

Nøkkelpunkter

- Verdivurderinger per 31.12.2011 og markedsutvikling
- Status salg
- Status leietakere
- Forretningsplan & budsjett 2012
- Status utleie & drift
- Tvistesaker

Verdivurderinger per 31.12.2011

Ekstern verdivurdering fra Keunecke & Partner er innhentet i henhold til tidligere års prinsipper og anslår markedsverdi på selskapets eiendommer til MEUR 150,3. Tilsvarende vurdering per 31.12.2010 var MEUR 156,3 (korrigert for eiendommen i Berlin som nå er solgt), mens selskapets bokførte verdi på dagens portefølje er MEUR 152.

Generelt er transaksjonsmarkedet i Tyskland inne i en positiv trend og volumet i 2011 (EUR 23,5 mrd) økte med 22% fra foregående år. Volumet er i overkant av snittet for de siste 10 år. I forhold til tidligere år er det et spesielt trekk at butikksegmentet øket betydelig i 2011 (opp fra 39% til 45%) mens volumet av omsatte kontoreiendommer falt tilbake (fra 40% til 30%). Yield kompresjonen for eiendommer med lange leiekontrakter fortsatte i 2011, men ventes bare i begrenset omfang å fortsette i 2012.

Utleiemarkedet for kontoreiendommer er i svak bedring ved at ledigheten generelt har flatet ut, og i enkelte byer viser leienivåene tegn til stigning. Det uklare makrobildet innen eurosonen gjør estimater for 2012-13 svært usikre, men man antar at etterspørselen kan avta noe og således bremse leieoppgangen fremover.

Salg

Som tidligere informert om er eiendommen Ungererstrasse 67-69 i München lagt ut for salg. Det har i lengre tid vært ført forhandlinger med en institusjonell kjøper, men det er ikke oppnådd enighet mellom partene. Selskapet vurderer nå videre prosess med ambisjon at eiendommen selges i løpet av første halvår 2012.

Det oppleves generelt at det er en viss interesse for selskapet, både i forhold til kjøp av enkelte eiendommer så vel som interessenter til en transaksjon med selskapet som helhet. I den grad slike henvendelser materialiserer seg til noe konkret vil aksjonærene bli orientert.

Status leietakere

Selskapet har tidligere informert om at en av de største leietakerne i porteføljen (Garbe i Hamburg) har økonomiske problemer. Selskapet er i fortløpende dialog med leietakeren med henblikk på en frivillig løsning/avslutning av leieforholdet. Det har ikke lyktes å komme frem til en for selskapet hensiktsmessig løsning, og selskapet har nå begjært utkastelse for å få fristilt lokalene for reutleie.

Vedtatt forretningsplan/budsjett 2012

Styret har vedtatt en forretningsplan basert på en overordnet strategi om fortløpende avhending av eiendommene – i henhold til hva som ble kommunisert i emisjonsprospektet høsten 2011. Denne er lagt til grunn ved utarbeidelsen av budsjett for 2012. Det er imidlertid klart at for å gi selskapet tilfredsstillende fleksibilitet ved valg av tidspunkt for salg av eiendommer så vil det være ønskelig å ha mulighet til drive selskapet videre utover 2012. Dette innebærer at selskapet vil ha behov for å forlenge eksisterende finansiering som løper til 31.12.2012. Administrasjonen og styret har allerede påbegynt dette arbeidet.

For inneværende år er det en ambisjon at 1-2 eiendommer avhendes; dels fordi de ansees ferdig utviklet, og dels for å redusere finansieringsbehovet – hvilket igjen vil forenkle forhandlinger om en forlenget lånefinansiering.

Det er videre lagt opp til nøkterne ambisjoner for nyutleie og reforhandling av leiekontrakter i 2012 hvor det primære mål er å sikre at selskapet ikke kommer i brudd med lånebetingelsene. Per i dag synes ambisjonene realistiske.

Status drift & utleie

Ved inngangen til 2011 var ledigheten 8.273 m2 (16%). Gjennom året er kontrakter for i alt 18.651 m2 løpt ut, mens det inngått avtaler om forlengelse av eksisterende leieforhold for 11.650 m2 og nyutleie av 7.306 m2. Etter salget av eiendommen i Berlin var ledigheten per 31.12.2011 6.384 m2 (16%). Som følge av utløp av enkelte leieforhold i 1 halvår i år ventes ledigheten å stige før den igjen antas å avta noe i 2 halvår. Fristillelse av Garbe sine lokaler i Hamburg (3.300 m2) vil øke ledigheten ytterligere, men dette er nødvendig for å kunne gjennomføre reutleie – hvilket antas å ta ca 12 mnd å gjennomføre.

Driften løper normalt i alle eiendommer, og det pågår ikke større vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider i noen av bygningene annet enn det som er planlagt ifm skifte av leietakere.

Twistesaker

Det tatt rettslige skritt for å komme til enighet om sluttoppgjør ifm kjøpet av eiendommen i München. Saken er omfattende, men antas å kunne avsluttes inneværende år.

Skatt Øst har som tidligere informert varslet at endre ligningen for 2008 vil bli endret (ref orientering i emisjonsprospektet). Selskapet har avgitt tilsvar i september 2011, men det er foreløpig ikke mottatt noen endelig beslutning fra skatteetaten.

Ovenstående prosesser samt flere mindre tvister med leietakere og tidligere eiere av eiendommene medfører at selskapet må bruke betydelige ressurser på tvistesaker, herunder også pådrag av juridiske kostnader. Vi legger til grunn at de fleste sakene avsluttes i løpet av 2012.