

German Property AS

Investorrapport

Q3 - 2019

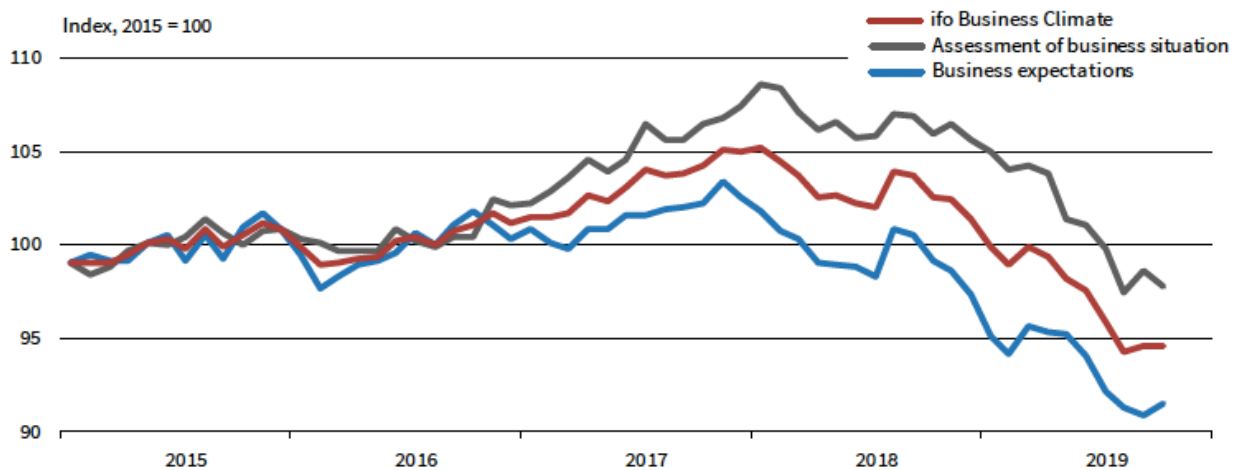


1) Hovedpunkter om den tyske økonomien generelt

Business Climate

Forventningene hos tyske toppledere forble uendret i Oktober. Ifo Business Climate Index var fortsatt på 94,6 poeng. Selskapene vurderte sin nåværende situasjon som litt mindre bra enn forrige måned. Forventningene til fremtiden derimot, ser de med mer positive øyne og de forventer at den tyske økonomien stabiliserer seg.

ifo Business Climate Germany^a
Seasonally adjusted



^a Manufacturing, service sector, trade, and construction.
Source: ifo Business Survey, October 2019.

© ifo Institute

Ledende økonomiske forskningsinstitutter i Tyskland er, i motsetning til selskapene, mer skeptiske til den tyske økonomien og dens utvikling. Bruttonasjonalproduktet (BNP) ser ut til å øke i 2019 med bare 0,5 prosent og med 1,1 prosent i 2020, sier disse i en rapport i høst. I våres hadde disse instituttene antatt en vekst på henholdsvis 0,8 og 1,8 prosent. "Industrien er i en lavkonjunktur, produksjonen har gått ned i halvannet år, noe som er utslagsgivende for den økonomiske svakheten som vi nå opplever," heter det i rapporten. De viktigste årsakene som fremheves er USAs handelskonflikt med Kina & EU, i tillegg til usikkerheten om de fremtidige økonomiske utsiktene mellom Storbritannia og EU og hvordan dette vil utvikle seg. Disse elementene bidrar til økt usikkerhet med negative konsekvenser for investeringer over hele verden. Ekspertene kritiserte også finansminister Olaf Scholz (SPD) for ikke å bidra nok til å stimulere økonomien.

Ledighetstall

I følge det statistiske sentralbyrået (Destatis) var det i Tyskland i September 2019 ca 3,1 % av personene mellom 15 og 74 år som var uten arbeid. I EU sammenheng, så var det kun Tsjekia som hadde en lavere arbeidsløshet, med 2,1 %.

Inflasjon

I henhold til det statistiske sentralbyrået (Destatis), så har inflasjonsnivået falt kraftig de siste månedene med følgende tall: Juli 1,7%, August 1,4%, September 1,2%, Oktober 1,1%.

Rentenivå

Det siste ESB møtet ledet av president Mario Draghi, fant sted den 24. Oktober. Styret i ESB besluttet å la renten for refinansieringsprogrammet være uendret på 0,00%. Renten har vært på dette rekordlave nivået siden mars 2016 og renten på innskudd av midler hos ESB har ligget på minus 0,50% siden september 2019.

Mario Draghi har med dette laget historie, som den første presidenten for Den Europeiske Sentralbanken (ESB) har han aldri hevet renten i løpet av sin periode.

Allerede i september kunngjorde ESB, at de vil starte obligasjonsinnkjøpsprogrammet sitt på nytt, dette fra november og med 20 milliarder euro i måneden. Med denne nye utgaven av «innkjøpene», ønsker ESB å støtte konjunktoren i EU og også støtte opp under inflasjonen.

2) Det Tyske Eiendomsmarkedet

Investeringsmarkedsrapporten fra Jones Lang LaSalle (JLL) for Tyskland i Q3-2019, bærer overskriften "Eiendom forblir bunnsolid". JLL bemerker at gitt den lang perioden med lave renter og negative renter på ESBs pengeinnskudd, har alternative investeringer, inkludert eiendom, stadig blitt mer populært.

Transaksjonsvolumet for 1. til 3. kvartal var på 57,3 milliarder euro, noe som tilsvarer omtrent det samme nivået som året før. Tredje kvartal er det tredje høyeste kvartal noen sinne med rundt 25 milliarder eur. Det er også interessant å merke seg at andelen av utenlandsk kapital i de tre første kvartalene har falt til omtrent 1/3 av totalvolumet. For 2019 forventes et samlet transaksjonsvolum på cirka 75 milliarder euro, noe som vil være noe lavere enn i 2018 (ca 79 milliarder euro). Prisene på eiendommer i «prime location» fortsatte å stige og kontor- og logistikeiendommer har nådd nye «toppnivåer» i 2019, med tilsvarende lavere yieldnivåer.

3) Oversikt over porteføljen til GP AS

German Property – Portfolio Overview 01.11.2019:

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 €	↔	6,57%
Bensheim	Office	7.646	25.11.23	4,8%	4,8%	↔	748.466 €	↔	5,25%
Dreieich	Office	4.459	13.06.24	1,2%	0,8%	↔	520.300 €	↔	4,78%
Herborn	Production/ Logistics	55.702	25.10.22	5,4%	3,0%	↔	2.095.000 €	↔	9,24%
Hennef	Office/ Production	5.650	02.01.23	0,0%	0,0%	↔	453.000 €	↔	6,37%
Köln-Wachsfabrik	Office	6.050	31.12.22	6,3%	4,0%	↔	631.800 €	↗	5,56%
Köln - Industriestraße	Office	4.385	13.04.22	0,0%	0,0%	↔	517.311 €	↗	6,04%
Mannheim	Logistics	7.255	16.11.21	0,0%	0,0%	↔	462.900 €	↗	6,45%
Monheim	Logistics	14.930	27.04.21	0,0%	0,0%	↔	716.570 €	↔	7,61%
Mülheim	Logistics	7.645	16.10.23	4,8%	5,1%	↔	382.000 €	↔	3,51%
Neu-Isenburg	Office/ Logistics	3.733	17.08.22	23,8%	28,0%	↔	202.911 €	↔	2,44%
Commercial		124.158	21.03.23	4,1%	2,7%	↔	7.557.565 €	↗	6,75%
Hamburg	Residential	2.937		0,0%	0,0%	↔	324.000 €	↔	5,04%
Residential		2.937		0,0%	0,0%	↔	324.000 €	↔	5,04%
In total		127.095	21.03.23	3,9%	2,6%	↔	7.881.565 €	↗	6,68%

4) Finansiering

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

SALG:

Som meddelt tidligere jobbes det med salg av flere av selskapets eiendommer.

Boligeiendommene i Hamburg er solgt per 31.12.2019 for 8,1 m €. Bindene avtale er signert.

Det er inngått en eksklusivitetsperiode med en kjøper av logistikk eiendommene i Mannheim, Monheim, Mülheim og Hennef. Due diligence prosessen blir avsluttet i disse dager.

Så langt er det ikke avdekket graverende feil, men kun mindre mangler som i sum maks representerer en kostnad på 4-5% av kjøpesum, dersom dette i sin helhet skulle bli hensyntatt.

Som alltid er slike kostnadsanslag gjenstand for diskusjon og vi forventer å ha disse avsluttet innen utgangen av November.

Kjøpesum for eiendommene er avtalt til 31,35 m € før korreksjoner (markedsverdi 31.12.2018 = 24,88 m €).

Det føres også diskusjoner med potensielle kjøpere for flere av kontoreiendommene, men foreløpig er det ikke mottatt noen konkrete bud eller inngått noen eksklusivitetsavtale.

Videre informasjon om salgene vil fortløpende bli publisert på vår webside.

5) Ytterligere informasjon

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

STAAL ANDRESEN

(Styremedlem, German Property AS)

MAIL: ANDRESEN@GPM.AG

TLF: 0041 79 852 02 85