

German Property AS

Investorrapport

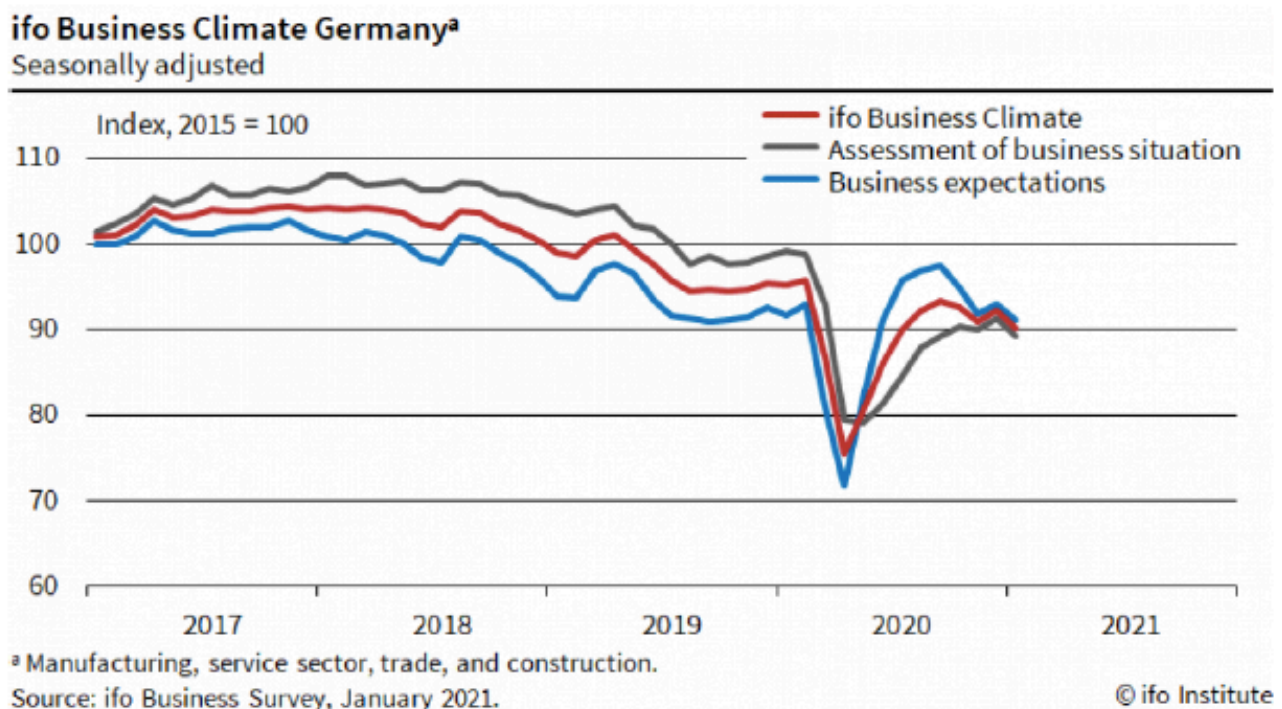
Q4 - 2020



1) Hovedpunkter om den tyske økonomien generelt

Business Climate

Stemningen blant næringslivslederne har forverret seg. Ifo-forretningsklimaindeksen falt til 90,1 poeng i januar, etter 92,2 poeng i desember. Bedriftene vurderer sin nåværende situasjon som mindre positiv enn i forrige måned, forventningene var også mer pessimistiske. Den andre koronabølgen har midlertidig stoppet den positive utviklingen i den tyske økonomien.

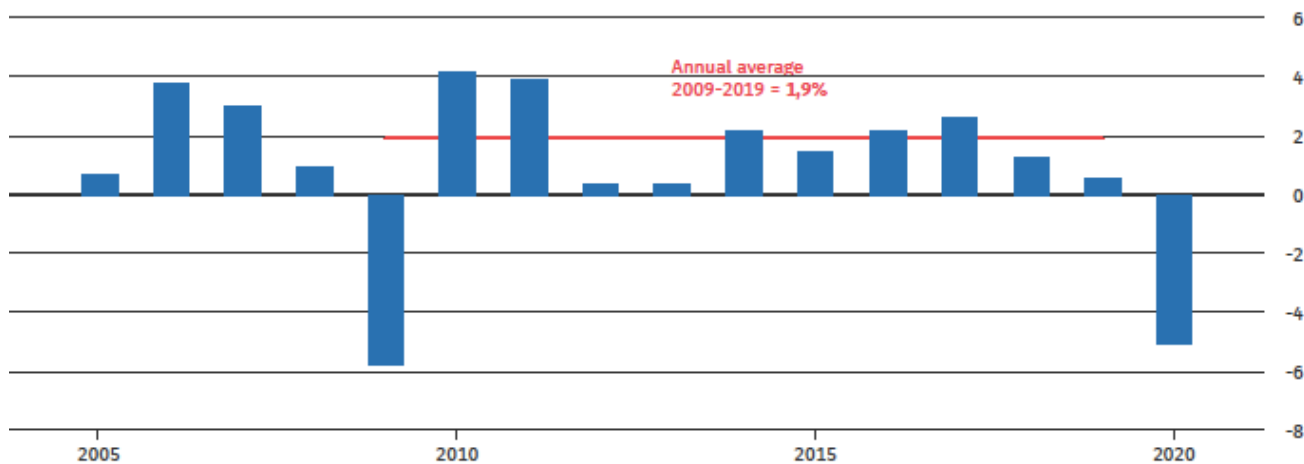


Ifølge de første beregningene fra det tyske statistiske sentralbyrået (Destatis), så var det prisjusterte bruttonasjonalproduktet (BNP) i 2020, 5,0% lavere enn i forhold til året før. Etter en tiårig vekstfase har den tyske økonomien gått inn i en dyp resesjon som følge av koronakrisen, mye likt den finansielle og økonomiske krisen i 2008/2009.

Ifølge foreløpige beregninger, så var den økonomiske nedgangen i 2020 noe «mindre» enn i 2009, hvor BNP falt med -5,7%.

Gross domestic product, price-adjusted

Change on the previous year in %



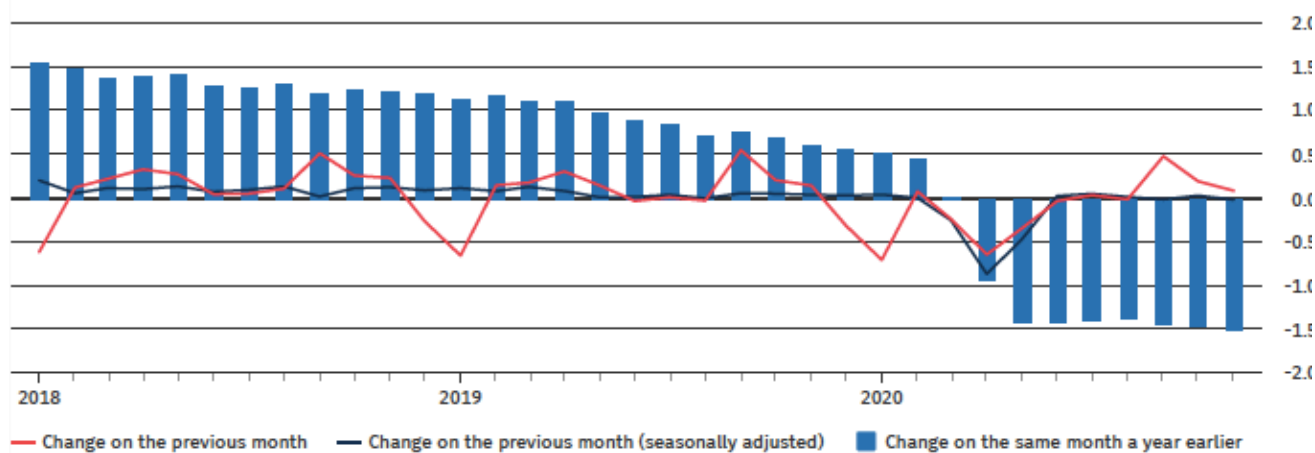
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

Ledighetstall

Ifølge en rapport fra Destatis fra 5. januar 2021, så var rundt 44,8 millioner mennesker sysselsatt i Tyskland i november 2020. Sammenlignet med måneden før, så falt antall sysselsatte med ca. 11 000 personer i november 2020. Antall personer i arbeid er fortsatt godt under nivået før krisen: I november 2020 var sesongjusterte 1,6% eller 708 000 flere mennesker arbeidsløse, enn i februar 2020, måneden før restriksjonene forårsaket av koronapandemien ble iverksatt i Tyskland.

Persons in employment

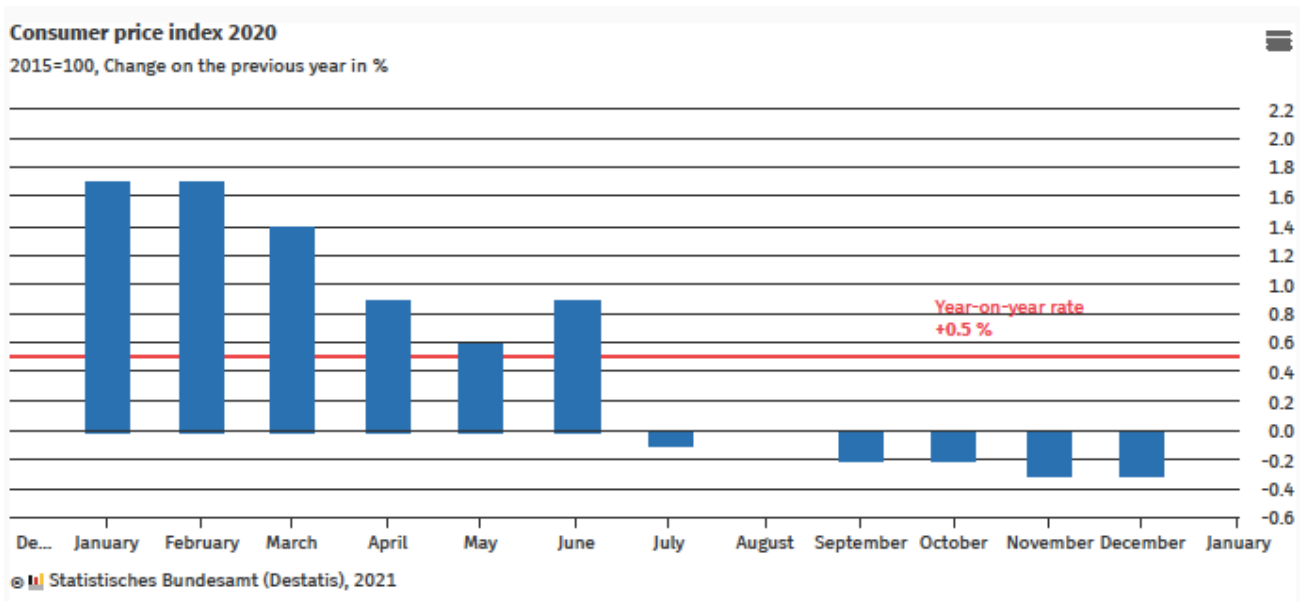
with place of residence in Germany, in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

Inflasjon

Ifølge en pressemelding fra Destatis 19. januar 2021, så økte prisene i Tyskland med et årlig gjennomsnitt på +0,5% i 2020, og dermed betydelig mindre enn året før (2019: + 1,4%). En lavere årlig inflasjon ble sist registrert under krisen i 2009 (+ 0,3%). I desember 2020 var inflasjonen i forhold til desember 2019 på -0,3%. Dette var femte gangen inflasjonen var negativ i året 2020.



Rentenivå

Som forventet, så lot Den Europeiske Sentralbanken (ESB) rentene forbli uendret under sitt møte den 21. januar 2021

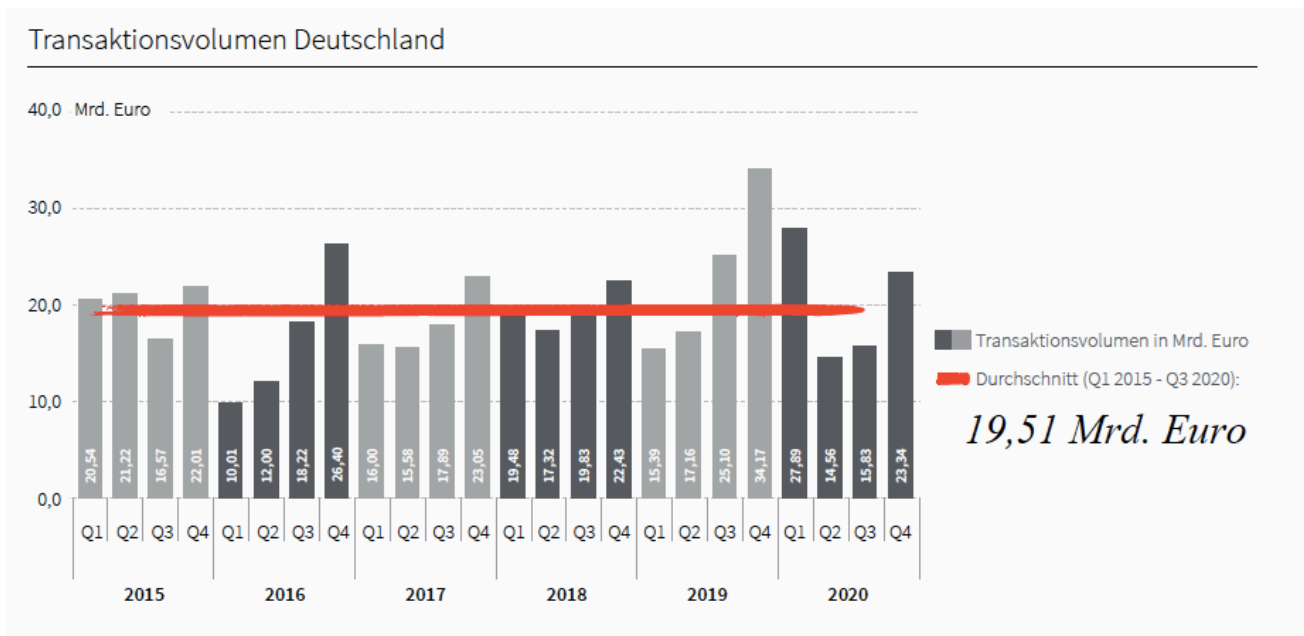
Styringsrenten forblir uendret på null prosent. Sentralbanken lot også Innskuddsrenten for banker ("strafferenter") forbli uendret på -0,5%. «Nødkjøpsprogrammet» for tilbakekjøp av (stats-) obligasjoner og verdipapirer (Pandemic Emergency Purchase Program / PEPP), som ble økt med 500 milliarder euro for seks uker siden, vil nå løpe uendret med et volum på 1,85 billioner euro, til minst slutten av mars 2022.

Hovedmålet til ESB er et balansert prisnivå, med et mellomlangt tidsperspektiv og med målet om et inflasjonsnivå på i underkant av 2,0 prosent. Dette nivået har ikke blitt nådd på mange år og ESB har derfor vært i «antikrisemodus» i flere år. Sentralbankens andre obligasjonsoppkjøpsprogrammer, som har gått siden mars 2015, har allerede nådd et enormt volum, på drøyt 3 billioner euro pr slutten av desember.

2) Det Tyske Eiendomsmarkedet

Med et transaksjonsvolum på 81,6 milliarder euro (næring- og boligeiendom), så avsluttes 2020, med et volum på ca. 11% under omsetningen i 2019. Hvis man ser på de enkelte kvartalene, kan man etter et rekordkvartal i Q1, registrere en betydelig nedgang i Q2 & Q3, og den tradisjonelle "innspurten" i Q4, kunne ikke fullt ut kompensere for den totale nedgangen i 2020.

I sin investeringsmarkedsrapport Q4-2020 skriver Jones Lang LaSalle (JLL): "Ser vi tilbake på 2020, bør det poengteres at investeringer i eiendom har vist seg å være en stabil investering for private og institusjonelle investorer. Om dette vil forbli slik i 2021 må det settes et spørsmålstegn ved Den nåværende etterspørselen og viljen til å leie, samt økende ledighet, fører til en viss skepsis og passivitet blant investorer, for å være villig til å evaluere mulige potensialer. Men JLL ser også en positiv utvikling. På den ene siden håper JLL at økonomien vil ta seg opp igjen i andre halvår og at dette vil ha en positiv effekt på selskapenes ekspansjonsplaner. På den annen side skaper de langsiktige lave rentene og det pågående presset på å investere kapital, en viss etterspørsel etter eiendomsinvesteringer. Som alltid i krisetider, så er det forskjeller mellom eiendomsclassene. CORE eiendommer gjør det fortsatt veldig bra. Når det gjelder „yield“-eiendommer, så er investorene for tiden ganske forsiktige. Også banker er noe mer restriktive når det gjelder utlån og stiller høyere krav til egenkapital.



Kilde: Jones Lang LaSalle "Investmentmarkt 4th Quarter 2020"

3) Oversikt over porteføljen til GP AS

German Property – Portfolio Overview 01.01.2021:

GP Objekt	Type eiendom	Total areal i m ²	Forventet utløp av leieavtale	Ledighet i % (m ²)	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	22.03.22	4,1%	3,5%	↘	742.200 €	↗	5,20%
Dreieich	Office	4.459	04.11.24	20,3%	14,0%	↘	489.700 €	↗	5,42%
Herborn	Production/ Logistics	55.702	09.07.24	18,0%	8,1%	↘	1.960.000 €	↔	7,92%
Köln- Wachsfabrik	Office/Storage	6.050	04.07.22	6,3%	4,0%	↔	631.800 €	↔	5,77%
Köln - Industriestraße	Office	4.385	20.09.22	0,0%	0,0%	↘	521.400 €	↗	6,10%
Neu-Isenburg	Office/Storage	3.733	27.03.22	24,2%	16,0%	↘	215.720 €	↔	2,69%
Total		88.678	16.12.23	10,7%	5,8%	↘	5.388.127 €	↗	6,50%

4) Finansiering

Ved årsskiftet 2020/2021 er alle eiendommene blitt refinansiert.

Etter refinansieringen har selskapet 40.700.000 euro i lån, tilsvarende en LTV på 60%.

5) Verdivurdering

Ved årsslutt er det igjen blitt gjennomført en ekstern verdivurdering av selskapets eiendommer. Som det fremgår av oversikten under så er eiendommene blitt vurdert noe lavere enn ved siste verdivurdering. Hovedforklaringen er noe lavere markedsleier for deler av porteføljen som følge av økt ledighet i visse regioner.

Property	Purchase price	31.12.17	31.12.18	31.12.20
Aschaffenburg	11.067.035 €	9.500.000 €	9.820.000 €	9.970.000 €
Bensheim	11.620.000 €	11.300.000 €	11.300.000 €	11.400.000 €
Dreieich	7.780.500 €	7.280.000 €	7.200.000 €	7.080.000 €
Herborn	16.700.000 €	20.500.000 €	20.000.000 €	19.400.000 €
Köln-Wachsfabrik	8.900.000 €	7.950.000 €	8.310.000 €	8.350.000 €
Köln-Industriestr.	7.035.577 €	6.770.000 €	7.260.000 €	7.460.000 €
Neu-Isenburg	4.666.538 €	3.950.000 €	3.980.000 €	3.610.000 €
in total	67.769.650 €	67.250.000 €	67.870.000 €	67.270.000 €

6) Ligningsverdi & Regnskap 2020

Foreløpig ligningsverdi per aksje er beregnet til 7,73.

Så snart regnskapet er avsluttet vil den endelige ligningsverdien bli lagt ut på selskapets hjemmeside.

Regnskapet for 2020 blir forventelig klart mars/april 2021, med påfølgende generalforsamling.

7) Ytterligere informasjon

Som redegjort for på selskapets ekstraordinære generalforsamling i november (se www.germanproperty.no) så vurderes det å gjennomføre et aksjetilbakekjøpsprogram.

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til tilbakekjøp av inntil 25.868.015 aksjer, tilsvarende ca 53% av totalt antall aksjer, til en pris som må fastlegges mellom kr 4,50 og 6,00.

Så snart årsregnskapet er klart i mars/april vil styret ta en endelig avgjørelse på hvorvidt det skal fremmes et tilbud. Styret vil ha som målsetning for et tilbud, at alle aksjonærer som ønsker å selge sine aksjer skal få solgt, slik at aksjonærer som ønsker å selge unngår å bli sittende med deler av aksjeholdningen. Ved et evt tilbud vil alle aksjonærer få tilsendt tilbudet per post samtidig som det vil opplyses om dette på selskapets hjemmeside.

Aksjonærinformasjon legges ut på:

www.germanproperty.no

Videre spørsmål kan rettes til:

GEORG WESSEL

(Daglig Leder, German Property AS)

MAIL: WESSEL@GPM.AG

TLF: 0047 911 917 00

STAALE ANDRESEN

(Styremedlem, German Property AS)

MAIL: ANDRESEN@GPM.AG

TLF: 0041 79 852 02 85