

## 2 år siden sidst....

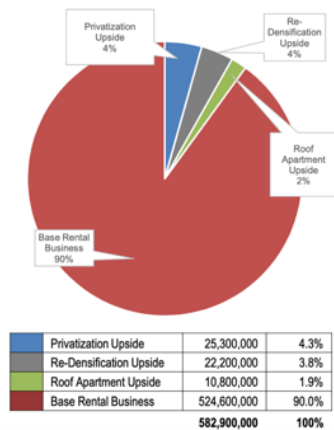
	18/19*	17/18	16/17	15/16	14/15	13/14
Omsætning	194.512	123.113	116.054	110.246	104.638	100.659
Bruttoresultat før værdireg.	145.723	92.289	89.247	82.815	74.295	71.189
Årets resultat	538.251	495.404	574.434	543.926	323.393	208.252
Balancesum	4.472.137	3.886.381	3.305.072	2.947.396	2.072.064	1.716.868
Egenkapital	2.540.235	2.225.116	1.729.274	1.454.606	943.547	633.028
Egenkapitalforrentning	22,6%	25,1%	36,1%	45,4%	41,0%	38,2%
Indre værdi pr aktie	187,734	151.063	117.200	98.165	61.804	39.653
Aktiekurs - Ultimo	148.000	135.000	122.500	90.000	45.000	24.000
Udbytte pr aktie	13.500	0	13.653	0	0	0

\*18 Måneder

Det er 2 år siden vi sidst var samlet. Det var i forbindelse med Generalforsamlingen i oktober 2018.

Vi fejrede endnu et flot resultat og jeg er ret sikker på at jeg rundede af med at sige at vi nok ikke skulle forvente at gentage et resultat i den størrelsesorden lige foreløbig. Jeg vil ikke bruge lang tid på at tale om det forgangne år, men blot konstatere, at jeg tog fejl.

Regnskabsåret 2018/2019 – der ganske vist var på 18 måneder – endte med et resultat på en halv milliard kroner. Lejen steg betydeligt - med 10% i perioden. Men resultatet var primært drevet af Jones Lang Lasalles årlige ejendomsvurdering.

Ejendomsvurdering 2018/2019 fra Jones Lang Lasalle

- 90% of value derived from Base Rental Business
- 10% of value (€ 58.3m) derived from potential
- Privatization Upside biggest potential with approx. € 25.3m
- Re-Densification of Blaschkoallee, Mehringdamm, Petersburger Platz and Friedrichstraße approx. € 22.2m
- Attic conversions approx. € 10.8m

33,9 x årslejen (vs 32,8 i 17/18)  
3.480 €/kvm (vs 3.040 i 17/18)

Lagkagediagrammet illustrerer, at 90% af vurderingen i 18/19 regnskabet tillægges ”Base Rental Business” – eller den basale udlejningsforretning og de resterende 10% såkaldt potentiale dvs udstykning (25,3), fortætning (22,2) og tagudbygning (10,8). Bid mærke i dette split mellem udlejningsforretningen og potentialet. Det er et centralt punkt i det efterfølgende. Bemærk også at den estimerede lejemultiplikator – dvs den pris markedet er villig til at betale for en EUR årsleje - steg fra 32,8 til 33,9. Dette - kombineret med lejestigningen - bevirkede at porteføljen nåede en estimeret værdi på de nuværende 583 MM€ eller 4,35 milliarder kroner. Målt i EUR per kvadratmeter steg værdien fra 3.040 EUR/kvm i juli 2018 til 3.480 EUR/kvm ved udgangen af 2019.

Jones Lang Lasalle lagde meget vægt på, at effekten af lejeloftet IKKE var reflekteret i værdireguleringen, idet lejeloftet på vurderingstidspunktet kun var fremsat som lovforslag og først senere i februar 2020 blev vedtaget som lov. Derfor valgte valuaren på tværs af sine kunder at vurdere ejendommene på baggrund af markedsforholdene ultimo 2019 og bevidst undlade at spekulere i de eventuelle fremtidige konsekvenser af lejeloftet.

Nu står vi ved udgangen af tredje kvartal 2020. Året har haft andet og mere at byde på end blot lejeloft. Berlin har været konfronteret med en treenighed bestående af lejebremsen, lejeloftet og endelig Corona. Driften forløber fornuftigt – halvårsregnskabet ligger nogenlunde på det budgetterede. Det vi ikke får med, når vi kigger på kvartals- og halvårstal er naturligvis værdireguleringen. Den får vi kun estimeret én gang om året i forbindelse med årsregnskabet. Derfor vil jeg gerne benytte lejligheden til at tale lidt mere om udviklingen på markedet som den afspejles i diverse markedsanalyser samt de enkelte dele af nævnte treenighed. Lad os starte med sidstnævnte.

COVID 19 Opsigelsesforbud fsva manglende huslejebetaling for perioden april til juni 2020. Gælder frem til juni 2022.  
Både erhvervslejere og boliglejere.

Samlet skyldig husleje akkumuleret i perioden : 81 T€  
Hachmann forventer at vi mister 5-10 lejere grundet COVID-19.  
Ingen ændring i skyldig husleje blandt boliglejere.

Generelt forsøger vi så vidt muligt at understøtte vores erhvervsdrivende.

COVID 19 har bevirket, at tempoet er sat ned : lavere fluktuation i bolig segmentet, længere liggetid for ejerlejligheder, mere forsigtighed blandt erhvervsdrivende.

Tyskland blev ramt af Corona ligesom resten af verden. Landet lukkede ned i et par måneder ligesom det var tilfældet i de fleste andre europæiske lande. I udgangspunktet var vi mest bekymrede for at miste erhvervslejere pga nedlukningen og krisen.

Der blev hurtigt – ligesom herhjemme - introduceret diverse hjælpeforanstaltninger for at holde hånden under økonomien. Et af de tiltag, der havde potentiale til at ramme et ejendomsselskab som vores var et midlertidigt opsigelsesforbud fsva ubetalt husleje for perioden april-juni 2020. Vi har akkumuleret skyldig husleje i perioden på 81T€, hvilket må siges at være ret begrænset. Til orientering udgør vores erhvervsleje knap 3 MM€ årligt fordelt over 163 lejemaal. Så de 81T€ udgør lidt over 10% af lejen i de tre måneder.

Vores administrator – Hachmann – forventer at vi mister 5-10 lejere, der bukker under grundet nedlukningen.

For vores vedkommende, så har vi været mere ramt af den generelle stilstand...lavere fluktuation, længere liggetid, mere forsigtighed på erhvervsiden og ikke mindst endnu mere forsinkelse fsva alt hvad der har med det offentlige at gøre.

**Lejeloft  
(Mietendeckel)**

Besluttet af Senatet i Berlin i sommeren 2019, indført i februar 2020.

- Målsætning : at rulle lejen tilbage / fastfryse den i 5 år
- Nyudlejning siden Februar kun ifølge tabelværdier pålagt af bystyret (50-60% af markedslejen)
- Ultimo 2020 sænkes lejen på eksisterende lejemaal til max. 20% over tabelværdien
  
- Potentielt 500.000 EUR i bøde pr. overtrædelse.
  
- Prøves ved forfatningsdomstolen: resultat forventes først 2 kvartal 2021. Lovforslaget forventes afvist / "Skyggeleje"

Effekt BHE : Såfremt lejeloftet består forventes det at medføre et omsætningsfald på ca 18%.

Lejeloftet – eller det såkaldte Mietendeckel – har fyldt meget i 2020.

Lejeloftet blev besluttet i sommeren 2019 og indført i februar 2020. Målsætningen med lejeloftet er at rulle lejen tilbage til omkring 2013 og fastfryse den i fem år og i den periode fokusere på at øge boligmassen.

Lejeloftet består groft sagt af en tabel, der angiver én maksimal husleje pr kvm afhængigt ejendommens byggeår samt hvorvidt der er indlagt bad og centralvarme. Fra februar i år, må den aftalte husleje i forbindelse med genudlejning ikke overstige tabelværdien – i modsat fald risikerer man en bøde på op til 500.000 EUR. Pr overtrædelse. Én indkassering af én månedshusleje opfattes som én overtrædelse.

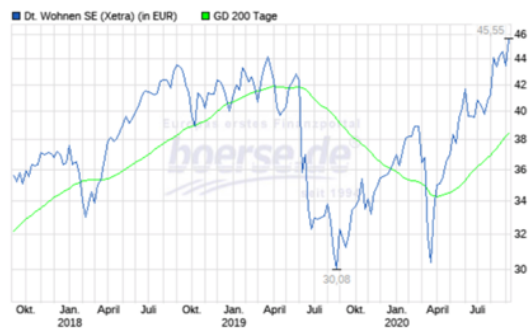
Nyudlejning ifølge tabellen snarere end markedsværdien forventes at koste selskabet omkring 22 T€ i 2020. Den store effekt kommer imidlertid først fra dec 2020, hvor lejen på eksisterende lejeaftaler skal sænkes således at de maksimalt ligger 20% over tabelværdien. Det forventes at såfremt lejeloftet viser sig ikke at være i strid med den tyske forfatning, så vil det medføre en omsætningsreduktion på ca 18%.

De fleste aktører forventer at lejeloftet bliver forkastet af forfatningsdomstolen. Men desværre er der noget der tyder på at afgørelsen først foreligger i 2 kvartal 2021. Af samme grund arbejder de fleste større ejendomsselskaber med en såkaldt skyggeleje: herved forstås at lejlighederne annonceres og udlejes til markedsværdien – indtil forfatningsdomstolens afgørelse foreligger er det kun den tilladte leje ifølge lejeloftet, der indkasseres. Såfremt loven forkastes skal lejer således fremadrettet betale den aftalte markedsleje samt den "skyldige" leje der er påløbet i den mellemliggende periode.

Markedets forventning fsva lovligheden af lejeloftet kan aflæses i aktiekursen for Deutsche Wohnen.

### Lejloft (Mietendeckel)

Aktiemarkedet forekommer afklaret fsva lejloftets fremtid...



Planchen her viser udviklingen i aktiekursen for Deutsche Wohnen de seneste 3 år. Deutsche Wohnen er det største ejendomsselskab i Berlin. 70% af selskabets 160.000 lejemål ligger i og omkring Berlin.

Man ser tydeligt markedets reaktion da indholdet at lejloftet første gang lækkes i sommeren 2019. Ligeledes i februar 2020 da lovforslaget gennemføres trods eksperternes forbehold for lovligheden. Men bemærk, hvordan aktiekursen kun er gået én vej siden og nu ligger historisk højt.

**Lejebremse  
(Mietpreisbremse)****Lejebegrænsning fsva nyudlejning indført i 2015  
Max leje : Mietenspiegel +10%**

Såfremt en lejeaftale underskrives til en leje, der ligger over lejebremsen, så kan lejer indklage aftalen og få refunderet den for meget betalte husleje.

Oprindeligt gældende i 5 år. Netop forlænget i yderligere 5 år i skærpet version (Før : refusion af for høj leje fra klagetidspunktet. Nu: refusion fra underskriftstidspunkt)

Hidtil begrænset effekt på udbudslejen – markedet har ignoreret lejebremsen (ingen reel sanktion).

Trods snarlige lejesænkninger grundet lejeloftet, klager lejerne ofte iht. lejebremsen (hedge).

Lejebremsen – eller Mietpreisbremse - har også været gældende i år. Den er efterhånden en gammel kending. Den blev indført i 2015 for en 5 årig periode og fastlagde at genudlejning højst måtte foretages til Mietenspiegel + 10%. Den har haft meget begrænset effekt – formodentlig fordi den ikke indeholder reelle sanktioner. Lejerne kan indklage en for høj husleje og får typisk medhold, hvorefter lejen sænkes fra og med tidspunktet for klagen. Men der er ikke bøder ligesom med lejeloftet. Lejebremsen er netop blevet forlænget med 5 år. Og den er yderligere blevet skærpet således at for kontrakter indgået efter april 2020, skal for meget betalt husleje refunderes fra og med det tidspunkt, hvor kontrakten blev indgået.

Både fsva angår lejeloftet og lejebremsen, er det værd at bemærke, at der er tale om kraftige indgreb i privat ejendomsret. Efter sigende tillades indgreb af den type ifølge den tyske forfatning kun for en begrænset periode og kun hvis myndighederne i mellemtiden gør alt hvad de kan for at løse det underliggende problem – i dette tilfælde boligmangel. Det vil være svært at hævde at myndighederne i Berlin er på rette spor i forhold til denne opgave.

## Udstykningsforbud

Efter sigende er et lovforslag om (Aufteilungsverbot) udstykningsforbud umiddelbart forestående.

Det er endnu ikke klart hvordan forbuddet vil blive defineret (Bemærk at der allerede er udstykningsbegrænsninger indeholdt i loven om Milieuschutz).

Endelig forventes det at de allerede nævnte tiltag inden længe får følge af et decideret udstykningsforbud.

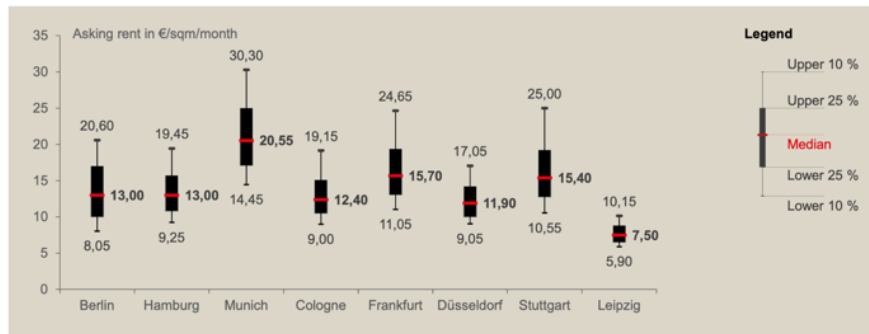
Det vides endnu ikke hvordan det vil blive defineret. Jævnfør at der allerede begrænsninger indeholdt i loven om Milieuschutz.

Med afsæt i dette spændende klima, lad os derefter vende blikket mod markedet og se hvad hvad vi kan læse af de seneste statistikker og analyser. Som udgangspunkt anvendes Jones Lang Lasalles netop offentliggjorte rapport over boligmarkedet i Tysklands største byer.

Udbudsleje – bolig / kvartiler – 1H 2020

- Årsrapporten 18/19 -> gns. udbudsleje på 12,5 €/kvm i 2H 2019
- Steget til 13 €/kvm efter 1H 2020
- Mindre forbehold for validiteten – Begrænset fluktuation (Corona) , skyggeleje

Big 8 – Germany – H1 2020



Planchen viser spredningen på udbudslejen i de 8 største tyske byer efter første halvår 2020. For Berlins vedkommende ser vi at medianen udgør 13 €/kvm. 10% af lejlighederne udlejes for mere end 20,6 €/kvm, mens 10% udlejes for mindre end 8,05 €/kvm.

Den tilsvarende planche for 2H 2019 angav median til 12,5 €/kvm. JLL siger således, at udbudslejen er steget på trods af lejeloftet.

Det kan forekomme overraskende at kun 10% af lejlighederne udbydes til under 8,05 €/kvm, når lejeloftet ligger betydeligt under dette niveau.

Det er formodentlig et udtryk for i hvilket omfang den såkaldte skyggeleje benyttes af udlejerne.

Det tyske tidsskrift Wirtschaftswoche havde den 17 august 2020 en artikel om effekten af lejeloftet. Artiklen var baseret på en analyse lavet af Immoscout24, der som bekendt er den største tyske internetplatform for salg og leje af lejligheder. Ifølge denne artikel er udbudspriserne på lejelejligheder bygget før 2014 faldet med 8% over det seneste år – fra 12,91 til 11,90. JLL's 13 er hele markedet, mens Wirtschaftswoche's 11,9 kun refererer til ejendomme fra før 2014. Samme artikel estimerede i øvrigt at udbuddet af lejelejligheder faldt med 25% i perioden. Faldet estimeres at være helt oppe på 47% fsva lejligheder bygget før 2014. Faldet skyldes det lejeloft, der egentlig har til hensigt at sikre berlinerne billige lejeboliger; specielt private udlejere vælger at sælge deres lejligheder eller trækker tomgangen lidt ekstra i håb om at få en afklaring på lovligheden af lejeloftet.

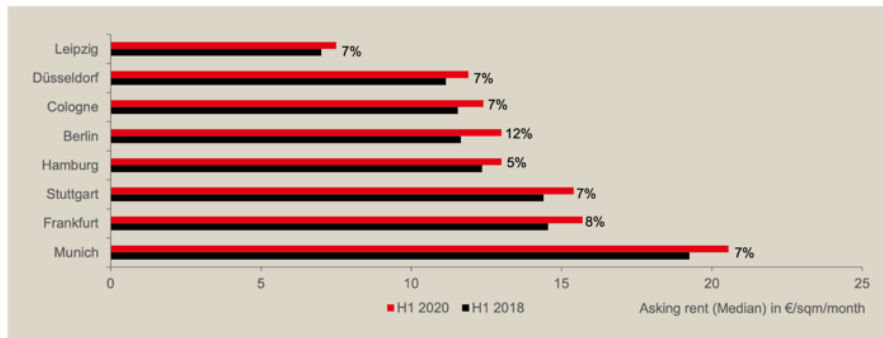
Mæglervirksomheden Guthmann Estate – der er kendt for at udarbejde omfattende markedsanalyse – estimerer i deres seneste opdatering efter først halvår 2020 at den gennemsnitlige udbudsleje ligger på 11,45 €/kvm.

Til sammenligning har Berlin High End's nyudlejning i 1H 2020 fundet sted til lige knap 12 €/kvm. Ganske tilfredsstillende når det tages i betragtning at JLL og Guthmann's estimerer inkluderer nybyggeri.



Udviklingen i udbudsleje, boligmarkedet – 1H 2018 til 1H 2020

- Catch-up fortsætter!
- Berlin på niveau med Hamburg efter 12% stigning i perioden
- München, Frankfurt, Stuttgart antyder det fortsatte potentiale



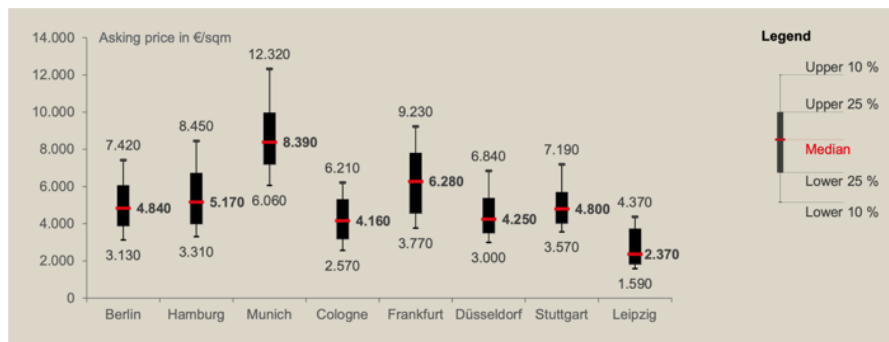
Status: July 2020  
Source: empirica systems, IDN Immobilien, JLL

Denne planche viser igen medianen for udbudsprisen i den største tyske byer – denne gang sammenlignet med 2 år tidligere.

Den største fremgang konstateres i Berlin (+12%). Berlin ligger nu på niveau med Hamburg, dog fortsat bag Stuttgart, Frankfurt og ikke mindst München.

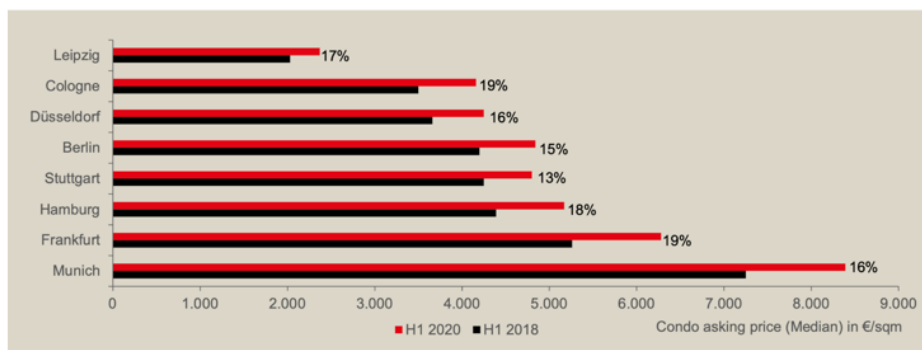
Udbudspriser ejerleiligheder / kvartiler – 1H 2020

- Årsrapporten 18/19 -> gns. udbudspris på 4.700 €/kvm i 2H 2019
- Steget til 4.840 €/kvm efter 1H 2020



JLL estimerer at den gennemsnitlige udbudspris for ejerlejligheder i Berlin nåede 4.840 €/kvm i 1H 2020. 10% af lejlighederne blev solgt for mere end 7.420 €/kvm og 10% for mindre end 3.130 €/kvm. Den tilsvarende rapport for 2H 2019 estimerede gennemsnittet til 4.700 €/kvm (jfr ledelsesberetning fra årsrapporten).

- Solid stigning 15% i perioden – men lavere end de øvrige storbyer
- Fortsat efter Stuttgart, Hamburg, Frankfurt og München.



Stigningen har ikke overraskende været omfattende siden 2018. Men det er dog interessant at prisstigningen i Berlin med 15% faktisk er den anden laveste.

For så vidt angår ejerlejlighedspriserne, konkluderer førnævnte artikel i Wirtschaftswoche, at det stigende udbud af ejerlejligheder opført før 2014 på ingen måde har ført til faldende udbudspriser. Artiklen estimerer, at udbudspriserne er steget med 6,6% - fra 4.707 €/kvm i juli 2019 til 5.020 €/kvm i juli 2020.

Guthmann Estates estimerer den gennemsnitlige pris for ejerlejligheder til 4.890 €/kvm.

Lad os med afsæt i disse tal kigge på vores egne erfaringer med salg af ejerlejligheder.

Selskabets salg af ejerlejligheder

Ejendom	Areal opr (kvm)	Først udbudt	Solgt/til salg Stk.	kvm	% del solgt/til salg	Gns pris €/kvm	JLL Vurd 18/19
Schönfließstr 5	2.033	Apr 17	11	620	30,5%	4.838	3.810
Silvio Meier Str 4	1.464	Apr 17	8	527	36,0%	4.602	3.760
Merseburger Str 5	2.465	Feb 19	4	230	9,3%	6.197	4.520
Pfalzburger Str 56	1.267	Apr 20	6	262	20,7%	4.651	3.570
Güntzelstr 28	640	Jul 20	1	44	6,9%	4.500	3.450
Otto Suhr Allée 129	1.527	Apr 20	4	167	10,9%	4.029	3.550
Prenzlauer Allee 170	2.081	Nov 20	0	0	0%	n/a	3.880
Prenzlauer Allee 172	4.308	Nov 20	0	0	0%	n/a	3.560
Erich-Weinert-Str. 84/86	3.269	Nov 20	0	0	0%	n/a	3.350
I alt	19.054		34	1.850			

- Værdien af ejerlejlighedspotentialet? + 1.000 €/kvm vs vurderingen?
- (+1.000€/kvm x 170.000 kvm x 7,45 €/DKK x 85% efter skat) / 13.504 stk aktier = +81.569 DKK/aktie

I denne tabel har jeg forsøgt at illustrere vores hidtidige resultater.

De første ejendomme der blev frigjort fra banken til salg af ejerlejligheder var Schönfließstr, Silvio Meier Str, Merseburger Str.

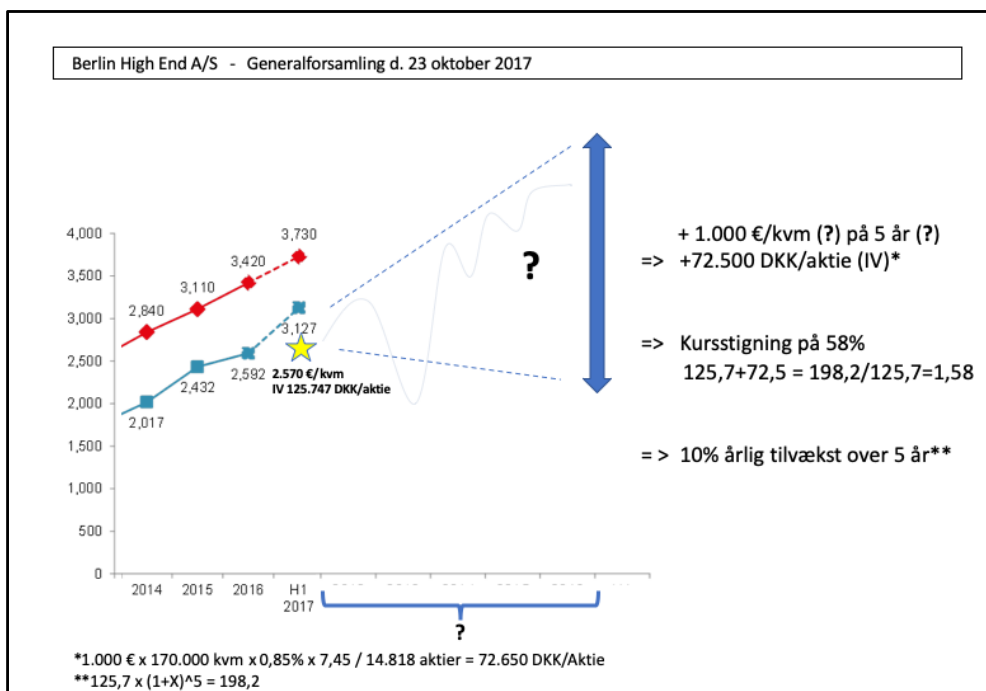
De første ejerlejligheder blev udbudt til salg i april 2017, henholdsvis feb 2019 fsva Merseburger Str. De næste ejendomme der blev frigjort var Pfalzburger Str, Güntzelstr og Otto Suhr Allée. Her blev de første lejligheder sat til salg i April 2020, henholdsvis juli 2020 fsva Güntzelstr.

De tre sidste ejendomme er ved at blive godkendt af banken. Det forventes at de første lejligheder vil blive sat til salg sidst på året. Til den tid vil selskabet sælge ejerlejligheder fra ejendomme, der oprindeligt har udgjort +10% af porteføljen.

Det bemærkes, at 1) salget ikke er en uendelig historie (på de første ejendomme er +30% solgt/til salg efter 2,5 år) og 2) der konstateres en væsentlig merværdi i forhold til de vurderinger, der ligger til grund for årsregnskabet.

Det er naturligvis en merværdi der realiseres over tid. Såfremt merværdien estimeres til eksempelvis 1.000 €/kvm, så kan effekten på aktiens indre værdi beregnes til et tillæg på 81.569 DKK/aktie i forhold til den indre værdi i seneste årsrapport (info 187.734 DKK/aktie).

Temaet har været beskrevet på tidligere generalforsamlinger – eksempelvis på generalforsamlingen i 2017, hvorfra følgende planche er taget.



Ud over udstykning og salg af ejerlejligheder har vores fokus været på porteføljens udviklingspotentiale. Udviklingspotentiale, består dels af taglejligheder og dels af fortætning dvs udnyttelse af baggårde mm.

Udviklingspotentiale

## Taglejligheder

En "pipeline" af projekter de kommende år

- Byggetilladelse foreligger til 5 projekter med i alt 2.370 kvm boligareal.
- Byggetilladelse under udarbejdning på yderligere 6 projekter med forventet 1.995 kvm boligareal.



Projektoversigt "Vestlige Plads Berlin-Hausbau GmbH & Co. KG"												
Projektoversigt over projekter og byggetilladelse												
Projekt	Byggetilladelse	Start	Slut	Areaal (kvm)	Stadium	Stadium	Stadium	Stadium	Stadium	Stadium	Stadium	Stadium
1	2020	2020	2020	2.370	1	2	3	4	5	6	7	8
2	2021	2021	2021	1.995	1	2	3	4	5	6	7	8
3	2022	2022	2022		1	2	3	4	5	6	7	8
4	2023	2023	2023		1	2	3	4	5	6	7	8

Selskabet har en pipeline af taglejlighedsprojekter, der forventes udført over de kommende efter en nøje anlagt tidsplan.

Der er 5 projekter hvor der allerede foreligger byggetilladelse. Disse udgøre 2.370 kvm boligareal. Billedet er taget fra ejendommen Prenzlauer Allée hvor selskabet i øjeblikket bygger 780 kvm taglejligheder. Derudover er der yderligere 6 projekter hvor selskabet er i færd med at søge om byggetilladelse.

På nuværende tidspunkt er planen at bygge taglejlighederne i eget regi og efterfølgende åbne de pågældende ejendomme for salg af ejerlejligheder og således sælge taglejlighederne straks de er færdige.

Udviklingspotentiale

## Øvrige byggeprojekter

## Mehringdamm

- 7.676 kvm bolig/erhverv
- Foreløbig byggetilladelse tildelt pr marts 2020
- Endelig byggetilladelse under forberedelse

## Freidrichstr

- 3.948 kvm bolig/erhverv
- Ansøgning om byggetilladelse indleveret ultimo 2019
- Besvarelse af diverse spørgsmål pågår.
- Corona betinget forsinkelse.

## Blaschko Allée

- 1.600 kvm bolig
- Ansøgning om byggetilladelse indleveret ultimo 2019
- Besvarelse af diverse spørgsmål pågår.
- Corona betinget forsinkelse

Salg af byggerettigheder, såfremt et salg kan realiseres på fornuftige vilkår. Alternativt udføre i eget regi vha. totalentreprise.



Berlin er kendetegnet ved et massivt potentiale fsva fortætning grundet krigsskaderne. Ingen andre steder finder man benzinstationer på centralt beliggende gadehjørner og overdimensionerede baggårde i midtbyen.

Det er dog alt sammen ved at ændre sig. Værdistigningerne har bevirket at det er blevet særdeles attraktivt at udnytte disse arealer

Selskabet har i de seneste par år arbejdet på at modne tre byggeprojekter. Det er langsommeligt arbejde. Projekterne er beskrevet i årsrapporten. På Mehringdamm projektet forberedes den endelige byggeansøgning efter at den foreløbige tilbage tilladelse blev udstedt i marts 2020. De endelige byggeansøgninger for Friedrichstr og Blaschko Allée er indleveret og arkitekterne er i gang med at besvare myndighedernes spørgsmål. Derudover har selskabet identificeret yderligere et par muligheder, dog af mindre omfang.

Det er tungt arbejde. Men umiddelbart er det også et arbejde der vil være forbundet med et godt afkast. Både Mehringdamm og Friedrichstr forventes at have en nettoværdi på ikke mindre end 15 MM€. Det skal sammenholdes med at samlet værdi på 22 MM€ i seneste ejendomsvurdering.

Konklusion efter en gennemgang af de enkelte dele af JLL's lagkagediagram – På trods at de store værdistigninger i de seneste år, så forekommer der stadig at være et signifikant potentiale. Potentialet vil ikke nødvendigvis blive opfanget af valuarens vurdering, men det vil komme frem i lyset over tid hvilket kan illustreres med et konkret eksempel ganske vist udenfor Berlin High End..

Case Study – Habelswerder Allée



- Altbau – Dahlem, Indkøbt 2006
- 1.275 kvm - 9 lejemål
- Indkøbt for 2,1 MM€ ex. omk. (1.647 €/kvm)
- Årlig husleje (start) : 129 T€ (Faktor 16,3)
- Udstykket 2015, herefter byggetilladelse til udbygning af taget.



**Case Study – Habelswerder Allée**

		Beliggenhed	Indflytning	Areal m <sup>2</sup>	Leje		Salgspris	
					€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>
M 0014	Solgt 2019	Souterrain	01.03.14	64,0			288.000	4.498
M 0020		HPT li	01.11.85	185,4	1.234	6,66	0	
M 0034		HPT re	01.02.13	156,6	1.727	11,03	0	
M 0040		Hinten HPT	01.04.01	52,0	399	7,67	0	
K/0090		Keller/Praxis	15.08.06	30,0	75	2,50	0	
M 0050		2. OG li	01.05.90	185,4	1.598	8,62	0	
M 0060	Solgt 2016 / lejer	2. OG re		210,5			686.000	3.258
M 0072	Solgt 2016 / lejer	3. OG li		182,0			620.000	3.407
M 0080		3. OG re	01.02.87	210,0	1.770	8,43	0	
M 0090	Solgt 2020	Tagareal					1.200.000	3.243
<b>Sum</b>				<b>1.275,9</b>	<b>6.803</b>		<b>2.794.000</b>	

Arlig leje

**81.637**

- M0020 netop blevet ledig – mægleren forventer et salg på ca 7.800 €/kvm.
- Forventes at være repræsentativt for værdien af de resterende lejligheder.
- Samlet opgørelse (ex drift siden 2006)
 

Allerede solgt	2.794 t€
Salgsværdi af resterende (7.800 x 818 kvm)	<u>6.390 t€</u>
I alt	<u>9.184 t€</u>
- Vurderet af JLL til 3,7 MM€ i 2015 og 3,4 MM€ ultimo 2019.

Tabellen viser status i dag. De første to lejligheder blev solgt i 2016 til ca 3.200/3.400 €/kvm. De blev solgt til et lejer af yngre årgang. Derefter følger et kælderlokale i 2019 til 4.500 €/kvm. Endelig blev taget blev solgt i starten af 2020 – med byggetilladelsen – for 3.243 €/kvm. Vel at mærke ubebygget.

Lejligheden i stuen til venstre er netop blevet ledig og mægleren forventer at kunne sælge den for 7.800 €/kvm. Det er hans forventning at de resterende lejligheder vil have en tilsvarende værdi når de nuværende lejere fraflytter. Og det gør de – før eller siden. Indflytningsdatoen kan give et præj herom...Om 3-4 år er der formodentlig højest en lejlighed tilbage i huset og den kan eventuelt sælges til lejeren. Og så er der indkasseret en værdi, der langt overstiger de hidtidige vurderinger.

Hensigten er at illustrere at potentialet ved salg af ejerlejligheder og udvikling kommer frem i lyset og i mellemtiden har investor fortsat indtægten fra den almindelige drift.

Således hjørnesteinene bag strategien for Berlin High End som den fremstår i dag....

Strategi / Rationale

Udlej/genudlej – renover lejligheder i det omfang betingelserne tillader det (lejeloft mm). Vedligehold ejendommene uanset ☺

Færdiggør udstykningen af porteføljen og påbegynd salg af ejerlejligheder fra ejendomme i det tempo, det kan forhandles på plads med banken. Primært salg i forlængelse af naturlig fluktuation -> højeste pris.

Udnyt eksisterende byggemuligheder – byggegrunde / udbygning af tagarealer. Enten vha salg af byggeretter eller ved at bygge i eget regi.

Penge tilbage til aktionærene – udbytte og/eller køb af egne aktier.

Lad tiden arbejde for os – Lad Berlin finde sin naturlige plads i en tysk/europæisk sammenhæng.

Der er basis forretningen – for nu at blive i terminologien fra Jones Lang Lasalles lagkagediagram – hvor selskabet udlejer og genudlejer, renoverer når der er forretning i det (her tænkes primært på de lejeloft mm), og naturligvis plejes ejendommene efter bedst evne.

Fokus på at komme i mål med udstykningen. Selskabet mangler stadig 7 ejendomme – men 5 af dem ligger blot og venter på myndighedernes endelige godkendelse.

Der åbnes gradvist op for salg af ejerlejligheder fra flere og flere ejendomme. Der prioriteres salg i forlængelse af normal fluktuation, hvorved de højeste priser opnås. Udviklingsmulighederne indenfor porteføljen identificeres og modnes – taglejligheder og fortætning. Fsva fortætning enten ved at sælge byggeretter eller ved at bygge i eget regi.




Selskabet prioriterer at give penge tilbage til aktionærene i takt med at bestræbelserne omsættes til resultater. Enten som udbytte eller køb af egne aktier. OG endelig – lade tiden arbejder for selskabet...

**Kontaktplatformen**

- I luften siden 24 juni 2020
- God modtagelse – størstedelen af aktionærene tilmeldt
- Begrænset antal opslag / handler -> købere sælgere svært ved at finde hinanden...
- Opdateringer på vej -> platformen gøres i stand til at udspørge sælger om opnået pris. Senest opnåede pris gøres synlig på platformen.

Aktier til salg

10

Dato	Antal	Pris pr. styk	Kontakt
09. sep 2020 08:57		1	163.000 
26. aug 2020 22:01		2	175.000 
09. sep 2020 08:47		1	0 

Viser 1 til 3 af 3 linjer

1