

German Property AS

Investorrapport

Q1 - 2020



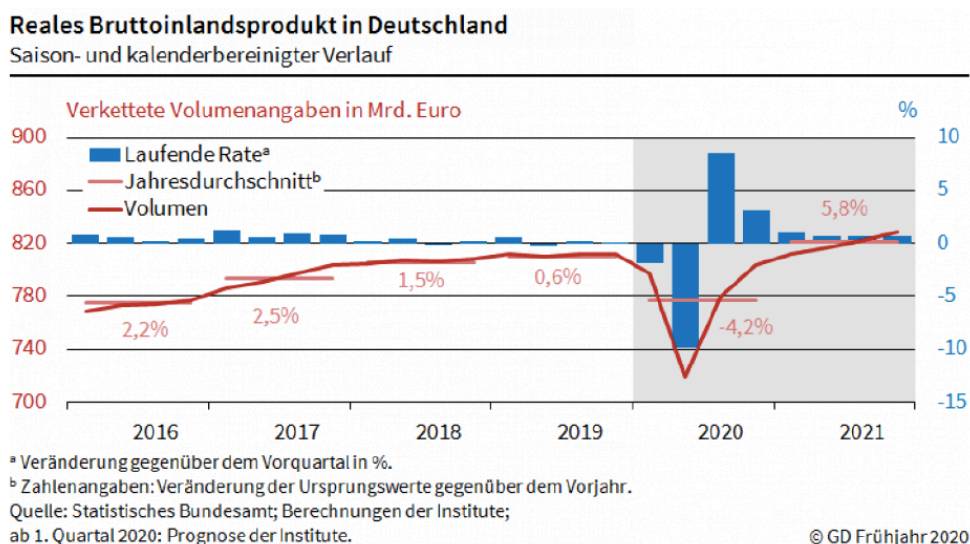
1) Hovedpunkter om den tyske økonomien generelt

Business Climate

Den tyske økonomien har stoppet kraftig opp som et resultat av koronapandemien. For å bremse smittebølgen har staten begrenset den økonomiske aktiviteten i Tyskland. Bruttonasjonalproduktet forventes å krympe med over 5% i år. De finanspolitiske stabiliseringstiltakene vil føre til et rekordunderskudd i statsbudsjettet estimert til 159 milliarder euro for 2020.

Etter «shutdown» vil økonomien gradvis komme seg. Følgelig forventes økningen i bruttonasjonalprodukt i 2021 å være sterk og er estimert til 5,8%. Imidlertid er denne prognosen assosiert med betydelige nedsiderisiko, for eksempel fordi pandemien kan vare lengre, eller fordi den økonomisk aktivitet blir mindre kraftig enn forventet eller at en ny smittebølge utløses.

Virkingen av selve pandemien vil sannsynligvis være overvunnet etter ett til to år. Tyskland har gode forutsetninger for å takle den økonomiske nedgangen og vil på mellomlang sikt komme seg tilbake til det økonomiske nivået man ville vært uten krisen. Det gode finanspolitiske utgangspunktet gjør det mulig for staten å gjennomføre omfattende tiltak for å dempe de kortsiktige negative konsekvensene for selskaper og husholdninger.



Kilde: Det tyske statistiske sentralbyrået (Destatis)

Ledighetstall

I februar var det ca 1,5 millioner arbeidsledige, tilsvarende 3,2%.

Lavkonjunktoren har satt sitt preg på arbeidsmarkedet. Arbeidsledigheten forventes å kunne stige til 5,9%.

I tillegg er det forventet at inntil 2,4 millioner kan blir registrert som korttidsarbeidere og betalt av det tyske NAV.

Inflasjon

Det ledende tidsskriftet FOCUS hadde i sin utgave 3. april 2020 følgende betraktning vedr inflasjon:

«Stater og sentralbanker prøver å få koronakrisen under kontroll med en flom av penger. Men pengeflommen truer med å øke inflasjonen når situasjonen normaliserer seg igjen. Så lenge avbruddet i den økonomiske aktiviteten fortsetter så vil den denne «finansieringen» ha en begrenset innvirkning på forbrukerprisene, men i det øyeblikket avbruddet er over vil dette endre seg. Den «nye» likviditeten kommer ikke bare til å resultere i kjøp av verdipapirer, obligasjoner osv, slik som under finanskrisen, men også i kjøp av forbruksvarer som en slags kompensasjon for den «bortfalte» etterspørselen. Denne etterspørselen kommer ikke nødvendigvis til å oppveies av en høyere produksjonskapasitet. Tvert imot, en del av kapasiteten vil allerede være bortfalt som en følge av krisen og den strukturell arbeidsledighet vil øke. Dersom denne etterspørselen når kapasitetsgrensene, så vil ikke det automatisk bety hyperinflasjon, men konsumprisveksten vil trolig øke kraftigere enn tilfellet var etter finanskrisen.»

Rentenivå

I en artikkel i Süddeutsche Zeitung datert 9. april 2020 så stilles spørsmålet om rentene kan stige på grunn av koronakrisen og det enorme behovet for likviditet. Faktisk har enkelte banker hevet innskuddsrenten for å øke likviditetstilgangen, for igjen å kunne øke mulighetene for utlån. Artikkelen konkluderer imidlertid med at dette ikke betyr en endring i rentemarkedet. Ifølge artikkelen, så er det lite sannsynlig at finansinstitusjonene vil få problemer med å betjene en øket kredittetterspørsel. Når det gjelder spørsmålet om utviklingen i rentemarkedet, så er det den kommende utviklingen i inflasjonen som blir sett på som retningsgivende.

2) Det Tyske Eiendomsmarkedet

I en studie fra Deutsche Bank den 1. april 2020, så konkluderte man, ikke overraskende, med at koronakrisen har økt usikkerheten rundt den kommende prisutviklingen i det tyske eiendomsmarkedet betraktelig. På grunn av den forventede økonomiske nedgangen er usikkerheten i kontormarkedet spesielt høy. Akkurat nå er det et bredt spekter av scenarioer som følge av mange forskjellige markedssyn. I storbyområdene kan prisene på kontoreiendommer over en periode komme til å falle. Andre mener at kontoreiendommer og boligeiendommer kan vise seg å bli dyrere, da disse vil kunne bli sett på som «sikre investeringer» og dra nytte av «flight to safety».

Derimot vil kontorleiene sannsynligvis stagnere og antallet nye leiekontrakter kan falle kraftig. Koronakrisen reiser også spørsmålet om den økte flyttingen av jobber fra kontor til hjemmekontor, noe som til slutt kan vise seg å permanent redusere etterspørselen etter kontorlokaler. Skulle det komme til et strukturelt fall i etterspørselen etter kontor får man ikke bare fallende husleie, men også et prisfall innen kontorsegmentet. Usikkerheten om den fremtidige utviklingen er betydelig høyere her enn i boligmarkedet.

3) Oversikt over porteføljen til GP AS

German Property – Portfolio Overview 01.04.2020:

| 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 | 13.10.24 | 2,6% | 2,6% | ↔ | 750.000 € | ↔ | 5,02% |
| Dreieich | Office | 4.459 | 19.04.25 | 29,7% | 18,0% | ↗ | 450.000 € | ↘ | 3,94% |
| Herborn | Production/ Logistics | 55.702 | 12.08.23 | 12,9% | 6,0% | ↗ | 2.040.000 € | ↘ | 8,37% |
| Köln-Wachsfabrik | Office/Storage | 6.050 | 11.05.22 | 6,3% | 4,0% | ↔ | 631.800 € | ↔ | 5,77% |
| Köln - Industriestraße | Office | 4.385 | 22.12.21 | 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% |
| Total | | 88.678 | 28.11.23 | 11,2% | 5,6% | ↗ | 5.421.418 € | ↘ | 6,53% |

Vi har så langt opplevd relativt få problemer med våre leietakere og har et leie «fracfall» for april på ca 2,5% ifht samlet årsleie. Det er vanskelig å forutse hva de neste månedene vil bringe, men man kan håpe at de forskjellige støtteordningen bidrar til å avhjelpe situasjonen for leietagerne og at vi snart vender tilbake til normalen.

6) Finansiering

Finansiering og rentesikring for de resterende næringseiendommene har en gjennomsnittlig løpetid som går frem til januar 2025.

7) Ligningsverdi & Regnskap 2019

Ligningsverdi for personlige aksjonærer 2019 er beregnet til kr 11,47. Se forøvrig også notat på vår webside,

<https://www.germanproperty.no/nyheter/ligningsverdi-2019>

For selskaper som aksjonærer skal verdien pr. 31.12.2019 benyttes - denne er beregnet til kr. 12,456 pr. aksje.

Årsregnskapet 2019 er klart til Generalforsamlingen 4. Juni.

8) Ytterligere informasjon

Som følge av krisen er det lite trolig at vi vil kunne få solgt noen eiendommer i 2020. Vi hadde dialog med flere potensielle kjøpere før krisen, men disse har nå alle trukket seg. Gjennomgangstonen er at man vil avvente å se hvordan markedet utvikler seg.

Man må nok belage seg på at det kan ta en viss tid før markedet er tilbake der det var.

Generalforsamlingen vil finne sted 4. Juni kl. 12:00, muligens digitalt, men dette er enda ikke avklart.

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