

Horsens den 28. december 2012

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S indgår betinget aftale om erhvervelse af ejendomsinvesteringsselskab med ejendom beliggende i Berlin

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S ("EGNETY" - ISIN DK0060118453) har indgået betinget aftale om erhvervelse af 94,9% af ejendomsinvesteringsselskabet Svanen Property Holding A/S (CVR-nr. 29 44 91 47) ved apportindskud og rettet emission på nominelt DKK 9.816.000 i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Ved betinget apportindskudsftale af 28. december 2012 ("Apportindskudsftalen") mellem EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S ("EGN") og ejerne af ejendomsinvesteringsselskabet Svanen Property Holding A/S ("Sælgerne") er der indgået aftale om apportindskud i EGN af 94,9% af aktiekapitalen i Svanen Property Holding A/S ("Apportindskuddet"). I henhold til bestyrelsens bemyndigelse til at udstede nye aktier i § 5.4 i EGN's vedtægter gennemføres en kapitalforhøjelse i EGN på i alt nominelt kr. 9.815.800 rettet mod Sælgerne, således at Sælgerne tegner samtlige 98.158 stk. nye aktier i EGN á DKK 100, i alt nominelt DKK 9.815.800, til kurs 100.

De nye aktiers rettigheder

De nye aktier, der tegnes af Sælgerne i forbindelse med emissionen, vil have samme rettigheder som de eksisterende aktier i EGN og vil give Sælgerne ret til udbytte og andre rettigheder i EGN fra tidspunktet for registrering af emissionen i Erhvervsstyrelsen.

Erhvervelse af de resterende 5,1% af aktiekapitalen i Svanen Property Holding A/S

I sammenhæng med transaktionen erhverves de resterende 5,1% af aktiekapitalen i Svanen Property Holding A/S af EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S. Som vederlag herfor modtager Sælgerne fra EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S 5.275 stk. eksisterende aktier i EGN.

Betingelser for Apportindskudsftalen og gennemførelse heraf

Gennemførelsen af Apportindskudsftalen og den rettede emission er betinget af flere forhold, herunder frigørelse af diverse kautionsforpligtelser og indfrielse af visse mellemregninger. Først når og hvis disse betingelser opfyldes, vil aftalen og emissionen blive gennemført.

På nuværende tidspunkt forventer EGN, at betingelserne vil kunne opfyldes inden for kort tid, og at Apportindskudsftalen og emissionen kan gennemføres inden den 15. januar 2013.

Lock-up-periode

Samtlige de aktier i EGN, som Sælgerne tegner eller modtager som vederlag for erhvervelsen af Svanen Property Holding A/S ("EGN-Aktierne"), vil være underlagt en indledende fast lock-up-periode på fem år, idet Sælgerne under Apportindskudsftalen har forpligtet sig til ikke at sælge EGN-Aktierne i denne periode.

Efter udløbet af den indledende lock-up periode er hver af Sælgerne i den efterfølgende fem-års periode berettiget til årligt at sælge op til 20% af deres beholdning af EGN-Aktierne, idet ethvert salg dog skal varsles over for EGN mindst seks måneder før salget. Denne salgsbegrænsning ophører efter fem år og EGN Aktierne kan således først sælges frit 10 år efter gennemførelsen af Apportindskudsftalen.

Apportindskudsftalen indeholder dog en mulighed for, at Sælgerne på trods af lock-up forpligtelsen kan foretage visse interne overdragelser af EGN Aktier til hinanden, forudsat at lock-up forpligtelsen forbliver effektiv.

Kort om EGN

EGN har eksisteret siden 2007. Året efter, i 2008, blev selskabet introduceret på OMX Nasdaq First North.

Selskabets ejendomsportefølje består i dag af 20 ejendomme med i alt 675 lejemål fordelt på 603 bolig- og 72 erhvervslejemål fordelt på i alt 57.030 m². Alle ejendomme er beliggende i Berlin i kvartererne Charlottenburg, Wilmersdorf, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Steglitz-Zehlendorf, Mitte og Lichtenberg. Den samlede ejendomsinvestering er på kr. 715 mio., og såfremt muligheden byder sig, vil der blive købt yderligere ejendomme op i løbet af 2013.

EGN's investeringsstrategi

EGN investerer i ejendomme i Berlin.

Berlin har en lang historie som hovedstad i et af Europas største – og i lange perioder et af de økonomisk stærkeste – lande og har som følge heraf en meget stor bygningsmasse af grundlæggende høj kvalitet. Opdelingen af Berlin mellem stormagterne efter 2. verdenskrig og opførelsen af Berlinmuren samt Berlins geografisk meget specielle placering midt i DDR har imidlertid betydet, at udviklingen i boligkvartererne i byen har været begrænset. Først efter murens fald og genforeningen af Tyskland har Berlin oplevet en normal fri byudvikling.

Berlin er i de seneste år i højere og højere grad begyndt at tiltrække nye beboere og er i stigende grad trådt i karakter som en europæisk kulturhovedstad. Dette har været af stor betydning for udviklingen i de enkelte boligkvarterer i både det tidligere Øst- og Vestberlin, hvor byens nye status har ændret boligkvarterernes indbyggere, miljø, boligkvalitet og status.

Som i de fleste andre store byer sker der også i Berlin et kontinuerligt skift i karakteren af forskellige boligkvarterer – de spændende kvarterer skifter beliggenhed over tid, og forskellige kvarterer betragtes som spændende og interessante i forskellige perioder. Eksempelvis kan nogle kvarterer gennemgå en udvikling fra at være glemte eller småforfaldne til pludseligt at appellere til kunstnere og studerende, der skaber et miljø, som efter en periode tiltrækker et økonomisk stærkere segment, hvorefter der sættes gang i renovering af bygningerne i området. Dette modner kvarteret, der bliver for dyrt og veletableret for kunstnere og studerende, der derfor rykker videre til andre kvarterer, hvor udviklingen kan gentages. Denne udvikling er særlig aktuell i Berlin, hvor flere af de tidligere østtyske boligkvarterer har gennemgået en meget positiv udvikling på relativt kort tid.

Med byens omfattende udvikling og hastige skift i boligkvarterernes karakter har Berlin et særligt potentiale for investering i ejendomme. EGN's investeringsstrategi er baseret på at drage fordel af de muligheder, som opstår i en by, der er under så hastig forandring som Berlin. EGN fokuserer derfor på investering i ejendomme med potentiale for økonomisk gevinst ved renovering beliggende i områder med forventet positiv økonomisk udvikling på mellemlangt eller længere sigt. Derved udnyttes de særlige muligheder i Berlin for investering i boligkvarterer, der står over for at gennemgå en markant, positiv udvikling.

Indtil nu har EGN som nævnt investeret i områderne Mitte, Friedrichshain, Prenzlauer Berg (Pankow), Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz/Zehlendorf og Lichtenberg. EGN vil fortsat fokusere på disse områder i de kommende år, men selskabet vil også udnytte dynamikken i boligkvartererne i Berlin og fokusere på mulighederne for at investere i nye områder af byen, der oplever en positiv udvikling.

EGN's eksisterende ejendomsportefølje

EGN's investeringsstrategi er baseret på mellemstore ejendomme. Ejendommene i selskabets eksisterende portefølje er typisk boligudlejningsejendomme med minimum 20-50 enheder. Investeringsstrategien rummer også mulighed for, at selskabet kan eje ejendomme med butikker i stueplan, liberale erhverv på første sal og boliger på de øvrige etager. Ejendommene skal som udgangspunkt være i god stand, dog sådan at selskabet gerne investerer i ejendomme med udviklingspotentiale.

Ejendomsporteføljen er overordnet opdelt i to hovedkategorier; en attraktiv og lønsom ejendomsportefølje med en afbalanceret risikoprofil og en dynamisk ejendomsportefølje med en løbende udnyttelse af forretningsmæssige muligheder for optimering af cash-flow og løbende realisering af avance.

Der er etableret og udviklet en attraktiv og lønsom ejendomsportefølje med henblik på en langsigtet investering som anlægsportefølje. Der sikres en afbalanceret risikoprofil ved anvendelse af en investeringsstrategi, hvor der

er hovedvægt på boligejendomme på attraktive placeringer. Ejendommene kan indeholde butiksarealer og enkelte kontorlejemål, enten med spredning på lejere eller langvarige lejekontrakter ved større enheder. Det er en målsætning for anlægsporteføljen, at den fremstår i en velvedligeholdt standard i den øverste kvartil af markedet. Dette sker bl.a. for at sikre et minimalt løbende vedligehold samt for at tiltrække de mest betalingsdygtige lejere. En høj standard i ejendommene som helhed og i de enkelte lejemål medvirker til at minimere lejerudskiftning og dermed ekstraordinært slid ved ind- og udflytning. Samtidig sikrer en høj standard en selvforstærkende positiv adfærd og selvjustits blandt lejerne. Endelig er lejerestancer et mindre problem blandt de betalingsdygtige lejere.

Den dynamiske ejendomsportefølje er en del af porteføljen, hvor der indgår ejendomme med forskellige optimeringsmuligheder og muligheder for udstykninger og frasalg. Denne del af porteføljen vil ikke have den samme løbende positive cash-flow som anlægsporteføljen, men vil i højere grad være omfattet af større engangsindtægter i form af realisering af investeringen. Den dynamiske del af porteføljen består f.eks. af ejendomme med betydeligt renoveringsbehov samt udnyttelse af tagetage og eventuelle andre byggeretter. Den dynamiske del af porteføljen er afbalanceret således, at den ikke væsentligt belaster den samlede porteføljes cash-flow.

Kort om Svanen Property Holding A/S

Svanen Property Holding A/S er et holdingselskab stiftet i 2006, hvis væsentligste aktiver er det 100% ejede datterselskab, Komplementarselskabet SPH I ApS (CVR-nr. 29 53 79 92) og alle andele i K/S Warschauer Strasse 33, Berlin (CVR-nr. 29 53 87 19) med den underliggende ejendom beliggende Warschauer Strasse 33 og Marchlewskistrasse 111, Berlin ("Ejendommen").

Beskrivelse af Ejendommen i Svanen Property Holding A/S

Ejendommen er beliggende på Warschauerstraße 33 / Marchlewskistraße 111, centralt i en af de mest eftertragtede investeringsområder i Berlin kaldet Friedrichshain.

Friedrichshain er et af de tættest beboede områder i Berlin. Det tætte naboskab til Prenzlauer Berg har smittet af bl.a. i området ved Simon Dachstraße, med caféer, restauranter, alléer og masser af udeliv. Tilsvarende har Kreuzberg på den anden side af Spree smittet af med sin ukonventionelle og multikulturelle atmosfære. Warschauer Straße og Oberbaumbrücke forbinder de to bydele. Her starter også East-Side-Gallery. Det 1,3 km lange stykke af muren strækker sig helt hen til Ostbahnhof og er blevet forvandlet til et stort friluftsgalleri med forskellige kunstneres farvestrålende dekorationer og tegninger. Samtidig er flodbredden mellem muren og Spree blevet reetableret med græsarealer og gangstier samt etablering af rekreative miljøer, strandbarer og anløbsplads for flodbådene neden for O2 World Arena. Etableringen af O2 World Arenaen og hele den byfornyelse, der er i gang mellem Ostbahnhof og Warschauer Station, påvirker området positivt. Daimler Benz flytter sit hovedkvarter fra Potsdamer Platz og bliver nabo til O2 World Arena. Universal Studios og flere andre inden for underholdningsbranchen har allerede indtaget de gamle pakhuse ved Spree og BASF har en stor afdeling ved området.

Ejendommen er en seks-etagers-ejendom med 22 boligejemål og to erhvervslejemål. Ejendommen er en hjørneejendom, opført i 1908. Ejendommen blev renoveret i 2007-08, hvor der blev givet tilladelse til at indrette fire luksuriøse to-plans-penthouse-lejligheder, med udgang til egen tagterrasse på gårdsiden og franske altaner mod Spree-siden. De øvrige lejligheder og hele ejendommen er totalrenoveret i en standard som ejerlejligheder, og hele ejendommen er udstykket som sådan. Ejendommen er således varme- og støjsoleret efter de højeste standarder gældende for 2008/09.

Lejlighederne er udstyret med parketgulve i fuldparket, nye vinduer og døre, samtlige installationer i ejendommen er fornyet og badeværelser er udstyret med fliser på vægge og sanitet af høj standard. Der er separat måling af forbrug i hver lejlighed.

Der er indgået lejekontrakt om udlejning af erhvervslejemålet, mod forholdsmæssig betaling af indretning af lejemålet mellem selskabet og lejer. Lejer har i den forbindelse accepteret en lejeforhøjelse som modsvarer en markedsmæssig forrentning/tilbagebetaling af den investerede kapital.

Lejeniveauet for ejendommens boligejemål er i niveauet 8,5-13 euro /m²/md., hvilket er på niveau med forventningerne for området.

Data for ejendommen i Svanen Property Holding A/S

Ejendom	Bygge- år	Antal etager	Antal boliger	Bolig- areal m ²	Antal erhverv	Erhvervs- areal m ²	Antal enheder i alt
Warschauerstraße 33 / Marchlewskistraße 111	1908	6	22	2.434	2	740	24

Ejendommens placering er geografisk sammenfaldende med EGN's ejendomme inden for ganske få gader, og de respektive optimeringsmuligheder ligger inden for investeringsstrategien i selskabet.

Valuarvurdering af Ejendommen

I forbindelse med indgåelse af Apportindskudsftalen har EGN indhentet valuarvurdering fra Nykredit's eksterne valuar. Den eksterne vurdering lyder på i alt EUR 8.350.000.

Ejendommen er i forbindelse med bytteforholdsberegningen tidligere fastsat til EUR 7.925.000. I forbindelse med den endelige prisfastsættelse er indregnet Svanen Property Holding A/S' aktiekapital på DKK 8,1 mio.

Baggrund for EGN's erhvervelse af Svanen Property Holding A/S og selskabets ejendom

EGN har mulighed for at øge sin aktiekapital ved, at et andet selskab med en attraktiv ejendomsportefølje apportindskydes i EGN mod udstedelse af nye aktier i EGN til sælgerne af ejendomsporteføljeselskabet. For EGN giver det mulighed for en kontinuerlig balance- og kapitalforøgelse uden kontant emission. Samtidig indebærer det en besparelse i de normale omkostninger, idet overdragelsen under visse forudsætninger vil kunne ske uden betaling af Grunderwerbsteuer (tysk ejendomserhvervsskat).

Ved Apportindskuddet af Svanen Property Holding A/S vil EGN forøge sin allerede eksisterende ejendomsportefølje med den nye ejendom til en samlet bogført værdi på ca. EUR 104 mio. Ejendommen er beliggende i et område i Berlin, hvor selskabet i forvejen ejer ejendomme, og hvor berlinerne finder det attraktivt at bo. Det er EGN's vurdering, at det for øjeblikket er et gunstigt tidspunkt for opkøb af ejendomme af denne type. Berlin er blevet et populært sted at flytte til og har de seneste år haft en positiv befolkningstilvækst og ikke mindst en stigning i antallet af husstande. Antallet af boliger af en passende standard er dog ikke fulgt med. Bl.a. er der ikke bygget nok nye boliger og antallet af byggetilladelser ligger langt under behovet. Som følge heraf er den gennemsnitlige husleje, der kan opnås i Berlin, steget med 8% de seneste to år.

Svanen Property Holding A/S har grundlæggende fulgt den samme investeringsstrategi som EGN. Ejendommen i Svanen Property Holding A/S passer derfor ind i den eksisterende ejendomsportefølje for EGN.

Fordelingen i ejendommen mellem udlejning til bolig og til erhverv matcher også EGN's eksisterende ejendomsportefølje, og håndteringen af den nye ejendom vil derfor ikke adskille sig fra håndteringen af de øvrige ejendomme.

Svanen Property Holding A/S forventes at give et resultat før renter, kursreguleringer og værdireguleringer på DKK -1,3 mio. for regnskabsåret 2012, hvilket primært skyldes høje finansielle omkostninger. Desuden er der modtaget leje garanti for DKK 1,1 mio., som er modregnet i bytteforholdet. Resultatet i for 2013 forventes at blive ca. DKK 0,5 mio. Den samlede balance i EGN vil efter erhvervelsen af Svanen Property Holding A/S udgøre DKK 790 mio.

Med venlig hilsen**EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S**

Certified Adviser er Advizer

Kontakt vedr. ovenstående kan rettes til:

Bestyrelsesformand i EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S:
Knud Lomborg – 20 98 50 60

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

eller

Advizer
Jakob Tolstrup Kristensen – 70 22 50 33