

## **EgnsINVEST Ejd., Tyskland – Periodemeddelelse**

Ejendomsselskabet EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S har haft en stabil udvikling. Mens ejendomspriserne i USA og flere europæiske lande er under pres og nogle steder faldet meget, er situationen en anden i Tyskland og herunder Berlin. For EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S har de faldende priser ikke påvirket værdien negativt. Selskabets strategi om at købe ejendomme med en attraktiv beliggenhed har hidtil vist sig at kunne leve op til forventningerne. Det har givet stabilitet og sikret en hensigtsmæssig drift med en høj udlejningsprocent. Samtidig har gode udviklingsmuligheder i de forskellige ejendomme skabt potentiale til et øget indtjeningsgrundlag i fremtiden.

### **Involverende investeringsstrategi**

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S har fra begyndelsen haft en meget involverende strategi i opbygningen af porteføljen. Det betyder, at alle ejendomme gennemgår en grundig individuel vurdering, før det besluttet, om de kan optages i porteføljen. Som en del af den individuelle vurdering indgår en teknisk og en juridisk gennemgang af ejendommene. Blandt andet vurderes validiteten af lejelisterne. Selskabet får dermed indgående kendskab til ejendommene og har fra starten en høj udlejningsprocent.

### **Finanskrisens effekt på ejendomsmarkedet**

I følge IMF<sup>1</sup> er ejendomspriserne i lande som Irland, Spanien, Frankrig og Danmark overvurderet med mellem 15 og 30%. I Tyskland er de ifølge IMF kun overvurderet med ca. 2%. Det har givet relativt store prisfald på ejendomme i de mest overvurderede lande. Mens det generelle tyske ejendomsmarked kun har oplevet mindre prisfald.

I den eksisterende portefølje har selskabet ikke oplevet pres på priserne. Strategien om at udvælge ejendommene individuelt og kun investere i dem, som har en attraktiv beliggenhed og dermed har en høj udlejningsprocent, har haft en stabiliserende effekt på priserne.

### **Risikospredning**

Udviklingen på investeringsmarkederne i 2008 understreger, at enhver investeringsportefølje har stor fordel af ikke alene at sprede risikoen på forskellige aktiemarkeder, men også i mindst lige så høj grad at sprede den på forskellige aktivklasser. Optimale porteføljer indeholder både aktie- obligations- og ejendomsprodukter.

### **Investeringerne indtil nu**

EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S har valgt at se tiden lidt an, og har derfor ikke fuldt ud investeret

---

<sup>1</sup> IMF er forkortelse for International Monetary Fund, som bl.a. laver markedsundersøgelser og statistikker.

endnu. Den strategi er valgt blandt andet for at kunne give mulighed for at kunne handle hurtigt, hvis muligheden opstår, da det har vist sig sværere end forventet at fremskaffe de ejendomme, som selskabets investeringsstrategi sigter mod. Samtidig er det vigtigt, at der er plads til at foretage de nødvendige optimeringer på ejendommene i porteføljen. Det sker blandt andet ved at udnytte loftsrummene til nye lejligheder og ved at optimere lejligheder yderligere, således lejen kan hæves. En del af selskabets kapital bliver derfor holdt i beredskab, så ejendommenes potentiale kan udnyttes fuldt ud.

Der er på nuværende tidspunkt investeret for ca. 329 mio. kr. i 13 ejendomme, der fordeler sig i områderne som vist nedenfor:



OMRÅDE	Antal Ejendomme	Pris i EUR*	Pris i DKK*	AREAL			LEJEMÅL		
				Bolig	Erhverv	Total	Bolig	Erhverv	Total
Prenzlauer Berg	3	6.052.997	45.112.987	5.484	758	6.242	73	9	82
Steglitz	2	4.898.767	36.510.510	2.779	879	3.658	32	6	38
Mitte	1	8.011.534	59.709.963	2.905	885	3.790	31	9	40
Friedrichshain	5	13.707.699	102.163.481	9.354	506	9.860	147	7	154
Charlottenburg	1	6.634.773	49.448.963	1.588	2.292	3.880	25	5	30
Wilmersdorf	1	4.888.456	36.433.665	1.170	1.240	2.410	5	5	10
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>44.194.226</b>	<b>329.379.596</b>	<b>23.280</b>	<b>6.560</b>	<b>29.840</b>	<b>313</b>	<b>41</b>	<b>354</b>

\* Inkl. omk.

## Finansiering

Selskabet er i gang med at hjemtage finansiering hos Nykredit efter at have modtaget lånetilbud på mere favorable vilkår herfra end det var muligt at få fra HSH. Finansieringen for de eksisterende ejendomme bliver derfor ikke hjemtaget hos HSH som tidligere meddelt.

Derudover er der kreditter til rådighed, således selskabet har fuldt ud tilstrækkelig likviditet til at opfylde dets forpligtelser.

## **Fremtidsudsigter**

Selskabets investeringsstrategi med en grundig vurdering og udførelse af en juridisk og teknisk due diligence og dermed en omhyggelighed i udvælgelsen af den enkelte ejendom bevirker, at selskabet har været i stand til at lokalisere ejendomme med god beliggenhed og væsentlige potentialer. Potentialer kan være optimering i lejeniveauet i ejendommen samt udnyttelsen af tagetage til opførelse af nye lejligheder.

I 2009 vil selskabet have en fokus på udvikling. Renovering og udbygning vil kunne give selskabet en betydelig merindtægt allerede i 2009. Selskabet vil endvidere være på udkig efter gode tilbud på ejendomme, som opfylder selskabets investeringsstrategi.

Med venlig hilsen

**EgnsINVEST Ejd., Tyskland**

Certified Adviser er Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Kontakt vedr. ovenstående kan rettes til:

Bestyrelsesformand i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S:  
Anders Buhl-Christensen - 86 44 12 37

Direktør i EgnsINVEST Ejd., Tyskland A/S:  
Thorkild Steen Sørensen - 76 25 01 46

eller

Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Henrik Harbo – 86 15 99 44