egne aktier			-55.512	-55.512
Totalindkomst 2022			-312.454	-312.454
Egenkapital 31. december 2022	3.275.500	3.644.392	257.980	7.177.872

Selskabet har valgt at overføre de frie reserver under "Overkurs ved emission" til "Overført totalindkomst", så de frie reserver under egenkapitalen alle fremgår af den samme egenkapitalpost.

Pengestrømsopgørelse

t.kr.	2023	2022
Periodens resultat	-366.949	-312.454
Tilbageført værdiregulering af obligationer	317.206	250.221
Ændringer i anden gæld	-4.767	13.982
Betalte renter	1.866	1.548
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-52.644	-46.704
Salg af andre værdipapirer og kapitalandele	2.085.753	124.157
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	2.085.753	124.157
Køb af egne aktier	-2.091.542	-55.512
Betalte renter	-1.866	-1.548
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-2.093.408	-57.060
Ændringer i likvide beholdninger	-60.299	20.394
Likvider primo	24.615	4.221
Likvider ultimo	-35.684	24.615
Likvide beholdninger	0	24.615
Træk på driftskredit	-35.684	0
Likvider ultimo	-35.684	24.615
Kreditfaciliteter	450.000	450.000
Finansielle reserver	414.316	474.615
Pengestrømme fra drift pr. aktie	-1,9	-1,4

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BI Erhvervsjendomme A/S aflægges i overensstemmelse med lovgivningens krav, herunder IFRS® Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde samt årsregnskabsloven.

Årsrapporten er omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser for klasse D-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for foregående år.

Alle relevante IFRS-standarder gældende ultimo regnskabsåret er anvendt ved regnskabsaflæggelsen.

Selskabet har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der trådte i kraft i EU i 2023. Ingen af disse har påvirket indregningen og målingen i 2023 eller forventes at påvirke selskabet.

Nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag som først træder i kraft i senere regnskabsår implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske, og ingen af disse forventes at påvirke selskabet væsentligt.

Grundlag for udarbejdelsen

Årsrapporten præsenteres i danske kroner og afrundes til nærmeste 1.000 kr. Den anvendte regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret.

Udtalelse om going concern

Bestyrelse og direktion har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going concern forudsætning lægges til grund. Bestyrelse og direktion har konkluderet, at der ikke på regnskabsaflæggelsestidspunktet er faktorer, der giver anledning til tvivl om, hvorvidt selskabet kan og vil fortsætte driften mindst frem til næste balancedag. Konklusionen er foretaget på baggrund af kendskab til selskabet, de skønnede fremtidsudsigter og de identificerede usikkerheder og risici, der knytter sig hertil, herunder forventningerne til likviditetsudviklingen og udviklingen i kapitalgrundlaget m.v. tilstedeværende kreditfaciliteter med tilhørende kontraktlige og forventede forfaldsperiode samt betingelser i øvrigt. Det anses således for rimeligt, sagligt og velbegrunderet at lægge going concern forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelser til dagsværdi, som normalt svarer kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i totalindkomstopgørelsen i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelse, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Resultatopgørelsen og totalindkomstopgørelse

Resultat af investeringsvirksomhed

Resultat af investeringsvirksomhed omfatter realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab på værdipapirer samt renteindtægter og -udgifter vedrørende værdipapirer og bankindeståender.

Obligationen er ikke baseret på tilbagebetaling af hovedstol og fast rente, men afkastet er baseret på performance i de underliggende aktiver, hvorfor den dagsværdimåles over resultatopgørelsen.

Udgifter til personale og administration

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Skat af årets resultat

Selskabets aktionærer er omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 19. Selskabet er derfor ikke et selvstændigt skattesubjekt og indkomsten beskattes på aktionærniveau.

Balancen

Værdipapirer og kapitalandele

Selskabets værdipapirer, der består af noterede obligationer, præsenteres under langfristede aktiver. Noterede obligationer indregnes og måles på handelsdagen til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien revurderes på baggrund af værdiansættelsesmodellen beskrevet i note 7.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposterne " Indtægter fra investeringsvirksomhed/Udgifter fra investeringsvirksomhed."

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

I forbindelse med aktionærernes ret til indløsning af aktier kan selskabet opkøbe og besidde egne aktier. Kostprisen på den eventuelle beholdning af egne aktier ved regnskabsårets udløb modregnes under reserveerne. Selskabet opfylder betingelserne i IAS 32 afsnit 16A og 16B og indregner nettoformuen som egenkapital i henhold hertil.

Forpligtelser

Forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og vurderinger

Den væsentligste usikkerhed ved indregning og måling knytter sig til fastsættelse af en korrekt dagsværdi for selskabets obligationsinvestering grundet illikviditet. Obligationens dagsværdi opgøres som beskrevet i note 7. Markedet for erhvervsjendomme er fortsat påvirket af usikkerhed om den makroøkonomiske udvikling, herunder konjunktur-, rente- og inflationsudviklingen. Ledelsen vurderer på baggrund af drøftelser med den eksterne valuar, at afkastkravet generelt er forøget i løbet af regnskabsåret, og som konsekvens heraf er værdien af ejendomsporteføljen samlet set nedskrevet. Klimarisici og -faktorer vurderes ikke at have haft en direkte effekt på udviklingen i de bagvedliggende ejendommers værdi og deraf afledt på obligationsinvesteringernes værdi.

3. Udgifter fra investeringsvirksomhed

t.kr.	2023	2022
Realiseret kurstab obligationer	-115.357	-2.042
Urealiseret kurstab obligationer	-201.849	-248.178
Renteudgifter pengeinstitutter	-1.866	-1.548
I alt	-319.072	-251.768

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter og ændring i driftskapital.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af værdipapirer indregnet under langfristede aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed.

4. Udgifter til personale og administration

t.kr.	2023	2022
Direktionens vederlag	463	485
Lønsumsafgift mv.	72	87
Løn i alt	535	572
Øvrige administrationsudgifter	47.342	60.114
I alt	47.877	60.686
Øvrige administrationsudgifter omfatter		
Honorar for lovpligtig revision til generalforsamlingsvalgt revisor	76	68
Andre honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	0	0
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor i alt	76	68
Depositar	1.234	1.405
Forvaltningshonorar	43.687	56.342
Andre omkostninger	2.345	2.299
I alt	47.342	60.114

Selskabets direktør er selskabets eneste ansatte. Bestyrelsen aflønnes af BankInvest-koncernen, og selskabets betaling herfor er indeholdt i forvaltningshonoraret. Ingen i selskabets ledelse eller væsentlige risikotager, som omfatter selskabets direktør, er variabelt aflønnet.

I henhold til lovgivningen skal der gives oplysninger om visse aflønningsmæssige forhold hos forvalteren. Ved oplysning om aflønningen til selskabet skal der ske en allokering af lønsum mv. Allokeringen er opgjort på baggrund af en ligelig fordeling af lønsummer på de forvaltede UCITS og AIFere med udgangspunkt i de opkrævede honorarer. Forvalteren har 29 ansatte. Af den samlede lønsum kan 1.203 t.kr. allokere til fast løn og der er udbetalt 14 t.kr. i variabel løn. Den samlede lønsum allokere til ledelsen udgør 148 t.kr. og til ansatte med væsentlig indflydelse på risikoprofilen 153 t.kr.

Oplysninger om aflønning fremgår af årsrapporten for 2022 for BI Management A/S note 7 side 16.

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

t.kr.	2023	2022
Investering i danske obligationer (unoterede)	4.764.832	7.167.791
I alt	4.764.832	7.167.791

6. Aktiekapital

	2023	2022	2023	2022
		Nominelt, t.kr.		Antal aktier
Aktiekapital, primo	3.275.500	3.275.500	32.755.000	32.755.000
Kapitalnedsættelse	-294.126	0	-2.941.261	0
Aktiekapital, ultimo	2.981.374	3.275.500	29.813.739	32.755.000

Aktiekapitalen er i 2023 nedsat med 294.126 t.kr. ved annullering af egne aktier og består pr. 31. december 2023 af 29.813.739 aktier a DKK 100. Ingen aktier har særlige rettigheder.

Beholdning af egne aktier (stk.)

Egne aktier, primo			246.295	0
Periodens køb			10.045.804	246.295
Annuleret ved kapitalnedsættelse			-2.941.261	0
Egne aktier, ultimo			7.350.838	246.295

I procent af aktiekapitalen

24,7

0,8

Periodens køb af egne aktier er gennemført som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning, og bestyrelsen forventer at stille forslag om annullering af selskabets beholdning af egne aktier ved udgangen af 2023 på selskabets ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen er bemyndiget til ad en eller flere gange at forhøje selskabets aktiekapital med indtil nominelt DKK 5.000.000.000 uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer. Bemyndigelsen er gældende indtil 27. april 2028. Bestyrelsen skal på en aktionærs forlangende indløse vedkommende aktionærs aktier i selskabet ved kontant udbetaling jf. vedtægternes pkt. 7. Selskabet opfylder betingelserne i IAS 32 afsnit 16A og 16B og indregner nettoformuen som egenkapital i henhold hertil. Bestyrelsen er bemyndiget til i perioden indtil 27. april 2028 på selskabets vegne at erhverve egne aktier på indtil 50 %

af selskabets aktiekapital. Vederlaget for aktierne må ikke afvige fra den kursværdi med omkostningsfradrag, der kan opgøres i henhold til vedtægterne.

Såfremt en aktionær begærer sig indløst, er bestyrelsen berettiget til at afvise indløsningen mod til gengæld at lade selskabet købe aktionærens aktier med henblik på senere videresalg eller efterfølgende nedsættelse af aktiekapitalen. Køb af egne aktier som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning kan kun finde sted i det omfang, bestyrelsens bemyndigelse til køb af egne aktier ikke overskrides. Ved køb af egne aktier som alternativ til en nedsættelse af aktiekapitalen ved indløsning skal den udtrædende aktionær stilles lige så godt, som hvis der var gennemført en nedsættelse af aktiekapitalen.

7. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter

t.kr.	2023	2022
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.764.832	7.167.791
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	4.764.832	7.167.791
Likvide beholdninger	0	24.615
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	0	24.615
Gæld til kreditinstitutter	35.684	0
Anden gæld	9.767	14.534
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	45.451	14.534

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen

t.kr.	Niveau I	Niveau II	Niveau III	I alt
2023				
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	4.764.832	4.764.832
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0	4.764.832	4.764.832
2022				
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	7.167.791	7.167.791
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0	7.167.791	7.167.791

Afstemning niveau III dagsværdimålinger

t.kr.	2023	2022
Dagsværdi, primo	7.167.791	7.542.169
Køb, eksklusiv transaktionsomkostninger	-2.085.753	-124.157
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	-317.206	-250.220
Dagsværdi, ultimo	4.764.832	7.167.791
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen		
Realiseret værdiregulering	-115.357	-2.042
Urealiseret værdiregulering	-201.849	-248.178
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	-317.206	-250.220

Ovenfor vises klassifikationen af finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niveau I)
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau II)
- Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau III)

Dagsværdiregulering af unoterede obligationer

Selskabet investerer i en unoteret obligation udstedt af PFA DK Core Erhverv I K/S med eksponering mod en portefølje bestående af udlejede danske erhvervsjendomme forvaltet af PFA.

Med udgangspunkt i den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssig vurdering. Måling af obligationens dagsværdi er baseret på modtagne oplysninger om værdiansættelsen af den bagvedliggende ejendomsportefølje. Til brug for at sikre en løbende korrekt værdifastsættelse af

ejendomsporteføljen foretager en uafhængig ekstern valuar på kvartalsmæssig basis en vurdering af hver enkelt ejendoms værdi med afsæt i seneste budget og regnskab for den forgangne periode. Denne vurdering suppleres af information om markedsprisen på handlede ejendomme af lignende kvalitet i samme geografiske område.

Den bagvedliggende ejendomsportefølje måles til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret model. Dagsværdien repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom forudbetalt husleje tillægges.

Ved beregningen af værdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af

gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomsstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.m., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksternt mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen påvirkes af flere faktorer, hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme. Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 31. december 2023 lå i niveauet 4,8 % (2022: 4,5 %), og det estimeres, at en stigning i afkastkravet på 0,25% vil reducere selskabets egenkapital og resultat med DKK 255 mio., svarende til 5,4 %.

En anden væsentlig faktor for den regnskabsmæssige værdi af ejendomsporteføljen er de realiserede lejeindtægter samt markedislejeniveauet for de enkelte ejendomme. Det estimeres, at et fald i de realiserede lejeindtægter samt markedislejeniveauet på 5 % ligeledes vil reducere selskabets egenkapital og resultat med 5 %, svarende til DKK 238 mio.

Udlejningsprocent er påvirket af, at flere ejendomme er under ombygning til flerbrugerkontorer. Tomgangen er dog reduceret til 10,4 % ultimo 2023 mod 11,0 % ultimo 2022.

Politik for styring af finansielle risici

Selskabets overordnede investeringspolitik og risikoprofil fremgår af vedtægterne og kan derfor kun ændres ved at følge proceduren for en vedtægtsændring.

Selskabet placerer sine midler i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsjendomme samt dermed forbundne aktiviteter.

Selskabet kan placere op til 10 % af sine midler i finansielle instrumenter, der ikke opfylder ovenstående kriterier. Selskabet må ikke optage langfristede lån. Selskabet kan optage lån på højst 10 % af formuen for at indløse aktionærer, for at udnytte tegningsretter, herunder til investering i finansielle instrumenter i overensstemmelse med investeringspolitikken, eller til midlertidig finansiering af indgåede handler eller dækning af omkostninger. Hermed kan der opstå en begrænset gearing af investors midler.

Formålet med den begrænsede gearing er primært at sikre investors indløsningsret, da der kan være en periode mellem, at en investor ønsker at blive indløst, og selskabet får realiseret sine aktiver. Den begrænsede gearing giver også mulighed for, at selskabet i stedet for at realisere aktiver køber aktierne og derved giver mulighed for, at

andre investorer kan købe aktier af selskabet. Den mulige gearing gør, at investors eksponering kan være lidt højere end den investerede formue og dermed kan der være en begrænset øget markedsrisiko. Ultimo regnskabsperioden var der trukket DKK 36 mio. på kreditfaciliteten.

Forpligtelse til tilbagesalg af obligationer

Obligationssudstederen har ret til at købe obligationerne tilbage fra selskabet til den valuarberegnete indre værdi (NAV) af obligationen.

Generelle risikofaktorer

Enkeltlande:

Ved investering i værdipapirer i et enkelt land, er der risiko for, at det finansielle marked i det pågældende land kan blive udsat for specielle politiske eller reguleringsmæssige tiltag. Desuden vil markedsmæssige eller generelle økonomiske forhold i landet, herunder også udviklingen i landets valuta og rente, på påvirke investeringernes værdi

Ejendomsspecifikke forhold:

Værdien af en eller flere af de erhvervsjendomme, der er eksponering mod, kan svinge mere end det samlede erhvervsjendomsmarked og kan derved give et afkast, som er meget forskelligt fra markedets. Forskydninger på udlejningsmarkedet samt lovgivningsmæssige, konkurrencemæssige, markedsmæssige og likviditetsmæssige forhold vil ligeledes kunne påvirke værdien af selskabets investeringer.

Likviditet:

Investering i erhvervsjendomme skal betragtes som en illikvid investering. Da selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsjendomme, vil disse instrumenter også være illikvide, og selskabet kan derfor have begrænsede muligheder for at konvertere aktiverne til kontanter. Selskabet har af denne grund fastsat et månedligt indløsningsloft på 2 % eller sammenlagt et indløsningsloft på 5 % af selskabets formue inden for en tre måneders periode, hvorfor der er tale om en illikvid investering.

Bestyrelsen kan forlange en indløsning udsat, så indløsningsprisen fastsættes efter, at selskabet har realiseret de til indløsningen nødvendige aktiver. Bestyrelsen kan desuden beslutte, at en indløsning suspenderes, bl.a. hvis der rejses berettiget tvivl om værdiansættelsen, eller hvis der ikke kan opgøres en forsvarlig indløsningspris.

Det betyder, at det ikke er sikkert, at investor kan sælge sine aktier, når det ønskes. Ligeledes kan den kurs, hvortil

et salg kan finde sted, muligvis være markant under den indre værdi i selskabet.

Selskabet tilstræber altid at have tilstrækkeligt med likviditet til, at kunne opretholde normal drift. Honorering af investorer, som ønsker at lade sig indløse, finansieres primært ved tilbagesalg af obligationer til obligationsudsteder, hvilket kan ske, hvis visse betingelser er opfyldt og med et kursfradrag. Likviditetsbehov til opretholdelse af normal drift udgør DKK 39 mio. p.a. pr. 31. december 2023. Selskabet havde pr. 31. december 2023 likvide beholdninger og uudnyttede trækingsrettigheder på kreditfaciliteter på DKK 414 mio. Kreditgiver kan opsigge faciliteten med 12 måneders varsel til udgangen af en måned. En maksimal udnyttelse af kreditfaciliteten vurderes at påvirke selskabets resultat og egenkapital negativt med DKK 19,7 mio. p.a. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et forsvarligt likviditetsberedskab.

Kredit- og modpartsrisiko:

Aftaler vedrørende afledte finansielle instrumenter indgår ofte med en eller flere modparter, hvorfor der foruden en eventuel markedsrisiko ligeledes er en modpartsrisiko i form af risikoen for, at modparten ikke kan opfylde sine forpligtelser i henhold til den indgåede aftale, og at der ikke er stillet tilstrækkelig sikkerhed for opfyldelsen. Modpartsrisiko er således risikoen for at lide et finansielt tab som følge af en modparts misligholdelse af sine betalingsforpligtelser.

Selskabet har en modpartsrisiko på udstederen af selskabets obligationsinvestering, som vurderes som værende lav.

Placering af selskabets kontante beholdninger i Sydbank A/S medfører også en modpartsrisiko, som vurderes som meget lav.

Hændelsesrisiko:

I særlige situationer, som for eksempel finanskrisen i 2008-2009, kan de finansielle markeder blive påvirket meget betydeligt og over en længere periode. En sådan

8. Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.

udvikling vil typisk også påvirke ejendomsmarkedet og dermed også kunne påvirke selskabet negativt.

Bæredygtighedsrisici:

Ved bæredygtighedsrisiko forstås en miljømæssig, social eller ledelsesmæssig begivenhed eller omstændighed ("ESG-risiko"), som, hvis den opstår, kunne have faktisk eller potentiel væsentlig negativ indvirkning på værdien af en investering.

Selskabet integrerer ikke bæredygtighedsrisici i investeringsbeslutningerne. Selskabet investerer udelukkende i et eller få aktiver, hvis risikoprofil ikke afhænger af bæredygtighedsrisici. Det skyldes bl.a., at data for bæredygtighedsrisici ikke er tilgængelig for disse typer af aktiver. Det er derfor heller ikke muligt at beskrive resultaterne af de sandsynlige indvirkninger af bæredygtighedsrisici på afkastet.

Særlige risici ved erhvervejendomsprodukter

Udlejningsrisiko:

Det er ikke garanteret, at de erhvervejendomme, der er eksponering mod, kan udlejes ligesom størrelsen af lejeindtægten heller ikke er garanteret. Desuden er der også en risiko for, at lejerne ikke kan betale. En ændring af udlejningsforhold kan have en negativ indvirkning på investeringernes afkast.

Prisfastsættelsesrisiko:

Ejendomsaktiver er illikvide aktiver og på trods af, at værdifastsættelsen af ejendomsaktiverne normalt bestemmes af uafhængige valuarer må den betragtes som subjektiv. Der vil oftest ikke være daglig prisfastsættelse på ejendomsaktiver. Da selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod ejendomsmarkedet og dermed illikvide aktiver uden daglig værdiansættelse, vil selskabets indre værdi være baseret på den senest offentliggjorte værdi af aktiverne og denne værdi kan være offentliggjort med væsentlig tidsforskydning.

9. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter selskabets bestyrelse og direktion samt forvaltningsselskabet BI Management A/S og dets søsterselskab BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S, hvor der er indgået henholdsvis forvaltningsaftale og rådgivningsaftale med.

Transaktioner mellem nærtstående parter sker på markedsvilkår. Der er i regnskabsåret alene betalt forvaltningshonorar på 43.687 t.kr. til BI Management A/S. Aflønning af bestyrelsen er indeholdt i dette honorar. Der er ikke udbetalt honorarer, vederlag eller foretaget transaktioner med selskabets bestyrelse og direktion ud over hvad der fremgår af note 4.

Aktionærer med 5 % eller mere af aktiekapitalen

BI Management A/S	5-9,99 %
Spar Nord Bank A/S	5-9,99 %
Investeringsforeningen Jyske Portefølje	10-14,99 %
BI Erhvervsejendomme A/S	25-33,32 %

Aktionærer med 5 % eller mere af stemmerettighederne

BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S	5-9,99 %
Spar Nord Bank A/S	5-9,99 %
Jyske Invest Fund Management A/S	10-14,99 %
BI Erhvervsejendomme A/S	25-33,32 %

10. Pantsætninger

Til sikkerhed for enhver forpligtelse, som selskabet måtte få over for Sydbank A/S, er der ydet pant i selskabets obligationsbeholdning svarende til en værdi på nominelt DKK 1,2 mia. samt kontant indestående.

11. Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som påvirker vurderingen af årsrapporten.

12. Segmentoplysninger

Selskabets har et segment, som består af investeringer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsejendomme.

13. Nøgletalsdefinitioner

Soliditetsgrad

Egenkapital i procent af aktiverne på balancedagen.

Investorafkast

Ændringen i indre værdi pr. aktie i forhold til indre værdi pr. aktie primo omregnet til procent.

Pengestrømme fra drift pr. aktie

Pengestrøm fra driftsaktivitet i procent af det gennemsnitlige aktier.

Årets kursstigninger/-fald

Ændring i børskursen i forhold til børskursen primo omregnet til procent.

Indre værdi pr. aktie ultimo

Selskabets egenkapital i forhold til antal cirkulerende aktier på balancedagen.

Supplerende beretninger i henhold til Disclosuresforordningen

BILAG IV

Model for periodisk offentliggørelse af oplysninger om finansielle produkter, jf. artikel 8, stk. 1, 2 og 2a, i forordning (EU) 2019/2088 og artikel 6, stk. 1, i forordning (EU) 2020/852

<p>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 investeringens modtagende virksomheder følger god ledelsespraksis.</p> <p>EU-klassificeringssystemet er et klassificeringssystem, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som opstiller en liste over miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Nævnte forordning indeholder ikke en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificeringssystemet eller ej.</p>	<p>Produktnavn BI Erhvervsjendomme A/S</p> <p>Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode) 549300W2PCC9TKJT657</p>
---	--

Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

Havde dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?

Ja Nej

<input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et miljømål: % <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> I økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet<input type="checkbox"/> I økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet	<input type="checkbox"/> Det fremmede miljømæssige/sociale (M/S) karakteristika og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på ___% <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet<input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet<input type="checkbox"/> med et socialt mål
<input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et socialt mål: %	<input checked="" type="checkbox"/> Det fremmede M/S-karakteristika, men foretog ikke nogen bæredygtige investeringer



I hvilket omfang blev de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opfyldt?

De miljømæssige og sociale karakteristika, som produktet fremmer, er i 2023 blevet opfyldt på linje med vores forventninger og er sammenligneligt med sidste år.

Produktet har fremmet de karakteristika ved at opføre og eje bygninger, hvor der blandt andet blev arbejdet på at øge energi-effektiviteten, brugen af vedvarende og mindre CO₂-belastende energikilder, affaldssortering og med indførelsen af energioptimerende/CO₂-besparende byggeprocesser. Arbejdet har primært taget udgangspunkt i tredjeparts-certificering efter den anerkendte DGNB-standard, som ser på bygningernes sociale, økonomiske, og miljømæssige bæredygtighed. Dernæst har produktet fremmet grøn omstilling gennem efterlevelse af EU Taksonomiens bæredygtighedskriterier for en række af ejendommene i produktet, som er blevet tredjeparts-verificeret af Rådet for Bæredygtigt Byggeri.

● Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?

- Rådgiver monitorerer aktiverens CO₂-aftryk, som angiver hvor mange tons CO₂ der kan tilbageføres til en investering på én million danske kroner ud fra porteføljens underliggende aktiver. Produktets CO₂-aftryk er beregnet til 0,4 tons pr. investeret million danske kroner (100% datadækning). De benyttede data er en kombination af rapporteret og estimeret data fra de enkelte ejendomme, som porteføljen investerer i. CO₂ data kommer i dag med en iboende usikkerhed, hvortor det beregnede CO₂-aftryk potentielt vil kunne ændre sig i takt med at både datadækning og -kvalitet forbedres over tid.
- Rådgiver monitorerer andelen af ejendomsaktiver, som er energi-efficiente bygninger. Energi-efficiente bygninger er bygninger med energimærke A. Energimærkningen synliggør bygningernes energiforbrug og viser bygningens placering på energimærkeskalaen fra A til G, hvor A er den bedste placering. 20% af produktets ejendomsaktiver er energimærke A.

Bæredygtighedsindikator er måler, hvordan de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opfyldes.

- Rådgiver monitorerer andelen af ejendomsaktiver som har DGNB guld- eller platincertificeringer: DGNB er et omfattende værktøj til at skabe ro, retningslinjer og overblik i en ofte kompleks byggeproces. DGNB bygger på FN's definition af bæredygtighed. I DGNB-systemet evalueres et byggeri eller byområde ud fra seks hovedområder: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Kriterierne opdateres løbende, i takt med, at branchen får ny viden og praksis. 19% af produktets ejendomsaktiver har DGNB guld- eller platincertificeringer. Derudover har vi porteføljecertificeret alle porteføljens ejendomme med en DGNB-basis certificering. Formålet er metodisk at prioritere indsatser relateret til bæredygtighed i den løbende ejendomsforvaltning, der hvor indsatserne er mest effektive.

Data er per den 31/10/2023.

Data er ikke omfattet af en revisionserklæring eller gennemgået af tredjepart.

... og sammenlignet med tidligere perioder?

Bæredygtighedsindikator	Enhed	2022	2023
Produktets CO2-aftryk	Tons CO2 pr. investeret million danske kroner	0,3	0,4
<i>Datadækning</i>		<i>100</i>	<i>100</i>
Andelen af produktets ejendomsaktiver, som er energi-efficiente bygninger	%	20	20
Andelen af produktets ejendomsaktiver, som har DGNB guld- eller platincertificeringer (eller tilsvarende international standard)	%	19	19

- Produktets CO2-aftryk er steget marginalt fra 2022 til 2023, hvilket primært skyldes en nedskrivning af værdien af produktets ejendomsinvesteringer.
- Andelen af produktets ejendomsaktiver, som er energi-efficiente bygninger, er den samme i 2023 som i 2023.
- Andelen af produktets ejendomsaktiver, som har DGNB guld- eller platincertificeringer, er ligeledes den samme som sidste år.

Hvad var målene for de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, og hvordan bidrog de bæredygtige investeringer til sådanne mål?

Produktet har ikke givet tilsagn til at foretage bæredygtige investeringer.

Hvordan skadede de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, ikke i væsentlig grad nogen af de miljømæssige eller sociale bæredygtige investeringsmål?

Produktet har ikke givet tilsagn til at foretage bæredygtige investeringer.

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

N/A. Produktet har ikke givet tilsagn til at foretage bæredygtige investeringer.

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

N/A. Produktet har ikke givet tilsagn til at foretage bæredygtige investeringer.

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 bestikkelse.

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.



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

Produktet tog hensyn til de obligatoriske vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer (PAIs) for ejendomsinvesteringer. Disse indgik i due diligence-processen forud for køb af en investering og blev monitoreret årligt. Derudover blev der foretaget konkrete indsatser for at øge energieffektivitet og nedbringe CO₂-udledningen.



Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?

Listen omfatter de investeringer, der udgjorde den største andel af det finansielle produkts investeringer i referenceperioden:

2023

Største investeringer i 2023	Sektor	% aktiver	Land
PFA DK Ejendomme	Ejendomme	85%	DK
ATPFA I K/S	Ejendomme	11%	DK
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S	Ejendomme	2%	DK
Ottilla København P/S	Ejendomme	1%	DK
Største investeringer i 2022			
PFA DK Ejendomme Lav	Ejendomme	100%	DK

At investeringerne er delt mere ud i år 2023 end år 2022, skyldes en ændring i datastrukturen, men er ikke et udtryk for en ændring af produktet.



Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

Aktivallokeringne beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

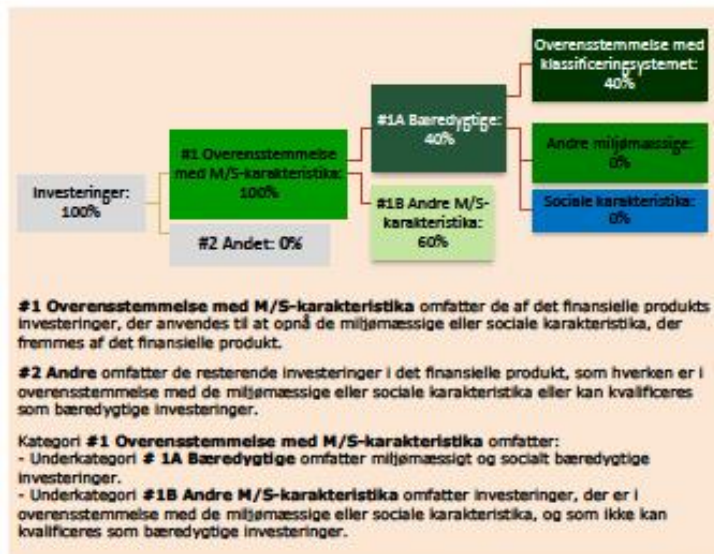
Hvad var aktivallokeringen?

Der bliver udelukkende investeret i danske erhvervsjendomme, som alle er placeret i kategorien "Overensstemmelse med M/S-karakteristika". Ud af disse ejendomsinvesteringer er der en andel bæredygtige investeringer, dvs. i underkategorien "Bæredygtige", som er i overensstemmelse med klassificeringssystemet (EU's Miljøtaksonomi, baseret på aktivernes omsætning). Resten bliver placeret i kategorien "Andre M/S-karakteristika".

For at være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet omfatter kriterierne for fossillas begrænsninger for emissioner og overgang til fuldt vedvarende energi eller kulstoffattige brændstoffer inden udgangen af 2035. For atomenergi indeholder kriterierne omfattende sikkerheds- og affaldshåndteringsregler.

Mulighedsskabende aktiviteter er det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

Omsættelsesaktiviteter er aktiviteter, for hvilke der endnu ikke findes kulstoffattige alternativer, og som bl.a. har drivhusgasemissionsniveauer, der svarer til de bedste resultater.



● **Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?**

Investeringerne blev foretaget i erhvervsjendomssektoren.



● **I hvilket omfang var de bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?**

Produktet har ikke givet tilsagn til at foretage bæredygtige investeringer, men har fremmet miljømæssige karakteristika, hvoraf følgende andel af produktets investeringer har været i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet: 40 %

Investeringerne, der er i overensstemmelse med Taksonomien fordeles sig ud på:

- Modvirkning af klimaændringer: 19.4%
- Tilpasning til klimaændringer: 20.2%

I forhold til overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet har rådgiver i samarbejde med eksterne rådgivere vurderet overensstemmelsen af porteføljens danske bolig- og erhvervsjendomme med EU Taksonomiens kriterier for den økonomiske aktivitet "7.7 Erhvervelse og Ejerskab af Bygninger".

Dokumentation for overensstemmelse med Taksonomiens kriterier er godkendt hos tredjepart, Rådet for Bæredygtigt Byggeri (Rådet)..

● **Medførte det finansielle produkt investeringer i aktiviteter relateret til fossilt gas og/eller atomenergi i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?**

Ja:

Inden for fossilt gas

Inden for atomkraft

Nej

¹ Fossilgas- og/eller atomrelaterede aktiviteter vil kun være i overensstemmelse med EU- klassificeringssystemet, 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 fossilt gas og atomenergi, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, er fastsat i Kommissionens delegerede forordning (EU) 2022/1214

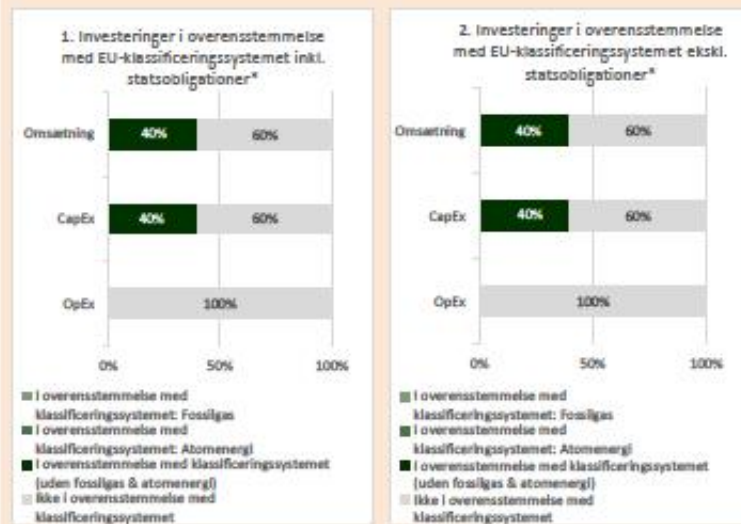
Aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, udtrykkes som en andel af:

- **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 omstilling til en grøn økonomi.

- **driftsudgifter (OpEx)**, der afspejler de investeringsmodtagende virksomheders grønne operationelle aktiviteter.

Diagrammerne nedenfor viser med grønt procentdelen 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.



Hvad var andelen af investeringer i omstillingsaktiviteter og mulighedsskabende aktiviteter?

Andelen af produktets investeringer inklusive statsobligationer, som er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet baseret på aktivernes omsætning, udgjorde 0%. Andelen af investeringer i mulighedsskabende aktiviteter udgjorde 0%.

Hvordan var procentdelen af investeringer, der var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, sammenlignet med foregående referenceperioder?

Sammenligningen er først relevant fra 2024, idet det for første gang i år har været muligt at vurdere produktets investeringers overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet.

er bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke tager hensyn til kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.

Hvad var andelen af bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

Produktet har ikke foretaget bæredygtige investeringer, der ikke var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet.



Hvilken andel udgjorde socialt bæredygtige investeringer?

N/A. Produktet har ikke givet tilsagn til at foretage bæredygtige investeringer.



Hvilke investeringer blev medtaget under "Andre", hvad var deres formål, og var der nogen miljømæssige eller sociale minimumsgarantier?

Der er ingen investeringer medtaget under "Andre".



Hvilke foranstaltninger er der truffet for at opfylde de miljømæssige og/eller sociale karakteristika i referenceperioden?

Rådgiver havde fokus på energioptimerende forbedringer og CO2-reducerende tiltag i 2023 ved at gå i dialog med entreprenører samt ejendomsadministratorer og forvaltere. Der er blandt andet igangsat tiltag som transformation fra naturgas til fjernvarme, elledestandere til biler og solceller på tagene. I 2023 har der ligeledes været fokus på affaldsforebyggelse og cirkulær økonomi ved renovering og ombygning.

BANK i NVEST

**Handler
med omtanke**