

# BI Boligejendomme A/S

Opdateret maj 2022

**BANKINVEST**

Handler  
med omtanke

# Disclaimer

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

Formålet med materialet er at give generel information om BI Boligejendomme A/S og skal ikke betragtes som en investeringsanbefaling. BankInvest påtager sig intet ansvar 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 Boligejendomme A/S forventes at blive optaget til notering på NASDAQ Copenhagen A/S, hvor informationer løbende vil blive gjort tilgængelige. Investeringsbeslutning bør foretages på baggrund af selskabets seneste informationsdokument, vedtægter og væsentlig investorinformation, som findes på [www.bankinvest.dk](http://www.bankinvest.dk).

# Overblik over BI Boligejendomme A/S

- Det børsnoterede aktieselskab BI Boligejendomme A/S giver almindelige danske investorer mulighed for indirekte at investere i en eksisterende portefølje af udlejede danske boligejendomme, forvaltet af AP Pension i samarbejde med Thylander Gruppen.
  - Det forventede driftsresultat på ejendomsporteføljen er på 3,0%-3¼% om året efter omkostninger til ejendomsforvaltning og drift\*. Forventet driftsresultat er baseret på aktuelle driftsbudgetter fra AP Pension.
  - Lav risiko – kategori 2 på EU's risikoskala (SRRI)
  - 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 maker, hvis der er både købere og sælgere i markedet
- Løbende omkostninger til BankInvest udgør 0,74% og skal fratrækkes det forventede driftsresultat

*\*Forventet driftsresultat er ikke det samme som det forventede eller faktiske afkast. Det faktiske afkast kan afvige negativt eller positivt i forhold til det forventede driftsresultat på grund af forskellige risici og fx negative eller positive markedsforhold. For nærmere beskrivelse af de forskellige risici henvises der til informationsdokumentet for BI Boligejendomme A/S, som findes på [www.bankinvest.dk](http://www.bankinvest.dk) fra d. 21. juni 2022.*

# Porteføljeoverblik

Karakteristika ved porteføljen af danske boligejendomme

Ejendomsportefølje på  
**71 ejendomme / 1811 enheder**  
Gns. **89 kvm. pr. boligenhed**



Erhvervslejemål repræsenterer  
initialt 5-10% af  
lejeindtægterne



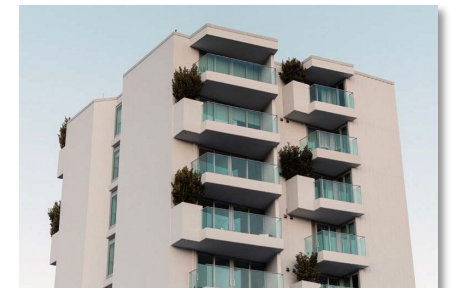
Samlet aktuel lejeindtægt på  
ca. 147 mio kr. årligt



**162.923 kvm udlejningsareal**  
Yderligere **6.320 kvm under  
udvikling**



De 15 største ejendomme  
udgør 75% af lejeindtægten



Ejendommene har en høj  
udlejningsprocent  
(~98%)



39% af lejemålene (28% af  
lejeindtægten) har  
omkostningsbestemt husleje



Pipeline af udviklings-  
ejendomme, som kan indgå i  
porteføljen på et senere  
tidspunkt, når disse er  
udlejet/stabiliseret.



# Mere om ejendomsporteføljen

- Boligejendommene er primært beliggende i vækstbyer udenfor Københavnsområdet
- Porteføljen består primært af udlejningsboliger
- Attraktive, velbeliggende kvalitetsejendomme
- Rækkehuse og etageejendomme
- Udviklingsportefølje på over 6.000 kvm

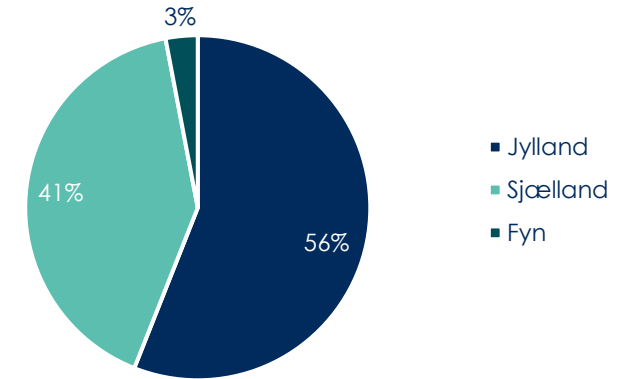


Project Kingdom – 469 enheder



Project Holbæk Harbour – 84 enheder

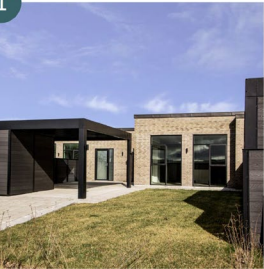
Bred geografisk fordeling  
(% andel af porteføljens bruttolejeindtægter)



# Ni udvalgte ejendomme, der repræsenterer 60% af de samlede lejeindtægter

**1**

Viborg



**Møgelparken**

- 8,400 sq m
- 70 residential units
- mDKK 8.3 GRI
- Fully let

**2**

Silkeborg



**Lysbrolysningsningen**

- 9,324 sq m
- 99 residential units
- mDKK 10.4 GRI
- Fully let

**3**

Silkeborg




**Vimmerbyvej**

- 19,271 sq m
- 178 residential units
- mDKK 20.3 GRI
- Letting status: 95%+

**4**

Aarhus



**Christian X's Kollegium**

- 4,792 sq m
- 106 student housing units
- mDKK 4.6 GRI
- Fully let

**5**

Horsens




**Beringshave**

- 19,400 sq m
- 200 residential units
- mDKK 17.4 GRI
- Fully let

**6**

Vejle



**Kobbelvænget**

- 10,998 sq m
- 117 residential units
- mDKK 12.1 GRI
- Fully let

**7**

Kolding




**Hvidsminde**

- 6,700 sq m
- 75 residential units
- mDKK 7.7 GRI
- Fully let

**8**

Holbæk



**Holbæk Harbour**

- 8,470 sq m
- 84 residential units
- mDKK 12.7 GRI
- Fully let

**9**

Næstved



**Leif Panduros Vej**

- 2,612 sq m
- 25 residential units
- mDKK 2.7 GRI
- Fully let

Kilde: Investment Teaser for Project Realm (salget af Bostad A/S), juni 2021



# Økonomien i ejendommene

Boligejendommens løbende forrentning – simpel illustration\*

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

\*For nærmere beskrivelse henvises der til informationsdokument.

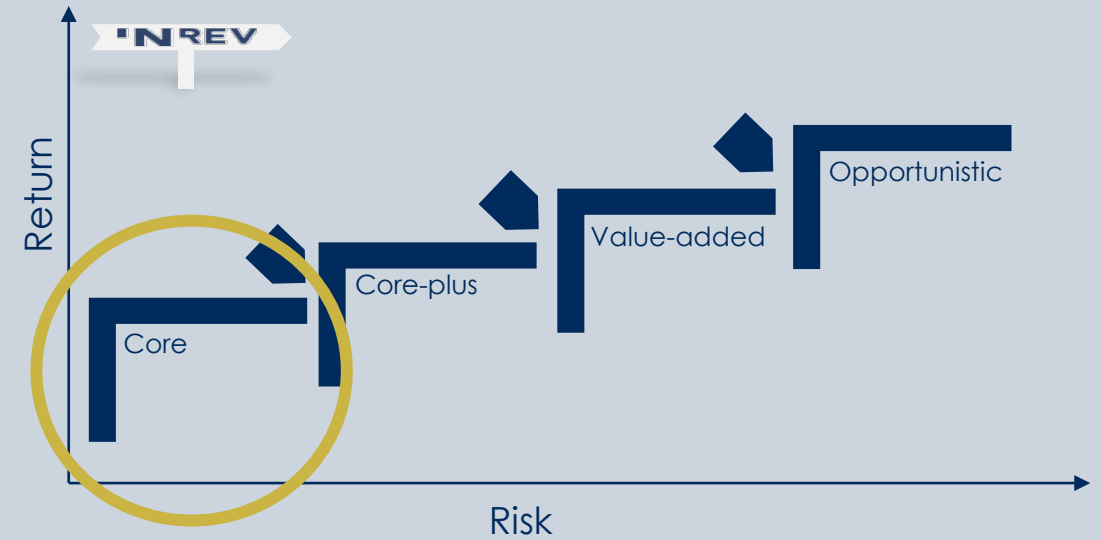
Portefølje af moderne boligejendomme i danske provinsbyer med forventet høj vækst



# Forvaltning af ejendomsporteføljen

- Forvaltningen varetages af investeringsteamet i AP Ejendomme samt Thylander Gruppen
- Porteføljen forvaltes ud fra INREVs (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles)\* retningslinjer for 'Core'
- Porteføljen vil blive værdifastsat en gang i kvartalet af en ekstern valuar
- Boligejendomme er generelt set den ejendomstype, der har den laveste risiko, bl.a. som følge af en relativt lavere tomgangsrisiko
- Risikoprofilen forventes at være lav risiko - kategori 2 på EU's risikoskala (SRRI), og porteføljen er pt. ikke belånt (ugearet).

## Klassifikation i henhold til InREVs definitioner



\*INREV er den ledende europæiske interesseorganisation for investorer i ejendomsfonde/-selskaber; [www.inrev.org](http://www.inrev.org)

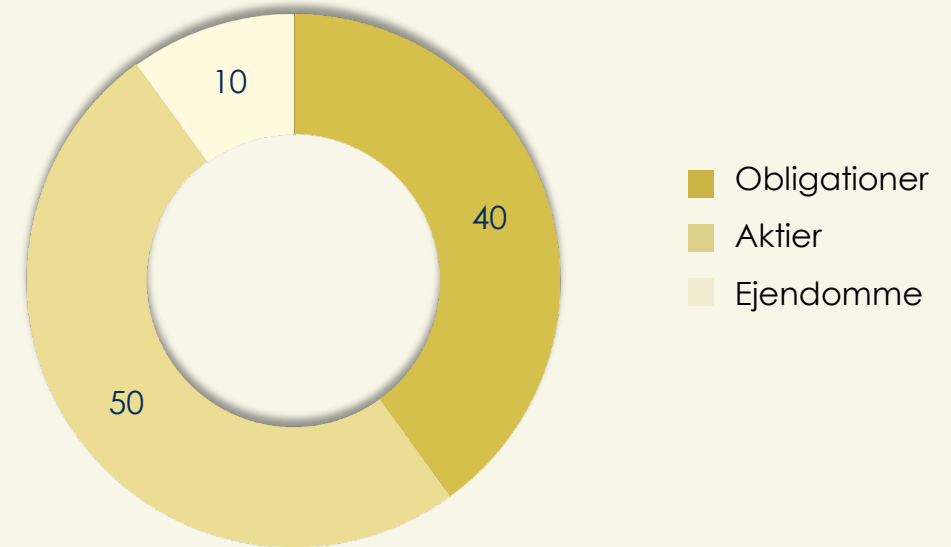


# Driftsresultat og risiko

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

- **Forventet driftsresultat på ejendomsporteføljen** er på 3,0%-3¼% om året efter omkostninger til ejendomsforvaltning og drift\*
  - Det løbende afkast stammer fra indkomne husleje-betalinger fratrukket administrationsomkostninger og betaling til AP Pension/ Thylander Gruppen 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 AP Pensions portefølje
- **Lav risiko** – kategori 2 på EU's risikoskala (SRRI)
- Mulighed for at investorer kan diversificere deres investeringer, som følge af en **lav korrelation med aktier og obligationer**

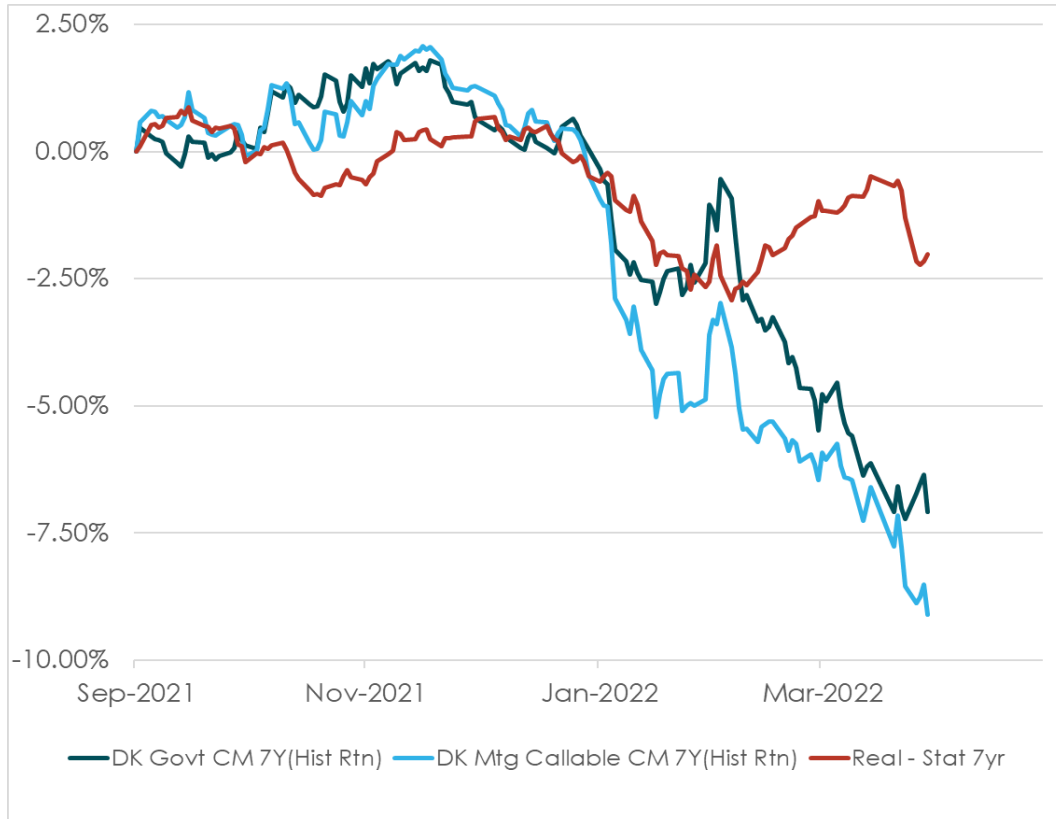
## Eksempel på portefølje



\*Forventet driftsresultat efter omkostninger er baseret på aktuelle driftsbudgetter fra AP Pension. Det faktiske afkast kan afvige negativt eller positivt i forhold til det forventede driftsresultat på grund af forskellige risici og fx negative eller positive markedsf forhold. For nærmere beskrivelse af de forskellige risici henvises der til informationsdokumentet for BI Boligejendomme A/S, som findes på [www.bankinvest.dk](http://www.bankinvest.dk) fra d. 21. juni 2022.

# Afkast og risiko-driverne for realkreditobligationer og ejendomme er forskellige og derfor passer de godt sammen.

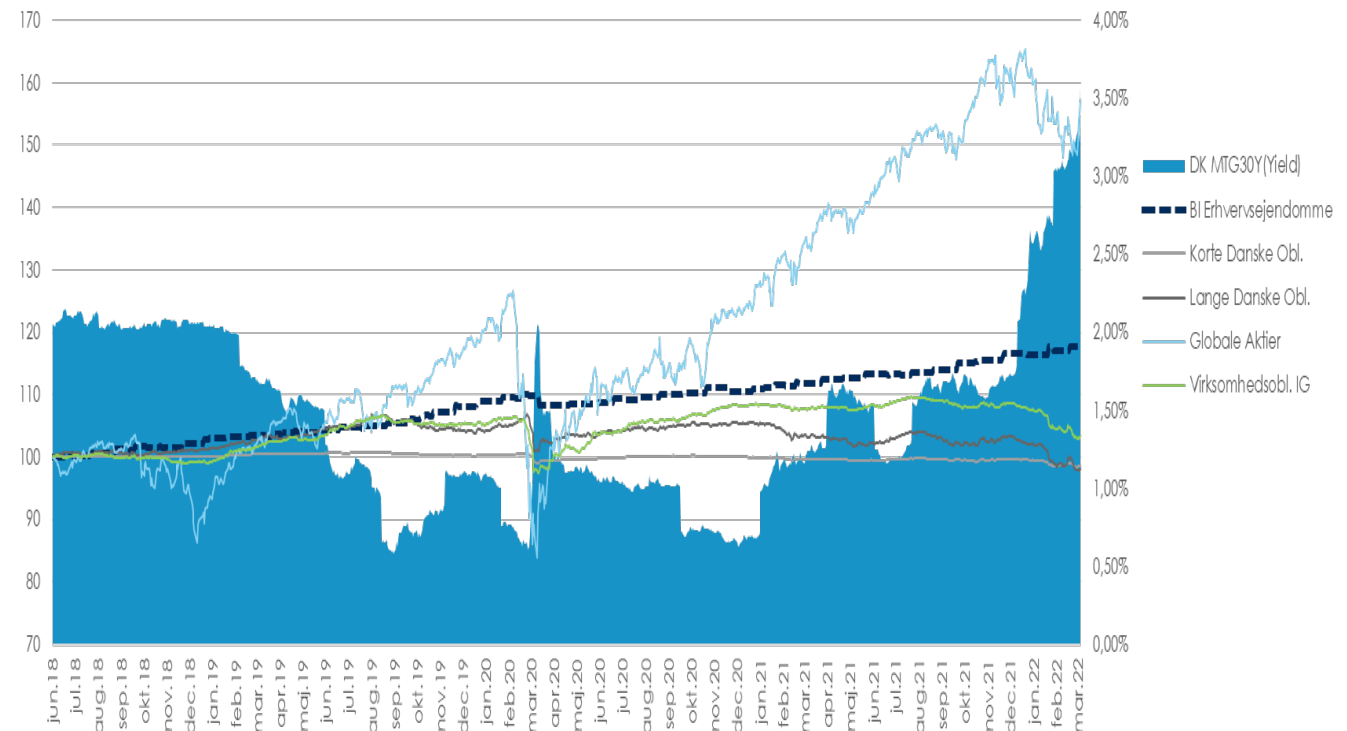
Afkast realer og stater, 7 års varighed



Data: Nordea Analytics, Bloomberg, Swap hedge beregnet af SEB - opdateret 28.apr.  
Kilde: Bankinvest

Vær opmærksom på at historiske og tidligere afkast og/eller kursudviklinger ikke kan anvendes som pålidelig indikator for fremtidige afkast og/eller kursudvikling. For oplysninger omkring risici mv. for de øvrige ovennævnte aktivklasser henvises der til oplysninger i form af prospekt/informationsdokument og central/væsentlig Investorinformation, som kan findes på [www.bankinvest.dk](http://www.bankinvest.dk).

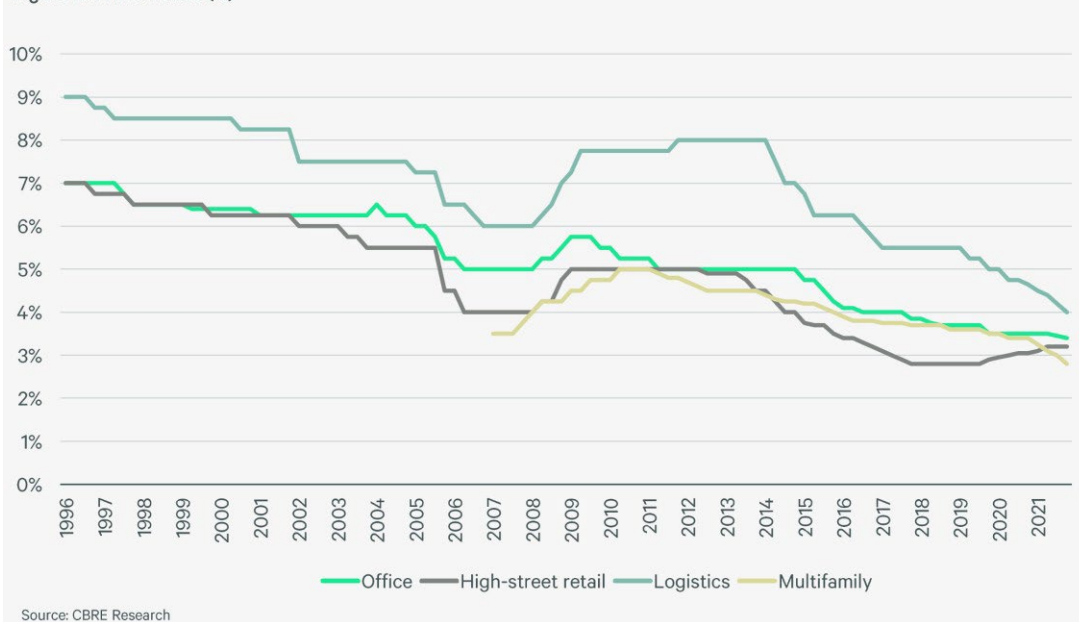
Historik siden juni 2018 for BI Erhvervsjendomme mod øvrige aktivklasser målt ud fra de respektive produkter i BankInvest



# Outlook for boligejendomme

## Start-forrentninger for "prime" beliggenheder

Figure 4: Prime Yields (%)



Source: CBRE Research

"The residential sector is robust and resilient, especially the multifamily segment. The sector is expected to continue growing in 2022, both in volume and as share of the total investment market."

CBRE Market Outlook 2022 – Denmark Real Estate



Cushman & Wakefield | RED Investor Confidence Index\*

"PFA forholder sig på nuværende tidspunkt optimistisk til ejendomsporteføljens afkast i 2022, og vores afkastforventninger er uændrede"

PFA Ejendomme (marts 2022)

"...de fleste bolig-lejekontrakter nu er indeksregulerede – så vi har en inflationshedge – der er dejlig i de kommende år."

Core Property Management (marts 2022)



"Lige nu ser vi således to modsatrettede effekter, som påvirker ejendomsmarkedet.... Renten stiger, men det gør inflationen også"

Peter Winther, Direktør og Partner, Colliers\*\* (maj 2022)

\* The Cushman & Wakefield | RED Investor Confidence Index: Indekset følger 74 af de mest aktive investorers forventninger til det danske marked for erhvervsjendomme i løbet af de kommende seks måneder.

\*\* (Børsen Ejendomme onsdag 4. Maj 2022 s.8)

"Vi ser en stigende efterspørgsel og højere priser på råmaterialer og ressourcer, hvilket påvirker vores byggeomkostninger. Vi arbejder løbende med at forstå og håndtere omkostningsrisici på vores projekter. Jeg er dog optimistisk og forventer, at vi kan fortsætte vores aktiviteter som hidtil."

André Scharf, investeringsdirektør i ATP Ejendomme (maj 2022)



# Praktik for køb, salg og indløsning

## Køb og salg

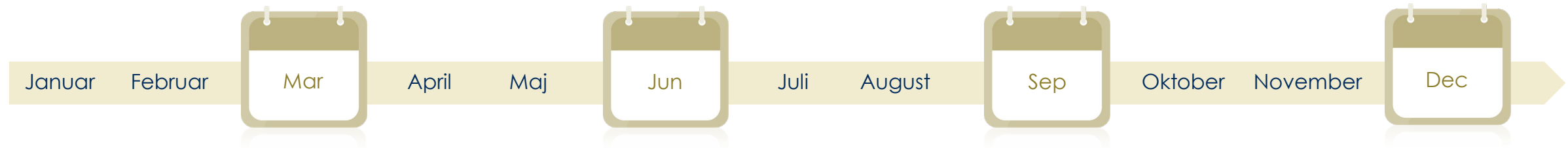
- Der udstedes en begrænset mængde aktier i BI Boligejendomme A/S, og derfor kan der som udgangspunkt kun købes flere aktier, når en anden investor ønsker at sælge aktier
- BankInvests Market Maker vil kunne stille priser, så længe der både er investorer der ønsker at købe og sælge

## Indløsning

- Der er **mulighed for månedlige indløsninger** for investorer uafhængig af, om nye investorer er klar til at købe aktier.
- 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 til udløb af **en måned** er fradraget 5%
  - Ved varsel til udløb af **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 at kunne imødekomme indløsninger op til 10% af værdien af de udestående aktier ved varsling til udløb af et kvartal

Note: Beskrivelse af praktik for køb, salg og indløsning er ikke udtømmende. Der henvises til oplysninger i form af prospekt/informationsdokument og central/væsentlig Investorinformation, som kan findes på [www.bankinvest.dk](http://www.bankinvest.dk) fra d. 21. juni 2002.

# Proces for indløsninger



## Hver måned

Sidste bankdag i måneden er seneste frist for skriftlig meddelelse om indløsning

5. bankdag\*\* Handelsdag. NAV minus fradrag på 5%

7. bankdag\*\* Valør

## Hvert kvartal

### Ekstra mulighed til lavere omkostninger

Sidste bankdag i kvartalet er seneste frist for skriftlig meddelelse om indløsning

13. bankdag\*\* Handelsdag. NAV pr. 5. bankdag minus fradrag i henhold til trappe\* og evt. omkostninger

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

\*\* I den efterfølgende måned

# Løbende omkostninger

<p>AP Pension / Thylander</p>	<p>AP Pension modtager et honorar på 0,65% p.a., som vil være indregnet i NAV på obligationen. AP Pension afregner Thylander af deres honorar.</p>
<p>BI Boligejendomme A/S</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Løbende omkostninger 0,74%, heraf forvaltningshonorar på 0,65%.</li> <li>○ Emissionstillæg 0,92%</li> <li>○ Indløsningsfradrag 5% (bemærk, her antages det maksimale fradrag)</li> <li>○ ÅOP er beregnet til 1,59%</li> </ul>
<p>Direkte eller indirekte handelsomkostninger</p>	<p>Der er en afgrænset volumen og ingen handel med obligationen, hvilket betyder, at der hverken er direkte eller indirekte handelsomkostninger for investorerne</p>
<p>Øvrige omkostninger for investor</p>	<p>Når investorer køber eller sælger, afholder investor selv eventuelle omkostninger til pengeinstituttet</p>



## Værdiansættelse af porteføljen

- En ekstern valuar (Colliers International A/S) vil foretage kvartalvise markedsværdivurderinger af AP Pensions ejendomme. 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 månedligt efter en fremskrivningsmodel, der udarbejdes af AP Pension.

## Udlejning

- Udlejningsprocenten for porteføljen var pr. maj 2022 98%.
- Stigende urbanisering, lave boligrenter og robust makroøkonomisk vækst i Danmark har øget den private efterspørgsel efter bolig. Stigende ejendomspriser i Danmark har medført en stærk lejerefterspørgsel efter nye, moderne lejeboliger.

## Inflation og rentestigninger

- Indtægterne fra huslejer indekseres, og derfor er inflation ikke en stærk umiddelbar trussel.
- Rentestigninger, som ikke kan retfærdiggøres af den bagvedliggende økonomiske udvikling (og dermed inflation), er en større trussel. Et sådan scenarie vurderes for nuværende ikke særlig sandsynligt givet den generelle styrke af dansk økonomi og stabilitet i det politiske system.

## Gearing

Ejendomsporteføljen er aktuelt ikke gearet. AP Pension har dog mulighed for at belåne porteføljen op til 10% 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 AP Pensions portefølje er stabile.
- Større og mere alvorlige kursfald kan ske, hvis priserne på ejendommene i AP Pensions portefølje falder. Det vil eksempelvis kunne ske, hvis dansk økonomi kommer i krise af en karakter, som vil føre til langvarig afmatning af boligmarkedet og nedadgående pres på lejeniveauer.

## Governance

BankInvest har tilknyttet et Advisory Board, der består af personer med indsigt i ejendomsmarkedet. 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.

Note: Beskrivelse af risici er ikke udtømmende. Der henvises til oplysninger i form af prospekt/informationsdokument og central/væsentlig Investorinformation, som kan findes på [www.bankinvest.dk](http://www.bankinvest.dk) fra d. 21. juni 2002.

# Ansvarlighed i BankInvest

- BankInvest underskrev FN's principper for ansvarlige investeringer i 2008 og har indarbejdet såkaldte ESG-forhold i investeringsanalysen
- BankInvest underskrev Net Zero Asset Managers initiativet i 2021
- BankInvest blev i 2019 deltager (participant) i FN's Global Compact
- BankInvest lever op til branchestandarden for ansvarlige investeringer
- BankInvests Komité for Ansvarlige Investeringer er ansvarlig for SRI-politikken. Den administrerende direktør er formand for komitéen



**NET ZERO ASSET  
MANAGERS  
INITIATIVE**



# BI Boligejendomme A/S

**BANKINVEST**

Handler  
med omtanke