

Informationsdokument

for

BI Erhvervsejendomme A/S

Ansvar for Investoroplysninger

Som forvalter for BI Erhvervsejendomme A/S ("Selskabet") erklæres herved, at oplysningerne i dette dokument os bekendt er rigtige og indeholder enhver væsentlig oplysning, som ifølge lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. § 62 skal stilles til rådighed for Selskabets investorer.

København, den 11. oktober 2019.

BI Management A/S

Malene Ehrenskjöld
Direktør

SÆRLIGE FORBEHOLD

Dette dokument er betegnet Informationsdokument og er udarbejdet for at opfylde lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. § 62 stk. 1 nr. 1-25.

Informationsdokumentet er udarbejdet på dansk og henvender sig til danske investorer, herunder detailinvestorer. Det er udarbejdet i overensstemmelse med danske regler for forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. med tilladelse til markedsføring til detailinvestorer. Informationsdokumentet er tilgængeligt på hjemmesiden www.bankinvest.dk.

Selskabet påser Nasdaqs Regler for Udstedere af Alternative Investeringsfondsandele (AIF'ere). Informationsdokumentet kan ikke betragtes som rådgivning om investerings- eller skattemæssige forhold, og investorer opfordres til at søge individuel rådgivning hos egne rådgivere.

Distribution af investoroplysninger kan i visse lande være underlagt særlige restriktioner. Personer, der kommer i besiddelse af dette materiale, er forpligtet til selv at være opmærksom på og undersøge sådanne restriktioner. Oplysninger i dette materiale er ikke et udbud eller en opfordring til udbud i nogen jurisdiktion, hvor et sådant udbud eller en sådan opfordring til udbud ikke er tilladt, eller til personer over for hvem, et sådant udbud eller en sådan opfordring til udbud ikke er tilladt. Aktierne må ikke udbydes eller sælges i USA, Canada og Storbritannien, og informationsdokumentet må under ingen omstændigheder udleveres til investorer hjemmehørende i eller på lignende måde tilknyttet disse lande.

SELSKABET

Selskabets navn og adresse

BI Erhvervsejendomme A/S
CVR-nr. 39 47 27 83
c/o BI Management A/S
Sundkrogsgade 7
2100 København Ø
Tlf. 77 30 90 00
Fax 77 30 91 00

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

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

Stiftelse

Selskabet er stiftet den 9. april 2018.

Registreringsnumre, ISIN og LEI-kode

Selskabet er registreret i Finanstilsynet under FT-nr. 24426
ISIN: DK0061026549
LEI-kode: 549300W2PCC9TKJTB657

Selskabets bestyrelse

Lars Bo Bertram, formand
Andrea Panzieri
Nicolai Reinhold Hviid

Direktion

Kurt Hangaard

LEVERANDØRER AF TJENESTEYDELSER

Forvalter

BI Management A/S
CVR-nr. 16 41 67 97
Sundkrogsgade 7
Postboks 2672
2100 København Ø

Selskabet har indgået aftale med BI Management A/S om, at selskabet udfører Selskabets administrative og investeringsmæssige opgaver i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., Selskabets vedtægter samt anvisninger fra Selskabets bestyrelse.

Investorerne har ret til at få stillet de i kapitel 10 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. nævnte informationer og oplysninger til rådighed.

Forvalteren har via egenkapitalen et kapitalgrundlag, der er passende til at dække evt. risici for erstatningsansvar som følge af pligtforsømmelse.

Depositær

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

Selskabet har indgået aftale med Sydbank A/S om, at banken som depositær varetager de lovmæssige opbevarings- og kontrolfunktioner for Selskabet.

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
2300 København S

Selskabet har indgået aftale med Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab om, at selskabet varetager de revisionsmæssige opgaver for Selskabet.

Market Maker

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

Selskabet har indgået aftale med BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S om, at selskabet forestår market making.

Aktieudstedende institut

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

Selskabet har indgået aftale med Sydbank A/S om, at selskabet varetager opgaven som aktieudstedende institut for Selskabet.

Leverandør af kreditfaciliteter

A/S Arbejdernes Landsbank
CVR-nr. 31 46 70 12
Vesterbrogade 5
1502 København V

Selskabet har indgået aftale med A/S Arbejdernes Landsbank om, at selskabet stiller en kreditfacilitet til rådighed for Selskabet.

En investor har ikke – ud over de rettigheder der følger af lovgivningen - særlige rettigheder over for ovennævnte leverandører af tjenesteydelser.

Privatlivspolitik

Selskabet behandler personlige oplysninger om private investorer. Læs mere herom i privatlivspolitikken på hjemmesiden www.bankinvest.dk.

DELEGEREDE OPGAVER

Forvalterens delegerede opgaver

Selskabets forvalter, BI Management A/S, har indgået aftale om investeringsrådgivning med BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S, Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø.

Selskabets forvalter, BI Management A/S, har endvidere indgået aftale om markedsføring, distribution og informationsformidling med BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S, Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø.

En forvalter af alternative investeringsfonde skal i henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. ved indretningen af sin virksomhed organisatorisk såvel som administrativt træffe alle rimelige foranstaltninger med henblik på at identificere, forhindre, styre og overvåge interessekonflikter for at forhindre, at de skader eller får negativ indflydelse på de forvaltede alternative investeringsfonde eller deres investorers interesser.

Forvalteren (der også har tilladelse som investeringsforvaltningsselskab), enhver aftalepart som forvalteren har delegeret en opgave til, såsom investeringsrådgiver, distributører og andre modparter kan som led i deres virksomhed indgå aftaler med andre alternative investeringsfonde og UCITS, andre kunder eller samarbejdspartnere. Der vil således være mulighed for potentielle interessekonflikter i forhold til forvalteren, Selskabet eller en investor. Desuden indgår både investeringsrådgiveren og distributøren i koncern med forvalteren, og der kan således være mulighed for potentielle interessekonflikter mellem deres forskellige aktiviteter og deres forpligtelser over for Selskabet og dennes investorer. Herudover er bestyrelsesmedlemmerne ansat i BankInvest-koncernen, hvortil Selskabets forvalter har delegeret investeringsrådgivning og markedsføring. Bestyrelsesmedlemmerne er involveret i opgaver i koncernen, der potentielt kan stride mod Selskabets egne, forvalterens eller Selskabets investorers interesser. Et andet eksempel på en interessekonflikt kan være, når et selskab, som tilbyder et produkt eller en ydelse til Selskabet, har en finansiell eller kommerciel interesse i det pågældende produkt eller den pågældende ydelse.

Skulle en interessekonflikt opstå, vil parterne til enhver tid tage hensyn til lovgivning, aftaler, politikker samt forretningsgange.

Depositarens delegerede opgaver

Selskabets depositar, Sydbank A/S, har ikke indgået aftaler om delegation af opbevaringsydelsen.

INVESTERINGSSTRATEGI, INVESTERINGSPOLITIK OG RISIKOPROFIL

Investeringspolitik og -mål

Selskabets formål er at investere Selskabets midler i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsejendomme samt dermed forbundne aktiviteter.

Hensigten er at skabe en langsigtet kapitaltilvækst ved investering i finansielle instrumenter udstedt af ejendomsselskaber og lignende selskaber.

Selskabets midler placeres i finansielle instrumenter udstedt af selskaber, der opfylder et eller flere af følgende kriterier:

- Selskabet skal have sin væsentligste eksponering mod erhvervsejendomme
- Ejendomsselskaber, der hovedsageligt 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.

Selskabet kan have ubegrænsede likvide midler, dog maksimalt 10 % i et enkelt kreditinstitut. I forbindelse med emissioner kan grænsen på 10 % overskrides i en kortere periode.

Selskabet kan ikke anvende afledte finansielle instrumenter.

Selskabet kan ikke foretage værdipapirudlån.

Gearing

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.

Investor kan løbende følge den begrænsede gearing på Selskabets hjemmeside.

Selskabet opnår en eventuelt gearing ved hjælp af en kreditfacilitet.

Benchmark

Der er ikke tilknyttet et benchmark til Selskabets investeringer.

Selskabets resultat

Selskabets seneste fem kalenderårs afkast samt standardafvigelsen fremgår af nedenstående skema (beregnet i danske kroner):

	2014	2015	2016	2017	2018	1.halvår 2019
Portefølje afkast, pct. p.a.	-	-	-	-	2,23%*	2,03%
Portefølje standardafvigelse	-	-	-	-	-**	-

* Afkastet for 2018 er siden afdelingens start 19/06/2018

** Der er ikke beregnet standardafvigelse for 2018, da beregning for en periode på mindre end 12 måneder, vil medføre for stor usikkerhed.

Bemærk, at de oplyste afkast er historiske, og at en historisk udvikling ikke er en pålidelig indikator for den fremtidige udvikling.

Investorprofil

De typiske investorer i Selskabet forventes at være investorer, som investerer pensionsmidler eller midler under virksomhedsskatteordningen samt selskaber 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.

Risikoprofil

Risikoprofil: Lav/middel risiko. Det tilstræbes, at Selskabet ligger i risikoklasse 2 med risikoprofil "lav risiko" eller i risikoklasse 3 med risikoprofil "mellem risiko".

Læs mere om Selskabets risikoeksponeringer i afsnittet "Risici og risikostyring" samt "Risikoskala og risikoprofil".

Investeringsstrategi og -målsætning

Selskabets investeringsstrategi og -målsætning er at opnå eksponering til en diversificeret portefølje af danske udlejningserhvervsejendomme i større danske byer med moderat risiko gennem investering i finansielle instrumenter.

Ændring af investeringsstrategi og investeringspolitik

Enhver oplysning i nærværende dokument, herunder om investeringsstrategi og investeringspolitik, kan inden for lovgivningens og vedtægternes rammer ændres af forvalteren eller bestyrelsen for Selskabet.

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

Gennemførelsen af øvrige væsentlige ændringer i investeringsbegrænsninger, investeringspolitik og risikorammer skal besluttes af bestyrelsen ved ændring af fondsinstruksen. Ved planlagte væsentlige ændringer skal Finanstilsynet underrettes snarest muligt og som udgangspunkt 1 måned før ændringerne gennemføres og navnenoterede investorer skal senest 8 hverdage efter, at det er besluttet at ændre risikorammerne, underrettes herom. Ændringerne kan først træde i kraft efter, at Selskabets investorer har haft mulighed for at indløse deres aktier.

Ved uforudsete væsentlige ændringer skal Finanstilsynet orienteres straks efter, at ændringen er sket.

Væsentlige ændringer i investeringsstrategi og investeringspolitik, som udgør intern viden, vil tillige blive offentliggjort over fondsbørsen hurtigst muligt.

RISICI MV.

Risici og risikostyring

Som investor i Selskabet får man en løbende pleje af sin opsparing. Plejen indebærer blandt andet en hensyntagen til de forskellige risikofaktorer på det danske erhvervsejendomsmarked.

Som investor skal man være klar over, at der altid er en risiko ved at investere, og at Selskabet investerer inden for sit investeringsområde uanset markedsudviklingen. Risikoen ved investeringen kan overordnet knytte sig til fire elementer:

- Investors eget valg af produkt
- Erhvervsejendomsmarkedet
- Investeringsbeslutningerne
- Driften af Selskabet

Risici knyttet til investors valg af produkt

Inden investor beslutter sig for at investere, er det vigtigt at få fastlagt en investeringsprofil, så investeringerne kan sammensættes ud fra den enkelte investors behov og forventninger. Desuden er det afgørende, at investor er bevidst om de risici, der er forbundet med den konkrete investering. Det kan være en god idé at fastlægge sin investeringsprofil i samråd med en rådgiver. Investeringsprofilen skal blandt andet tage højde for, hvilken risiko investor ønsker at løbe med sin investering, og hvor lang tidshorizonten for investeringen er. Ønsker investor f.eks. en meget stabil udvikling i sine investeringer, bør man som udgangspunkt ikke investere i produkter med høj risiko (markeret med 6 eller 7 på EU-risikoskalaen).

Hvis man investerer over en kortere tidshorizont, er ejendomsprodukter for de fleste investorer derfor sjældent velegnet. I afsnittet "Risikoskala" er EU-risikoskalaen nærmere beskrevet, og der vises desuden en oversigt over produktets risikoklassifikation.

Selskabet arbejder løbende med at fastholde risikoprofilen inden for de rammer, som lovgivningen og Selskabets vedtægter sætter.

Risici knyttet til erhvervsejendomsmarkedet

Afkastet i et erhvervsejendomsprodukt bliver påvirket af alle de risici, som knytter sig til ejendoms- og udlejningsmarkedet for erhvervsejendomme. Disse risikoelementer er f.eks. udviklingen i de økonomiske konjunkturer og politiske forhold både lokalt og globalt, renterisici og kreditrisici. Dette kan medføre ændrede udlejningspriser, ændringer i hvor meget der er udlejet, samt risiko for at lejerne ikke kan betale. Desuden kan generelle markedsændringer påvirke værdien af ejendommene.

Disse risikofaktorer har direkte tilknytning til investering i erhvervsejendomme, og da Selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsejendomme, kan Selskabet ikke direkte håndtere disse faktorer. Selskabet følger løbende op på håndteringen af disse risikofaktorer i de finansielle instrumenter, som Selskabet har investeret i.

Da Selskabet investerer i finansielle instrumenter, der har en eksponering mod ejendomme, kan ejerne af de underliggende ejendommene have optaget lån i disse, hvorved der opstår gearing i de underliggende aktiver, hvilket kan øge investors eksponering mod ejendommene.

Risici knyttet til investeringsbeslutningerne

Selskabets investeringer er aktivt styret. Enhver investeringsbeslutning er baseret på forventninger til fremtiden, herunder et realistisk fremtidsbillede af f.eks. renteudviklingen, konjunkturerne, og politiske forhold. Ud fra disse forventninger købes og sælges finansielle instrumenter. Denne type beslutninger er i sagens natur forbundet med usikkerhed.

Der er ikke tilknyttet et benchmark til Selskabets investeringer.

Risici knyttet til driften af Selskabet

For at undgå fejl i driften af Selskabet har forvalteren etableret en række kontrolprocedurer og forretningsgange, som reducerer disse risici. Der arbejdes hele tiden på udvikling af systemer og højnelse af kontrolniveauet, således at risikoen for menneskelige fejl bliver reduceret mest muligt. Der er desuden opbygget et ledelsesinformationssystem, som sikrer, at der løbende følges op på omkostninger og afkast.

Forvalterens compliance-afdeling overvåger og fører kontrol med, at de førnævnte systemer og forretningsgange virker og anvendes korrekt. Overskridelse af investeringsrammer bringes straks i overensstemmelse med investeringsrammerne og rapporteres til Selskabets bestyrelse.

Bestyrelsen modtager løbende risikorapportering, således at de kan overvåge og føre kontrol med, at Selskabet overholder gældende regulering samt den af bestyrelsen udarbejdede fondsinstruks.

På it-området lægges stor vægt på data- og systemsikkerhed. Overvågning og kontrol af placeringsregler og risikorammer foretages hovedsageligt af it-systemer. Der er tillige udarbejdet procedurer og beredskabsplaner, der har som mål inden for fastsatte tidsfrister at kunne genskabe systemerne i tilfælde af større eller mindre nedbrud. Disse procedurer og planer afprøves regelmæssigt.

Risikoskala og risikoprofil

Der anvendes samme EU-risikoskala som i dokumentet væsentlig investorinformation. Risikoskalaen er opdelt i syv kategorier, hvor kategori 1 er meget lav risiko og kategori 7 er meget høj risiko, som vist i nedenstående tabel.



Risikoen beregnes på baggrund af porteføljens afkastudsving i form af den årlige standardafvigelse beregnet over de seneste fem år. Standardafvigelsen beregnes på ugentligt tidsvægtet afkast for de seneste fem år.

Porteføljer, der ikke har fuld femårs historik, forlænges med historik fra benchmark eller en repræsentativ investeringsstrategi således, at der opnås en samlet femårs historik. Forlængelse af historik gælder for nye porteføljer og porteføljer, der har skiftet investeringsstrategi.

Det ugentlige afkast beregnes fra onsdag til onsdag, og standardafvigelsen på dette skaleres fra en ugentlig standardafvigelse til en årlig standardafvigelse. Porteføljernes årlige standardafvigelse oversættes efterfølgende til risikoklasser ud fra nedenstående standardafvigelsesintervaller.

Risikoklasse	Standardafvigelsesinterval	
	Lig eller over (>=)	Mindre end (<)
1	0%	0,5%
2	0,5%	2%
3	2%	5%
4	5%	10%
5	10%	15%
6	15%	25%
7	25%	

Porteføljer kan over tid ændre risikoklassifikation, men en portefølje skifter først risikoklasse, når porteføljen er faldet uden for sin risikoklasse i 17 på hinanden følgende uger. Hvis en portefølje over de seneste 17 uger svinger mellem to risikoklasser, der er forskellige fra den oprindelige risikoklasse, vil porteføljen blive placeret i den risikoklasse, som er hyppigst observeret.

Porteføljernes risikoklasse oversættes desuden til en risikoprofil, således at risikoklasse 1 og 2 vurderes at være "lav risiko", klasse 3 til 5 vurderes at være "middel risiko", mens klasse 6 og 7 vurderes at være "høj risiko".

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 en funktion af, hvor hurtigt og omkostningseffektivt det kan konverteres til kontanter under forskellige markedsvilkår.

Da Selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsejendomme, vil Selskabets aktiver 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.

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

Likviditetsstyringen i Selskabet har til formål:

1. At monitorere at Selskabets mulighed for at konvertere aktiverne til kontanter sammenholdt med Selskabets mulighed for tilbagekøb af egne aktier matcher det fastsatte indløsningsloft.
2. 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. Indløsningsanmodninger vil blive opgjort den sidste bankdag i hver måned. Er der indløsningsanmodninger på mere end 2 % af formuen pr. måned eller 5 % på et kvartal, vil indløsning ske pro rata.

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, påvirke investeringernes værdi.

Ejendomsspecifikke forhold:

Værdien af en eller flere af de erhvervsejendomme, der er eksponering mod, kan svinge mere end det samlede erhvervsejendomsmarked 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 erhvervsejendomme skal betragtes som en illikvid investering. Da Selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod erhvervsejendomme, vil disse instrumenter 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.

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 kan også medføre 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.

Risikoklasse og risikoprofil

	Aktierisiko	Obligationsrisiko	Blandet risiko	Ejendomsrisiko	Risikoklasse	Risikoprofil
BI Erhvervsejendomme A/S				X	3	Lav/middel risiko

Risikoeksponeringer

	Enkeltlande	Eksponering mod udlandet	Valuta	Ejendomsspecifikke forhold	Nye markeder/emerging markets	Likviditet	Modpartsrisiko	Aktiemarkedet
BI Erhvervsejendomme A/S	X			X		X	X	

INVESTORER

Investorer i Selskabet er enhver, der ejer en eller flere aktier i Selskabet.

Aktierne er omsætningspapirer og frit omsættelige. Aktierne skal noteres på navn i Selskabets ejerbog.

Forvalteren understøtter en ligelig behandling af investorerne i Selskabet. For så vidt angår forhold, som alene vedrører investorer i Selskabet, vil alle investorer i Selskabet som udgangspunkt have de samme rettigheder. Dette udgangspunkt kan alene fraviges som følge af etablering af aktieklasser, udstedelse af aktier uden ret til udbytte og fastsættelse af regler om stemmeretsbegrænsning. En eventuel fravigelse må ikke betyde en generel væsentlig ulempe for andre investorer og skal fremgå enten af Selskabets vedtægter eller informationsdokument.

Som udgangspunkt tildeles ingen investorer fortrinsbehandling.

Forvalteren udviser størst mulig omhu for at behandle Selskabets investorer ligeligt. Det må dog understreges, at uanset bestræbelserne er det ikke muligt altid at opnå, at alle investorer behandles ens. Forvalteren har forretningsgange for bedst mulig håndtering af sådanne situationer.

Selskabet er etableret i Danmark og underlagt dansk ret.

Ethvert køb eller salg af aktier i Selskabet vil således være underlagt dansk ret og værneting. Dette betyder, at en retssag skal indbringes for en dansk domstol i henhold til danske retsplejeregler.

Omkring sikringsakter gælder der, at aktierne er omsætningspapirer og skal noteres på navn i Selskabets ejerbog.

Investering i Selskabet svarer som udgangspunkt til enhver anden investering i et ordinært værdipapir. Investor bliver ved registrering af aktierne ejer af den forholdsmæssige andel af Selskabet, som investeringen modsvarer.

Det fremgår af Selskabets vedtægter omkring investors hæftelse, at Selskabets investorer alene hæfter med deres indskud og derudover ingen hæftelse har for Selskabets forpligtelser. Aktierne er frit omsættelige og negotiable. Ingen aktier har særlige rettigheder. Ingen investor i Selskabet har pligt til at lade sine aktier indløse.

En aktionærs ret til at deltage i en generalforsamling og til at afgive stemme fastsættes i forhold til de aktier, aktionæren besidder på registreringsdatoen. Registreringsdatoen ligger en uge før generalforsamlingen. De aktier, den enkelte aktionær besidder på registreringsdatoen opgøres på baggrund af notering af aktionærens kapitalejforhold i ejerbogen samt meddelelser om ejerforhold, som aktieselskabet har modtaget med henblik på indførelse i ejerbogen, men som endnu ikke er indført i ejerbogen.

Enhver aktionær, der er berettiget til at deltage i generalforsamlingen og som ønsker at deltage i en generalforsamling, skal senest tre dage før dens afholdelse anmode om et adgangskort til generalforsamlingen. Medmindre aktionæren oplyser, hvortil adgangskort ønskes sendt, skal adgangskortet afhentes på Selskabets kontor senest dagen inden generalforsamlingen.

På generalforsamlingen giver hvert aktiebeløb på DKK 100 en stemme.

INDRE VÆRDI, VÆRDI- OG PRISFASTSÆTTELSE AF AKTIVER, ÅRSRAPPORT, RESULTATER MV.

Indre værdi

Værdien opgøres dagligt på baggrund af Selskabets formue og antal udstedte aktier.

Oplysning om Selskabets indre værdi findes på hjemmesiden www.bankinvest.dk samt på Nasdaq Copenhagen A/S' hjemmeside www.nasdaqomxnordic.com.

Værdi- og prisfastsættelse af aktiver

Værdien af Selskabets formue (aktiver og forpligtelser) værdiansættes (indregnes og måles) af forvalteren i henhold til de til enhver tid gældende regler herom, herunder lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., bekendtgørelser udstedt i henhold hertil og Kommissionens delegerede forordning (EU) nr. 231/2013. Værdiansættelsen foretages på basis af de senest offentliggjorte værdier på de investerede aktiver.

Selskabet investerer i finansielle instrumenter med eksponering mod ejendomsmarkedet. Til brug for at sikre korrekt løbende 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.

Disse vurderinger ligger til grund for værdifastsættelsen af Selskabets investeringer.

Den indre værdi for Selskabets aktier beregnes ved at dividere egenkapitalen på opgørelsestidspunktet med antal udstedte aktier.

Andelen af aktiver i Selskabet, som på grund af deres illikvide natur er omfattet af særlige foranstaltninger vil sædvanligvis udgøre op mod 100 %.

Investor kan løbende følge andelen af illikvide aktiver på Selskabets hjemmeside.

Årsrapport

Årsrapport kan rekvireres fra Selskabets kontor eller downloades fra www.bankinvest.dk.

Finanskalender

Årsrapport for 2018: 28. marts 2019

Selskabets ordinære generalforsamling: 29. april 2019

Halvårsrapport for 2019: 29. august 2019

Årlige omkostninger i procent (ÅOP)

ÅOP er et nøgletal for danske investeringsfonde (UCITS og alternative investeringsfonde med detailgodkendelse), der samler alle omkostningskomponenter, således at danske investeringsfonde kan sammenlignes på tværs.

Principperne for beregning af ÅOP er fastlagt af Finans Danmark. ÅOP beregnes som summen af fire elementer:

- Omkostningsprocenten fra væsentlig investorinformation.
- Direkte handelsomkostninger ved løbende drift, som de fremgår af resultatopgørelsen i det senest reviderede årsregnskab, opgjort i procent af den gennemsnitlige formue.
- 1/7 af det aktuelle maksimale emissionstillæg, som det fremgår af gældende prospekt.
- 1/7 af det aktuelle maksimale indløsningsfradrag, som det fremgår af gældende prospekt.

Selskabets skønnede ÅOP er 1,73 % og de indirekte handelsomkostninger er 0 %.

EMISSION, SALG OG INDLØSNING

Emission og salg

Aktierne udstedes gennem VP Securities A/S i stk. à DKK 100,00.

Aktierne er optaget til handel på Nasdaq Copenhagen A/S. Selskabets aktier kan købes over børsen i det omfang, der er investorer, der ønsker at sælge. Aktierne udstedes og kan handles til den udbudte pris på Nasdaq Copenhagen A/S.

Ifølge Selskabets vedtægter er bestyrelsen 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 31. marts 2023 og vil i god tid inden udløb medtages på den ordinære generalforsamling med ønske om forlængelse.

Tegning i henhold til bemyndigelsen skal ske ved kontant indbetaling og kapitalforhøjelsen kan gennemføres til en kurs der svarer til den seneste beregnede indre værdi eller højere.

For de nye aktier skal gælde samme rettigheder som for eksisterende aktier herunder i relation til indløsning, jf. vedtægternes bestemmelser herom. Aktierne skal være omsætningspapirer og frit omsættelige. Aktierne skal noteres på navn i Selskabets ejerbog. I forbindelse med navnenotering skal aktionæren oplyse en e-mailadresse, hvortil meddelelser til aktionæren kan sendes. Der kan ikke ske delvis indbetaling. De nye aktiers rettigheder i Selskabet indtræder fra det tidspunkt, hvor aktierne er fuldt indbetalt.

Indløsning, varsel m.v.

Ingen aktionær har pligt til at lade sine aktier indløse helt eller delvist. Enhver aktionær har ret til at kræve sine aktier indløst.

Indløsning iværksættes den 5. bankdag i måneden.

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 inden den foregående måneds udløb. Hver indløsningsrunde omfatter de aktier i relation til hvilke, der skriftligt er fremsat krav om indløsning.

Indløsning 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 et indløsningsgebyr på maksimalt 5 % af indløsningsbeløbet.

Såfremt en aktionær gør retten til indløsning gældende til udløb af et kvartal, har aktionæren mulighed for at indløsning iværksættes den 13. bankdag i måneden med valør 15. bankdag i måneden mod fradrag af følgende indløsningsgebyrer tillagt eventuelle omkostninger fra den 5. bankdag til den 13. bankdag:

- 1,5%, hvis andelen udgør mindre end 5% af Selskabets samlede formue
- 2,5%, hvis andelen udgør mindre end 8%, men mere end 5% af Selskabets samlede formue

- 3,5%, hvis andelen udgør mere end 8% af Selskabets samlede formue

Ved meddelelse om indløsning ved udløb af et kvartal skal aktionæren angive, hvorvidt aktionæren ønsker den månedlige eller kvartalsvise indløsningsmodel.

Bestyrelsen kan forlange indløsning udsat, således at indløsningsprisen fastsættes efter, at Selskabet har realiseret de til indløsningen af aktier nødvendige aktiver.

Bestyrelsen kan beslutte, at indløsning suspenderes, såfremt der rejses berettiget tvivl om værdiansættelsen eller væsentlig afvigelse af Selskabets formue på tidspunktet for indløsning, eller hvis bestyrelsen skønner, at der ikke kan opgøres en forsvarlig indløsningspris.

Hvis krav om 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, men med en målsætning om at perioden ikke strækker sig længere end 6 måneder efter det indløsningsstidspunkt, hvor udsættelsen sker. Alle udsatte krav om indløsning vil blive imødekommet på pro rata basis i overensstemmelse med et princip om ligebehandling af aktionærerne.

Udbetaling til en indløst aktionær finder sted, når den som følge af indløsningen gennemførte kapitalnedsættelse er endeligt registreret i Erhvervsstyrelsen.

Det er en forudsætning for en aktionærs ret til at kræve sine aktier indløst, at der er tilstrækkelige midler i Selskabet til sikring af, at Selskabets kapitalberedskab til enhver tid er forsvarligt, jf. selskabslovens § 115, nr. 5, og at der efter indløsning er dækning for de reserver, der er bundne i henhold til lov og vedtægter, jf. selskabslovens § 179, stk. 2, samt at der om nødvendigt i Erhvervsstyrelsens it-system sker opfordring til kreditorerne om anmeldelse af krav i henhold til selskabslovens § 74.

I forbindelse med køb eller salg af aktier må der normalt påregnes opkrævet sædvanlig kurtagte til værdipapirhandleren.

Offentliggørelse af emissions- og indløsningspriser m.v.

Oplysninger om aktuelle emissions- og indløsningspriser m.v. kan indhentes hos Selskabets market maker. Oplysningerne findes endvidere på hjemmesiden www.bankinvest.dk samt på Nasdaq Copenhagen A/S' hjemmeside www.nasdaqomxnordic.com.

Flere oplysninger om Selskabet kan fås ved henvendelse til Selskabets forvalter eller på hjemmesiden www.bankinvest.dk.

SKAT

Selskabet har skattemæssig status som et investeringsselskab for kollektiv investering. Dette betyder, at Selskabet er skattefrit jf. aktieavancebeskatningslovens § 19. Skatten betales således direkte af den enkelte investor. Herved sikres, at der ikke sker dobbeltbeskatning af det optjente overskud.

Beskatningen foregår efter følgende regelsæt:

Selskaber og personer beskattes efter lagerprincippet. Det betyder, at både realiserede og urealiserede gevinster og tab beskattes løbende.

- For personlige midler beskattes gevinster og udbytter som kapitalindkomst og tab fradrages i kapitalindkomst.
- For selskaber og virksomheder omfattet af virksomhedsskatteordningen beskattes gevinster og udbytter med selskabsskattesatsen, og tab er ligeledes fradragsberettigede i den almindelige skattepligtige indkomst.
- Pensionsmidler beskattes efter det almindelige lagerprincip, hvilket betyder, at både realiserede og urealiserede gevinster og tab samt udbytte beskattes i det pågældende indkomstår med pensionsafgiftslovens skattesats.

For yderligere uddybning af de skattemæssige regler henvises til investors egen rådgiver.

GEBYRER OG OMKOSTNINGER

Forvaltning, investeringsrådgivning og markedsføring

Betalingen til BI Management A/S for forvaltning, investeringsrådgivning og markedsføring udgør p.t. 0,75 % af Selskabets formue.

Såfremt 0,1 % af formuen i Selskabet i gennemsnit for året udgør mindre end 400.000 kr. tillægges honoraret forskellen af værdien fra de 0,1 % af den gennemsnitlige formue og op til 400.000 kr.

Forvaltningsaftalen, aftalen om investeringsrådgivning samt aftalen om markedsføring, distribution og information kan opsiges af parterne med et skriftligt varsel på 90 dage til ophør ved udgangen af en kalendermåned.

Endvidere kan forvalteren, hvis ledelsen vurderer, det er i investorernes interesse, til enhver tid opsige aftalen om investeringsrådgivning samt aftalen om markedsføring, distribution og information med øjeblikkelig virkning i overensstemmelse med lovgivningens regler herom.

Depositær

Vederlaget for at varetage de lovmæssige opbevarings- og kontrolfunktioner for Selskabet beregnes med følgende satser tillagt moms:

- mellem 0 og 1 mia. kr. 0,05 %
- mellem 1 og 1,5 mia. kr. 0,04 %
- over 1,5 mia. kr. 0,035 %

Depositæren modtager endvidere 400 kr. pr. transaktion i forbindelse med afviklingen af Selskabets - transaktioner.

Aftalen med Sydbank A/S kan af begge parter opsiges med et forudgående skriftligt varsel på 6 måneder til udløb af en måned. Depositæren kan opsige aftalen med øjeblikkelig varsel, såfremt depositæren ikke er i stand til at efterleve lovmæssige forpligtelser i sit virke som depotselskab for BI Erhvervsejendomme A/S, og dette skyldes forhold, som depositæren er uden indflydelse på herunder forhold som beror hos BI Erhvervsejendomme A/S.

Tilsvarende kan depositæren opsige aftalen med øjeblikkelig varsel, såfremt BI Management A/S ikke længere er udpeget som forvalter af BI Erhvervsejendomme A/S.

Bevisudstedende institut

Foreningen indgået aftale med Sydbank A/S som bevisudstedende institut.

Honorar for varetagelse af funktionen som bevisudstedende institut forventes maksimalt årligt at udgøre 30.000 kr. pr. ISIN-kode.

Aftalen med Sydbank A/S kan af begge parter opsiges med 3 måneders varsel til udgangen af en måned.

Market Maker

BI Asset Management Fondsmæglerselskab A/S modtager for sine ydelser i henhold til aftale om market making et vederlag på 25.000 kr. p.a.

Market maker-aftalen kan opsiges af parterne med et skriftligt varsel på 90 dage til den 1. i en måned.

Endvidere kan Selskabet, hvis ledelsen vurderer, det er i investorernes interesse, til enhver tid opsige aftalen med øjeblikkelig virkning i overensstemmelse med lovgivningens regler herom.

Aftale vedr. kreditfacilitet

BI ERHVERVSEJENDOMME A/S

Der er indgået aftale med A/S Arbejdernes Landsbank om at stille en kreditfacilitet til rådighed for Selskabet på op til 100 mio. kr.. A/S Arbejdernes Landsbank modtager for sin ydelse en markedsafhængig rente. Den samlede omkostning kan maksimalt udgøre 2 % p.a. ved fuld udnyttelse af kreditten.

Aftalen kan opsiges af Selskabet uden varsel, mens aftalen kan opsiges af A/S Arbejdernes Landsbank med 14 dages varsel.

Vederlag til bestyrelsen

Vederlag til bestyrelsen for første kalenderår er budgetteret til 0 kr.

Vederlag til revision

Vederlag til revision budgetteres til 31.250 kr. p.a.

Erhvervsstyrelsen

Der betales en årlig afgift til Erhvervsstyrelsen på 49.000 kr.

Nasdaq Copenhagen A/S

Vederlaget til Nasdaq Copenhagen A/S budgetteres til 100.000 kr. for første år.

VEDTÆGTER OG VÆSENTLIG INVESTORINFORMATION

Selskabets vedtægter er at anse som en del af investoroplysninger og skal medfølge ved udleveringen af dette.

Selskabets væsentlig investorinformation, som giver et overblik over de væsentligste oplysninger vedrørende Selskabet, investoroplysninger og vedtægter kan rekvireres uden omkostninger ved henvendelse til Selskabet eller på www.bankinvest.dk.