

Halvårsrapport, 30. juni 2010

Investeringsforeningen BPT Invest – Nordic Real Estate

CVR nr. 28 30 61 56

Foreningsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse og balance	6
Noter	7
Fem års hoved- og nøgletal	7

Foreningsoplysninger

Navn og hjemsted

Investeringsforeningen BPT Invest
Bernstorffsgade 50
1577 København V
CVR nr. 28 30 61 56
Reg. nr. FT 11.166
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Teddy Jacobsen, formand
Bent Kristensen
Troels Gunnergaard

Forvaltningselskab

Investeringsforvaltningselskabet SEBinvest A/S
Bernstorffsgade 50
1577 København V
Telefon: 33 28 28 28
CVR nr. 20 86 22 38
Reg. nr. FT 17.107

Direktion: Niels Jørgen Larsen

Depotselskab

Skandinaviska Enskilda Banken A/S
(herefter forkortet SEB A/S)
Bernstorffsgade 50
1577 København V
CVR nr. 65 15 91 17

Revision

Statsautoriseret revisor John Ladekarl
Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Afdelingsprofil

Afdelingen investerer i aktier i ejendoms- og ejendomsrelaterede selskaber noteret eller handlet på regulerede markeder beliggende i Danmark, Sverige, Norge eller Finland.

Ledelsesberetning

BPT Invest – Kort fortalt

Foreningen har én afdeling, Nordic Real Estate, som investerer i aktier i ejendoms- og ejendomsrelaterede selskaber noteret eller handlet på børser eller markeder beliggende i Danmark, Sverige, Norge eller Finland. Afdelingen kan dog også placere midler som likviditet i henhold til lovgivningen. Afdelingen kan anvende afledte finansielle instrumenter på dækket basis samt udføre værdipapirudlån til risikoafdækning og som led i formueplejen i henhold til lovgivning og bekendtgørelser. Afdelingen har indtil videre ikke anvendt afledte finansielle instrumenter eller udført værdipapirudlån.

Formueudviklingen

Foreningens formue er i første halvår 2010 steget med 0,8 mio. kr. fra 26,6 mio. kr. til 27,4 mio. kr. Gennem nettoindløsninger og udbyttebetaling er formuen reduceret med 0,3 mio. kr., mens Foreningens resultat i første halvår samlet har bidraget med et overskud på 1,1 mio. kr.

Resultat og afkast i første halvår

Afdeling Nordic Real Estate havde et afkast på 4,12% inklusiv et udbytte på 1 kr. per aktie mod et reference afkast på 2,76% (BPT Nordic Index, inkl. udbytter). Afkastet på nordiske aktier generelt blev dog på 10,67%, medens afkastet på europæiske ejendomsaktier var negativt.

Afkastet er tilfredsstillende i forhold til reference indekset og meget tilfredsstillende i forhold til de europæiske ejendomsaktieindeks. Den mindre

overperformance kommer hovedsageligt fra selskabsudvælgelsen, hvor specielt Wallenstam fra Sverige, Citycon fra Finland og Forneby Utvikling fra Norge er steget mere end 15%. Derimod har porteføljens beholdning af development selskaber, Sjølsø, TK Development og JM udviklet sig negativt. Også Norwegian Property har udviklet sig dårligt med et fald på 37%. Selskabet har ændret strategi og vil af med hoteldelen, som blev købt i 2007. Usikkerheden omkring prisfastsættelsen af hoteldelen har presset aktiekursen, sammen med endnu en kapitaludvidelse til kraftig underpris. De europæiske ejendomsselskaber blev i første halvår hårdt ramt af gældskrisen i Sydeuropa samt frygten for en ny recession. Dette påvirkede også de nordiske ejendomsselskaber, men i mindre grad, da de nordiske økonomier klarer sig relativt godt.

Også fremover forventes markederne at være volatile afhængig af de økonomiske forhold. Men generelt er selskaberne ikke dyrt prisfastsat.

Markedet for nordiske ejendoms- og ejendomsrelaterede aktier i første halvår 2010

Det kommercielle ejendomsmarked ser ud til at have stabiliseret sig, og transaktionsvolumen er betydeligt højere end i første halvår 2009. I Sverige og Norge er priserne steget svagt, medens det danske og finske marked er uforandret. Den frygtede refinansiering af lån har vist sig at være uden væsentlige problemer for de større ejendomsselskaber, selv om lånevilkår er forringet på grund af kreditinstitutters øgede margin. Dette er dog opvejet af et kraftigt rentefald. Indtjeningsmæssigt har driftsregnskaberne været svagt negative, hvilket dels skyldes det kraftige snefald i gennem vinteren, men også den lave huslejeindeksring.

Porteføljetransaktioner i første halvår 2010

Foreningen havde en forholdsvis stor andel af relativt små og illikvide aktier, der blev købt under krisen i 2008 og begyndelsen af 2009. Denne andel blev nedbragt efter de store aktiekurstigninger på aktierne. Til gengæld er der investeret i udviklings-selskaber; BWG Homes i Norge, TK Development i Danmark og JM i Sverige. BWG Homes og JM er hovedsageligt fokuseret på boligbyggeri og med en underliggende vækst kommende fra den demografiske udvikling samt flytningen fra land til by anses nichen som værende attraktiv. TK Development blev købt på grund af de lidt forbedrede udsigter i Østeuropa samt det lave aktiekursniveau.

Værdiansættelse

Foreningens finansielle instrumenter værdiansættes til officielt noterede børse- og valutakurser. Foreningen investerer ikke eller kun i begrænset omfang i unoterede finansielle instrumenter og andre finansielle instrumenter, der ikke er genstand for offentlig kursnotering.

Som følge af de meget høje andele af noterede likvide finansielle instrumenter i porteføljen, har afdelingen i første halvår 2010 ikke haft større problemer med fastsættelse af indre værdi. Der har ikke i første halvår været ønsker fra medlemmer om indløsninger.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for første halvår 2010 for Investeringsforeningen BPT Invest og erklærer hermed:

- At halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v., bekendtgørelse om finansielle rapporter for investeringsforeninger og specialforeninger m.v., samt de af Nasdaq OMX Copenhagen udstedte regnskabsbestemmelser.
- At halvårsregnskabet for foreningen og afdelingen giver et retvisende billede af afdelingens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i foreningen og afdelingens aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som foreningen henholdsvis afdelingen kan påvirkes af.

København, den 26. august 2010

Bestyrelsen

Teddy Jacobsen
Bestyrelsesformand

Troels Gunnergaard

Bent Kristensen

Forvalteren
Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S

Niels Jørgen Larsen

Regnskabspraksis

Halvårsrapporten er udarbejdet efter de regler, der gælder ifølge lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsordninger m.v., reglerne for børsnoterede investeringsforeninger samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for investeringsforeninger og specialforeninger m.v. (regnskabsbekendtgørelsen).

Regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2009.

Resultatopgørelse for 1. halvår og balance pr. 30. juni 2010

(tkr.)	Nordic Real Estate	
	2010	2009
Resultatopgørelse, 1. halvår		
Renter og udbytter	970	880
Kursgevinster og -tab	518	1.262
Administrationsomkostninger	-237	-303
Resultat før skat	1.251	1.839
Skat	131	-125
Halvårets nettoresultat	1.120	1.714

(tkr.)	Nordic Real Estate	
	30.06.10	31.12.09
Balance		
Aktiver		
Likvide midler	782	1.522
Kapitalandele	26.684	25.136
Andre aktiver	0	0
Aktiver i alt	27.466	26.658
Passiver		
Medlemmernes formue	27.431	26.636
Anden gæld	35	22
Passiver i alt	27.466	26.658

Noter

Note vedr. finansielle instrumenter (obligationer, kapitalandele og afledte finansielle instrumenter)

Afdeling	Nordic Real Estate			
Landefordeling (pct.)	Børsnoterede		Øvrige	
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009
Sverige	57,78	61,61	0,00	0,00
Finland	16,45	18,11	0,00	0,00
Norge	17,38	10,77	0,00	0,00
Danmark	8,39	9,51	0,00	0,00
Andre	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt, alle lande	100,0	100,00	0,00	0,00

Note: Afdelingen investerer i kapitalandele (aktier) jf. afdelingsprofil (se side 2)

En samlet beholdningsliste findes på Foreningens hjemmeside bptnordic.com og kan endvidere rekvireres ved henvendelse til Foreningen.

Fem års nøgletal

Nordic Real Estate					
Nøgletal pr. 30. juni	2010	2009	2008	2007	2006
Halvårets nettoresultat (tkr.)	1.120	1.714	-9.868	-2.620	4.640
Medlemmernes formue (tkr.)	27.431	18.986	32.295	55.164	49.345
Nominal værdi (tkr.)	32.428	32.418	34.967	32.098	31.599
Indre værdi	84,59	58,57	92,36	171,85	156,16
Omkostningsprocent	0,84	1,56	1,16	1,03	0,53
Halvårets afkast (pct.)	4,12	7,12	-24,26	-3,85	15,66
Sharpe Ratio	-0,53	-1,45	-0,76	-	-