

Halvårsrapport 30.06.2021

BI Erhvervsejendomme A/S

CVR-nr. 39 47 27 83

Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø

BANKINVEST

Handler
med omtanke



Indhold

3 Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

4 Selskabsoplysninger

4 Aktieoplysninger

4 Hoved- og nøgletal

Delårsregnskab 1. januar - 30. juni

8 Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

9 Balance

10 Egenkapitalopgørelse

10 Pengestrømsopgørelse

11 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2021 for BI Erhvervsjendomme A/S.

Delårsregnskabet, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU, og yderligere danske krav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultater, pengestrømme og finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står overfor.

København, den 28. september 2021

Direktion

Ole Mikkelsen

Bestyrelse

Lars Bo Bertram

Andrea Panzieri

Nicolai Reinhold Hviid

Anette Charnouby

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Navn og adresse

BI Erhvervsejendomme A/S
c/o BI Management A/S
Sundkrogsgade 7
2100 København Ø
CVR-nr. 39 47 27 83
LEI-kode: 549300W2PCC9TKJTB657
Hjemstedskommune: København
Tlf. 77 30 90 00
Fax 77 30 91 00
Mail: info@bankinvest.dk

Oplysninger om Selskabet, herunder Selskabets vedtægter, er at finde på www.bankinvest.dk.

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
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
Sundkrogsgade 7
Postboks 2672
2100 København Ø

Markedsføring, distribution og informationsformidling

BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S
CVR-nr. 20 89 64 77
Sundkrogsgade 7
Postboks 2672
2100 København Ø

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
Nominel værdi pr. aktie: 100
Aktier pr. balancedag 28.681.000
Aktieklasser: En
Stemmer pr. aktie: En
Ticker: BIAEJD
ISIN: DK0061026549

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

Oplysninger om storaktionærer fremgår af note 8.

Kommunikation

Selskabet informerer løbende om udviklingen i selskabet. Alle selskabsmeddelelser bliver offentliggjort via GlobeNewswire.

Alt væsentlig information om selskabet, herunder selskabsmeddelelser tilstræbes at blive gjort tilgængeligt på www.bankinvest.dk.

Finanskalender

15. marts 2022 - Årsrapport
29. april 2022 - Generalforsamling
27. september 2022 - Halvårsrapport

Hoved- og nøgletal

	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018 *
Hovedtal	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat af investeringsvirksomhed	148.539	37.278	33.284	-22.540
Andre omkostninger	25.925	21.719	11.601	575
Periodens resultat	122.614	15.206	21.683	-23.115
Værdipapirer og kapitalandele	6.422.086	5.303.124	3.449.558	2.000.000
Aktiver i alt	6.428.082	5.303.124	3.454.450	2.009.761
Egenkapital	6.426.921	5.291.014	3.453.199	2.009.538
Kortfristede forpligtelser	1.161	12.110	1.251	223
Nøgletal				
Soliditetsgrad	100%	100%	100%	100%
Egenkapitalforrentning	2,08%	0,29%	1,05%	-1,14%
Børskurs pr. aktie a 100 kr. ultimo	226,00	215,70	210,00	197,80
Cashflow pr. aktie	0,73	-0,12	-0,22	-0,01
Årets kursstigninger	1,39%	-2,40%	6,18%	-0,10%

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

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 (Forvaltere af Alternative Investeringsfonde) og underlagt Finanstilsynets tilsyn. Markedsføring, distribution og informationsformidling varetages af BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S, der ligeledes er underlagt tilsyn.

Alle selskabsmeddelelser publiceres gennem GlobeNewswire og kan ligeledes findes på hjemmesiden www.bankinvest.dk.

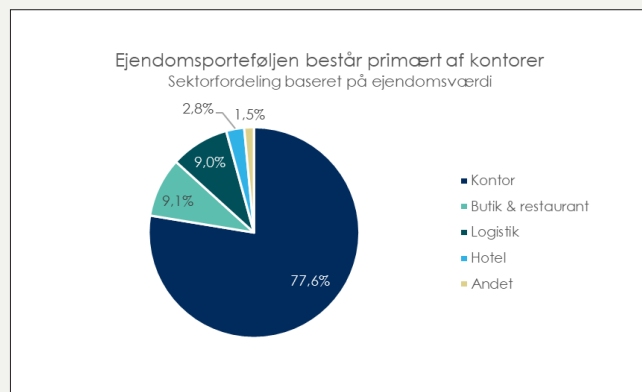
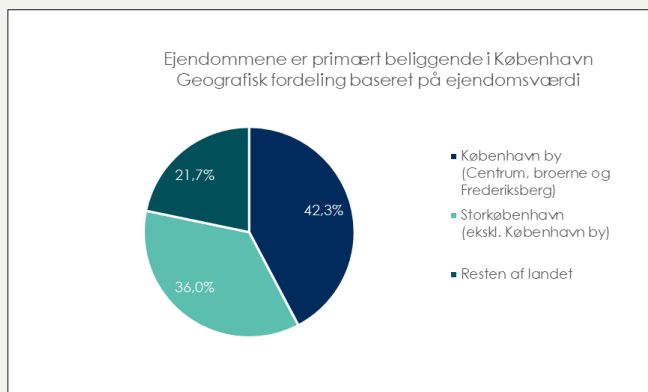
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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 1. halvår af 2021 givet et afkast på 2,5%.

Obligationens underliggende ejendomsportefølje består ved udgangen af 1. halvår af 284 erhvervsejendomme, hvoraf 77 ejendomme repræsenterende mere end 80% af den samlede porteføljeværdi er ejet direkte af PFA, mens de øvrige ejendomme er ejet gennem tre joint venture-selskaber sammen med ATP, Industriens Pension og Topdanmark.

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

Ejendomsporteføljen har en høj udlejningsprocent, og



tomgangen er ved kvartalets udgang på 8,7%, hvilket dog er en stigning fra 6,2% ultimo 2020.

Antallet af lejere udgør 381 ved udgangen af 1. halvår, og lejerboniteten vurderes god med restancer på 1,0% af årslejen ved udgangen af 1. halvår mod 1,3% ultimo 2020. Den gennemsnitlige restløbetid på lejekontrakterne er 6,0 år mod 6,1 år ultimo 2020.

Selskabet har i regnskabsperioden gennemført en kapitalforhøjelse og derigennem fået tilført i alt 937 mio. DKK i kapital og har investeret yderligere 871 mio. DKK i selskabets obligationsinvestering.

Selskabet har realiseret et overskud for 1. halvår på 123 mio. DKK, svarende til en egenkapitalforrentning på 2,1 %. Egenkapitalen udgør 6.427 mio. DKK, svarende til en indre værdi på 224,1 mod 219,4 ved årets begyndelse.

Resultatet er i overensstemmelse med de senest udmeldte forventninger om et resultat for 2021 svarende til en egenkapitalforrentning på 3,0%-4,0% og højere end forventet ved regnskabsårets start.

Risiko og finansiering

Selskabets aktuelle risikoprofil er risikoklasse 3 på EU-risikoskalaen. Det tilstræbes, at selskabet ligger i risikoklasse 2 ("lav risiko") eller risikoklasse 3 ("mellem risiko").

Selskabet kan optage lån på højst 10% af formuen til finansiering af bl.a. indløsninger og betaling af omkostninger, hvorved en vis gearing vil kunne opstå. Der henvises til omtalen i note 9, hvor selskabets væsentligste risikofaktorer er beskrevet.

Selskabet har etableret politikker for likviditetsstyring. Ved

likviditet forstås et aktivs evne til at blive konverteret til kontanter med en begrænset kursrabat i forhold til, hvad aktivet er optaget til i selskabets indre værdi. Nærmere beskrevet er et aktivs likviditet et udtryk for, hvor hurtigt og omkostningseffektivt aktivet kan konverteres til kontanter under forskellige markedsvilkår.

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 aktiverne til kontanter.

Selskabet har af den grund fastsat et indløsningsloft. Hvis indløsning repræsenterer mere end 2% af selskabets formue eller sammenlagt mere end 5% af selskabets formue inden for en 3- måneders periode, kan bestyrelsen forlange indløsning udsat helt eller delvist proportionalt i en periode, som bestyrelsen anser som værende i selskabets bedste interesse. Alle udsatte krav om indløsning vil blive imødekommet på pro rata-basis.

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 hvis der ikke kan opgøres en forsvarlig indløsningspris. Der henvises til vedtægternes §7, "Indløsningsret", hvor vilkårene for indløsning er beskrevet.

Da der kan være en periode mellem, at en aktionær ønsker at blive indløst, og selskabet kan få realiseret sine aktiver, har selskabet en stående kreditfacilitet, som sikrer, at selskabet kan imødekomme investorernes indløsningsanmodninger.

Likviditetsstyringen i selskabet har til formål:

- At monitorere, at selskabets mulighed for at konvertere aktiverne til kontanter – sammenholdt med selskabets mulighed for tilbagekøb af egne aktier – matcher det fastsatte indløsningsloft.
- At overvåge, at 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.

Fremtidsudsigter

De langsigtede afkastforventninger for BI Erhvervsejendomme A/S modsvarer en egenkapitalforrentning i niveauet 3,0% p.a.

BI Erhvervsejendomme A/S har i 1. halvår 2021 realiseret et resultat, der er højere end forventet ved årets start, og selskabet forventer et resultat for 2021 svarende til en egenkapitalforrentning på 3,0%-4,0%.

Selskabets resultat afhænger primært af den almindelige markedsudvikling, udviklingen på det danske erhvervsejendomsmarked samt den ejendomsportefølje, som selskabets obligationsinvestering er eksponeret imod.

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. Obligationens dagsværdi opgøres som beskrevet i note 9. Forholdet vurderes ikke at have betydning for regnskabsaflægningen.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for halvårsrapporten efter 30. juni 2021.

Revision

Delårsrapporten har ikke været genstand for revision eller review.

Delårsregnskab

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse

	30.06.2021	30.06.2020
Note	t.kr.	t.kr.
2 Indtægter fra investeringsvirksomhed	149.311	38.104
3 Udgifter fra investeringsvirksomhed	-772	-826
Resultat af investeringsvirksomhed	148.539	37.278
4 Udgifter til personale og administration	25.925	22.072
Periodens resultat	122.614	15.206
Totalindkomst	122.614	15.206
Der har ikke været transaktioner i anden totalindkomst.		
Fordeles således:		
Aktionærerne i BI Ejendomme A/S	122.614	15.206
Resultat pr. aktie		
Gennemsnitlig antal aktier i omløb	26.573.500	24.466.000
Indtjening pr. aktie i kr. pr. stk.	4,28	0,62

Delårsregnskab

Balance

	30.06.2021	31.12.2020
	t.kr.	t.kr.
Aktiver		
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	6.422.086	5.401.718
Værdipapirer	6.422.086	5.401.718
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	5.996	0
Kortfristede aktiver i alt	5.996	0
Aktiver i alt	6.428.082	5.401.718
Passiver		
Egenkapital		
6 Aktiekapital	2.868.100	2.446.600
Overkurs ved emission	3.112.735	2.597.662
Overført resultat	446.086	323.472
Egenkapital i alt	6.426.921	5.367.734
Forpligtelser		
Kortfristede forpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	0	33.473
Anden gæld	1.161	511
Kortfristede forpligtelser, i alt	1.161	33.984
Forpligtelser i alt	1.161	33.984
Passiver i alt	6.428.082	5.401.718

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Nærtstående parter

8 Finansielle risici og finansielle instrumenter

9 Segmentoplysninger

10 Pantsætninger

11 Eventualposter m.v.

Delårsregnskab

Egenkapitalopgørelse og Pengestrømsopgørelse

Egenkapitalopgørelse

	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Overført Total- indkomst	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2021	2.446.600	2.597.662	323.472	5.367.734
Kontant kapitaludvidelse	421.500	515.073		936.573
Periodens resultat			122.614	122.614
Egenkapital 30. juni 2021	2.868.100	3.112.735	446.086	6.426.921
Egenkapital 1. januar 2020	2.446.600	2.597.662	231.546	5.275.808
Periodens resultat			15.206	15.206
Egenkapital 30. juni 2020	2.446.600	2.597.662	246.752	5.291.014

Pengestrømsopgørelse

	30.06.2021	30.06.2020
	t.kr.	t.kr.
Periodens resultat	122.614	15.206
Tilbageført værdiregulering af obligationer	-149.311	-38.104
Ændringer i anden gæld	-32.823	10.988
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-59.520	-11.910
Køb og salg af andre værdipapirer og kapitalandele	-871.057	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-871.057	0
Periodens emissioner (indbetalt kapital)	936.573	0
Salg af egne aktier	0	0
Køb af egen aktier	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	936.573	0
Ændringer i likvide beholdninger	5.996	-11.910
Likvider primo	0	11.910
Likvider ultimo	5.996	0
Likvide beholdninger	5.996	0
Likvide beholdninger	5.996	0

Delårsregnskab

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34, *Præsentation af delårsregnskaber*, som godkendt af EU og yderligere danske krav til delårsrpporter for børsnoterede selskaber.

Selskabet har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der trådte i kraft i EU i 2021. Ingen af disse har påvirket indregningen og målingen i 2021 eller forventes at påvirke selskabet.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsregnskab for 2020, hvor til der henvises.

Årsregnskabet for 2020 indeholder en fuld beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Noter	30.06.2021	30.06.2020
	t.kr.	t.kr.
2 Indtægter fra investeringsvirksomhed		
Urealiseret kursgevinst obligationer	149.311	38.104
Indtægter fra investeringsvirksomhed, i alt	149.311	38.104
3 Udgifter fra investeringsvirksomhed		
Renteudgifter pengeinstitutter	-772	-826
Udgifter til investeringsvirksomhed, i alt	-772	-826
4 Udgifter til personale og administration		
Lønninger og vederlag til direktion (fast løn Ole Mikkelsen)		
Lønninger	330	323
Lønsumsafgift mv.	51	30
Løn i alt	381	353
Andre honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor	0	14
Depositar	635	994
Forvaltningshonorar	24.083	19.753
Andre omkostninger	826	958
Udgifter til personale og administration, i alt	25.925	22.072

Delårsregnskab

Noter

	30.06.2021	31.12.2020
	t.kr.	t.kr.
5 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Investering i danske obligationer (unoterede)	6.422.086	5.401.718
Andre værdipapirer og kapitalandele, i alt	6.422.086	5.401.718

6 Aktiekapital

Aktiekapital primo	2.446.600	2.446.600
Kontant kapitaludvidelse	421.500	0
Aktiekapital ultimo	2.868.100	2.446.600

Aktiekapitalen består af 28.681.000 aktier a 100 kr. Ingen aktier har særlige rettigheder.

Antal aktier har udviklet sig således:

Antal aktier primo	24.466.000	24.466.000
Ny tegnede aktier	4.215.000	0
Aktiekapital ultimo	28.681.000	24.466.000

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. Bestyrelsen har tidligere udnyttet i alt DKK 2867600.000 af denne bemyndigelse.

Bemyndigelsen er gældende indtil 31. marts 2023. Bestyrelsen skal på en aktionærs forlangende indløse vedkommende aktionærs aktier i selskabet ved kontant udbetaling jf. vedtægternes §7.

Bestyrelsen er bemyndiget til i perioden indtil 31. marts 2023 på selskabets vegne at erhverve egne aktier på indtil 50% af selskabets aktiekapital. 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 har ikke været foretaget handel med egne aktier i regnskabsåret.

7 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter BankInvest-koncernens selskaber (BI Management A/S og BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S og BI Holding A/S) samt selskabets bestyrelse og direktion.

Ledelsesmedlemmer

Selskabets formand Lars Bo Bertram er ligeledes adm. direktør i BI Holding A/S og direktør BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S.

Selskabets bestyrelsesmedlem Andrea Panzieri er ligeledes direktør i BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S.

Markedsvilkår

Der er i regnskabsperioden betalt forvaltningshonorar på 24.083 t.kr. til BI Management A/S. Bortset fra normalt

ledelsesvederlag til direktion har der ikke været gennemført andre transaktioner med nærtstående parter end oplyst i noten. Selskabets bestyrelse aflønnes af BankInvest-koncernen.

Selskabet har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse. Selskabet har registreret følgende aktionærer med 5% eller mere af aktiekapitalen og/eller stemmerettighederne:

Spar Nord Bank A/S	5-9,99%
Syd Fund Management A/S	5-9,99%
BI Management A/S	10-14,99%
BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S	10-14,99%
Investeringsforeningen Jyske Portefølje	15-19,99%
Jyske Invest Fund Management A/S	15-19,99%
Sydbank A/S	5-9,99%

Delårsregnskab

Noter

8 Finansielle risici og finansielle instrumenter

	30.06.2021	31.12.2020
	t.kr.	t.kr.
<i>Kategorier af finansielle instrumenter</i>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	6.422.086	5.401.718
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	6.422.086	5.401.718
Likvide beholdninger	5.996	-33.473
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris via resultatopgørelsen	5.996	-33.473
Anden gæld	1.161	511
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris via resultatopgørelsen	1.161	511

	Niveau I	Niveau II	Niveau III	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0	6.422.086	6.422.086
Nettofinansielle instrumenter indregnet til dagsværdi	0	0	6.422.086	6.422.086

Der er ikke sket overførsel mellem niveauerne i regnskabsperioden.

	30.06.2021	31.12.2020
	t.kr.	t.kr.
Afstemning niveau III dagsværdimålinger		
Dagsværdi primo	5.401.718	5.265.020
Køb, eksklusiv transaktionsomkostninger	871.057	0
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	149.311	136.698
Dagsværdi ultimo	6.422.086	5.401.718
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen		
Urealiseret værdiregulering	149.311	136.698
Gevinst/tab ifølge totalindkomstopgørelsen	149.311	136.698

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen.

Nedenfor 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 noterede obligationer

Selskabet investerer i en noteret obligation med eksponering mod ejendomsmarkedet.

Med udgangspunkt i den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssig vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på halvårsregnskabet. Måling af obligationens dagsværdi er baseret på værdiansættelsen af den bagvedliggende ejendomsportefølje. Til brug for at sikre en løbende korrekt værdifastsættelse af

Delårsregnskab

Noter

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 for-gangne periode. Denne vurdering suppleres af information om markedsprisen på handlede ejendomme af lignende kvalitet i samme geografiske område.

Den bagvedliggende ejendomsporteføje måles til dagsværdi på rundlag af en afkastbaseret model. Dagsværdien repræ-senterer 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 vedlige-holdelsesomkostninger 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 markedsforhold på balancedagen for den pågæl-dende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.m., således af afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mæglers be-dømmelse 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. Afkastkravene for 2021 ligger i intervallet 3,125 % til 7,75 % alt efter ejendommenes geografiske placering og anvendelsesformål.

En ændring i obligationens værdi på +/- 1% vil påvirke selska-bets resultat og egenkapital med +/- 62 mio. kr. alt andet lige.

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 må ikke optage langfristede lån. Selskabet kan optage lån på højst 10 % af formuen for at indløse aktionærer, for at udnytte tegningsretter 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 juni 2021 udgjorde trækket på kreditfaciliteten 0 mio. DKK. Kredi-tomkostningerne knyttet til kreditfaciliteten udgjorde i 1. halvår i alt 733 t.kr.

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. Des-uden vil markeds-mæssige eller generelle økonomiske forhold i landet, herunder også udviklingen i landets valuta og rente, påvirke investeringernes værdi.

Ejendomsspecifikke forhold:

Værdien af en eller flere af de erhvervs-ejendomme, der er eksponering mod, kan svinge mere end det samlede erhvervs-ejendomsmarked og kan derved give et afkast, som er meget forskelligt fra markedets. Forskydninger på udlejningsmarkedet samt lovgivningsmæssige, konkurrencemæssige, markeds-mæssige og likviditetsmæssige forhold vil ligeledes kunne påvirke værdien af Selskabets inve-steringer.

Likviditet:

Investering i erhvervs-ejendomme skal betragtes som en illikvid investering. Da Selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervs-ejendomme, vil disse instru-menter også være illikvide. 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 investo-rer, som ønsker at lade sig indløse, finansieres primært ved tilbagesalg af obligationer til obligationsudsteder. Vilkår for indløsninger er beskrevet i ledelsesberetningens afsnit "Risiko og finansiering", hvortil der henvises.

Likviditetsbehov til opretholdelse af normal drift udgør ca. 53

Delårsregnskab

Noter

mio. DKK p.a. pr. 30. juni 2021. Selskabet havde pr. 30. juni 2021 likvide beholdninger og udnyttede trækningsrettigheder på kreditfaciliteter på 391 mio. DKK. En maksimal udnyttelse af kreditfaciliteten vil påvirke selskabets resultat og egenkapital negativt med ca. 2,7 mio. DKK p.a. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et forsvarligt kapitalberedskab.

Kredit- og modpartsrisiko:

Aftaler vedrørende afledte finansielle instrumenter indgås 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. Placering af selskabets kontante beholdninger i Sydbank A/S medfører en modpartrisiko.

Særlige risici ved erhvervsejendomsprodukter

Udlejningsrisiko:

Det er ikke garanteret, at de erhvervsejendomme, 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 Segmentoplysninger

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

10 Pantsætninger

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

7 Eventual poster mv.

Selskabet har ingen eventualaktiver eller eventualforpligtelser.



BANKiNVEST

**Handler
med omtanke**