

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

BI Erhvervsejendomme A/S

DK0061026549

BI Erhvervsejendomme A/S. ISIN-kode: DK0061026549, FT-nr.: 24426, SE-nr.: 39472783. Selskabet administreres af BI Management A/S, telefon 77 30 90 00. Yderligere information findes på www.bankinvest.dk.

Finanstilsynet er ansvarlig for tilsynet med BI Management A/S i forbindelse med dette dokument med central information.

Dato for udarbejdelse 22/03/2024

Hvad dette produkt drejer sig om?

Type

Selskabet er en alternativ investeringsfond i henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Løbetid

Der er ikke nogen løbetid på produktet.

Beslutning om afvikling af selskabet kan træffes på selskabets generalforsamling. Beslutning herom kræver, at den tiltrædes af mindst 2/3 såvel af de stemmer, som er afgivet, som af den del af formuen, som er repræsenteret på generalforsamlingen.

Mål

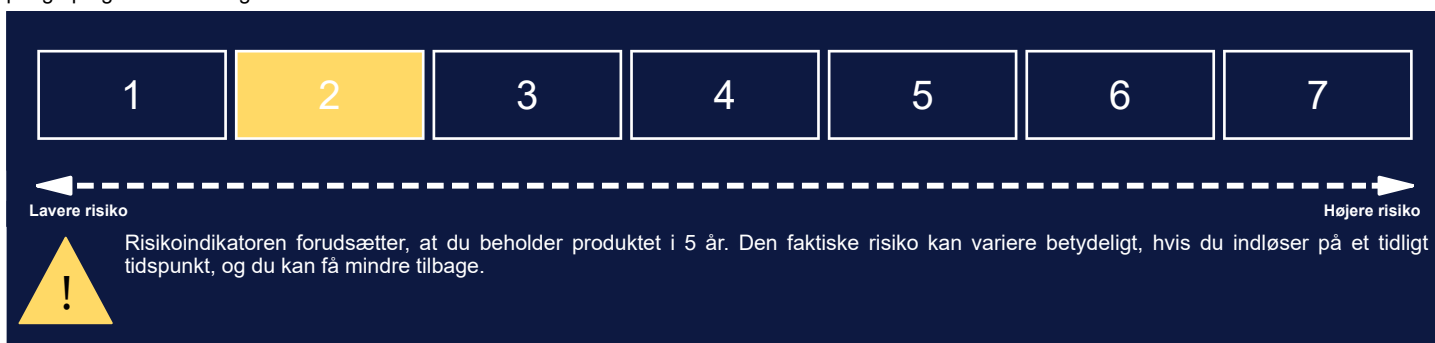
BI Erhvervsejendomme A/S placerer sine midler i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsejendomme og/eller ejendomsselskaber, der investerer i erhvervsejendomme. Initialt investerer selskabet i en obligation udstedt af PFA DK Core Erhverv I K/S med eksponering mod en portefølje bestående af udlejede danske erhvervsejendomme forvaltet af PFA DK Ejendomme Lav A/S. Selskabet kan placere op til 10 % af sine midler i finansielle instrumenter, der ikke opfylder ovenstående kriterier. 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 er en alternativ investeringsfond med en bestemt investeringsstrategi, der har begrænset likviditet og henvender sig derfor primært til investorer, der har en "køb og behold"-strategi. Andelen af aktiver i selskabet, som på grund af den illikvide natur er omfattet af særlige foranstaltninger, udgør 100% og gearing oftest <1%. Der henvises endvidere til prospektet. Selskabet ønsker at fremme miljømæssige og sociale karakteristika i henhold til artikel 8 i EU's forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger.

Påtænkt detailinvestor

De typiske investorer i selskabet forventes at være investorer, som investerer pensionsmidler eller midler under virksomhedsskatteordningen samt selskaber, alle med en typisk investeringshorisont på minimum 4 år. Investorer med frie midler vil også kunne investere i selskabet, men forventes qua gældende skatteregime (lagerbeskatning) ikke at udgøre majoriteten af selskabets investorer. Der ydes ingen garanti, og alle de investerede penge kan gå tabt. Afdelingen er akkumulerende.

Hvilke risici er der, og hvilke afkast kan jeg få?

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.



Vi har klassificeret dette produkt som 2 ud af 7, som er en lav risikoklasse. Det betyder, at der er en lav risiko for fremtidige tab. Dette produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering. Derudover kan bæredygtighedsrisici forventes at have en lav indvirkning på afkastet.

Likviditetsrisiko: Selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsejendomme, og derfor vil selskabets aktiver være illikvide. Det betyder, at det ikke er sikkert, at investorer kan sælge sine aktier, når det ønskes. Ligeledes kan den kurs, hvortil et salg kan finde sted, muligvis være markant under den indre værdi. Vedr. de særlige indløsningsforhold, henvises til afsnittet ovenfor eller informationsdokumentet.

Modpartsrisiko: Risikoen for at lide et finansielt tab som følge af, at en modpart ikke kan håndtere dets forpligtelser overfor selskabet.

Ejendomsspecifikke forhold: Forskydninger på udlejningsmarkedet samt lovgivningsmæssige (f.eks. ændringer i beskatningsforhold, lejeloven osv.), konkurrencemæssige, markedsmæssige og likviditetsmæssige forhold kan påvirke værdien af boligejendommene.

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

Udlejningsrisiko: Der er risiko for lavere efterspørgsel efter ejendommene i ejendomsporteføljen, som kan medføre, at huslejeindtægterne i budgettet bliver mindre end forventet.

Yderligere beskrivelse af risikofaktorer er tilgængeligt i Selskabets informationsdokument under "Generelle risikofaktorer" samt "Særlige risici ved erhvervsejendomsprodukter".

Resultatscenarier

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve produktet, men inkluderer muligvis ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver eller dit pengeinstitut. 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 ufordelagtige, moderate og fordelagtige scenarier er fiktive under anvendelse af de værst tænkelige, de gennemsnitlige og de bedste resultater for produktet indenfor de seneste 10 år. Stressscenariet viser, hvad du kan få tilbage under ekstreme markedsforhold. Markederne kan udvikle sig meget forskelligt i fremtiden.

Anbefalet investeringsperiode:		4 år	
Eksempel på investering:		100.000 DKK	
Scenarier		Ved udtræden efter 1 år	Ved udtræden efter 4 år
Minimum	Der er ikke noget garanteret minimumsafkast i tilfælde af udtræden inden 4 år. Du risikerer at miste en del af eller hele din investering.		
Stress	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	54.230 DKK	63.140 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-45,77%	-10,86%
Ufordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	84.530 DKK	84.510 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-15,47%	-4,12%
Moderat	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	96.710 DKK	107.040 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	-3,29%	1,72%
Fordelagtig	Hvad du eventuelt får tilbage efter omkostninger	102.540 DKK	111.920 DKK
	Gennemsnitligt afkast hvert år	2,54%	2,86%

Hvad sker der, hvis BI Erhvervsejendomme A/S ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Investeringsproduktet er en alternativ investeringsfond i henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Selskabets værdipapirer opbevares i depot hos foreningens depotbank i overensstemmelse med lovgivningen. Der findes ikke en garantiordning som forsikrer mod tab, men depotselskabet er ansvarlig for tab af værdipapirer, som depotselskabet opbevarer på vegne af selskabet. Depotselskabet er dog ikke ansvarlig, hvis tabet skyldes en ekstern hændelse, som depotselskabet ikke med rimelighed kunne forventes at have kontrol over, og hvis konsekvenser ville have været uundgåelige, også selv om depotselskabet havde truffet alle rimelige forholdsregler

Hvilke omkostninger er der?

Den person, der rådgiver dig eller sælger dig dette produkt, kan opkræve yderligere omkostninger. Hvis det er tilfældet, er denne person forpligtet til at 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 med et investeringsbeløb på 100.000 kroner og forskellige mulige investeringsperioder. Vi har antaget, at i det første år vil du kunne få det investerede beløb tilbage (0% i årligt afkast). For den anbefalede investeringsperiode har vi antaget, at produktet udvikler sig som vist i det moderate scenarie.

I tillæg til nedenstående bemærkes, at der også afholdes omkostninger forbundet med forvaltningen af den underliggende ejendomsportefølje og investeringsstruktur. PFA Asset Management A/S modtager således et honorar på 0,75 % p.a. for forvaltningen, ligesom der afholdes omkostninger på ca. 0,075 % p.a. til den lovpligtige forvalter, depositar og revisor. Disse omkostninger er ikke medtaget i nedenstående scenarier.

	Ved udtræden efter 1 år	Ved udtræden efter 4 år
Omkostninger i alt	6.834 DKK	10.294 DKK
Årlig omkostningsmæssig konsekvens (*)	6,9%	2,4% hvert år

(*) Dette illustrerer, hvordan omkostningerne forringer dit afkast hvert år i løbet af investeringsperioden. Det viser f.eks., at ved udtræden i forbindelse med den anbefalede investeringsperiode, forventes det gennemsnitlige afkast pr. år at være 4,1% før afholdelse af omkostninger og 1,7% efter omkostninger.

Engangsomkostninger ved oprettelse eller udtræden		Ved udtræden efter 1 år
Oprettelsesomkostninger	Det beløb du betaler, når du køber andele ved en investering på 100.000 kroner. Omkostningen beregnes med maksimalt 1,12%	Op til 1.120 DKK
Udtrædelsesomkostninger	Det beløb du betaler, når du sælger andele ved en investering på 100.000 kroner. Omkostningen beregnes med maksimalt 5%	5.000 DKK
Løbende omkostninger		
Forvaltningsgebyrer og andre administrations- eller driftsomkostninger	Produktets anslået årlige løbende omkostning ved en investering på 100.000 kroner. Den løbende omkostning anslås at være 0,82%	820 DKK
Transaktionsomkostninger	Dette er et skøn over de påløbne omkostninger ved køb og salg af de underliggende investeringer i forbindelse med porteføljepleje ved en investering på 100.000 kroner. Transaktionsomkostningerne anslås til 0%	0 DKK
Yderligere omkostninger afholdt på særlige betingelser		
Resultatgebyrer	Produktet har ikke resultatgebyr.	N/A

Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs?

På grund af indtrædelses- og udtrædelsesomkostninger samt de løbende markedsbevægelser anbefales det at have en investeringshorisont på den anbefalede investeringsperiode, jævnfør afsnittet "Hvad dette produkt drejer sig om". Det er til enhver tid muligt at udtræde af investeringsproduktet. Enten ved afhændelse gennem sin netbank, hvis investors pengeinstitut tilbyder denne mulighed, og ellers kan afhændelse altid ske gennem kontakt til investors pengeinstitut. Ved afhændelse kan der forekomme omkostninger til pengeinstituttet, ligesom der vil være afhændelsesomkostninger anført i nærværende dokument.

Indløsninger sker til indre værdi den 5. bankdag i måneden med fradrag af et indløsningsgebyr på 5 % af indløsningsbeløbet. Såfremt en investor gør retten til indløsning gældende til udløb af et kvartal, har investoren mulighed for at indløsning iværksættes den 13. bankdag i måneden og sker til indre værdi opgjort på tidspunktet for indløsningens iværksættelse efter samme principper, som anvendes i årsrapporten, uden hensyntagen til goodwill, knowhow og lignende immaterielle aktiver mod fradrag af følgende indløsningsgebyrer:

- 1,5%, hvis de samlede krav om indløsning som Selskabet har modtaget i løbet af kvartalet repræsenterer mindre end 5% af Selskabets samlede formue
- 2,5%, hvis de samlede krav om indløsning som Selskabet har modtaget i løbet af kvartalet repræsenterer mindre end 8%, men mere end 5% af Selskabets samlede formue
- 3,5%, hvis de samlede krav om indløsning som Selskabet har modtaget i løbet af kvartalet udgør mere end 8% af Selskabets samlede formue

Såfremt en aktionær ønsker at gøre retten til indløsning gældende, skal aktionæren give Selskabet skriftlig meddelelse herom, inklusive antallet af aktier, som ønskes indløst, og meddelelsen skal være kommet frem til Selskabet senest 3. bankdag i måneden ved brug af den månedlige indløsningsmodel og senest 6. bankdag i kvartalet ved brug af den kvartalsvise indløsningsmodel. Meddelelse kan gives ved email til erhvervsejendomme@bankinvest.dk.

Ved meddelelse om indløsning ved udløb af et kvartal skal investor angive, hvorvidt investor ønsker den månedlige eller kvartalsvise indløsningsmodel. Hvis indløsning repræsenterer mere end 2 % af selskabets formue eller sammenlagt mere end 5 % af selskabets formue inden for en tre måneders periode, kan bestyrelsen forlange indløsning udsat helt eller delvist proportionalt i en periode, som bestyrelsen anser som værende i selskabets bedste interesse.

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

Hvordan kan jeg klage?

Ved klager over konti, depoter eller rådgivning om investeringer i selskabet bedes investor kontakte sit pengeinstitut eller sin rådgiver.

Ved klager over forholdene i selskabet bedes investor kontakte BI Management A/S' klageansvarlige:

BI Management A/S

Att.: Juridisk afdeling

Bredgade 40

1260 København K

E-mail: jura@bankinvest.dk

Yderligere oplysninger om håndtering af klager er tilgængelige på:

<https://bankinvest.dk/om-bankinvest/klagevejledning/>.

Anden relevant information

Yderligere information om selskabet fremgår af informationsdokumentet, der udleveres gratis hos BI Erhvervsejendomme A/S, Bredgade 40, 1260 København K eller på bankinvest.dk. Her kan du også rekvirere selskabets års- og halvårsrapport, samt den til enhver tid ajourførte udgave af central information. Materialet findes på dansk. Du kan ligeledes se priserne samt andre praktiske oplysninger på bankinvest.dk. Tidligere resultater og månedligt resultatscenarie kan findes på følgende link.

<https://docs.fundconnect.com/GetDocument.aspx?clientid=di0whw10-bn3g-by9x-wlqe-uoikhavhddij&Isin=DK0061026549&lang=da-DK&type=KPP>

https://documents.feprecisionplus.com/priip/bi/prp/BI2ZERO_D67D_DK_da-dk_4603769_BANKINVEST_MP.pdf