

# German Property AS

Investorrapport

**Q3 - 2020**

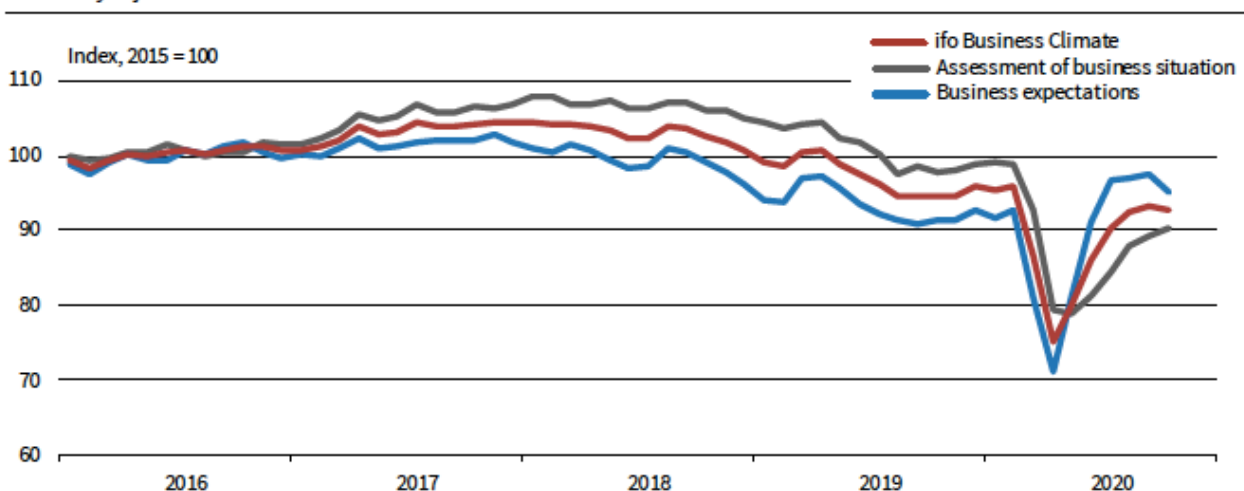


# 1) Hovedpunkter om den tyske økonomien generelt

## Business Climate

Stemningen blant næringslivslederne har blitt mindre positiv. Ifo-forretningsklimaindeksen falt til 92,7 poeng i oktober, etter 93,2 poeng i september. Dette er den første nedgangen etter fem økninger på rad. Bedriftene er nå mer skeptiske til utviklingen de kommende månedene. Derimot vurderte de sin nåværende situasjon noe bedre enn i forrige måned. I lys av det økende antall korona smittede, øker også bekymringene for den tyske økonomien.

ifo Business Climate Germany\*  
Seasonally adjusted



\* Manufacturing, service sector, trade, and construction.  
Source: Ifo Business Survey, October 2020.

© Ifo Institute

Den 23. november, presenterte LBBW Research (Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart) utsiktene for kapitalmarkedet for 2021 og her sier de bla.: "Etter den unike økonomiske nedgangen forårsaket av koronakrisen i 2020, så forventer vi i LBBW Research at økonomien vil komme kraftig tilbake det kommende året. Økonomien er noen ganger som en sprettball: jo lenger den faller, jo sterkere går den opp igjen. Vi forventer en sterk "rebound" for det kommende året. Fordi man nå har lært å håndtere koronapandemien bedre. I tillegg er utviklingen av koronavaksiner kommet langt".

---

## Ledighetstall

---

Ifølge data fra det tyske statistiske sentralbyrået (Destatis), så var 4,5% av de 15 til 74 år gamle mulige sysselsatte i Tyskland, arbeidsledige i september 2020. I en EU-sammenligning var det bare Tsjekkia (2,8%), Polen (3,1%), Malta (4,0%) og Nederland (4,4%) som hadde en lavere arbeidsledighet. Den gjennomsnittlige arbeidsledigheten i EU var på 7,5% i september 2020. Den høyeste arbeidsløsheten var fortsatt i Hellas (16,8% i juli 2020) og Spania (16,5%).

---

## Inflasjon

---

I følge Destatis så var inflasjonen i Tyskland i oktober 2020 -0,2% på årsbasis. Dette var tredje gang inflasjonen var negativ i år (juli 2020: -0,1%, september: -0,2%). Et lavere nivå ble sist gang observert i januar 2015 på -0,3%. Sammenlignet med september 2020 steg forbrukerprisene noe, med 0,1%.

---

## Rentenivå

---

Som forventet, lot Den Europeiske Sentralbanken (ESB) rentene forbli uendret under sitt møte den 29. oktober. Styringsrenten forblir på null prosent og obligasjonstilbakekjøpsprogrammet med et volum på 1,35 billioner euro ble ikke økt ytterligere. Sentralbanken lot også Innskuddsrenten for banker ("strafferenter") forbli uendret på -0,5%.

Pengepolitikken skal imidlertid «kalibreres» på det neste møtet i desember. «Alle instrumenter vil bli sjekket», sa sentralbanksjef Christine Lagarde. Dette gjelder ikke bare obligasjonsoppkjøpsprogrammet PEPP (Pandemic Emergency Purchase Program) med et volum på 1,35 billioner euro. «Ansatte ved ESB jobber allerede med muligheter, til hvordan sentralbanken kan justere instrumentene på sitt neste møte i desember, for å svare på utviklingen», sa Lagarde. «Da kreves det kreativitet», sier Friedrich Heinemann, økonom ved Mannheim Center for European Economic Research (ZEW). "Bare å fylle på PEPP kan neppe være nok, fordi langsiktige renter og «spreads» (differansen mellom tilbud og etterspørsel) nesten ikke kan falle noe særlig lavere. Det bør da også diskuteres instrumenter som ennå ikke har spilt en rolle i eurosonen, for eksempel ESBs kjøp av aksjefond."

---

## 2) Det Tyske Eiendomsmarkedet

---

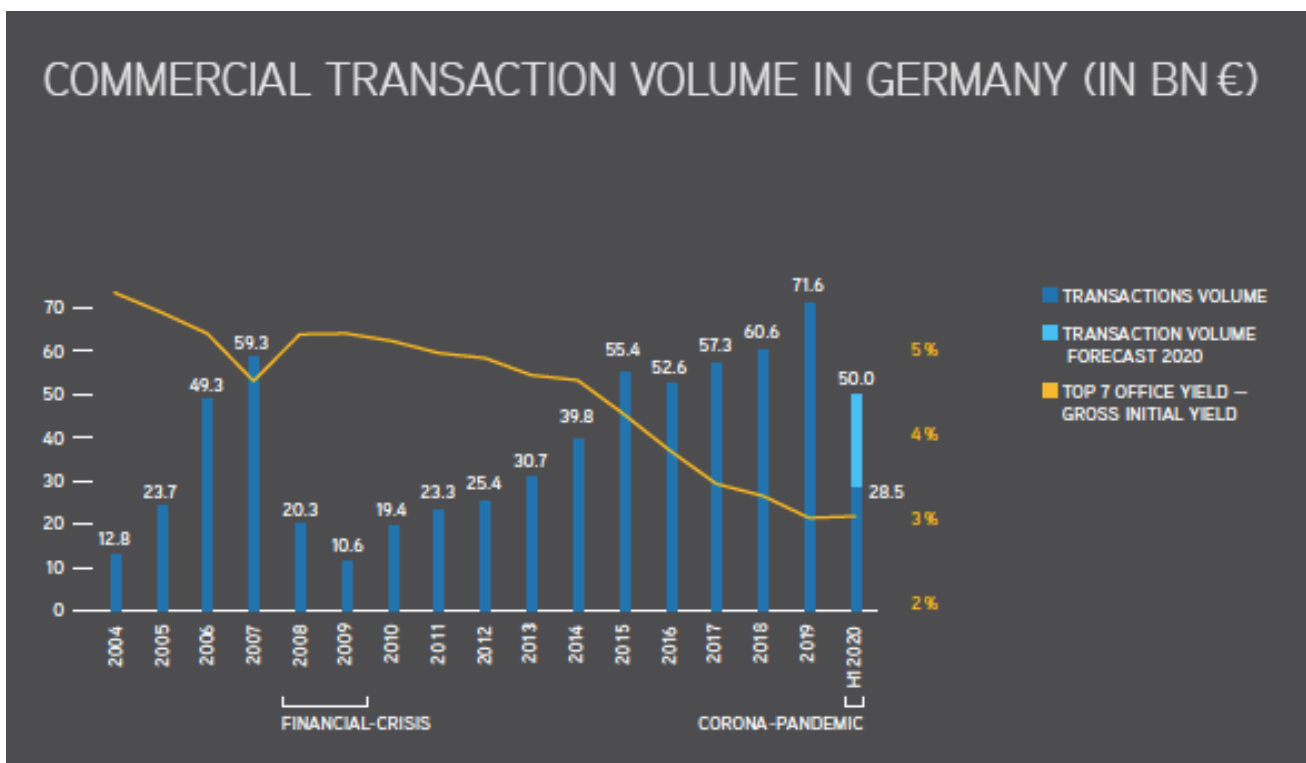
Colliers International beskriver dagens effekt av koronapandemien på det tyske kontorleiemarkedet. Ifølge Colliers ble det leid ut 1.839.800 kvadratmeter kontorlokaler i de syv største kontormarkedene i Tyskland i tredje kvartal 2020. Sammenlignet med fjorårets rekord, så er dette en nedgang på nesten 37 prosent. Ti års gjennomsnittet er 25 prosent høyere.

Wolfgang Speer, Head of Office & Occupier Services, i Colliers International Germany, sier: "Kontorleiemarkedet i Tyskland blir fortsatt påvirket av pandemien. Selv om det fortsatt er utfordrende, så ser vi de første tegn på bedring forskjellige steder rundt i Tyskland. Samlet sett er utviklingen i de enkelte byene forskjellig. Spesielt det mindre og mellomstore utleiesegmentet har stabilisert seg og vi ser her en økning i inngåtte avtaler, mens de store leiekontraktene i større grad lar vente på seg, forklarer Speer.

Til tross for en forsiktig etterspørsel og planlagte konsolideringer av kvadratmetervolum, så forblir ledigheten i de 7 største byene relativt konstant. Ledighetsgraden økte noe i tredje kvartal, med 0,20 prosent til 3,3 prosent, sammenlignet med forrige kvartal. Det er således fortsatt godt under 5 prosentmerket og signaliserer en stram markedsituasjon for potensielle leietakere.

Den oppadgående trenden i det høyeste leiesegmentet har foreløpig stoppet. Det var nærmest ingen endring, sammenlignet med forrige kvartal. Imidlertid har den gjennomsnittlige leien vist en synkende tendens. Den svakere etterspørselen i forbindelse med økende tilbud vil også påvirke leieprisene. Etter den raske prisøkningen de siste årene, antar vi nå en sideveis bevegelse i de neste kvartalene. Men på grunn av det fortsatt lave ledighetsnivået er det imidlertid ikke å forvente at det blir leieprisnedgang på bred front, oppsummerer Speer.

Koronapandemien hadde også en betydelig innvirkning på transaksjonsvolumet, som følgende grafikk fra Colliers International viser, hvor transaksjonsvolumet mer eller mindre er halvert:



## 3) Oversikt over porteføljen til GP AS

### German Property – Portfolio Overview 01.011.2020:

| 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                        | 16.01.22                      | 12,6%                          | 12,0%             | ↔ | 725.000 €           | ↔ | 4,82%         |
| Dreieich               | Office                | 4.459                        | 19.04.25                      | 29,7%                          | 18,0%             | ↔ | 450.000 €           | ↔ | 3,94%         |
| Herborn                | Production/ Logistics | 55.702                       | 16.08.23                      | 26,0%                          | 19,0%             | ↔ | 1.980.000 €         | ↔ | 8,04%         |
| Köln- Wachsfabrik      | Office/Storage        | 6.050                        | 12.05.22                      | 6,3%                           | 4,0%              | ↔ | 631.800 €           | ↔ | 5,77%         |
| Köln - Industriestraße | Office                | 4.385                        | 11.04.22                      | 0,0%                           | 0,0%              | ↔ | 517.311 €           | ↔ | 6,04%         |
| Neu-Isenburg           | Office/Storage        | 3.733                        | 13.11.21                      | 23,8%                          | 28,0%             | ↔ | 205.000 €           | ↔ | 2,08%         |
| <b>Total</b>           |                       | <b>88.678</b>                | <b>27.07.23</b>               | <b>20,3%</b>                   | <b>11,7%</b>      | ↗ | <b>5.336.418 €</b>  | ↘ | <b>6,36%</b>  |

Samlet sett er utleiesituasjonen i vår eiendomsporteføljen relativt stabil. Vi har registrert noen mindre problemer når det gjelder betaling av husleie. I disse tilfellene prøver vi å finne gode løsninger for begge parter.

I Bensheim har vi mottatt en oppsigelse per 30. April 2021 fra en betydelig leietaker. Dette er den største leietakeren i vår kontoreiendom med ca 31% andel av total kvm og ca 33% andel av totale leieinntekter. Her er vi i gang med søk etter en eller flere ny leietaker(e). I Herborn har en mindre leietaker gått konkurs på grunn av tap av inntekt på grunn av koronapandemien.

## 4) Finansiering

Som redegjort for i den ekstraordinære generalforsamlingen 19.11.20 har Styret besluttet å gjennomføre en refinansiering av selskapet og øke selskapets belåning opp i mot en LTV på 60%. Dette vil gi selskapet en tilleggslikviditet på ca EUR 11-12 mill.

Refinansieringen gjennomføres per 31.12.20 og 31.01.21, avhengig av de enkelte forfallsdatoene i de eksisterende låneavtalene.

---

## 5) Ytterligere informasjon

---

Generalforsamlingen besluttet på den nevnte ekstraordinære generalforsamlingen, i tillegg til endringer av aksjekapitalen som mer er en formalitet, at selskapet vil fremme et tilbud om tilbakekjøp for aksjonærene for å gi aksjonærene en mulighet til å få realisert sine aksjer.

Tilbudet vil forventelig bli fremsatt til aksjonærene i første kvartal 2021.

For nærmere informasjon om dette se dokumentene som er lagt ut ifbm den ekstraordinære generalforsamlingen 19.11.20 på selskapets hjemmeside.

**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**

**STAAL ANDRESEN**

**(Styremedlem, German Property AS)**

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

**TLF: 0041 79 852 02 85**