

# German Property AS

Investorrapport

**Q2 - 2020**



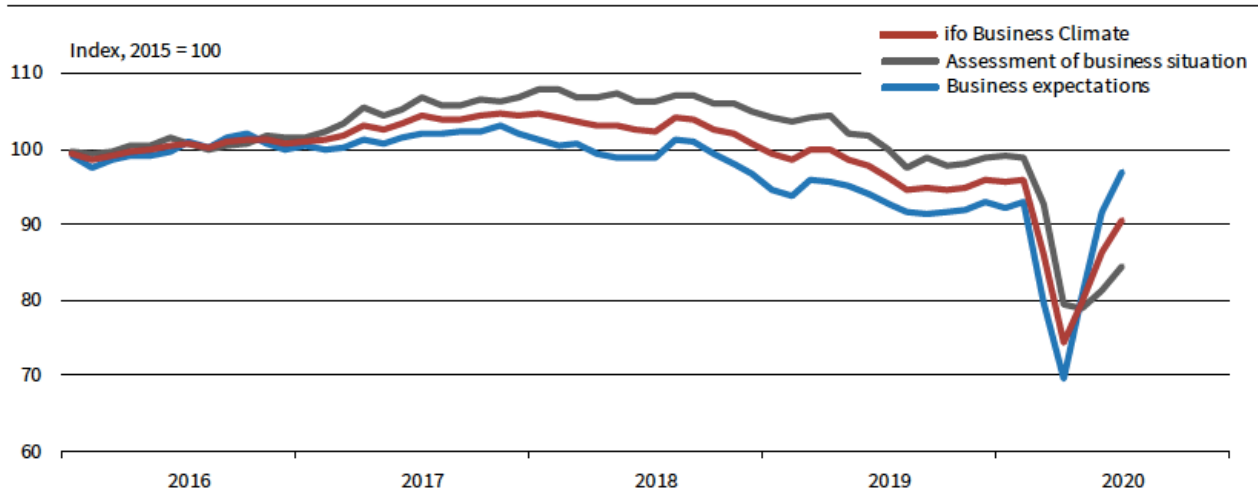
# 1) Hovedpunkter om den tyske økonomien generelt

## Business Climate

Stemningen blant tyske selskaper har fortsatt å forbedre seg. Ifo-forretningsklimaindeksen steg til 90,5 poeng i juli, etter 86,3 poeng i juni. Dette er den tredje økningen på rad siden lavpunktet i april. Indeksverdien på 74,3 poeng i april 2020, var den laveste verdien som noensinne er målt. I juli var bedriftene merkbart mer fornøyde med sin situasjon. De er også optimistiske når det gjelder den videre utviklingen de kommende månedene, hvor nivået i indeksen for fremtidsutsiktene har steget fra 91,6 til 97,0, noe som er det høyeste nivået siden slutten av 2018. Den tyske økonomien bedrer seg også gradvis.

EU vedtok den 21. juli et corona redningsfond med et volum på 750 milliarder euro, dette har naturlig nok også bidratt til den økende optimismen.

ifo Business Climate Germany<sup>a</sup>  
Seasonally adjusted



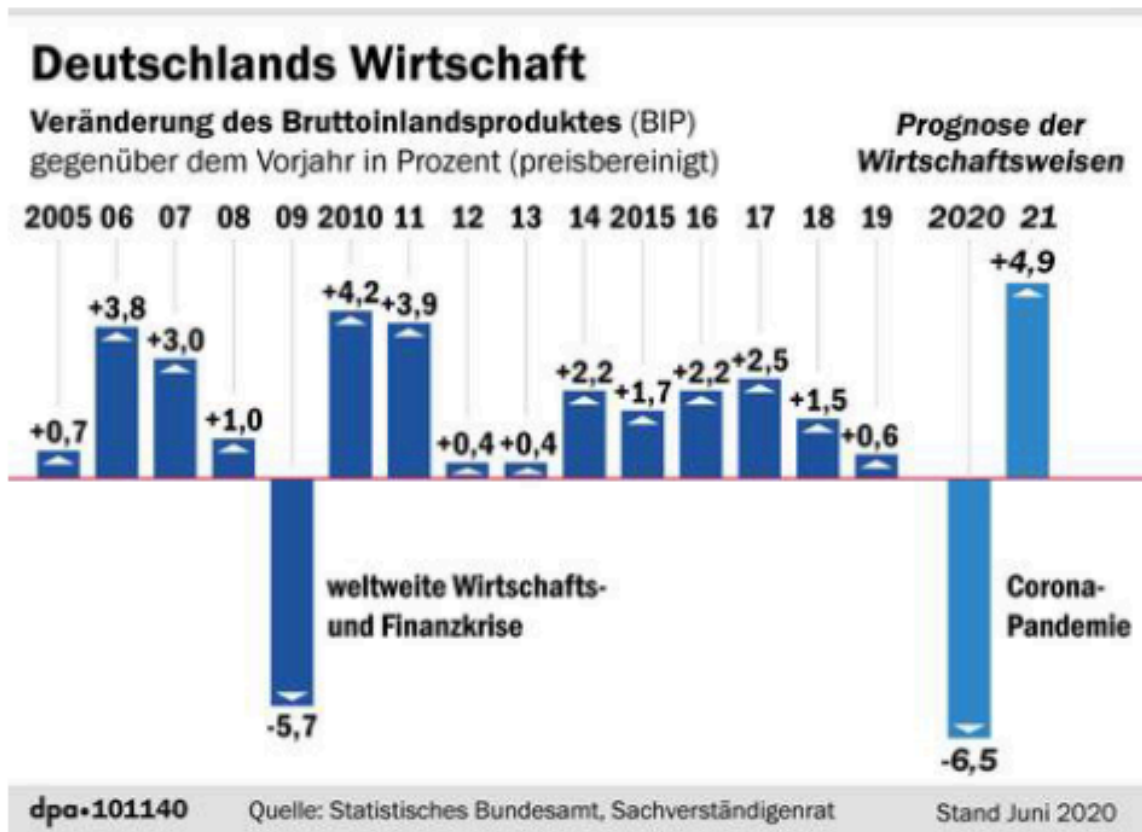
<sup>a</sup> Manufacturing, service sector, trade, and construction.  
Source: Ifo Business Survey, July 2020.

© Ifo Institute

Det tyske statistiske sentralbyrået (Destatis) kunngjorde på en pressekonferanse den 15. mai, at bruttonasjonalproduktet (BNP) falt med -2,2% i 1. kvartal 2020, sammenlignet med 4. kvartal 2019. Det var den sterkeste nedgangen siden den globale finanskrisen i 2008/2009 og den nest sterkeste nedgangen siden den tyske gjenforeningen. Bare i første kvartal 2009 var nedgangen enda sterkere, med et minus på -4,7% sammenlignet med kvartalet før.

Selv om spredningen av koronaviruset ikke nevneverdig påvirket den økonomiske ytelsen i januar og februar, ble effekten av pandemien likevel alvorlig for første kvartal 2020.

Ekspertrådet, som den tyske regjeringen har oppnevnt for å vurdere den økonomisk utvikling, forventer at det tyske bruttonasjonalproduktet (BNP) vil falle med -6,5 prosent i 2020 sammenlignet med året før. I 2021 kan man få en «rekyll» som kan føre til at BNP vokser igjen med +4,9 prosent.



Kilde: Det tyske statistiske sentralbyrået (Destatis)

## Ledighetstall

Ifølge en pressemelding fra det tyske statistiske sentralbyrået (Destatis) 1. juli 2020, med beregninger, var rundt 44,6 millioner mennesker sysselsatt i mai 2020. Sammenlignet med mai 2019, falt antall sysselsatte med -1,1% (-483 000 personer). I april 2020 var endringen sammenlignet med samme måned året før på -0,5%. Arbeidsledigheten i mai 2020 var på 4,4%.

Det forventes at arbeidsledigheten vil fortsette å stige de kommende månedene og bare sakte avta igjen i løpet av 2021.

---

## Inflasjon

---

Destatis informerte den 14. juli 2020 om at den årlige inflasjonsraten i juni 2020 var på +0,9%. Dermed økte inflasjonen i juni 2020 noe i forhold til mai 2020, da den var på +0,6%.

De betydelige prisfallene for råstoff og energiprodukter hadde en dempende effekt på inflasjonen: Uten å ta hensyn til prisene på disse, så ville inflasjonen i juni 2020 vært +1,6%. Spesielt steg prisene på matvarer, som økte med +4,4%.

---

## Rentenivå

---

Den europeiske sentralbanken (ESB) endret ikke renten under møtet 16. juli 2020. Innskuddsrenten for banker ("strafferenter") holder seg på -0,50%, og den viktige refinansieringsrenten på 0%.

I tillegg har ESB til hensikt å det neste året fortsette å kjøpe obligasjoner som en del av corona-pandemi-nødprogrammet (Pandemic Emergency Purchase Programme - PEPP) med et samlet volum på 1.350 milliarder euro. Kjøpene skal bidra til å støtte de generelle pengepolitiske holdningene og dermed bidra til å motvirke den forventede nedadgående utviklingen i inflasjonen, som følge av pandemien.

Avgjørelsene til ESB bekrefter at de lave rentene mest sannsynlig vil vedvare i veldig lang tid fremover.

---

## 2) Det Tyske Eiendomsmarkedet

---

I følge Jones Lang LaSalle falt omsetningen av kontorer i andre kvartal 2020 i de tyske "Big 7"-byene med 20%, sammenlignet med første kvartal 2020, grunnet corona-situasjonen. Dette er den laveste omsetningen av kontorer siden 2009. Sammenlignet med 2019, så «mistet» Frankfurt (-75%), Düsseldorf (-68%) og Hamburg (-52%), mer enn halvparten av kontor omsetningen.

I de tyske "Big 7"-byene er den samlede ledigheten likevel fortsatt svært lav og kun på 3,2% og varierer fra 1,9% i Berlin til 6,3% i Frankfurt. Ved utgangen av året vil ledigheten sannsynligvis øke moderat og med en forventet ledighetsgrad som vil flate ut på rundt 3,6%. Tema fremleie vil sannsynligvis også bli mer relevant når de nye «post-corona office-konseptene», inkludert håndtering av hjemmekontor «problematikken», er endelig og tilstrekkelig avklart.

Colliers International har siden mars 2020 kartlagt beslutningstakere i eiendomsbransjen med eiendommer for over 500 milliarder euro i "Assets under Management". Undersøkelsen ble gjennomført for tredje gang i juli. Når det gjelder eiendomskjøp, så ble det konstatert at et flertall av investorene er klare til å kjøpe igjen, men forventningene om bedre betingelser er fortsatt overveiende. Bare 6% av de spurte investorene venter med ytterligere investeringer.

Koronarelaterte prisreduksjoner har derimot knapt blitt registrert i markedet så langt. Den forventede utviklingen i husleie og eiendomspriser har forblitt mer eller mindre den samme i juli som ved undersøkelsen i april - logistikk og bolig forventes mest sannsynlig å øke, og 50% av de spurte forventer stabile priser på kontorer, men de andre 50% forventer svakt fallende priser i dette segmentet.

### 3) Oversikt over porteføljen til GP AS

German Property – Portfolio Overview 01.07.2020:

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	23,3%	17,0%	↔	2.010.000 €	↔	8,20%
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>18,7%</b>	<b>11,0%</b>	↗	<b>5.366.418 €</b>	↘	<b>6,44%</b>

### 4) Finansiering

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

---

## 5) Ytterligere informasjon

---

Som følge av usikkerheten rundt pandemisituasjonen så besluttet generalforsamlingen å ikke utbetale noe utbytte i år. Styret følger utviklingen i selskapets leietagermasse nøye. Så langt har det vært frafall av en del (75%) av leieinntekten til den største leietageren i Herborn i noen måneder. Dette følges nøye opp og leietageren betaler nå igjen den fulle månedsleien og vil forsøke å tilbakebetale den utestående leien over en gitt tidsperiode.

Ifht nedslag av eiendommer så var det en viss aktivitet i begynnelsen av året, men alle interessentene trakk seg etterhvert som følge av pandemien. Det synes lite hensiktsmessig å igangsette nye salgsaktiviteter før usikkerhetene som følge av pandemien har lagt seg, da forventninger om betydelige prisreduksjoner er overhengende.

**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**