



BI Erhvervsejendomme A/S

Opdateret februar 2024

BANKINVEST

Handler
med omtanke

MARKEDSFØRINGS-
MATERIALE

Disclaimer

Materialet er produceret af BankInvest-koncernen (BankInvest) og skal anses som markedsføringsmateriale.

Formålet med materialet er at give generel information om BI Erhvervsejendomme A/S og skal ikke betragtes som en investeringsanbefaling.

BankInvest tager forbehold for nøjagtigheden af de angivne informationer, hvad enten de er leveret af BankInvest selv eller hentet fra offentligt tilgængelige kilder, som BankInvest vurderer pålidelige. BankInvest er ikke ansvarlig for dispositioner eller undladelser foretaget på baggrund af informationerne. BankInvest anbefaler sagkyndig og professionel vejledning ved investeringsbeslutninger.

Tallene i materialet er historiske og tidligere afkast og/eller kursudviklinger kan ikke anvendes som pålidelig indikator for fremtidige afkast og/eller kursudvikling. BI Erhvervsejendomme A/S er børsnoteret på NASDAQ Copenhagen A/S, hvor informationer løbende er tilgængelige. Investeringsbeslutning bør foretages på baggrund af selskabets seneste informationsdokument, vedtægter og central investorinformation, som findes på www.bankinvest.dk.

Overblik over BI Erhvervsejendomme A/S

- Det børsnoterede aktieselskab BI Erhvervsejendomme A/S giver almindelige danske investorer mulighed for indirekte at investere i en eksisterende portefølje af udlejede danske erhvervsejendomme, forvaltet af PFA
 - Det forventede afkast er i niveauet 3 % om året efter omkostninger. Forventet afkast er baseret på driftsbudgetter fra PFA Ejendomme
 - Lav risiko – kategori 2 på PRIIPs risikoskala
 - Supplement til mange investorers opsparingsløsninger grundet lav korrelation med aktier og obligationer
- Produktet egner sig bedst til investorer med en mellemlang til lang investeringshorisont, og egner sig muligvis ikke til investorer, der planlægger at realisere investeringen inden for fire år
- Investorerne får mulighed for at indløse aktierne én gang om måneden – herudover vil aktierne kunne handles via NASDAQ Copenhagen A/S og BankInvests market making, hvis der er både købere og sælgere i markedet

Porteføljeoverblik

Karakteristika ved PFA's portefølje af danske core erhvervsjendomme

Ejendomsportefølje på
**mere end
70 erhvervsjendomme**

DIRCH PASSERS ALLE, FREDERIKSBERG



Der indgår **3 Joint Venture investeringer**, som PFA ejer sammen med ATP, Industriens Pension og Nordea Pension

ØRESTADS BOULEVARD 35, ØRESTAD



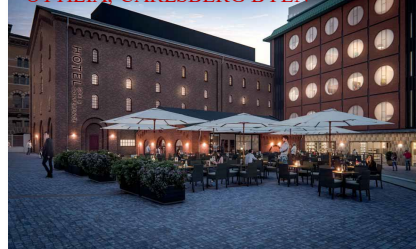
Den samlede værdi af ejendommene udgør
ca. 22 mia. kr.

ARTILLERIVEJ 86, ISLANDS BRYGGE



Kontraktlængde
på gennemsnitlig 5-6 år
Bruttoleje
> 900 mio. kr.

OTTILIA, CARLSBERG BYEN



Der er ca. 400 **lejere**
- den største lejer er
Aalborg Universitet;
udgør 5% af lejeindtægten

LAUTRUPSGADE 13-153, KØBENHAVN Ø



Ejendommene har en høj
udlejningsprocent
(~89%)

ØSTMARKEN 3, SØBORG



God lejerbonitet giver
lave restancer;
< 1,0% af årslejen

HAVNEHOLMEN, KØBENHAVN V



PFA har en pipeline af
udviklingsjendomme,
der kommer til at indgå i
porteføljen, når de er
stabiliserede

Mere om ejendomsporteføljen

- Størstedelen af ejendommene er beliggende i Københavnsområdet
- Porteføljen består primært af kontorejendomme
- Attraktive, velbeliggende kvalitetsejendomme
- Domicil- og flerbrugerejendomme

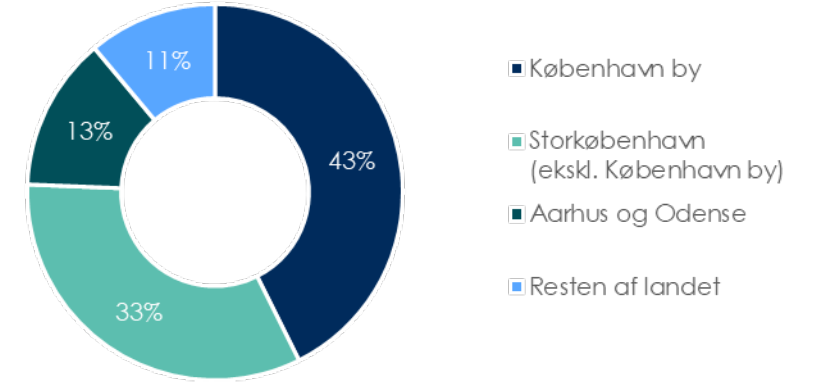


Otilia, Carlsberg Byen

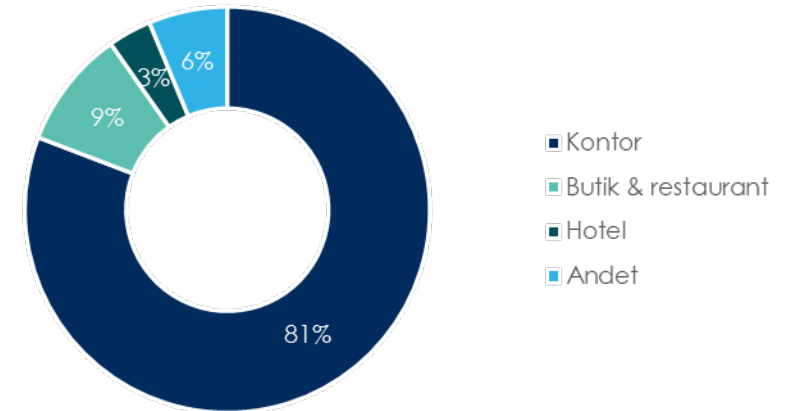


Niels Hemmingsens Gade, København

Ejendommene er primært beliggende i København



Ejendomsporteføljen består primært af kontorer



Økonomien i ejendommene

Erhvervsejendommens løbende forrentning – stiliseret illustration

+	Huslejeindtægter
-	Driftsudgifter
=	Driftsoverskud
+/-	Værdireguleringer
=	Totalafkast

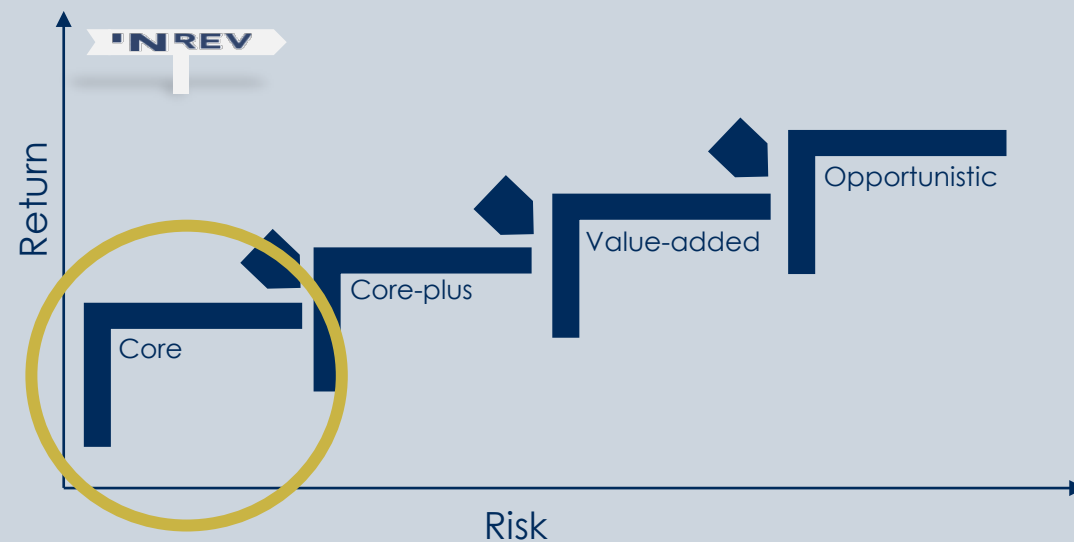
Axel Towers, København



Forvaltning af ejendomsporteføljen

- Forvaltningen varetages af investeringsteamet i PFA Ejendomme
- PFA forvalter porteføljen ud fra InREVs (European Association for Investors) retningslinjer for 'Core'
- Porteføljen værdifastsættes en gang i kvartalet af en ekstern valuar (Colliers)
- PFA har mulighed for at geare ejendomsporteføljen op til 40%

Klassifikation i henhold til InREVs definitioner



Kort om PFA's 6 fokuserede porteføljestrategier

PFA har en ejendomsportefølje på mere end i alt 100 mia. kr.

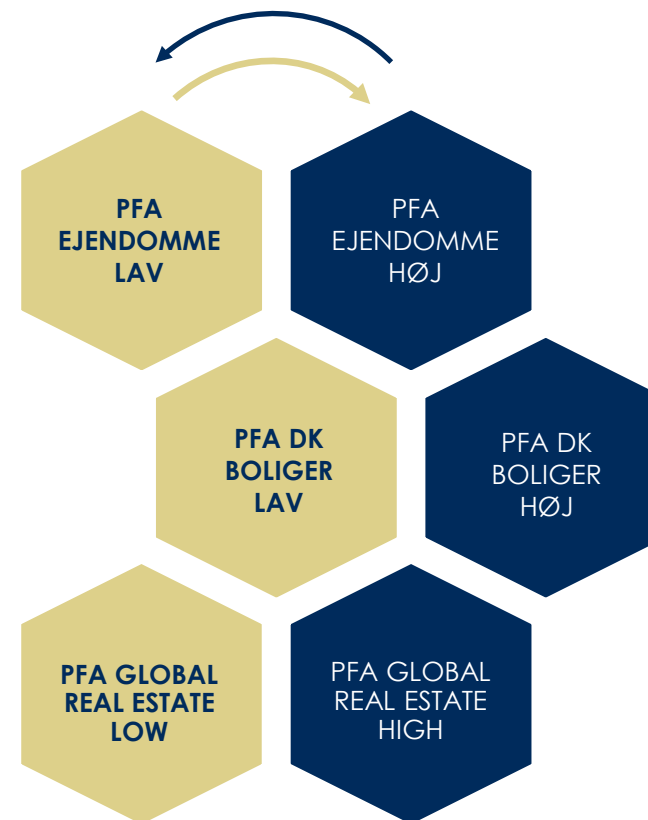
BI Erhvervsejendomme A/S investerer kun i PFA Ejendomme Lav

Karakteristika ved PFA Ejendomme Lav:

- Investerer i danske erhvervsejendomme med lav risikoprofil
- Har fokus på stabile cashflows og derfor fastholdelse af lejere
- Ejendomme, der står tomme over lang tid, bliver solgt ud af porteføljen – enten til PFA Ejendomme Høj, med henblik på at blive udviklet, eller helt ud af PFA

Karakteristika ved PFA Ejendomme Høj:

- Investerer i danske erhvervsejendomme med højere risikoprofil samt udviklingsprojekter
- Efterhånden som ejendommene er bygget eller udviklet færdigt og lejet ud på lange kontrakter, får PFA Ejendomme Lav tilbudt at købe dem



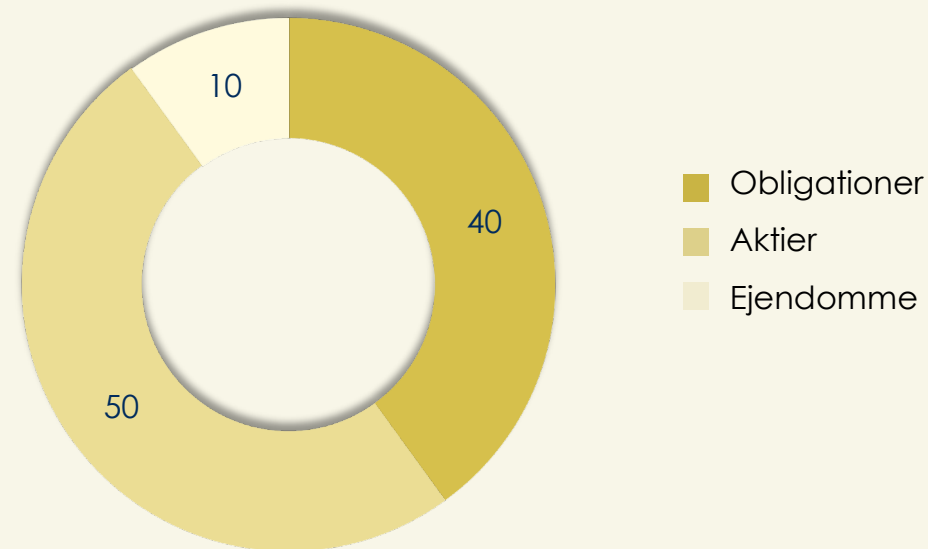
Afkast og risiko

BI Erhvervsejendomme A/S giver investorerne mulighed for at sprede risikoen i deres opsparing:

- **Forventet afkast** i niveauet 3 % om året efter omkostninger*
 - Det løbende afkast stammer fra indkomne huslejebetalinger fratrukket administrationsomkostninger og betaling til PFA for forvaltning af ejendomsporteføljen. Bemærk at lejeindtægterne inflationskorrigeres i henhold til lejekontrakterne
 - Hertil vil komme eventuelle ikke budgetterede opskrivninger eller nedskrivninger af værdien af ejendommene i PFAs portefølje
- **Lav risiko** – kategori 2 på PRIIPs risikoskala
- Mulighed for at investorer kan diversificere deres investeringer, som følge af en **lav korrelation med aktier og obligationer**

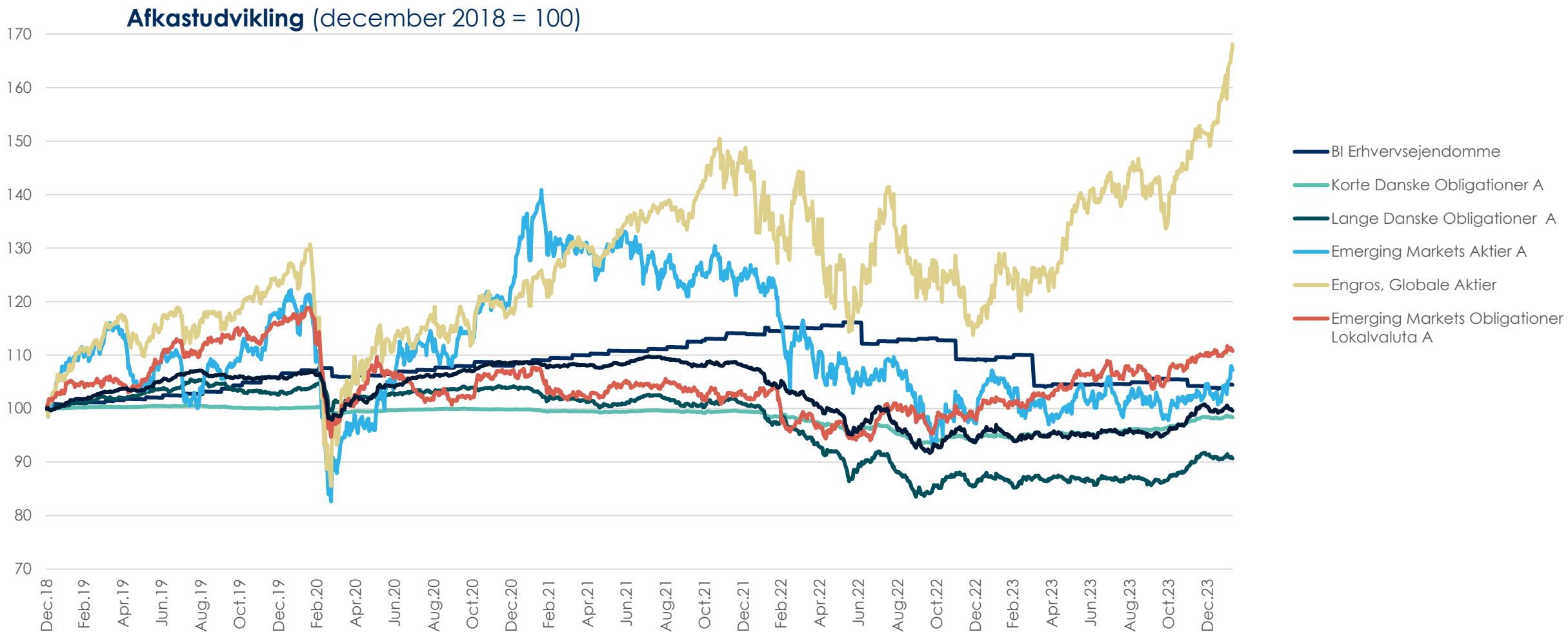
*Forventet afkast er baseret på driftsbudgetter fra PFA Ejendomme.

Eksempel på portefølje



Afkasthistorik efter lancering bekræfter antagelse

Historik siden juni 2018 mod øvrige aktivklasser målt ud fra de respektive produkter i BankInvest



Kilde: BankInvest – data opdateret den 12. februar 2024

Praktik for køb, salg og indløsning

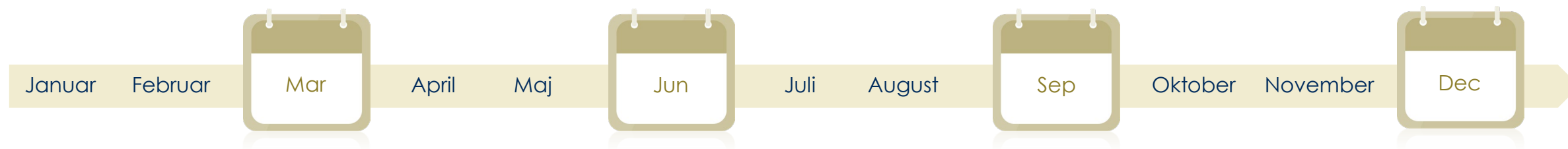
Køb og salg

- Der udstedes en afgrænset mængde aktier, og derfor kan der normalt først købes flere aktier, når en anden investor ønsker at sælge
- BankInvests **Market Marker** vil kunne stille priser, så længe der både er investorer der ønsker at købe og sælge

Indløsning

- Der er **mulighed for månedlige indløsninger** for investorer uafhængig af, om nye investorer er klar til at købe deres andel af formuen
- Indløsning sker til **NAV med fradrag**, der vil afhænge af den samlede volumen af indløsning på tværs af investorer målt som andel af den udstedte formue samt af frekvensen:
 - Ved varsel 3. bankdag i **en måned** er fradraget 5%
 - Ved varsel 6. bankdag i **et kvartal**, har investor en ekstra mulighed til lavere fradrag:
 - 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
- Selskabets bestyrelse kan i særlige tilfælde forlange indløsning udsat helt eller delvist blandt andet, hvis indløsning udgør mere end 2% af selskabets formue pr. måned eller sammenlagt mere end 5% inden for en tre måneders periode. Alle udsatte krav om indløsning vil blive imødekommet på pro rata basis i overensstemmelse med princippet om ligebehandling af investorerne
- Selskabet forventer i normale markeder at kunne imødekomme indløsninger på mindst 10% af værdien af de udestående aktier ved varsling til udløb af et kvartal

Proces for indløsninger



Hver måned

3. bankdag	Seneste frist for skriftlig meddelelse om indløsning
5. bankdag	Handelsdag**. Aktuel NAV minus fradrag på 5%
7. bankdag	Valør**

Hvert kvartal

Ekstra mulighed til lavere omkostninger

6. bankdag i kvartalet	Seneste frist for skriftlig meddelelse om indløsning
13. bankdag	Handelsdag**. Aktuel NAV minus fradrag i henhold til trappe*
15. bankdag	Valør**

* Trappe

1,5%, hvis kvartalets samlede indløsningskrav udgør mindre end 5% af selskabets samlede formue
2,5%, hvis kvartalets samlede indløsningskrav udgør mindre end 8%, men mere end 5% af selskabets samlede formue
3,5%, hvis kvartalets samlede indløsningskrav udgør mere end 8% af selskabets samlede formue

** De anførte handelsdage og valørdage forudsætter, at indløsningen gennemføres ved selskabets køb af egne aktier. I modsat fald vil udbetaling til en indløst aktionær finde sted, når den som følge af indløsningen gennemførte kapitalnedsættelse er endeligt registreret i Erhvervsstyrelsen. En indløsende aktionær er selv ansvarlig for at indhente eventuel fornøden dispensation fra skattemyndighederne.

Løbende omkostninger

PFA

PFA modtager et honorar på 0,75% p.a., som vil være indregnet i NAV på obligationen

BI Erhvervsejendomme A/S

- Løbende omkostninger 0,81%
- Emissionstillæg 1,12%
- Indløsningsfradrag 5% (bemærk, der er her tale om det maksimale fradrag)

Direkte eller indirekte handelsomkostninger

Der er en afgrænset volumen og ingen handel med obligationen, hvilket betyder, at der hverken er direkte eller indirekte handelsomkostninger for investorerne

Investor

Når investorer køber eller sælger, herunder i forbindelse med emission og indløsning, afholder investor selv eventuelle omkostninger til pengeinstituttet

Risiko

Værdiansættelse af porteføljen

- En ekstern valuar (Colliers International A/S) foretager kvartalsvise markedsværdiurderinger af PFA's ejendomme og leverer derudover data hver måned til brug for løbende værdireguleringer. Det sikrer løbende opmærksomhed på værdiregulering i ejendomsporteføljen samt skaber tryghed og gennemsigtighed for investorerne.
- Værdiansættelsen af ejendomsporteføljen beror således på et skøn foretaget af en valuar, der herefter justeres efter en fremskrivningsmodel, der udarbejdes af PFA.

Tomgang

Tomgangsprocenten i ejendomsporteføljen har siden 2018 ligget i niveauet 6-11%. Mange virksomheder har svært ved at finde moderne og effektive kontorlokaler, særligt i det centrale København, og der observeres en stærk lejerefterspørgsel efter nye, moderne og effektive kontorejendomme. Ved udgangen af Q4 2023 er udlejningsprocenten negativt påvirket af, at flere ejendomme er under ombygning til flerbrugerkontorer, og udgør ca. 89%.

Inflation og rentestigninger

- Indtægterne fra huslejer indekseres, og derfor er inflation isoleret set ikke en stærk trussel.
- Rentestigninger, som ikke kan retfærdiggøres af den bagvedliggende økonomiske udvikling (og dermed inflation), er derimod en større trussel.

Risiko

Gearing

Ejendomsporteføljen er aktuelt ikke gearet. PFA har dog mulighed for at geare porteføljen op til 40%, og et realistisk bud er, at en mindre gearing vil kunne indføres på sigt.

Kursrisiko

- I scenarier med normal fremgang i dansk økonomi forventes kursrisikoen primært bestemt ved indløsningsfradrag og emissionstillæg. Lav likviditet i aktien kan betyde stor forskel på købs- og salgskurser, selvom værdien af ejendommene i PFAs portefølje er stabile.
- Større og mere alvorlige kursfald kan ske, hvis priserne på ejendommene i PFAs portefølje falder. Det vil eksempelvis kunne ske, hvis dansk økonomi kommer i krise af en karakter, som vil føre til langvarig afmatning af markedet for erhvervslejemål.

Governance

BankInvest har tilknyttet et Advisory Board, der består af personer med indsigt i ejendomsmarkedet – og særlig med fokus på erhvervsjendomme. Boardet yder vejledning og bistår med rådgivning om beslutning om nye investeringer i fast ejendom samt løbende overvågning af den eksisterende portefølje. Advisory Boardet udpeges af ledelsen i BankInvest.

BI Erhvervsejendomme A/S

BANKINVEST

Handler
med omtanke