

# German Property AS

Investorrapport

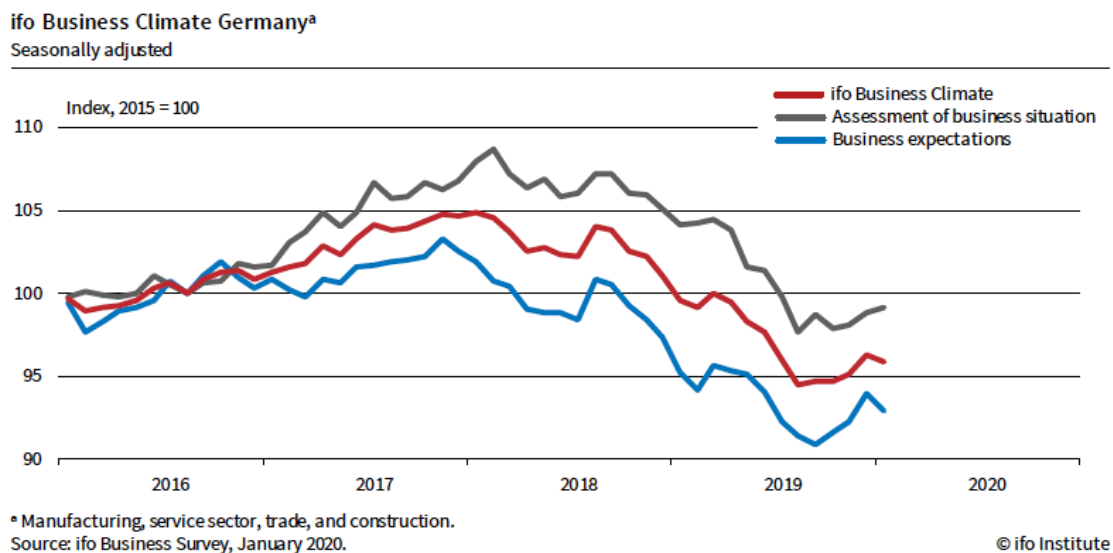
**Q4 - 2019**



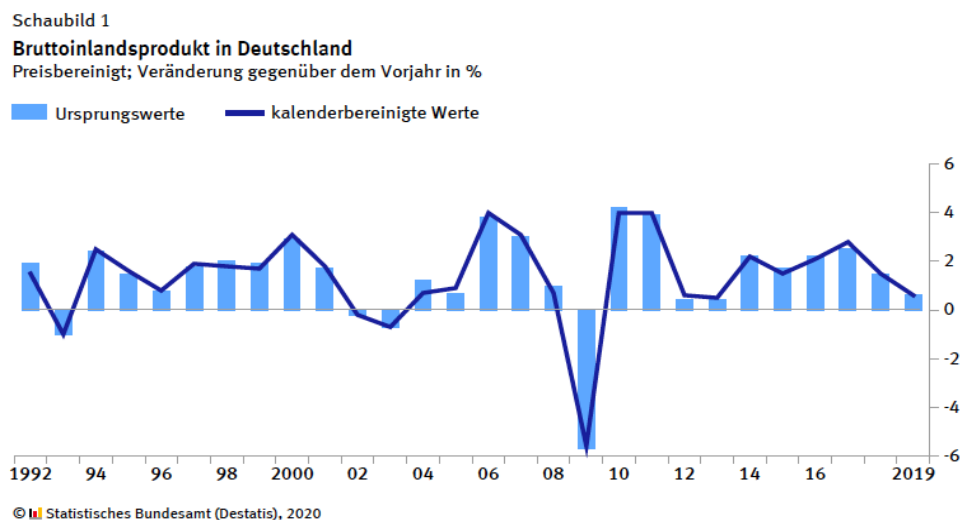
# 1) Hovedpunkter om den tyske økonomien generelt

## Business Climate

I begynnelsen av 2020 falt sentimentet hos ledelsen i de store tyske selskapene noe. Ifo Business Climate Index falt til 95,9 poeng i januar 2020, fra 96,3 poeng i desember 2019. Dette skyldtes noe mer pessimistiske forventninger hos de forskjellige bedriftene. Forventningsindikatoren for dagens situasjon har imidlertid steget noe, men den tyske økonomien startet det nye året avventede.



Den tyske økonomien fortsatte å vokse i 2019, men dynamikken har avtatt betydelig: det prisjusterte bruttonasjonalproduktet steg med 0,6%.



---

## Ledighetstall

---

I følge foreløpige beregninger fra det tyske statistiske sentralbyrået (Destatis), så var rundt 45,3 millioner personer sysselsatt i Tyskland i desember 2019. Sammenlignet med desember 2018 økte antallet sysselsatte med 0,6% (+271 000 personer). Endringsgraden sammenlignet med samme periode året før, var på 1,1% i januar 2019 og 0,9% i juni. Sysselsettingen fortsatte å øke, men momentumet svekket seg i løpet av 2019.

Sysselsettingsgraden for de mellom 15 og 65 år var på 75,9% i desember 2019. Antall arbeidsledige personer var på 1,4 millioner. Dette tilsvarer en ledighet på 3,2%.

---

## Inflasjon

---

Inflasjonsgraden i Tyskland - målt som en endring i konsumprisindeksen på årsbasis - forventes å være på 1,7% i januar 2020. Det tyske statistiske sentralbyrået (Destatis) rapporterte videre basert på hittil tilgjengelige tall, at de forventer at konsumprisene i januar 2020 vil synke med 0,6% fra desember 2019.

---

## Rentenivå

---

På det siste møtet i 2019 under den gamle presidenten Mario Draghi, valgte den Europeiske Sentral Banken (ESB) å beholde styringsrenten (renten for å låne ut penger til kommersielle banker) uendret med 0 prosent, mens renten for innskudd av midler ble endret fra -0,40% til -0,50%.

Generelt sett forventer ikke ekspertene at denne politikken vil endre seg på kort sikt. Avhengig av utviklingen i økonomien og inflasjonen, så kan imidlertid pengepolitikken endres i slutten av 2020/begynnelsen av 2021. Den nye ECB-presidenten er Christine Lagard.

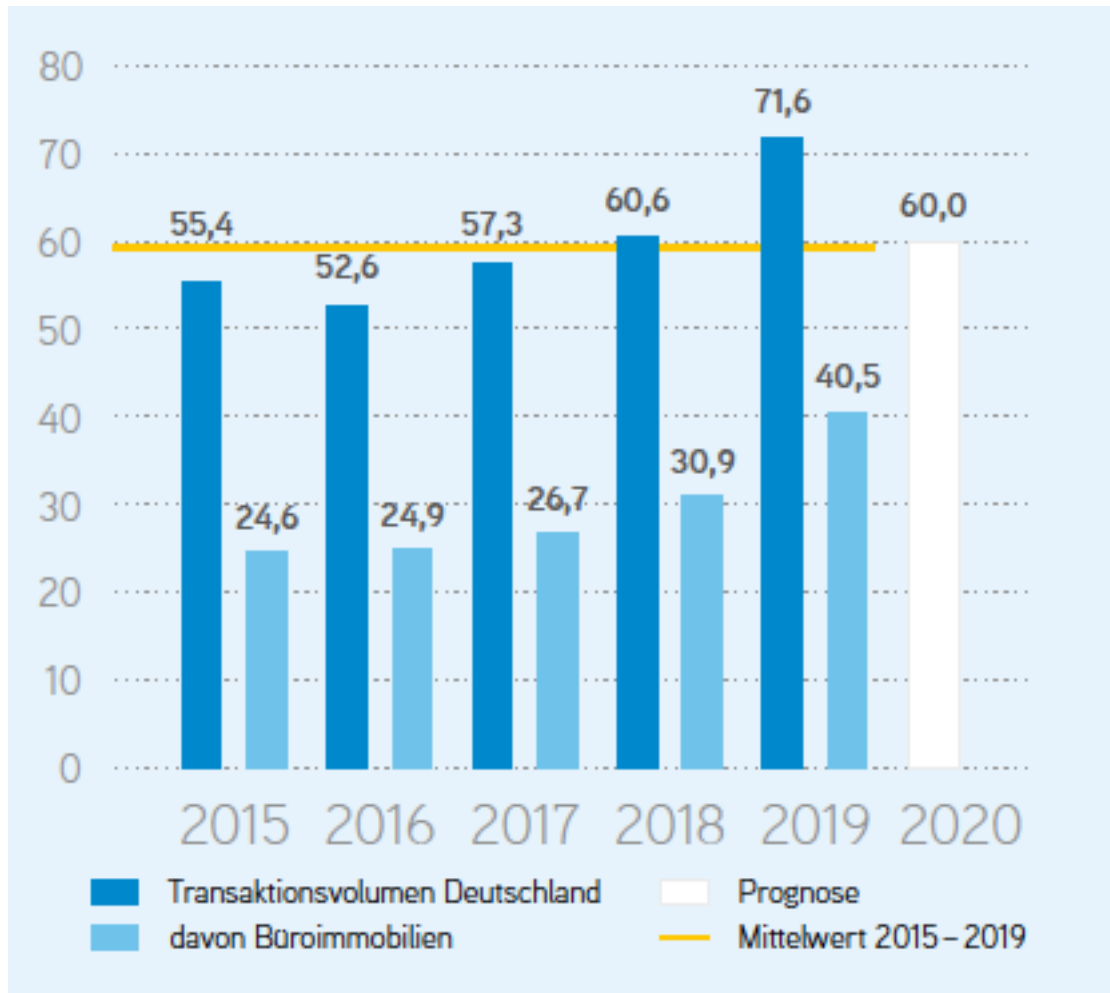
---

## 2) Det Tyske Eiendomsmarkedet

---

I 2019 ble det omsatt kommersiell eiendom for 71,6 milliarder euro. Dette betyr, at den historiske rekorden fra året før, da € 60 milliarder merket ble oversteget for første gang, igjen ble overskredet med 18%. Med et transaksjonsvolum på 28,1 milliarder euro mellom oktober og desember 2019, ble dette kvartalet registret med den høyeste omsetningen gjennom tidene og sto for hele 39% av den årlige omsetningen.

Utvikling i transaksjonsvolumet:



Kilde: Colliers International - Marktbericht Bürovermietung 2019/2020

Med den pågående dynamikken i investeringsmarkedet, blir avkastningen ytterligere presset, mao så synker «yelden». Spesielt fortsatte bruttoprisene i kontorsegmentet i TOP 7 byene å stige i 2019. I desember 2019 varierte «yelden» mellom 2,75% i München og 3,30% i Düsseldorf, Köln og Stuttgart.

Colliers International konkludere i sin prognosen for 2020 med følgende: Investeringsboomen vil fortsette i 2020, dette grunnet de historisk lave finansieringskostnadene, negativ rente på likviditetsreserver og statsobligasjoner med lav risiko, noe som vil fortsette å favorisere markedsdynamikken i hele eiendomsmarkedet i Tyskland.

Men det finnes også kritiske stemmer og advarsler. Det tyske eiendomsmarkedet befinner seg fortsatt i en sterk forfatning, men risikoen for investorene øker og i Sentral-Europa er det også økende tegn på en eiendomsboble. Mye vil derfor avhenge av hvordan den globale økonomien utvikler seg. Utsiktene er noe dempet. Hvis det faktisk blir en avkjøling det neste året, så vil denne effekten sannsynligvis også påvirke eiendomsmarkedene rundt om i verden.

## 3) Oversikt over porteføljen til GP AS

### German Property – Portfolio Overview 01.01.2020:

GP Objekt	Type eiendom	Total areal i m <sup>2</sup>	Forventet utløp av leieavtale	Ledighet i % (m <sup>2</sup> )	Ledighet i% (ec.)		leie på årlig basis		net yield p.t
Aschaffenburg	Office	6.703	31.12.25	0,0%	0,0%	↔	827.307 €	↔	6,74%
Bensheim	Office	7.646	30.11.23	4,8%	4,8%	↔	750.000 €	↔	5,02%
Dreieich	Office	4.459	13.06.24	1,2%	0,8%	↔	490.000 €	↘	4,42%
Herborn	Production/ Logistics	55.702	30.12.22	5,4%	3,0%	↔	2.080.000 €	↔	8,60%
Köln-Wachsfabrik	Office/Storage	6.050	12.04.22	6,3%	4,0%	↔	631.800 €	↔	5,77%
Köln - Industriestraße	Office	4.385	05.11.22	0,0%	0,0%	↔	517.311 €	↔	6,04%
Neu-Isenburg	Office/Storage	3.733	01.09.22	23,8%	28,0%	↔	205.000 €	↔	2,08%
<b>Total</b>		<b>88.678</b>	<b>05.08.23</b>	<b>5,3%</b>	<b>3,4%</b>	<b>↔</b>	<b>5.501.418 €</b>	<b>↘</b>	<b>6,65%</b>

I 2019 ble de to siste boligeiendommene i Hamburg solgt, samt de 4 logistikkeiendommene Hennef, Mannheim, Monheim og Mülheim.



## 4) Verdivurdering

På grunn av små endringer i leiesituasjonen og de beskjedene fluktusjonene i verdien over tid på de gjenværende eiendommene har styret, av kostnadsårsaker, bestemt seg for å ikke oppdatere markedsverdiene per 31. desember 2019.

Markedsverdiene som ble etablert 31. desember 2018 beholdes fortsatt:

property	purchase price	31.12.15	31.12.16	31.12.17	31.12.18
Aschaffenburg	11.067.035 €	10.100.000 €	10.300.000 €	9.500.000 €	9.820.000 €
Bensheim	11.620.000 €	11.100.000 €	11.400.000 €	11.300.000 €	11.300.000 €
Dreieich	7.780.500 €	7.680.000 €	7.690.000 €	7.280.000 €	7.200.000 €
Herborn	16.700.000 €	20.100.000 €	20.400.000 €	20.500.000 €	20.000.000 €
Köln-Wachsfabrik	8.900.000 €	7.700.000 €	8.160.000 €	7.950.000 €	8.310.000 €
Köln-Industriestr.	7.035.577 €	6.710.000 €	6.800.000 €	6.770.000 €	7.260.000 €
Neu-Isenburg	4.666.538 €	3.940.000 €	3.940.000 €	3.950.000 €	3.980.000 €
<b>in total</b>	<b>67.769.650 €</b>	<b>67.330.000 €</b>	<b>68.690.000 €</b>	<b>67.250.000 €</b>	<b>67.870.000 €</b>

## 5) Verdijustert egenkapital per aksje

Vi viser til den ekstraordinære generalforsamlingen 14. januar 2020 og presentasjonen som ble holdt i denne ([https://www.germanproperty.no/investor\\_relations](https://www.germanproperty.no/investor_relations)).

Her ble NAV per aksje beregnet til kr 5,39

## 6) Ligningsverdi & Regnskap 2019

Ligningsverdien per aksje vil bli lagt ut på selskapets hjemmeside straks den er etablert.

Regnskapet for 2019 blir avsluttet ila april/mai med påfølgende generalforsamling.

## 7) Finansiering

Alle eiendommer er nå langsiktig finansiert og rentesikret, til 2025.

---

## 8) Ytterligere informasjon

---

Administrasjonen og Styret jobber videre med drift og også salg av selskapets eiendommer under ett eller av enkelt eiendommer dersom det oppnås fornuftige priser som gjør det attraktivt.

Styret vil henvende seg til aksjonærene så snart de har konkret informasjon å komme med.

**Aksjonærinformasjon legges ut på:**

[www.germanproperty.no](http://www.germanproperty.no)

**Videre spørsmål kan rettes til:**

**GEORG WESSEL**

**(Daglig Leder, German Property AS)**

**MAIL: [WESSEL@GPM.AG](mailto:WESSEL@GPM.AG)**

**TLF: 0047 911 917 00**

**STAALE ANDRESEN**

**(Styremedlem, German Property AS)**

**MAIL: [ANDRESEN@GPM.AG](mailto:ANDRESEN@GPM.AG)**

**TLF: 0041 79 852 02 85**