

KUN TOPPEN AF BERLIN



INVESTER I EJENDOMME MED ABSOLUT BEDSTE BELIGGENHED  
I EN AF EUROPAS NYE METROPOLER - BERLIN

GRIFFIN

BERLIN HIGH END A/S



# Griffin Berlin High End A/S – en ejendomsportefølje med Berlins bedste beliggenheder

**Velkommen til en attraktiv aktieinvestering i Griffin Berlin High End A/S.**

Griffin byder nu velkommen til en ny og meget spændende ejendomsaktie – Griffin Berlin High End A/S. Vi har gennem de seneste 6 måneder arbejdet på at udvikle et produkt bestående af særdeles velbeliggende udlejningsejendomme i hjertet af Berlin. Selskabet skal løbende indkøbe, vedligeholde, udvikle og sælge ejendomme. Til forskel fra vores øvrige ejendomsselskaber vil Griffin Berlin High End A/S være åben, hvilket betyder, at selskabet kontinuerligt vil opkøbe og udvikle attraktive ejendomme i Berlin. Aktien vil indledningsvis være noteret.

Det er hensigten, at selskabet senest ved udgangen af 2010 skal på børsen. Hermed får investorerne mulighed for en eventuel exit. Kapitaludvidelsen på op til DKK 600 mio. sker fra 21. januar til 12. marts 2008, og herefter forventes selskabet at hæve introduktionskursen på 200 til kurs 206-210. Så det en fordel at komme med tidligt i forløbet.

I første omgang forventes der investeret i ejendomme for DKK 1,2 mia. Faktisk har vi allerede indkøbt de første 10 ejendomme til en samlet værdi af DKK 479 mio. inkl. omkostninger. Det forventes, at ejendommene i Griffin Berlin High End A/S vil kunne erhverves til et startafkast i niveauet 4,5-5,5%.

High end-segmentet forventes at stige mere markant end det øvrige Berlin, hvilket skyldes, at de bedste beliggenheder i de større byer er mere efterspurgt. Denne tendens har vi tydeligt kunnet mærke i de seneste 3 år, så timingen er velvalgt.



I takt med at hele Tyskland oplever en fornyet økonomisk vækst og generel optimisme, er Berlin blevet endnu mere interessant, da hele udviklingen styres fra Berlin, der er Tysklands nye regeringsby og dermed symbol på den nye økonomiske status, Tyskland har fået i verden.

Strategien og planerne med Griffin Berlin High End A/S er nøje beskrevet her i vores salgsmateriale.

## 1. INDLEDNING

Griffin introducerer Griffin Berlin High End A/S, der er et "open-ended" aktieselskab, som har til formål at investere i ejendomme med attraktiv beliggenhed. Selskabet forventer som minimum at investere DKK 1,2 mia. i Berlin i 2008. Ved denne investeringsramme vil egenkapitalbehovet være DKK 600 mio. Egenkapitalen søges udvidet ved en nytegning i første kvartal 2008 og ved en nytegning i andet kvartal 2008 til en forhøjet tegningskurs (dagskurs). Aktionærerne kan på en generalforsamling beslutte, at selskabets aktier skal børsnoteres, hvilket forventes at ske inden udgangen af 2010. En eventuel børsnotering vil bl.a. betyde en større omsættelighed af aktien.

Strategien i selskabet vil løbende blive vurderet. Det er hensigten, at porteføljen efter 3-4 år har et potentiale, der muliggør yderligere investeringer, opkøb eller udbetaling af udbytte. Dette forventes realiseret gennem en forbedret drift og muligheden for låneoptagelse i takt med værdistigningen i porteføljen. Strategien varetages i det daglige af bestyrelsen.

Selskabet vil løbende købe, vedligeholde, udvikle og sælge ejendomme i det centrale Berlin. Allerede fra udbudsstart har selskabet erhvervet ejendomme for DKK 479 mio. inkl. omkostninger, som er udførligt beskrevet i dette salgsmateriale.

Griffin har gennem de sidste 2 år udviklet sig til en af de største aktører på markedet for investering i udlejningsejendomme i Berlin. Samlet har vi formidlet investeringer for mere end DKK 5 mia. Gennem vores egen organisation har vi etableret en struktur, som er særdeles konkurrencedygtig, samt opnået et indgående lokalt kendskab til Berlin. Griffin har dermed mulighed for at erhverve ejendommene, enten før de kommer på markedet eller til priser under markedsniveau, fordi den store volumen udløser indkøbsrabatter, der kommer vores investorer til gode.

Ejendomsporteføljen i Griffin Berlin High End A/S er velegnet til udstykning i ejerlejligheder. Det betyder, at porteføljen på dette punkt har et særdeles markant udviklingspotentiale, idet priserne på ejerlejligheder i Berlin er minimum dobbelt så høje som på lejelejligheder. Vi har forsigtigt vurderet, at 10% af ejendomsporteføljen vil kunne konverteres til ejerlejligheder efter 5 år. Det giver en yderligere forrentning af egenkapitalen i det pågældende år på ca. 6%. Beregningerne er vurderet ud fra de ejendomme, selskabet allerede har investeret i.

### 1.1 EN SIKKER AKTIEINVESTERING I EJENDOMME MED STOR VÆRDISTIGNINGSPOTENTIALE

Investering i ejendomme med absolut bedste beliggenhed er generelt forbundet med en meget høj værdistigning og sikkerhed. En ejendom med en attraktiv beliggenhed betyder, at det er et sted, folk gerne bo. Derfor vil der altid være en stor efterspørgsel efter disse lejemål, ligesom det typisk vil være det mest værdifaste aktiv, dvs. at det typisk er her, priserne falder sidst i tilfælde af et generelt prisfald på ejendomsmarkedet.

I Berlin er ejendomspriserne faldet i en lang periode op til 2005, hvorefter der er kommet en lille stigning. Derfor er det optimalt at investere nu. Griffin forventer, at det er de bedst beliggende ejendomme, der stiger mest og har den højeste udlejningsprocent. I Griffin Berlin High End A/S forventer vi en gennemsnitlig tomgang på 5%.

Markedspriserne på high end-ejendomme i Berlin ligger på 17-22 gange den årlige leje, hvor den til sammenligning i København ligger på 24-28 gange lejen. I København har der i mange år været store værdistigninger, og ultimo 2007 har samme typer ejendomme, som erhverves i Griffin Berlin High End A/S, været udbudt til salg til et bruttoafkast på 2-

2,35%. Samme stigningstendens har vist sig for high end-ejendomme i London, hvor der i mere end 30 år har været en stor stigning i ejendomspriserne.

Ifølge Knight Frank har high end-boliger i de absolut bedste og mest attraktive kvarterer i det centrale London oplevet store værdistigninger de seneste år. I 2006 var værdistigningen ifølge Knight Frank på 27,2%, og ultimo 2007 har Knight Frank estimeret, at stigningen i hele 2007 bliver på 34%. Det er store stigninger, men det er værd at bemærke, at den gennemsnitlige årlige værdistigning fra 1976 til 2006 på high end-ejendomme i London har været 14,2% og hertil kommer, at London oplevede et generelt prisfald i begyndelsen af 1990'erne.

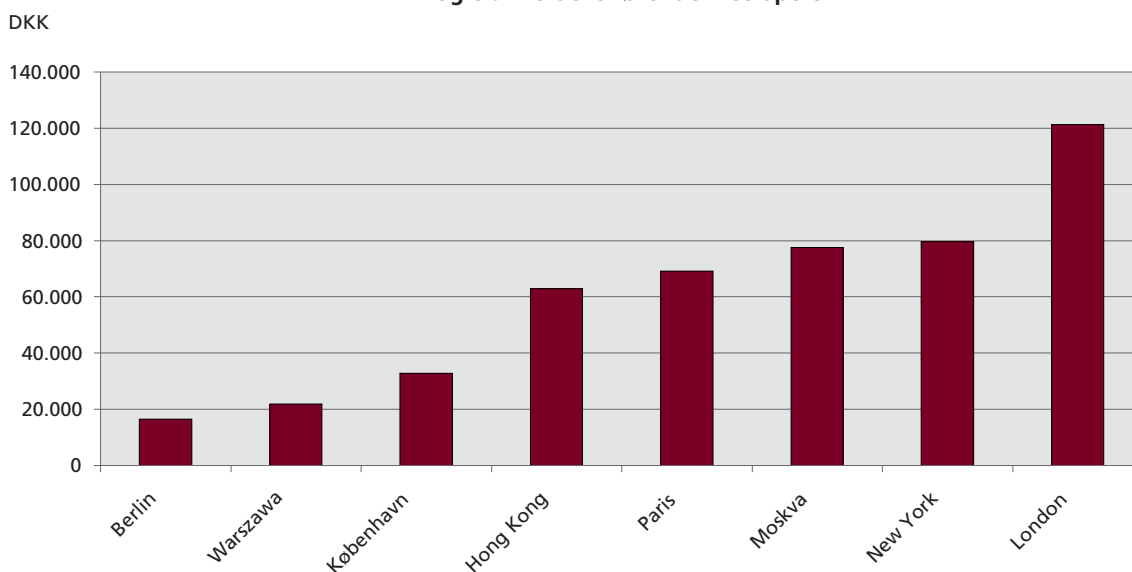
Efter Griffins opfattelse står high end-ejendomme i Berlin på nuværende tidspunkt i nogenlunde samme situation som i London i starten af 1990'erne. Set i bakspejlet er der sikkert mange investorer, som ville ønske, at de havde investeret i London på det tidspunkt.

Som udgangspunkt forventer vi en høj værdistigning på de ejendomme, der indkøbes i Griffin Berlin High End A/S, men vi budgetterer kun med en gennemsnitlig årlig værdistigning på 5,5%, mens tilsvarende ejendomme i London i de sidste 30 år har haft en gennemsnitlig årlig værdistigning på 14,2%.

Til at understøtte dette viser mange forskellige publicerede rapporter, at kvadratmeterprisen i Berlin stadig er meget gunstig. Global Property Guide har i december 2007 udarbejdet en rapport over kvadratmeterpriser i verdens førende metropoler. Heraf fremgår det bl.a., at kvadratmeterprisen er 700-800% højere i London end i Berlin.

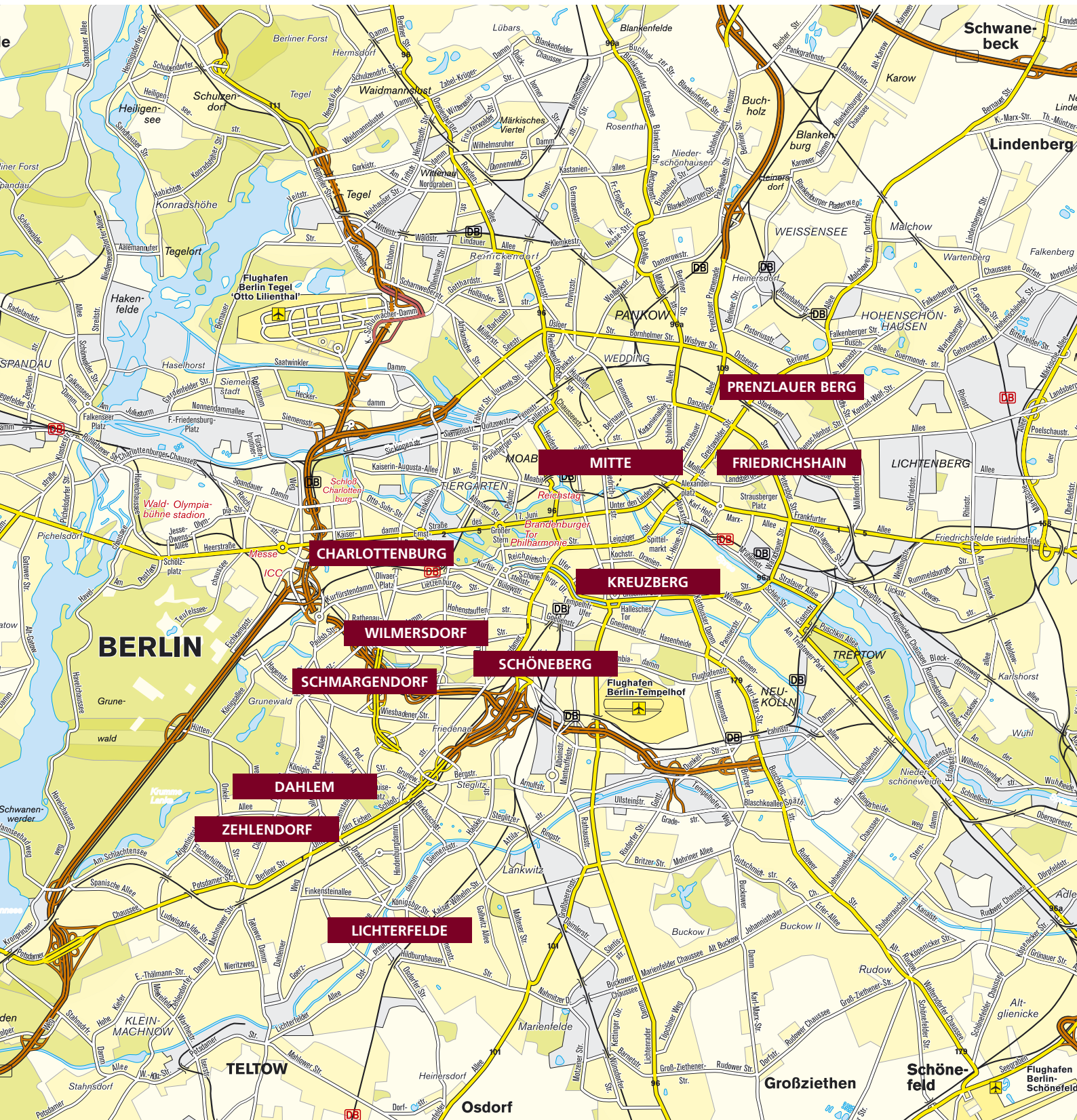
Griffin Berlin High End A/S udbydes i første omgang som en unoteret aktie. Der udbydes aktier for DKK 600 mio., som forventes tegnet over maksimalt 2 omgange. Det skal være attraktivt at komme tidligt med i projektet, og alle tegninger foretaget inden 12. marts 2008 sker til kurs 200. Herefter har bestyrelsen bemyndigelse til at hæve kursen, der forventes at komme til at ligge på 206-210.

**Kvadratmeterpriser på ejerlejligheder i 2007  
i nogle af verdens førende metropoler**



Kilde: Global Property Guide

80% AF EJENDOMSPORTEFØLJEN I GRIFFIN BERLIN HIGH END A/S FORVENTES AT KOMME TIL AT LIGGE I DE FREMHÆVEDE OMRÅDER



Griffin har etableret sit eget tyske asset management firma, GT German Trust GmbH, sammen med vores tyske partner GRETA. Dette selskab har til formål at optimere driften i vores børsnoterede selskaber, og igennem den store volumen, som Griffin-selskaberne repræsenterer, opnå attraktive stordriftsfordele, der er med til at sikre en optimal drift i selskaberne.

## 2. HVORFOR INVESTERE I TYSKLAND?

Tyskland har en befolkning på over 82 mio. og er dermed det største land i EU. Det har Europas største økonomi, som bl.a. skyldes en lang tradition for en højteknologisk industri, et højt uddannelsesniveaue og en god infrastruktur. Iflg. en rapport fra OECD har Tyskland det lavest vurderede ejendomsmarked i den vestlige verden med priser, som ligger 24% under handelsværdien, og det betyder, at der er potentiale for stigninger i de kommende år. Siden 2005 er priserne på boligejendomme steget med 20% i visse områder i Berlin, og iflg. økonomiske eksperter har priserne langtfra toppet.

Ved indgangen til 2008 er tysk økonomi igen blevet konkurrencedygtig efter nogle svære år i forbindelse med genforeningen. Tyskland har nogle af verdens største og mest kendte virksomheder, og i modsætning til i mange andre lande har tyske firmaer også haft en stor økonomisk vækst. Det gælder f.eks. Volkswagen, Bayer og Siemens, hvis aktier er steget med henholdsvis 81%, 53% og 45%. Det har også påvirket aktiemarkedet i Tyskland, og hvor f.eks. Danmark, Frankrig, England og USA har haft et mindre godt år i 2007, er det gået godt for de tyske aktier med stigninger i det tyske eliteindeks DAX på 22%. Det tyder på, at Tyskland er på vej tilbage i rollen som Europas vækstlokomotiv.

Det største problem i Tyskland de sidste mange år har været arbejdsløsheden og forbrugertilliden, men

i april 2007 kom Tyskland for første gang siden 2002 under 4 mio. arbejdsløse og nåede i juli 2007 ned på 3,7 mio. Der er dog fortsat store niveauforskelle mellem øst (ca. 14,7%) og vest (ca. 7,3%).

Efter flere års afmatning og faldende vækst er tysk økonomi nu inde i en opsvingsfase, og den samlede vækst blev i 2006 på 2,8% mod 0,9% i 2005. For 2007 er væksten blevet opjusteret fra 1,7% til 2,3%, og for 2008 forventes en vækst på 2,4%. Dette kombineret med den faldende arbejdsløshed og den tyske regerings vilje til at gennemføre økonomiske reformer gør, at der i dag er stor tillid og store forventninger til tysk økonomi.

Der er et stort stigningspotentiale i det tyske ejendomsmarked, fordi ejendomme her generelt handles billigere end ejendomme med tilsvarende beliggenhed i andre lande. Markedet har i en årrække været præget af stagnation, og den tyske befolkning har været tilbageholdende med at investere i fast ejendom. Fra 1995-2005 er priserne reelt faldet med 30%, så kvadratmeterpriserne på ejendomme i de store byer er langt lavere end i andre europæiske storbyer. Prisudviklingen står i skarp kontrast til andre lande i Europa som Spanien, England og Danmark, hvor priserne årligt er steget ca. 10% i gennemsnit, hvilket svarer til en prisstigning på omkring 150% på 10 år.

Interessen for det tyske ejendomsmarked er i disse år i kraftig vækst, og handlen med fast ejendom i Tyskland udgør en stadig stigende del af den samlede handel med fast ejendom i Europa.

## 3. HVORFOR ER SPECIELT BERLIN INTERESSANT?

Griffin Berlin High End A/S har valgt at sætte fokus på metropolen Berlin i Tyskland. Berlin skiller sig ud fra andre tyske byer, når det gælder investeringsmuligheder, men også i europæisk perspektiv er

Berlin særdeles interessant, og både privatpersoner og professionelle investorer ser Berlin som en sikker investering, når det gælder ejendomsmarkedet.

Berlin er en genforenet verden og er nu også tysk regeringsby. Murens fald i 1989 betød genrejsning for Berlin, og efter 15 år som Europas største byggeplads fremstår byen i dag som en storslået og moderne hovedstad. Ingen anden by har skiftet ansigt som Berlin, og nogle af verdens mest berømte nulevende arkitekter har været med til at præge nybyggeriet. Et af de største projekter har været genopbygningen af Potsdamer Platz, som er blevet en helt ny bydel. I forbindelse med værtskabet for VM i foldbold i sommeren 2006 fik byen endnu et løft og er nu flottere end nogensinde.

Som en yderligere udvikling af Berlins spændende, nye arkitektur har det danske arkitektfirma 3XN netop vundet en stor konkurrence om opførelsen af

et nyt domicil til de tyske statsbaner. I konkurrencen vandt danskerne over verdenskendte stjernearkitekter som Sir Norman Foster, Dominique Perrault og Auer+Weber. Bygningen kommer til at ligge på Washingtonplatz, og 3XN har designet bygningen, så den afspejler Berlins kraft og dynamik. Bygningen, som bliver supersymmetrisk, får navnet "Der Cube".

Berlin er i en klasse for sig. Ingen anden tysk by illustrerer Tysklands historie bedre end Berlin, og ingen andre tyske byer kommer på højde med Berlin, når talen falder på kunst, kultur og mode. Byen vokser nærmest dagligt i både højde, bredde og cool-faktor. Berlin er en kosmopolitisk storby, som man bare kan besøge igen og igen.

Byens nyvundne status som Tysklands by nummer et har bl.a. betydet en totalrenovering af Rigsdagen. Bygningen har en 3.000 m<sup>2</sup> stor glaskuppel på toppen med udsigt over hele den historiske by, og den





ombyggede rigsdagsbygning er blevet et af Berlins nye vartegn.

Berlin har fortsat en lang række historiske spor, der vidner om byens dramatiske fortid, og man mærker tydeligt historiens vingesus, når man f.eks. besøger Brandenburger Tor eller Checkpoint Charlie. Udover byens imponerende historie, byder Berlin også på kulturoplevelser, der spænder over alt fra kunst og biografer til teatre samt underholdning, og har nogle af verdens mest spændende seværdigheder. Byens shopping-muligheder er så omfattende, at kun fantasien sætter grænser. Berlin råder også over et internationalt køkken og har et natteliv i særklasse.

I november 2007 vandt Berlin prisen som årets by blandt i alt 15 nominerede, herunder storbyer som Barcelona og Amsterdam. Berlin vandt prisen for "sin evne til at genopdage sin tidligere storhed, for sin vilje og sit engagement i gennemførelsen af en omfattende byfornyelse og for at bygge bro mellem fortid og nutid. Samtidig er Berlin en by, hvor det er godt at bo og arbejde. Berlin er en by, der udstråler livskvalitet. Berlin er mulighedernes by".

Berlin har en lang række fordele, som giver god grund til optimisme. Først og fremmest er der en lang række uddannelses- og forskningsinstitutioner, hvilket er et godt udgangspunkt i en moderne vidensøkonomi. Berlin satser da også helt målrettet på at tiltrække virksomheder inden for medie-, high-tech- og it-sektoren. Mange store, kendte tyske og internationale firmaer har efter genforeningen flyttet dele af deres aktiviteter og produktion til Berlin. Det gælder f.eks. Mercedes, Siemens og Sony.

Berlin har 3,4 mio. indbyggere, og befolkningsudviklingen er en af de faktorer, der er vigtig for efterspørgslen efter boliger. Der er udsigt til, at indbyggertallet vil stige frem til midten af næste årti. Tendensen i hele den vestlige verden netop nu er, at flere og flere flytter til de store byer. Det

betyder, at der fortsat vil være en stor efterspørgsel efter boliger i Berlin. Især vælger mange unge at flytte til Berlin. Antallet af husstande ventes at stige betydeligt de næste 20 år. Det skyldes, at der er en tendens til, at de enkelte husstande bliver mindre i takt med, at befolkningen bliver ældre. Alt i alt kan boligmarkedet i Berlin forventes at blive stimuleret af befolkningsudviklingen i det næste par årtier. Efterspørgslen efter ejerboliger vil alt andet lige følge befolkningsudviklingen, men lovgivningsmæssige initiativer kan ændre tilskyndelsen til at eje en bolig. Fra 2006 blev tilskuddet til førstegangskøbere fjernet, og det har reduceret efterspørgslen efter ejerboliger. Til gengæld er det på den politiske dagsorden at give tilskud til ejerboliger via pensionsopsparing, og der er et stort potentiale for at øge antallet af ejerboliger i Berlin. Kun godt 12% af indbyggerne ejer deres egen bolig. Det er meget lidt selv efter tyske forhold, der med en ejerandel på omkring 40% på landsplan ligger lavt i europæisk perspektiv.

Bygningen af nye boliger i Berlin er forholdsvis begrænset, og interessen for de eksisterende ejendomme er derfor meget stor. Det betyder, at leje og ejendomsværdi presses i vejret, og for investorerne betyder det et langt større afkast. Berlin råder både over klassiske ejendomme og historiske ejendomme med flot arkitektur fra det forrige århundrede. De ligger fortrinsvis i velhavende områder som Charlottenburg-Wilmersdorf og Steglitz-Zehlendorf. Derudover er der i Berlin en række nye, moderne områder, som er på vej til at blive meget populære. Det drejer sig om områder lige rundt om centrum, bl.a. Prenzlauer Berg.

#### **4. EJENDOMSPORTEFØLJENS STRATEGI OG BELIGGENHED**

Strategien for Griffin Berlin High End A/S er at erhverve ejendomme med en meget attraktiv beliggenhed i Berlin. Ligger en ejendom attraktivt, vil der

som udgangspunkt altid være lejere til ejendommen, ligesom en udvikling af ejendomme med attraktiv beliggenhed altid er mere profitabel end ejendomme med mindre god beliggenhed. Når ejendomsmarkedet begynder at stige, vil de største stigninger som udgangspunkt altid komme på ejendomme med attraktiv beliggenhed, fordi det er her, folk gerne vil bo. Udgangspunktet for erhvervelsen af ejendommene er desuden, at de som minimum er 95% udlejet, hvilket igen indikerer, at her vil folk gerne bo.

Før ejendommene i Griffin Berlin High End A/S erhverves, bliver der udarbejdet en udviklingsplan, som viser, hvilke muligheder ejendommene har.

Nogle ejendomme er det muligt at udstykke i ejerlejligheder, på andre ejendomme er det muligt at bygge en ekstra etage osv. Udgangspunktet for hvert ejendoms køb i Griffin Berlin High End A/S er, at de ejendomme, som bliver erhvervet, er gode investeringer allerede på købstidspunktet, men at alle udviklingsmuligheder undersøges.

For at ejendommene skal kunne udvikles, skal det være muligt at forbedre økonomien i ejendommene, således at der over tid vil være en stigende leje som følge af udviklingen, samt at ejendommene vil stige i værdi. Eksempelvis vil det ikke altid kunne betale sig at male facaden på en ejendom, for at den skal



se pænere ud, idet en sådan omkostning sjældent kan lægges på lejen. Ligeledes vil det sjældent kunne betale sig at udskifte vinduer, som har en resterende levetid på 10 år, da man ikke vil kunne få en sådan omkostning ind igen i form af merleje, og sjældent når ejendommen i forvejen ligger i et attraktivt område med få ledige lejligheder. En omkostning til udskiftning af vinduer kunne måske være en god ide, hvis en ejendom har en del ledige lejemål, og det var denne forbedring, som kunne få udlejningsprocenten op.

Griffin Berlin High End A/S' plan er at erhverve for minimum DKK 1,2 mia. ejendomme med absolut bedste beliggenhed i Berlin. I løbet af 2007 har Griffin Berlin High End A/S erhvervet 10 ejendomme i nogle af Berlins mest attraktive områder, og planen er at erhverve flere ejendomme med attraktiv makrobeliggenhed og mikrobeliggenhed.

Beliggenhed er altid svær at identificere, men et eksempel er en af de 10 ejendomme, som Griffin Berlin High End A/S har erhvervet. Den ligger i distriktet Pankow, som makrobeliggenhedsmæssigt ikke bliver betegnet som værende attraktivt. Der er dog ved at udvikle sig en rigtig god mikrobeliggenhed i Prenzlauer Berg, som er en del af distriktet. Den erhvervede ejendom har netop en attraktiv beliggenhed på Cotheniusstrasse 3 i Prenzlauer Berg.

Fra side 15 kan De læse mere om hver enkelt af de 10 allerede erhvervede ejendomme i Griffin Berlin High End A/S. De 10 ejendomme er erhvervet til en samlet pris på DKK 479 mio. Køber De aktier på nuværende tidspunkt, får De mulighed for at få del i den værdistigning, som allerede har fundet sted på de erhvervede ejendomme i Griffin Berlin High End A/S.

At erhverve ejendommene enkeltvis og samle dem i et selskab som Griffin Berlin High End A/S kan medføre en væsentlig værdistigning. Griffin har stor erfaring i denne fremgangsmåde med at samle enkelte ejen-

domme i et stort selskab i Berlin. Vi har netop fået en ejendomsportefølje af boligejendomme i Berlin vurderet ud fra en porteføljetragtning. Resultatet er DKK 1,1 mia., når ejendommene vurderes enkeltvis, og DKK 1,2 mia., når ejendomme vurderes som en portefølje, som det er tilfældet her.

Strategien med Griffin Berlin High End A/S er en børsnotering inden udgangen af 2010. For at dette skal være muligt med en attraktiv kurs for investorerne, kan det bl.a. ske på følgende baggrund:

- Lejen har udviklet sig gunstigt.
- Ejendomsporteføljen er optimeret og steget i værdi, både som følge af den generelle udvikling for ejendommene, men også fordi udviklingsplanerne er realiseret, og fordi de enkelte ejendomme er samlet i en portefølje.
- Markedet for ejendomme med attraktiv beliggenhed i Berlin har udviklet sig positivt.
- Ejendomsporteføljen er blevet gennemskuelig og dermed mere egnet til børsnotering.

## 5. INDKØBSPOLITIK FOR GRIFFIN BERLIN HIGH END A/S

Det er indkøbspolitikken i Griffin Berlin High End A/S, at den samlede portefølje af ejendomme forsøges fordelt over de mest attraktive områder i Berlin. Derved sikres Griffin Berlin High End A/S den bedst mulige risikospredning, og selskabet vil derfor være mindre følsom over for en eventuel forskellig prisudvikling i de enkelte områder.

De vigtigste kriterier, som Griffin Berlin High End A/S lægger vægt på i forbindelse med køb af ejendomme, er følgende:

- a) bydelen, hvor ejendommene ligger
- b) ejendommens økonomiske aspekter (prisen pr. m<sup>2</sup>, den forventede prisudvikling i området osv.)
- c) ejendomsporteføljens areal søges fordelt med minimum 65% beboelsesareal og maksimum 35% erhvervsareal
- d) æstetik (områdets og bygningens arkitektur)
- e) infrastruktur (adgangen til offentlig transport)
- f) ejendomsporteføljen skal kunne finansieres med 60% fra et anerkendt pengeinstitut
- g) på købstidspunktet skal det udlejede areal udgøre mindst 95% af det totale areal for hele ejendomsporteføljen
- h) købesummen for en enkelt ejendom må ikke udgøre mere end 15% af den totale forventede investeringsramme

Der er ikke tale om en prioriteret liste, og beslutningen om køb tages ud fra en samlet vurdering af alle relevante forhold. Griffin Berlin High End A/S vil til enhver tid tilpasse sig markedet og erhverve de mest interessante ejendomme i de mest attraktive områder. Griffin Berlin High End A/S vil altid anvende kompetente rådgivere, der som udgangspunkt er ingeniørfirmaet Langner, advokatfirmaerne Bang + Regnarsen og Rønne & Lundgren samt revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers.

Forud for den endelige beslutning om at etablere Griffin Berlin High End A/S er gået mere end 2 år, hvor Griffin har opnået et grundigt og indgående kendskab til boligforholdene i Berlin bl.a. gennem udbud af flere børsnoterede ejendomsporteføljer baseret på bolig ejendomme i Berlin. Dette indebærer en stor erfaring med selve udviklingen i de enkelte

bydele i Berlin samt den generelle prisudvikling på ejendomme og vilkårene for den praktiske gennemførelse af ejendomskøb i Tyskland.

## 6. OMRÅDERNE I BERLIN, HVOR 80% AF EJENDOMSPORTEFØLJEN PLACERES

For at fastholde strategien er det besluttet, at Griffin Berlin High End A/S erhverver 80% af ejendomsporteføljen i de følgende områder i Berlin:

- Charlottenburg-Wilmersdorf
- Steglitz-Zehlendorf
- Friedrichshain-Kreuzberg
- Schöneberg
- Mitte
- Prenzlauer Berg

**Charlottenburg-Wilmersdorf** er også andet end Kurfürstendamm. En slentretur ned ad den berømte indkøbsgade er dog nærmest et must for både berlinerne og turister. Kurfürstendamm eller Ku'damm, som den 3,5 km lange boulevard kaldes i folkesmunde, er inspireret af Champs-Élysées i Paris. Den er Berlins mest eksklusive gade med dyre butikker og har omkring 7.000 fodgængere i timen.

Kvarteret rummer eksklusive restauranter og barer, som frekventeres af den mere velhavende del af Berlins befolkning. Det er også i dette område, man kan shoppe i et af verdens mest kendte varehuse "KaDeWe", hvor man kan få alt, hvad hjertet kan begære. Det er et af Europas største varehuse og har eksisteret i mere end 100 år. De gode indkøbsmuligheder, de mange fritidstilbud og kulturlivet gør Charlottenburg-Wilmersdorf til en attraktiv bydel, som også tiltrækker beboere fra de andre bydele.

Distriktet er karakteriseret ved at være en blanding af fornyelse og tradition. Klassisk tradition blander sig med det moderne lige fra det lidt discountag-

tige omkring Bahnhof Zoo til det mere fashionable hovedstrøg omkring Bleibtreustrasse, hvor de store designere og modehuse har deres butikker.

Det er også i Charlottenburg-Wilmersdorf, man finder det centrale Berlins fineste villakvarterer, og hvor også de fleste ambassadører bor. Gennemsnitsalderen i distriktet er blandt de højeste i Berlin, samtidig med at det tekniske universitet og instituttet for kunst- og kulturvidenskab er med til at gøre området attraktivt også for unge mennesker.

Distriktets kendetegn er Schloß Charlottenburg, der bl.a. er kendt for sin fantastiske, barokke slotspark og imponerende ravsål, der også kaldes verdens 8. vidunder.

**Steglitz-Zehlendorf** er et af de mest noble boligområder i Berlin, og gennemsnitsindkomsten er en af de højeste i Berlin. Området er kendt for velstand og grøn idyl.

I Steglitz blev der i marts 2006 indviet et topmoderne og eksklusivt shoppingcenter ved navn Das Schloß. Centeret omkranser det gamle, gotiske rådhus. Det er i alt 48.000 m<sup>2</sup> stort fordelt på 4 etager. De 36.000 m<sup>2</sup> er butiks- og fritidsarealer samt spisesteder, og de øvrige 12.000 m<sup>2</sup> er kontorarealer, der bl.a. huser Berliner Rundfunk, diverse banker, produktionsselskaber og reklamebureauer. Her starter Schloßstraße, Berlins næstmest besøgte indkøbsgade på 1,5 km. Der er planlagt en udvidelse og forbedring af Schloßstraße i løbet af de næste 4 år, som skal gøre den endnu mere attraktiv.

I Steglitz-Zehlendorf ligger der mange videnskabelige institutter og højere læreanstalter, bl.a. Freie Universität Berlin med over 34.000 studerende, Max-Planck-Gesellschaft, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, skov- og landbrugshøjskolen "Biologische Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft" og Deutsches Archäologisches Institut.





Området er og har altid været et af de vigtigste naturudflugtsområder for berlinerne. Det er præget af skov og vand. Blandt andet finder man her botanisk have med mere end 20.000 forskellige planter, opdelt i 4 kontinenter. Til selve haven hører også et godt 1.200 m<sup>2</sup> stort botanisk museum, som er det eneste af sin slags i Europa.

**Pankow** ligger nord for centrum i Berlin. Området har det meste lige fra naturbeskyttelsesområder til industri, landlige områder, stenbro, nybyggerkvarterer og historiske bygninger.

I den sydlige del af distriktet ligger det hippe kvarter Prenzlauer Berg med næsten 150.000 indbyggere. Mange af de nye tilflytterne i bydelen er akademikere, i visse kvarterer helt op til 75%, og hvor gennemsnitsindkomst i Prenzlauer Berg tidligere lå under gennemsnittet for Berlin som helhed, så ligger den nu over gennemsnittet.

I Prenzlauer Berg er der mere end 300 fredede bygninger i 5-etages karréer fra omkring år 1900. Det er et af de få steder, der blev forskånet for de allieredes bombeangreb under 2. verdenskrig, og mere end 80% af alle lejligheder er derfor fra før 1948. Prenzlauer Berg har bevaret sin oprindelige byplan, og karakteristisk for området er pladser, grønne anlæg og de meget brede fortove, som indbyder til lange gåture.

Det er det unge og alternative, som springer i øjnene i Prenzlauer Berg, og bydelen er et af bohemernes og de unge intellektuelles foretrukne områder. Her finder man de spændende undergrundsgallerier, det alternative og de små butikker med alt andet end mainstream inden for mode, design, kunst og kultur. Kulturhuset "Kulturbrauerei" med teater, film, udstillinger, rockkoncerter og fester besøges året rundt af op mod 20.000 hver weekend.

Det trafikale knudepunkt i Prenzlauer Berg er Eberswalder Strasse U-Bahnstation, hvor højbane

og sporvogne krydser hen over den firesporede Schönhauser Allee, der har bevaret sin rolle som bydelens hovedindkøbsstrøg. Herfra åbner kvarteret sig til alle sider, og alle steder kan man få mad fra hele verden på en af de 600 restauranter i bydelen, gå i butikker eller nyde det alternativt prægede nat-teliv.

**Friedrichshain-Kreuzberg** har haft stor glæde af genforeningen. Fra at være et perifert område er det fra den ene dag til den anden blevet et centralt område midt i Berlin. Denne "nye" placering har betydet, at bydelen bliver stadig mere attraktiv både som boligområde samt for virksomheder og organisationer.

Området har udviklet sig fra i starten af århundredet at være et anonymt arbejderkvarter til i de seneste år at være et af de mest hippe områder i Berlin. Der bor især mange studerende, kunstnere og børnefamilier. Området tiltrækker også mange turister.

I tiden omkring murens fald benyttede mange BZ'ere sig af, at de gamle ureoverede huse i Kreuzberg og den østlige del af Friedrichshain stod tomme. Selvom de fleste siden er blevet ryddet, har perioden påvirket området positivt, da der i kølvandet på BZ-kulturen er opstået meget populære barer, værtshuse, kulturhuse og små selvstændige forretninger.

Efter genforeningen i 1990 blev industriområdet omkring Osramværkerne solgt til en storinvestor. Det blev saneret for mere end DKK 7,5 mia. og derefter fortrinsvis lejet ud til servicevirksomheder. Oberbaum-City, som området kaldes, huser i dag ca. 70 virksomheder.

**Tempelhof-Schöneberg** strækker sig fra Mitte til Berlins sydligste punkt. Frem til genforeningen i 1990 var det Vestberlins næststørste industriområde efter Spandau. Som flere af Berlins andre ydre områder består Tempelhof-Schöneberg i dag af en blanding af højhuskvarterer med lejeboliger, parcelhuskvarterer,



parker og industri samt et byliv med teatre, restauranter og barer.

Schönebergs kendetegn er rådhuset fra 1914 med dets karakteristiske tårn. Rådhuset var inden genforeningen det politiske midtpunkt i Berlin, og det var her John F. Kennedy holdt sin berømte tale i 1963.

På Nollendorfplatz finder man Metropol-teatret fra 1906, som senere, indtil 1933, blev til Erwin Piscators teater, Piscator-Bühne. Erwin Piscator arbejdede tæt sammen med Bertolt Brecht, som han bl.a. udviklede det moderne politiske teater sammen med.

Kulturcentret Ufabrik er med sine 18.000 m<sup>2</sup> en kulturoase for hele området og henvender sig bredt til alle beboere i området. På kirkegården, Friedhof Stubenrauchstrasse, kan man besøge filmdivaen Marlene Dietrichs og modefotografen Helmut Newtons gravsteder, og på Winterfeldplatz foran Matthäuskirken findes Berlins største ugentlige marked med 274 stande. Kvarteret rundt om byder på en

del marskandisere og antikvitetshandlere, mens der på Goltzstraße ligger restauranter, cafeer og modebutikker side om side.

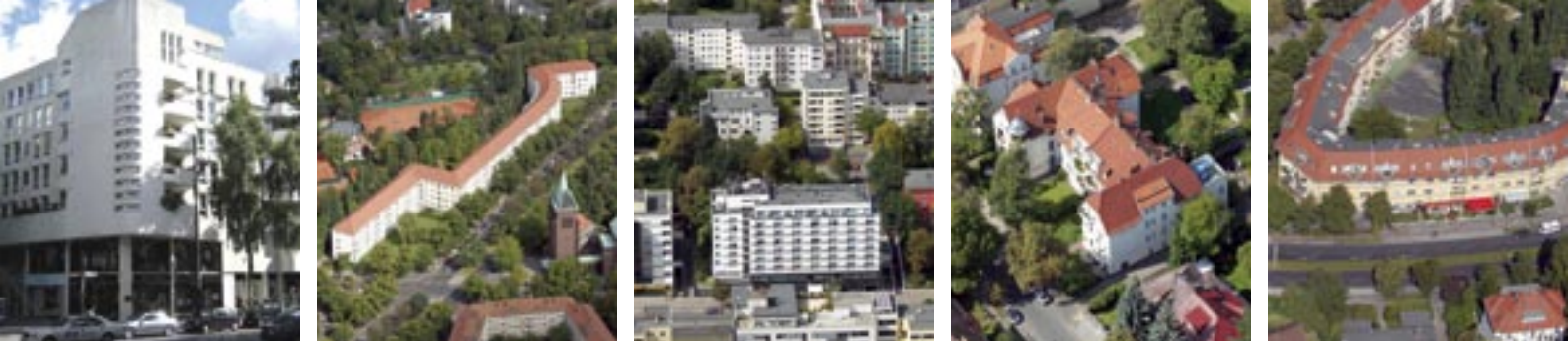
**Mitte** er ikke bare Berlins, men hele Tysklands højborg inden for både kunst, kultur og politik. Her ligger de fleste institutioner, der er tilknyttet Forbundsdagen og Forbundsregeringen samt de fleste ambassader, de mest betydningsfulde museer og de store teatre.

Mitte er en blanding af nybyggeri og historiske mindesmærker. Antallet af seværdigheder er nærmest endeløst. På Platz der Republik lige bag Berlins vartegn, Brandenburger Tor, finder man den nye Rigsdagsbygning med den imponerende, 30 meter høje glaskuppel, som den verdenskendte arkitekt Sir Norman Foster står bag. Ligeledes det imponerende Potsdamer Platz, der engang var ingenmandsland mellem Øst- og Vestberlin. Efter genforeningen er pladsen blevet til en af de mest spektakulære i Berlin med storslåede moderne bygninger, underholdning og kultur.

Pragtboulevarden, Unter den Linden, løber fra Brandenburger Tor til Schloßbrücke, der fører over til museumsøen. I kvarteret omkring Schloßbrücke har hver bygning sin egen historie. Det er bygninger som Humboldt-universitetet samt operahusene, Deutsche Staatsoper og Komische Oper. På selve museumsøen ligger en storslået samling af klassicistiske pragtbygninger, som UNESCO har erklæret for verdenskulturarv.

Eksklusive og særprægede butikker, cocktailbarer og baggårdsromantik mødes i bygningskomplekset Hackesche Höfe. Den elegante Friedrichstraße indbyder til at shoppe og slentre gennem fornemme butikker og luksusvarehuse.

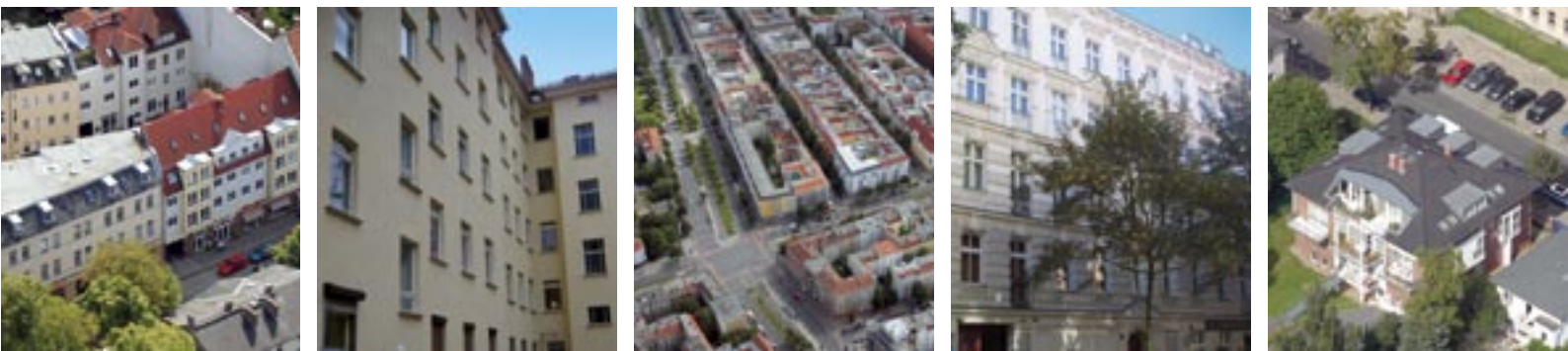




## SAMLET OVERSIGT OVER DE INDKØBTE EJENDOMME I GRIFFIN BERLIN HIGH END A/S

Adresse	Købesum DKK	Start- afkast*	Antal m <sup>2</sup>	Årlig leje DKK
Kurfürstendamm 197, 198, 10719 Berlin-Charlottenburg/ Bleibtreustrasse 36, 36a, 10707 Berlin-Charlottenburg	142,0 mio.	4,58%	4.284	6,5 mio.
Hohenzollerndamm 67-76, 14199 Berlin-Schmargendorf/ Flinsberger Platz 6, 14193 Berlin-Schmargendorf	73,5 mio.	4,75%	8.525	3,5 mio.
Mansfelder Strasse 3, 10713-Berlin-Wilmersdorf	15,1 mio.	5,23%	836	0,8 mio.
Landhausstrasse 31, 10717 Berlin-Wilmersdorf	27,2 mio.	5,04%	2.127	1,4 mio.
Holbeinstrasse 17, 17A, 17B, 12203 Berlin-Lichterfelde/ Dürerstrasse 20, 12203 Berlin-Lichterfelde	48,8 mio.	5,00%	3.711	2,4 mio.
Schorlemerallee 1,3,5, 14195 Berlin-Dahlem/ Spilstrasse 8-10, 14195 Berlin-Dahlem	55,0 mio.	4,83%	4.361	2,7 mio.
Machnower Strasse 11, 14165 Berlin-Zehlendorf	15,4 mio.	5,47%	1.481	0,8 mio.
Buchholzer Strasse 1, 10437 Berlin-Prenzlauer Berg	14,1 mio.	4,99%	1.373	0,7 mio.
Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin-Prenzlauer Berg/ Chodowieckistrasse 22, 10405 Berlin-Prenzlauer Berg	42,8 mio.	4,85%	3.203	2,1 mio.
Cotheniusstrasse 3, 10407 Berlin-Prenzlauer Berg	45,1 mio.	4,91%	4.250	2,2 mio.

\* Ved beregning af startafkastet er der taget udgangspunkt i brutto "IST"-lejen sat i forhold til købspriserne for ejendommene inkl. omkostninger, herunder også Griffins 5% honorar. I købspriserne er der ikke hensat beløb til udvikling af ejendommene, såsom udbygning af tagetage mv.



## Berlin-Charlottenburg



Kurfürstendamm 197, 198, 10719 Berlin-Charlottenburg/Bleibtreustrasse 36, 36a, 10707 Berlin-Charlottenburg

Ejendommen ligger på Berlins mest kendte gade og er erhvervet til en købspris på DKK 142,0 mio. Den samlede årlige lejeindtægt udgør ved købet DKK 6,5 mio. Startafkastet kan herefter opgøres til 4,58%.

Ejendommens samlede udlejningsareal er på 4.284 m<sup>2</sup>. Heraf 44 boliglejemål på 3.477 m<sup>2</sup> og 5 butiksljemål på 807 m<sup>2</sup>. Hertil kommer 42 parkeringspladser i baggården og i kælderen.

Ejendommen er en markant hjørneejendom beliggende midt på Kurfürstendamm. Netop denne del af Kurfürstendamm er kendt for sine butikker med meget eksklusive udbud af mærkevarer. Ejendommen er opført i 1979 og er løbende blevet renoveret, senest meget omfattende i 2005. Ejendommens placering er ifølge det tyske "Mietspiegel" for boligejendomme kategoriseret i top som værende god.

De primære årsager til beslutningen om købet af denne ejendom er:

Ejendommen købes til en faktor på 20,1 gange lejen.

P.t. har vi kendskab til, at der handles ejendomme på Kurfürstendamm i niveauet faktor 22-24. Det er vores overbevisning, at denne ejendom vil kunne handles til en tilsvarende faktor inden for 3-5 år.

En kvadratmeterpris på DKK 33.146 vurderes at være attraktiv for en ejendom på et af Europas mest kendte indkøbsstrøg. Lejen pr. m<sup>2</sup> bolig udgør i gennemsnit DKK 61,02 pr. måned. Lejen varierer fra DKK 39,86 til 76,21 pr. m<sup>2</sup>. Vi forventer, at lejen i gennemsnit kan stige med 2% årligt og med 4% årligt for de billigste lejemål.

Ejendommen har fladt tag. Det forventes derfor, at ejendommen kan udvides med penthouselejligheder på ca. 500 m<sup>2</sup>. Den potentielle leje i disse lejemål forventes som minimum at ligge på DKK 89,52 pr. måned. Udgiften hertil forventes at udgøre DKK 4,5 mio., og en forrentning af denne investering vil dermed være 12% p.a.

Lejeniveauet i erhvervslejemålene forventes endnu ikke at have nået sit maksimum. En af lejerne,



Pashmina, har haft lidt problemer med betaling af lejen. Pashmina betaler i øjeblikket månedligt DKK 708,64 pr. m<sup>2</sup>. En genudlejning vil kunne indbringe DKK 865,36 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige leje i alle erhvervslejemål udgør månedligt DKK 376 pr. m<sup>2</sup>. Vi vil forsøge at regulere lejen, når kontrakten giver mulighed herfor.

Butiksarealerne forventes at kunne udvides med minimum 200 m<sup>2</sup> i baggården. Den potentielle leje her forventes som minimum månedligt at være DKK 186,50 pr. m<sup>2</sup>. Udgiften hertil forventes at være DKK 2,2 mio. En forrentning af denne investering vil dermed være 20% p.a.

## Berlin-Schmargendorf



Hohenzollerndamm 67-76, 14199 Berlin-Schmargendorf/Flinsberger Platz 6, 14193 Berlin-Schmargendorf

Ejendommen er erhvervet til en købspris på DKK 73,5 mio., og den samlede årlige lejeindtægt ved købet udgør DKK 3,5 mio. Startafkastet kan herefter opgøres til 4,75%.

Ejendommens samlede udlejningsareal er på 8.525 m<sup>2</sup>. Heraf 159 boligejemål på 8.450 m<sup>2</sup> og et kontorlejemål på 75 m<sup>2</sup>. Derudover hører der garager til ejendommen.

Ejendommen ligger i et meget populært boligområde tæt ved sportsfaciliteter, grønne områder, restauranter og indkøbsmuligheder. Den er opført i 1936 og er løbende blevet renoveret, senest i 2005, hvor der bl.a. blev lagt nyt tag. Ejendommens beliggenhed er ifølge det tyske "Mietspiegel" for boligejendomme kategoriseret i top som værende god.

De primære årsager til beslutningen om købet af denne ejendom er:

En kvadratmeterpris på DKK 8.625 vurderes at være meget fordelagtig i et af Berlins bedste boligområ-

der. Ejerlejligheder handles i området til minimum DKK 17.158 pr. m<sup>2</sup>, og udstykning og salg af ejerlejligheder skal derfor overvejes inden for en årrække.

Lejen pr. m<sup>2</sup> bolig udgør i gennemsnit DKK 33,30 pr. måned, og lejen varierer fra DKK 21,61 til 53,34 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige leje for området er ifølge det tyske "Mietspiegel" DKK 37,67 pr. m<sup>2</sup>. Vi vurderer derfor, at vi kan forøge lejen med 3% årligt.

## Berlin-Wilmersdorf



Mansfelder Strasse 3, 10713 Berlin-Wilmersdorf

Ejendommen er erhvervet til en købspris på DKK 15,1 mio. Den samlede årlige lejeindtægt ved købet udgør DKK 0,8 mio. Startafkastet kan herefter opgøres til 5,23%.

Ejendommens samlede udlejningsareal er på 836 m<sup>2</sup>. Heraf 5 boliglejemål på 436 m<sup>2</sup> og 2 erhvervslejemål på 400 m<sup>2</sup>.

Ejendommen ligger meget centralt i Wilmersdorf få hundrede meter fra Wilmersdorf rådhus, offentlig transport, grønne områder, restauranter og indkøbsmuligheder. Ejendommen er opført i 1995. Ejendommens beliggenhed er ifølge det tyske "Mietspiegel" for boligejendomme kategoriseret i top som værende god.

De primære årsager til beslutningen om købet af denne ejendom er:

En kvadratmeterpris på DKK 18.035 vurderes at være attraktiv i et af Berlins bedste boligområder. Ejerlejligheder handles i området til minimum DKK

18.650 pr. m<sup>2</sup> og ofte til væsentligt mere, når der er tale om relativt nybyggede ejendomme. Udstykning og salg af ejerlejligheder skal derfor overvejes inden for en årrække.

Lejen pr. m<sup>2</sup> bolig udgør i gennemsnit DKK 77,11 pr. måned. Lejen varierer fra DKK 60,79 til 83,96 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige leje for området er ifølge det tyske "Mietspiegel" DKK 59,90 pr. m<sup>2</sup>. Årsagen til, at den gennemsnitlige leje er højere end i "Mietspiegel", er primært den fremragende mikrobeliggenhed og bygningens høje kvalitet. Vi vurderer derfor, at vi som minimum i gennemsnit kan forøge lejen med 2% årligt og med 4% årligt for de billigste lejemål.

Erhvervslejemålene består af 2 kontorlejemål. Lejen varierer fra DKK 74,50 til 88,51 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige erhvervsleje ligger på DKK 80,24 pr. m<sup>2</sup>. Vi vil forsøge at regulere lejen, når kontrakterne giver mulighed herfor.

## Berlin-Wilmersdorf



### Landhausstrasse 31, 10717 Berlin-Wilmersdorf

Ejendommen er erhvervet til en købspris på DKK 27,2 mio. Den samlede årlige lejeindtægt ved købet udgør DKK 1,4 mio. Startafkastet kan herefter opgøres til 5,04%.

Ejendommens samlede udlejningsareal er på 2.127 m<sup>2</sup>. Heraf 22 boliglejemål på 1.300 m<sup>2</sup> og 8 erhvervslejemål på 827 m<sup>2</sup>. Til ejendommen hører 34 parkeringspladser.

Ejendommen ligger i et meget populært boligområde tæt ved offentlig transport, grønne områder, restauranter og indkøbsmuligheder. Ejendommen er opført i 1970 og er løbende blevet renoveret. Ejendommens beliggenhed er ifølge det tyske "Mietspiegel" for boligejendomme kategoriseret i top som værende god.

De primære årsager til beslutningen om købet af denne ejendom er:

En kvadratmeterpris på DKK 12.796 vurderes at være billig i et af Berlins bedste boligområder.

Ejerlejligheder handles i området til minimum DKK 18.650 pr. m<sup>2</sup>. Udstykning og salg af ejerlejligheder skal derfor overvejes inden for en årrække.

Lejen pr. m<sup>2</sup> bolig udgør i gennemsnit DKK 52,08 pr. måned. Lejen varierer fra DKK 31,59 til 70,48 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige leje for området er ifølge det tyske "Mietspiegel" DKK 60,80 pr. m<sup>2</sup>. Vi vurderer derfor, at vi som minimum i gennemsnit kan forøge lejen med 2% årligt og med 4% årligt for de billigste lejemål.

Erhvervslejemålene består af 7 kontorlejemål og en restaurant. Lejen varierer fra DKK 37,25 til 63,18 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige erhvervsleje ligger på DKK 49,99 pr. m<sup>2</sup>. Vi vil forsøge at regulere lejen, når kontrakterne giver mulighed herfor.

## Berlin-Lichterfelde



Holbeinstrasse 17, 17A, 17B, 12203 Berlin-Lichterfelde/Dürerstrasse 20, 12203 Berlin-Lichterfelde

Ejendommen er erhvervet til en købspris på DKK 48,8 mio. Den samlede årlige lejeindtægt ved købet udgør DKK 2,4 mio. Startafkastet kan herefter opgøres til 5,00%.

Ejendommens samlede udlejningsareal er på 3.711 m<sup>2</sup>. Heraf 32 boliglejemål på 2.931 m<sup>2</sup> og 4 erhvervslejemål på 780 m<sup>2</sup>. Til ejendommen hører 34 parkeringspladser i et underjordisk garageanlæg.

Ejendommen består af 4 separate bygninger, som ligger i et meget populært boligområde tæt ved botanisk have. Ejendommen ligger på en stille vej med et flot grønt haveanlæg. Der er let adgang til offentlig transport, grønne områder og indkøbsmuligheder. Ejendommene er opført på forskellige tidspunkter. Den ældste er fra 1890. Alle ejendomme er løbende blevet renoveret. En af ejendommens erhvervslejere er en børnehaven. Ejendommens beliggenhed er ifølge det tyske "Mietspiegel" for boligejendomme kategoriseret i top som værende god.

De primære årsager til beslutningen om købet af denne ejendom er:

En kvadratmeterpris på DKK 13.163 vurderes at være meget lav i et af Berlins bedste boligområder. Ejerlejligheder handles i området i niveauet fra DKK 20.142 pr. m<sup>2</sup>. Udstykning og salg af ejerlejligheder skal derfor overvejes inden for en årrække.

Lejen pr. m<sup>2</sup> bolig udgør i gennemsnit DKK 60,20 pr. måned. Lejen varierer fra DKK 18,40 til 77,41 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige leje for området er ifølge det tyske "Mietspiegel" DKK 44,76 pr. m<sup>2</sup>. Årsagen til, at lejeniveauet her ligger væsentligt højere end "Mietspiegel", er boliglejemålenes høje kvalitet og ejendommens gode mikrobeliggenhed. Vi vurderer derfor, at vi som minimum i gennemsnit kan forøge lejen med 2% årligt og med 4% årligt for de billigste lejemål.

Erhvervslejemålene består af en børnehaven og 3 kontorlejemål. Lejen varierer fra DKK 33,53 til 51,41 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige erhvervsleje ligger på DKK 43,21 pr. m<sup>2</sup>. Vi vil forsøge at regulere lejen, når kontrakterne giver mulighed herfor.

## Berlin-Dahlem



Schorlemerallee 1,3,5, 14195 Berlin-Dahlem/Spilstrasse 8-10, 14195 Berlin-Dahlem

Ejendommen er erhvervet til en købspris på DKK 55,0 mio. Den samlede årlige lejeindtægt ved købet udgør DKK 2,7 mio. Startafkastet kan herefter opgøres til 4,83%.

Ejendommens samlede udlejningsareal er på 4.361 m<sup>2</sup>. Heraf 38 boliglejemål på 3.334 m<sup>2</sup> og 7 erhvervslejemål på 1.027 m<sup>2</sup>. Til ejendommen hører 6 parkeringspladser.

Ejendommen ligger ved Breitenbachplatz, som er et meget populært boligområde tæt ved offentlig transport, grønne områder, restauranter og indkøbsmuligheder. Ejendommen er opført i 1902 og er løbende blevet renoveret. Ejendommens beliggenhed er ifølge det tyske "Mietspiegel" for boligejendomme kategoriseret i top som værende god.

De primære årsager til beslutningen om købet af denne ejendom er:

En kvadratmeterpris på DKK 12.613 vurderes at være meget billig i et af Berlins bedste boligområder.

Ejerlejligheder handles i området til minimum DKK 18.650 pr. m<sup>2</sup>. Udstykning og salg af ejerlejligheder skal derfor overvejes inden for en årrække.

Lejen pr. m<sup>2</sup> bolig er i gennemsnit DKK 40,53 pr. måned. Lejen varierer fra DKK 22,28 til 68,54 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige leje for området er ifølge det tyske "Mietspiegel" DKK 41,70 pr. m<sup>2</sup>. Vi vurderer derfor, at vi som minimum i gennemsnit kan forøge lejen med 2% årligt og med 4% årligt for de billigste lejemål.

Erhvervslejemålene består af butikker og restauranter. Lejen varierer fra DKK 108,99 til 134,10 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige erhvervsleje ligger på DKK 116,67 pr. m<sup>2</sup>. Vi vil forsøge at regulere lejen, når kontrakterne giver mulighed herfor.



## Berlin-Zehlendorf



Machnower Strasse 11, 14165 Berlin-Zehlendorf

Ejendommen er erhvervet til en købspris på DKK 15,4 mio. Den samlede årlige lejeindtægt ved købet ligger på DKK 0,8 mio. Startafkastet kan herefter opgøres til 5,47%.

Ejendommens samlede udlejningsareal er på 1.481 m<sup>2</sup>. Heraf 18 boligejemål på 1.187 m<sup>2</sup> og 3 erhvervslejemål på 294 m<sup>2</sup>. Til ejendommen hører 9 parkeringspladser.

Ejendommen ligger yderst centralt i Zehlendorf tæt på rådhuset, forretningsgader og indkøbsmuligheder. 100 meter fra ejendommen ligger Zehlendorf S-Bahnstation. Ejendommen er opført i 1918 og er løbende blevet renoveret. Ejendommens beliggenhed er ifølge det tyske "Mietspiegel" for boligejendomme kategoriseret som værende middel.

De primære årsager til beslutningen om købet af denne ejendom er:

En kvadratmeterpris på DKK 10.366 vurderes at være meget fordelagtig i et af Berlins bedste områder.

Ejerlejligheder handles i området til minimum DKK 18.650 pr. m<sup>2</sup>. Udstykning og salg af ejerlejligheder skal derfor overvejes inden for en årrække.

Lejen pr. m<sup>2</sup> bolig udgør i gennemsnit DKK 43,21 pr. måned. Lejen varierer fra DKK 33,90 til 57,21 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige leje for området er ifølge det tyske "Mietspiegel" DKK 36,93 pr. m<sup>2</sup>. Vi vurderer derfor, at vi som minimum i gennemsnit kan forøge lejen med 2% årligt og med 4% årligt for de billigste lejemål.

Erhvervslejemålene består af 2 butiklejemål og et værksted, som alle er udlejet til en cykelforretning. Lejen er gennemsnitligt DKK 72,19 pr. m<sup>2</sup> for butikkerne og DKK 22,35 pr. m<sup>2</sup> for værkstedet i baggården. Vi vil forsøge at regulere lejen, når kontrakterne giver mulighed herfor.

## Berlin-Prenzlauer Berg



Buchholzer Strasse 1, 10437 Berlin-Prenzlauer Berg

Ejendommen er erhvervet til en købspris på DKK 14,1 mio. Den samlede årlige lejeindtægt ved købet er DKK 0,7. Startafkastet kan herefter opgøres til 4,99%.

Ejendommens samlede udlejningsareal er på 1.373 m<sup>2</sup>. Heraf 22 boligejemål på 1.225 m<sup>2</sup> og 2 erhvervslejemål på 148 m<sup>2</sup>. Til ejendommen hører 4 garager.

Ejendommen ligger i et meget populært boligområde tæt ved offentlig transport, grønne områder, cafe- og restaurantmiljø, sportsfaciliteter og indkøbsmuligheder. Ejendommen er opført i 1910 og er løbende blevet renoveret, senest i 2006/2007. Ejendommens beliggenhed er ifølge det tyske "Mietspiegel" for boligejendomme kategoriseret som værende middel.

De primære årsager til beslutningen om købet af denne ejendom er:

En kvadratmeterpris på DKK 10.294 vurderes at være attraktiv i et af Berlins bedste boligområder.

Ejendommen er i meget flot stand efter renovering i de seneste år. Ejerlejligheder handles i området i niveauet DKK 20.888 pr. m<sup>2</sup>. Udstykning og salg af ejerlejligheder skal derfor overvejes inden for en årrække.

Lejen pr. m<sup>2</sup> bolig udgør i gennemsnit DKK 39,71 pr. måned. Lejen varierer fra DKK 31,29 til 56,40 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige leje for området er ifølge det tyske "Mietspiegel" DKK 40,28 pr. m<sup>2</sup>. Vi vurderer derfor, at vi som minimum i gennemsnit kan forøge lejen med 2% årligt og med 4% årligt for de billigste lejemål.

Erhvervslejemålene består af en tandlægepraksis og et kontorlejemål. Lejen varierer fra DKK 52,15 til 62,36 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige erhvervsleje udgør DKK 56,32 pr. m<sup>2</sup>. Vi vil forsøge at regulere lejen, når kontrakterne giver mulighed herfor.

## Berlin-Prenzlauer Berg



Prenzlauer Allee 52, 10405 Berlin-Prenzlauer Berg/Chodowieckistrasse 22, 10405 Berlin-Prenzlauer Berg

Ejendommen er erhvervet til en købspris på DKK 42,8 mio. Den samlede årlige lejeindtægt ved købet udgør DKK 2,1 mio. Startafkastet kan herefter opgøres til 4,85%.

Ejendommens samlede udlejningsareal er 3.203 m<sup>2</sup>. Heraf 26 boligejemål på 2.512 m<sup>2</sup> og 5 erhvervslejemål på 691 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er beliggende i et meget populært boligområde tæt ved offentlig transport, grønne områder, cafe- og restaurantmiljø, sportsfaciliteter og indkøbsmuligheder. Ejendommen er opført i 1906 og er løbende blevet renoveret, senest i 2006/2007, hvor den er totalt istandsat. Ejendommens beliggenhed er ifølge det tyske "Mietspiegel" for boligejendomme kategoriseret i top som værende god.

De primære årsager til beslutningen om købet af denne ejendom er:

En kvadratmeterpris på DKK 13.351 vurderes at være meget billig i et af Berlins bedste boligområder.

Ejerlejligheder handles i området i niveauet DKK 22.380 pr. m<sup>2</sup>. Udstykning og salg af ejerlejligheder skal derfor overvejes inden for en årrække.

Lejen pr. m<sup>2</sup> bolig udgør i gennemsnit DKK 50,36 pr. måned. Lejen varierer fra DKK 29,80 til 85,68 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige leje for området er ifølge det tyske "Mietspiegel" DKK 40,10 pr. m<sup>2</sup>. Vi vurderer derfor, at vi som minimum i gennemsnit kan forøge lejen med 2% årligt og med 4% årligt for de billigste lejemål.

Erhvervslejemålene består af restaurant, butik og kontorer. Lejen varierer fra DKK 59,60 til 96,85 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige erhvervsleje er DKK 73,98 pr. m<sup>2</sup>. Vi vil forsøge at regulere lejen, når kontrakterne giver mulighed herfor.

## Berlin-Prenzlauer Berg



### Cotheniusstrasse 3, 10407 Berlin-Prenzlauer Berg

Ejendommen er erhvervet til en købspris på DKK 45,1 mio. Den samlede årlige lejeindtægt ved købet ligger på DKK 2,2 mio. Startafkastet kan herefter opgøres til 4,91%.

Ejendommens samlede udlejningsareal er 4.250 m<sup>2</sup>. Heraf 34 boligejemål på 2.686 m<sup>2</sup> og 14 erhvervslejemål på 1.564 m<sup>2</sup>.

Ejendommen ligger i et meget populært boligområde tæt ved offentlig transport, grønne områder, cafe- og restaurantmiljø, sportsfaciliteter (ligger lige ved Europa Sportpark Berlin) og indkøbsmuligheder. Ejendommen er opført i 1898 og er løbende blevet renoveret. Ejendommens beliggenhed er ifølge det tyske "Mietspiegel" for boligejendomme kategoriseret som værende jævn.

De primære årsager til beslutningen om købet af denne ejendom er:

En kvadratmeterpris på DKK 10.607 vurderes at være meget fordelagtig i et attraktivt boligområde. Ejer-

lejligheder handles i området i niveauet DKK 20.888 pr. m<sup>2</sup>. Udstykning og salg af ejerlejligheder skal derfor overvejes inden for en årrække.

Lejen pr. m<sup>2</sup> bolig ligger i gennemsnit på DKK 43,51 pr. måned. Lejen varierer fra DKK 30,99 til 63,40 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige leje for området er ifølge det tyske "Mietspiegel" er DKK 38,79 pr. m<sup>2</sup>. Vi vurderer derfor, at vi som minimum i gennemsnit kan forøge lejen med 2% årligt og med 4% årligt for de billigste lejemål.

Erhvervslejemålene består primært af kontorlejemål. Lejen varierer fra DKK 32,41 til 69,14 pr. m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige erhvervsleje ligger på DKK 45,89 pr. m<sup>2</sup>. Vi vil forsøge at regulere lejen, når kontrakterne giver mulighed herfor.

## 7. BESKRIVELSE AF INDKØBSPROCESSEN

Ejendommene købes af Griffin High End GmbH enten ved direkte ejerskab af ejendommene eller indirekte gennem datterselskaber. Griffin High End GmbH er et tysk selskab, der er et fuldt ejet datterselskab af Griffin Berlin High End A/S. Beslutningen om hvilke ejendomme, der skal købes og sælges, træffes af bestyrelsen i Griffin Berlin High End A/S, hvortil der altid kræves tilslutning fra 3 af bestyrelsens 4 medlemmer.

Beslutningsprocessen for bestyrelsen i Griffin Berlin High End A/S er følgende:

i) Ejendommene identificeres i startfasen primært gennem GRETA Immobilien AG og Griffin Bonds A/S' samarbejde med lokale, tyske mæglere. Når ejendommene er identificeret, præsenteres de for bestyrelsen i Griffin Berlin High End A/S.

Herefter indledes en dialog med sælger, og det sikres bl.a. med en juridisk og teknisk gennemgang, at ejendommene opfylder de krav, Griffin Berlin High End A/S har fastsat. Er kravene opfyldt, og kan ejendommene erhverves på de tilbudte vilkår, indstilles købet af direktionen til bestyrelsen i Griffin Berlin High End A/S. Indstillingsdokumentet indeholder en beskrivelse af ejendommenes fakta og risici.

ii) Indstillingsdokumentet godkendes eller forkastes af bestyrelsen i Griffin Berlin High End A/S. Inden den endelige beslutning om køb træffes, besigtiger som minimum ét medlem af bestyrelsen i Griffin Berlin High End A/S den konkrete ejendom.

iii) Godkendes ejendommen, indgås en sædvanlig "Kaufvertrag" (købekontrakt) mellem sælger og Griffin High End GmbH eller et datterselskab til dette selskab. I denne fase bistår det købende selskab altid af det velrenommerede tyske advokatfirma Bang + Regnarsen.





iv) Griffin Berlin High End A/S agter kun at indkøbe de ejendomme, hvor pengeinstituttet vil yde et lån på ca. 60% af købesummen. Den resterende del af købesummen erlægges først og fremmest ved egenkapital, og kun i konkrete tilfælde vil der blive optaget en egentlig mellefinansiering.

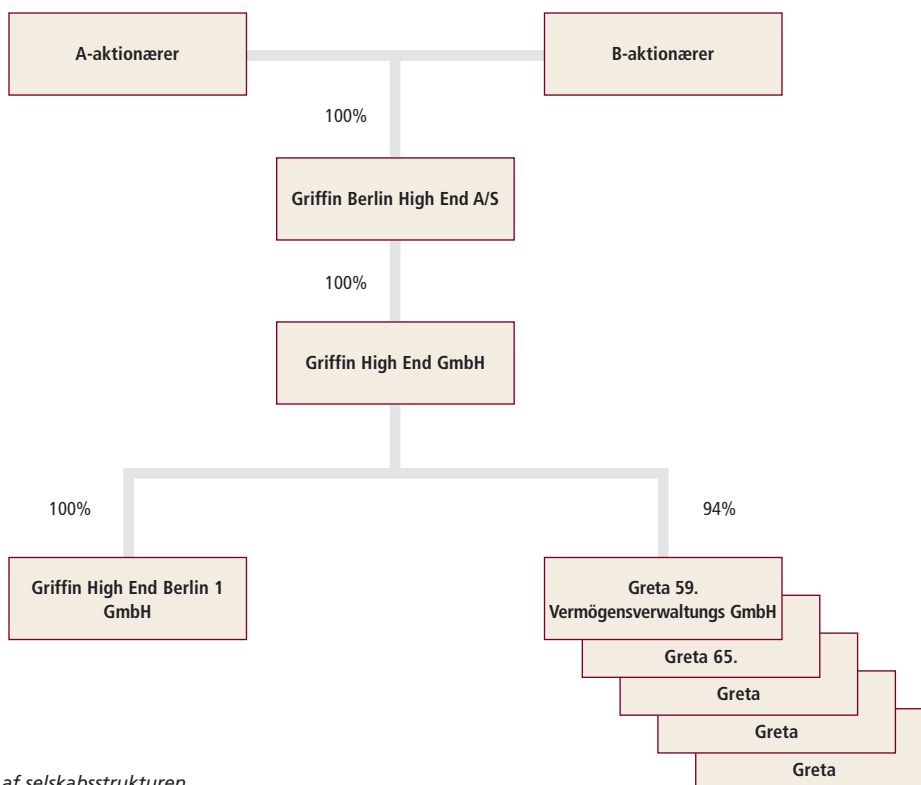
## 8. GRIFFIN BERLIN HIGH END A/S' SELSKABSRETLIGE STRUKTUR

Griffin Berlin High End A/S har på tidspunktet for udbuddet af B-aktier en aktiekapital på DKK 500.000. Bestyrelsen er på en ekstraordinær generalforsamling 10. januar 2008 blevet bemyndiget til at udstede op til DKK 29,5 mio. nye A-aktier og op til DKK 570 mio. nye B-aktier over en eller flere gange med eller uden fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer.

Bestyrelsen har i henhold til bemyndigelse fra generalforsamlingen truffet beslutning om at udstede op til DKK 285 mio. nye B-aktier til kurs 200. Det mindste tegningsbeløb for aktionærer i Griffin Berlin High End A/S er DKK 400.000.

Når udbuddet af nye B-aktier er gennemført, forventer bestyrelsen i henhold til bemyndigelse fra generalforsamlingen at træffe beslutning om at udstede nye A-aktier til Griffin Bonds A/S til kurs 200, således at den samlede A-aktiekapital kommer til at udgøre indtil 5% af Griffin Berlin High End A/S' samlede aktiekapital. Hver A-aktie giver ret til 10 stemmer, og hver B-aktie giver ret til 1 stemme på Griffin Berlin High End A/S' generalforsamling.

Det er målsætningen, at Griffin Berlin High End A/S efter udbud af A- og B-aktier i første og andet kvartal 2008 skal have en egenkapital på DKK 600 mio.



Grafisk fremstilling af selskabsstrukturen

Bestyrelsen har drøftet muligheden for på næste ordinære generalforsamling at fremsætte forslag til aktionærer om børsnotering af selskabets B-aktier.

Griffin Berlin High End A/S har oprettet et 100% ejet tysk datterselskab, Griffin High End GmbH. Dette selskab har erhvervet datterselskaber, som hver ejer en del af ejendomsporteføljen. Valget af denne selskabskonstruktion skyldes et ønske om at optimere den afgiftsmæssige situation dels i Danmark og dels i Tyskland både ved indkøbet af ejendommene samt ved driften og salget af ejendommene.

Overskud, som er realiseret i det tyske datterselskab, kan udloddes til Griffin Berlin High End A/S som skattefrit udbytte i henhold til gældende skattelovgivning. En eventuel kuponskat i Tyskland forventes refunderet. Når de sidste ejendomme er frasolgt, og overskuddet fra salget er overført til det danske

moderselskab, sælges eller opløses de tyske selskaber. I Tyskland betales fra 2008 en selskabsskat på 15,8% af det skattemæssige overskud. Derimod beskattes udbytte til Griffin Berlin High End A/S ikke. Anparts- og aktieselskaber, som er aktionærer i Griffin Berlin High End A/S med en ejerandel på mere end 15% (10% i 2009), kan modtage udbyttet fra Griffin Berlin High End A/S skattefrit.

## 9. OVERGANG AF AKTIER

Både A-aktierne og B-aktierne i Griffin Berlin High End A/S er frit omsættelige og kan dermed sælges til tredjemand. Selskabets aktier vil blive registreret i Værdipapircentralen.

A-aktierne og B-aktierne i Griffin Berlin High End A/S kan endvidere håndpant sættes.





## 10. EXITSTRATEGI SAMT UDBYTTEUDLØDNING

Det er selskabets politik, at der ikke vil blive udloddet udbytte i de første år. Beslutningen om udbyttebetaling træffes af flertallet af stemmerne på generalforsamlingen på baggrund af forslag fra Griffin Berlin High End A/S' bestyrelse. Såfremt en generalforsamling beslutter, at selskabet skal børsnoteres, vil dette øge mulighederne for en korrekt prisfastsættelse af aktien samt i væsentlig grad øge omsætteligheden for aktien.

Endelig kan alle ejendomme sælges, og overskuddet kan udloddes til selskabets investorer.

## 11. FORVENTNINGER OG RISICI

Der er risiko ved en enhver investering, og risikoen skal altid vejes op mod gevinstmuligheden. Efterfølgende beskrives kort de forventninger og risici, der er umiddelbart forbundet med en investering i Griffin Berlin High End A/S. I forbindelse med de omtalte risici er det ligeledes beskrevet, hvordan Griffin Berlin High End A/S vil forsøge at eliminere eller minimere effekten af disse risici.

### 11.1 MARKEDSUDVIKLING OG MARKEDSRISIKO

Efter en meget lang periode med faldende priser på ejendomme og et fald i antallet af indbyggere i Berlin, er udviklingen nu vendt. Berlin oplever et svagt stigende indbyggertal og en stærkere stigning i byens økonomiske liv. Dette har ført til stigende priser på ejendomme i de seneste par år og en stigende efterspørgsel på lejligheder/lokaler i god stand med en eftertragtet beliggenhed. I forhold til de ejendomme, som Griffin Berlin High End A/S agter at købe, må der forventes prisstigninger, som ligger

et stykke over gennemsnittet. Dette underbygges af den særlige udvælgelse, der sker, af de indkøbte ejendomme.

Hvor meget de enkelte ejendomme stiger i værdi afhænger især af ejendommens størrelse, indretning og beliggenhed, samt om de er vedligeholdte. For at minimere risikoen og for at sikre de størst mulige prisstigninger arbejder Griffin Berlin High End A/S målrettet på at købe de ejendomme, som har den bedste kombination af disse elementer. Griffin Berlin High End A/S køber kun ejendomme af høj kvalitet og kun i særligt udvalgte områder i byen.

### 11.2 TEKNISK RISIKO

Ved overdragelse af ejendommene får Griffin Berlin High End A/S udarbejdet en teknisk rapport. Formålet er at minimere risikoen for, at ejendommene har fejl og mangler, som Griffin Berlin High End A/S senere vil skulle udbedre.

### 11.3 SALGSRISIKO

Ved salgsrisiko forstås risikoen for, at markedsmessige udsving påvirker det forventede salg i form af udeblevne eller forsinkede salg. Af traditionelle, væsentlige årsager til negative markedsmessige udsving kan nævnes rentestigninger og konjunkturaufmatning. Griffin Berlin High End A/S søger at imødegå salgsrisikoen ved primært at købe velbeliggende ejendomme i de mest attraktive områder.

### 11.4 VALUTAKURSRISIKO

Tegning af B-aktier i Griffin Berlin High End A/S foretages i DKK, men ejendommene i det tyske daterselskab, Griffin High End GmbH, betales i EUR. Griffin Berlin High End A/S forsøger i videst muligt



omfang at afdække valutakursrisikoen, men der er en valutakursrisiko, når den endelige fortjeneste skal opgøres.

### 11.5 ØVRIGE RISICI

Udover forannævnte risici henledes opmærksomheden på, at prognosen er udarbejdet på baggrund af skønnede tyske skatter og afgifter, og der knytter sig en del usikkerhed hertil. Ændringer i dette regelsæt kan påvirke resultatet af investeringen i væsentlig grad i såvel positiv som negativ retning.

Fastsættelse af den endelige rente på selskabets lån kan ligeledes påvirke resultatet af investeringen.

Selskabet har en sædvanlig driftsmæssig risiko i forbindelse med en refinansiering af selskabets lån.

### 12. HONORARER

De tyske datterselskaber har 10. januar 2008 indgået sædvanlige aftaler med en anerkendt tysk administrator vedrørende opkrævning af leje samt bogføring og almindelig lejeradministration. Selskaberne har endvidere indgået aftaler med GT German Trust GmbH vedrørende dette selskabs ydelser for at frem-

skaffe nye lejere, administrere ejendommene vedrørende de fysiske forhold, herunder indhente tilbud på reparationer og ombygninger samt føre tilsyn med håndværkere og entreprenører. Honoraret for disse ydelser er aftalt til 5% af entreprisesummen.

GT German Trust GmbH er et tysk selskab, som ejes 50/50 af Griffin Bonds A/S og et tysk børsnoteret ejendomsselskab GRETA Immobilien AG. Selskabet er dannet på baggrund af et omfattende og flerårigt samarbejde mellem Griffin koncernen og GRETA Immobilien AG med henblik på at effektivisere indkøbsprocessen af ejendomme samt minimere omkostningerne til drift, reparation og vedligeholdelse af ejendommene.

Griffin Forvaltning A/S har indgået aftale om administration af de tyske selskaber og det danske moderselskab vedrørende afholdelse af generalforsamling og bestyrelsesmøder, udarbejdelse af årsregnskaber samt kvartalsrapporter, likviditetsstyring, finansiel optimering af lånestrukturen mv. Honoraret er aftalt til 2% af lejeindtægten.

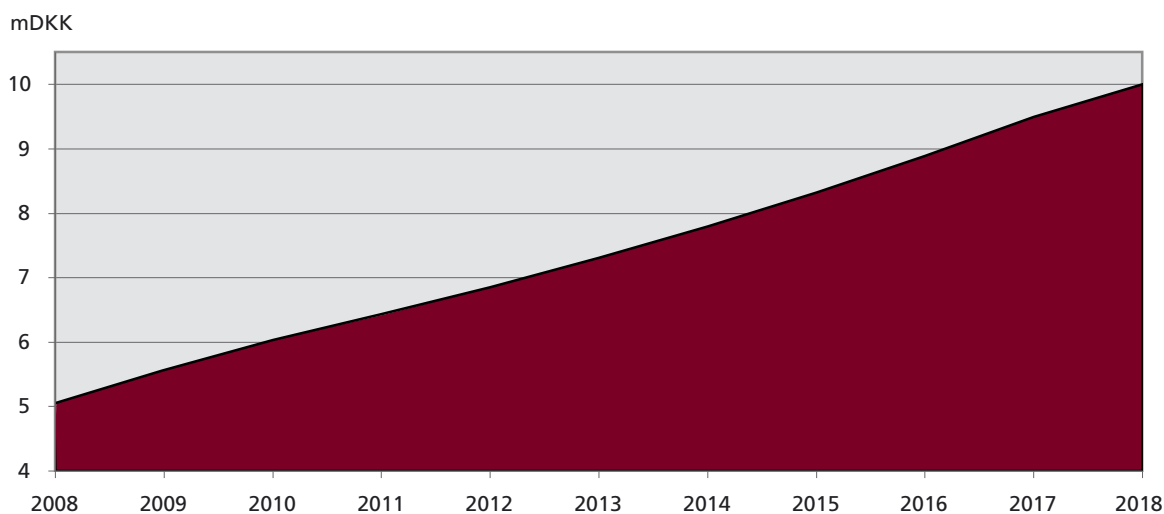
I forbindelse med udvidelsen af aktiekapitalen forventes afholdt udgifter på DKK 2 mio. til formidlingsprovision til eksterne formidlere og banker.

I forbindelse med indgåelse af "Kaufvertrag" vil Griffin Berlin High End A/S eller et datterselskab afregne et honorar på 5% af købesummen på de indkøbte ejendomme til Griffin Bonds A/S. Samme honorar er aftalt vedrørende større ombygninger, der tilfører ejendommene et større udlejningsareal.

I forbindelse med salg af ejendomme eller datterselskaber oppebærer Griffin Bonds A/S et honorar på 2% af ejendommenes salgssum.

Alle nævnte honorarer tillægges i overensstemmelse med gældende regler eventuel tysk eller dansk moms.

## For Dem som investor kunne en investering på DKK 5 mio. se sådan ud



Investerer De DKK 5 mio. i Griffin Berlin High End A/S, vil Deres forventede opsparing være vokset til DKK 6,04 mio. i 2010. I prognosen er samtlige startomkostninger afholdt allerede i år 1. Efter vores forsigtige skøn forventes Deres investering på DKK 5 mio. i 2018 at være vokset til DKK 10,17 mio. Bliver der i den 10-årige budgetperiode udbetalt udbytte, vil dette selvfølgelig formindske Deres samlede opsparing i Griffin Berlin High End A/S, men omvendt vil De i stedet have den udloddede kapital til fri rådighed til Dem selv.

På grafen øverst på siden ser De Deres forventede fortjeneste på en investering i Griffin Berlin High End A/S på DKK 5 mio. Grafen er udarbejdet på baggrund af en prognose, som ledelsen i Griffin Berlin High End A/S har udarbejdet i forbindelse med dette udbud af aktier.

På næste side ser De følsomhedsberegninger på forskellige scenarier. Bl.a. kan De se, at såfremt den årlige værdistigning på ejendommene er 2,5% højere end i udgangssituationen, vil Deres investering været vokset til DKK 13,7 mio. i 2018.



ALLE FØLSOMHEDER ER BEREGNET UD FRA EN INVESTERING PÅ DKK 5 MIO.

## RENTE

Såfremt det antages, at selskabets lånerente ændres med 1% pt., vil det få følgende indflydelse på værdien af Deres investering:

Ændring	2010/2011			2017/2018		
	Egenkapital	Ændring i EK (tDKK)	Ændring i %	Egenkapital	Ændring i EK (tDKK)	Ændring i %
<b>Oprindeligt budget</b>	6.039.139	0	0	10.169.847	0	0
-1% pt.	6.039.139	0	0,00%	10.544.321	374	3,68%
+1% pt.	6.039.139	0	0,00%	9.794.980	-375	-3,69%

## INFLATION OG VÆRDISTIGNING

Såfremt det antages, at lejen stiger med enten 1,5% pt., 3,5% pt. eller 5,5% pt., vil det få følgende indflydelse på værdien af Deres investering:

Ændring	2010/2011			2017/2018		
	Egenkapital	Ændring i EK (tDKK)	Ændring i %	Egenkapital	Ændring i EK (tDKK)	Ændring i %
<b>Oprindeligt budget</b>	6.039.139	0	0	10.169.847	0	0
+1,5% pt.	6.072.804	34	0,56%	10.569.757	400	3,93%
+3,5% pt.	6.118.709	80	1,32%	11.158.565	989	9,72%
+5,5% pt.	6.165.792	127	2,10%	11.818.744	1.649	16,21%

En ændring i ejendomsværdistigningen på enten -1% pt., +1% pt. eller +2,5% pt. vil have følgende effekt på værdien af Deres investering:

Ændring	2010/2011			2017/2018		
	Egenkapital	Ændring i EK (tDKK)	Ændring i %	Egenkapital	Ændring i EK (tDKK)	Ændring i %
<b>Oprindeligt budget</b>	6.039.139	0	0	10.169.847	0	0
-1% pt.	5.779.869	-259	-4,29%	8.953.462	-1.216	-11,96%
+1% pt.	6.303.371	264	4,38%	11.494.549	1.325	13,03%
+2,5% pt.	6.709.126	670	11,09%	13.703.424	3.534	34,75%

## SAMARBEJDSPARTNERE FOR GRIFFIN BERLIN HIGH END A/S



Griffin Bonds A/S  
Paul Bergsøes Vej 14  
DK-2600 Glostrup  
[www.griffin.dk](http://www.griffin.dk)

Griffin har til opgave at identificere de ejendomme, som er mulige opkøbsemner for Griffin Berlin High End A/S samt at rådgive om forholdene vedrørende køb og salg heraf.



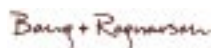
Greta Immobilien AG  
Oberlandstrasse 103  
D-12099 Berlin  
[www.greta-ag.de](http://www.greta-ag.de)

Greta har til opgave at identificere de ejendomme, som er mulige opkøbsemner for Griffin Berlin High End A/S samt at rådgive om forholdene vedrørende køb og salg heraf.



Rønne & Lundgren Advokatfirma  
Tuborg Havnevej 18  
DK-2900 Hellerup  
[www.ronnellundgren.dk](http://www.ronnellundgren.dk)

Rønne & Lundgren har bistået med rådgivning om tegningsliste og udarbejdelsen af vedtægter, samarbejdsaftale, selskabsadministrationsaftale og ejendomsadministrationsaftale for Griffin Berlin High End A/S.



Bang + Regnarsen Advokater  
Alter Fischmarkt 11  
D-20457 Hamburg  
[www.br-law.com/de](http://www.br-law.com/de)

Bang + Regnarsen bistår Griffin Berlin High End A/S som juridisk rådgiver i forbindelse med indkøb og salg af ejendomme. Endvidere er Bang + Regnarsen Griffin Berlin High End A/S' juridiske rådgiver i Tyskland generelt.

## SAMARBEJDSPARTNERE FOR GRIFFIN BERLIN HIGH END A/S



PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup  
www.pwc.com

PricewaterhouseCoopers er revisor for Griffin Berlin High End A/S og bistår i øvrigt selskabet i forbindelse med udarbejdelsen af erklæring til brug for kapitalforhøjelsen i Griffin Berlin High End A/S.



Langner Ingenieure  
Gesellschaft Beratender Ingenieure mbH  
Gneisenaustrasse 66/67  
D-10961 Berlin  
www.langner-ingenieure.de

Langner har bistået Griffin Berlin High End A/S med udarbejdelsen af teknisk due diligence vedr. de enkelte ejendomme.

GT German Trust GmbH  
Bacharacher Strasse 1  
D-12099 Berlin

GT German Trust fremskaffer nye lejere, administrerer ejendomme vedrørende de fysiske forhold, herunder indhenter tilbud på reparationer og ombygninger samt fører tilsyn med håndværkere og entreprenører.

---

*Nærværende salgsmateriale er udarbejdet af Griffin Berlin High End AIS og udtaler sig om forhold pr. 21. januar 2008. Den endelige tegning i Griffin Berlin High End AIS foregår udelukkende på baggrund af tegningsliste, vedtægter, ejendomsadministrationsaftale, selskabsadministrationsaftale og samarbejdsaftale. Vi opfordrer alle investorer til at rådføre sig med eksterne juridiske rådgivere, før endelig beslutning om tegning tages, med henblik på en nøje gennemgang af det udleverede salgsmateriale. Selv om alle forholdsregler er taget, og dette salgsmateriale på Griffin Berlin High End AIS er grundigt bearbejdet, er Deres endelige tegning kun gyldig på baggrund af tegningsliste, vedtægter, ejendomsadministrationsaftale, selskabsadministrationsaftale og samarbejdsaftale for Griffin Berlin High End AIS.*

*Griffin Berlin High End AIS påtager sig intet ansvar for handlinger foretaget udelukkende ud fra dette salgsmateriale på Griffin Berlin High End AIS.*

*Nærværende salgsmateriale er rettet mod personer bosiddende i Danmark, og accept heraf fra personer bosiddende uden for Danmark kan være påvirket eller begrænset af lokale regler eller forordninger, hvorfor særlig opmærksomhed på sådanne forhold tilrådes iagttaget. Nærværende salgsmateriale omfatter ikke aktionærer hjemmehørende i USA, Canada, Australien, Japan eller andre lande, hvor lokal lovgivning forhindrer dette. Dette dokument må ikke udsendes til aktionærer med hjemsted i USA, Canada, Australien eller Japan.*





BERLIN HIGH END A/S

PAUL BERGSØES VEJ 14 · 2600 GLOSTRUP · TLF: +45 46 900 380 · FAX: +45 43 422 712  
WWW.GRIFFIN.DK · INFO@GRIFFIN.DK · CVR NR. 29 19 56 92