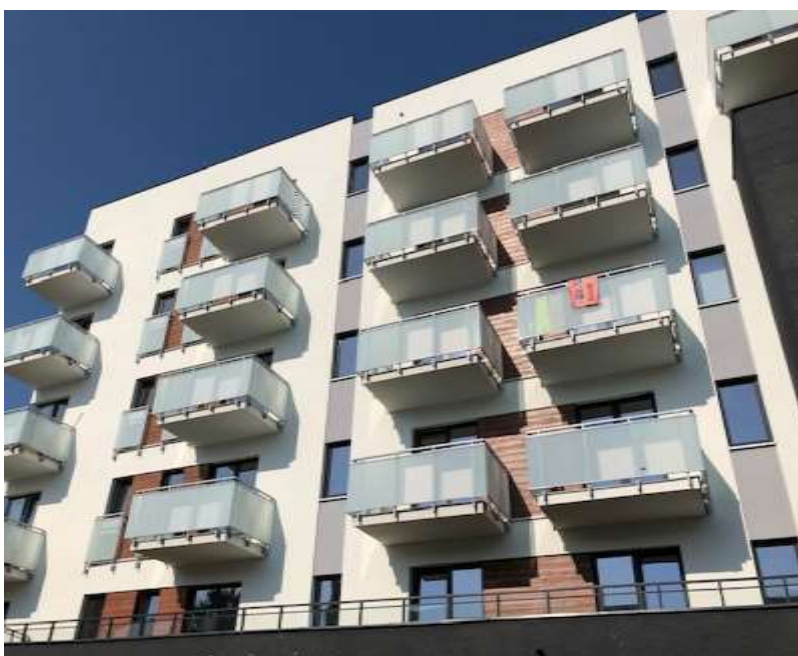


# Core Property Management

## Nyhedsbrev

April 2019

Core Poland V Residential



## Indhold

Generalforsamlinger .....	2
Ejendomsmarkedet i Polen.....	3
Ejendomsselskabet Core Poland Residential V .....	3

## Nyhedsbrev for Core Poland V Residential

### Generalforsamlinger

Der afholdes generalforsamlinger i Core Poland V Residential den 24. april 2019

Generalforsamlingerne afholdes hos Core Property Management på Axeltorv 2N, 4., 1609 København V. (over for Tivolis hovedindgang)

Tilmelding til generalforsamlinger pr. mail til [info@coreproperty.dk](mailto:info@coreproperty.dk) eller på tlf.: 33 41 88 00.

### Afkast med 2018

Nedenfor er vist historiske afkast for investorer i Core Property Managements fonde efter hensat skat og fees (ændring i Net Asset Value for private investorer).

De tyske og danske ejendomsfonde gav i 2018 et afkast mellem 14% og 17%; dog gav Core Bolig VIII lidt mindre med 9%. Den nye ejendomsfond Core Bolig IX, som har tegnet kapital ad flere gange i løbet af 2018, gav 1,2%.

Generelt må afkastene betegnes som meget tilfredsstillende. Især har de positive værdireguleringer af ejendommene bidraget til de gode afkast.

År	Ejd. selsk.		Core Geman					
	Nordtyskland <sup>1)</sup>	Residential II <sup>2)</sup>	Core Bolig III <sup>3)</sup>	Core Bolig IV <sup>4)</sup>	Core Bolig VI <sup>5)</sup>	Core Bolig VII <sup>6)</sup>	Core Bolig VIII <sup>7)</sup>	Core Bolig IX <sup>8)</sup>
2007	-4,5%							
2008	-0,8%	-1,9%						
2009	-5,7%	6,6%						
2010	15,0%	12,2%						
2011	10,0%	7,3%						
2012	16,8%	15,3%						
2013	24,4%	25,0%	21,3%					
2014	10,0%	22,6%	5,3%	4,0%				
2015	13,9%	8,7%	28,5%	16,8%	-0,3%			
2016	12,2%	12,9%	21,2%	18,4%	5,1%	8,6%		
2017	38,2%	44,7%		7,8%	8,1%	6,6%	4,2%	
2018	14,4%	16,6%		14,1%	14,1%	14,7%	9,0%	1,2%
<b>SUM gevinst (geometrisk)</b>	<b>265,1%</b>	<b>360,8%</b>	<b>98,8%</b>	<b>76,8%</b>	<b>29,2%</b>	<b>32,8%</b>	<b>13,6%</b>	<b>1,2%</b>
<b>IRR (net)</b>	<b>11,4%</b>	<b>14,9%</b>	<b>18,7%</b>	<b>12,1%</b>	<b>6,6%</b>	<b>9,9%</b>	<b>6,6%</b>	<b>1,2%</b>

<sup>1)</sup> I 2007-2009 fragik engangsfee på i alt 7,5% af investeret beløb samt handelsomkostninger i Tyskland på 21%. Afkast for Kommanditaktieselskab

<sup>2)</sup> I 2008-2010 fragik engangsfee på i alt 3,7% af investeret beløb samt handelsomkostninger i Tyskland på 21%. Afkast for Kommanditaktieselskab

<sup>3)</sup> Afkastet er for kommanditaktieselskabet, dog er der beregnet skat med 25% for 2013, 24,5% for 2014, 23,5% for 2015 og 22% for 2016 og frem.

<sup>4)</sup> Afkastet er for kommanditaktieselskabet, dog er der beregnet skat med 24,5% for 2014, 23,5% for 2015 og 22% for 2016 og frem.

<sup>5)</sup> Afkastet er for Investoraktieselskab hvor der er beregnet 22% skat. Kapitaltegningskete medio 2015.

<sup>6)</sup> Afkastet er for kommanditaktieselskabet, dog er der beregnet skat med 22%

<sup>7)</sup> Afkastet er for kommanditaktieselskabet, dog er der beregnet skat med 22%. Kapitaltegnings ad 4 omgange med 1. closing april 2018

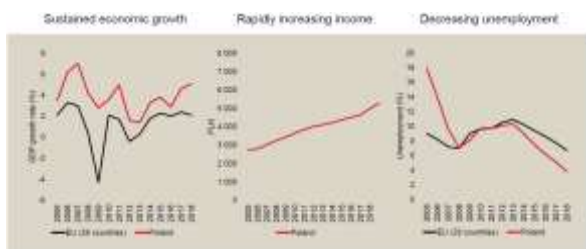
<sup>8)</sup> Afkastet er for kommanditaktieselskabet, dog er der beregnet skat med 22%. Kapitaltegnings ad 5 omgange med 1. closing april 2019

## Ejendomsmarkedet i Polen

På MIPIM – den store messe for ejendomsinvestorer i Cannes, havde vi fornøjelsen af at deltage i en workshop om ejendomsmarkedet i Polen. Vi har gengivet nogle af graferne nedenfor.

Det går fortsat rigtig godt i Polen. Den økonomiske vækst er høj, lønningerne stiger og arbejdsløsheden falder.

### Vækst, indkomst og arbejdsløshed

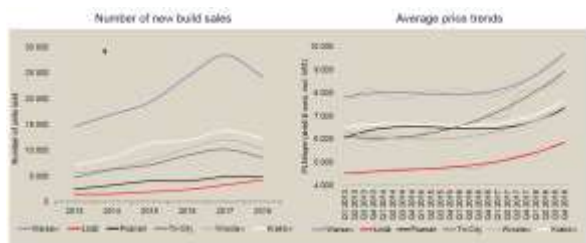


Huslejerne er stigende, og det har betydet, at der nu er flere der bygger boliger til udlejning. Så selvom vi er pionerer – så er vi ikke længere alene om at opdyrke lejemarkedet.

### Huslejudviklingen i Warszawa



Der bygges fortsat rigtig meget – men der er en vis afdæmpning i byggeaktiviteten. Det ses i nedenstående venstre graf. Det blev forklaret med at det var sværere at finde gode byggegrunde.



Ejerlejlighedspriserne er stigende, jf. ovenstående højre graf, og det afspejler naturligvis en

stærk købekraft blandt polakkerne, hvor lønningerne stiger kraftigt.

Ovenstående figurer er fra Jones Lang Lasalle's præsentation.

Konklusionen er således, at der fortsat er et rigtig godt momentum i det polske ejendomsmarked.

## Ejendomsselskabet Core Poland Residential V

### Regnskab for 2018

I februar 2018 blev selskabets selskabskapital forhøjet med nom. DKK 7,9 mio. med et samlet provenu på DKK 16,1 mio., som er blevet anvendt til investering i de polske ejendommene via et 100% polsk datterselskab.

Den samlede drift for moderselskabet og datterselskabet i 2018 blev påvirket af, at driften af Szczesliwicka først kom i løbet af 2. halvår, og at førstegangsudlejningen tog længere tid end forventet. Desuden har driften være påvirket af en række opstart- og engangsomkostninger.

Ledelsen har vurderet, at Szczesliwicka ejendommen er steget i værdi. Der er derfor foretaget en forsigtig værdiregulering på 9%, svarende til DKK 2,6 mio.

Under hensyntagen til at driften har været under etablering, er der ikke betalt administrationshonorar i 2018 til forvalteren Core Property Management P/S.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på TDKK 2.227, og selskabets balance udviser en egenkapital på TDKK 46.817.

### Valuta

Datterselskabet ejer ejendomme i Polen, og er således eksponeret over for valutakursudviklingen i polske zloty. Der er ikke foretaget valutakursafdækning eller låntagning i polske zloty.

I 2018 er polske zloty faldet med 2,6% fra 178,24 til 173,55 hvilket dels betyder, at resultatet er påvirket af et valutakurstab på TDKK 180, og dels at egenkapitalen er direkte påvirket af en negativ valutakursomregning på egenkapital på TDKK 884. Samlet er egenkapitalen dermed påvirket negativt med TDKK 1.064.

Koncernresultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018

Resultatopgørelse for Core Poland V Residential				
	2018	2017	2018	2017
	(PLN 1000)	(PLN 1000)	(DKK 1000)	(DKK 1000)
Lejeindtægter	233	0	407	0
Driftsomkostninger	-126	-63	-221	-111
<b>Nettolejeindtægter</b>	<b>106</b>	<b>-63</b>	<b>186</b>	<b>-111</b>
Administration	-195	-54	-342	-94
Finansielle poster - netto	13	3	22	5
<b>Ordinært resultat</b>	<b>-76</b>	<b>-115</b>	<b>-134</b>	<b>-200</b>
<i>i % af investeret kapital</i>	<i>-9%</i>	<i>-1%</i>	<i>-9%</i>	<i>-1%</i>
<i>valutakursreguleringer</i>	<i>-84</i>	<i>77</i>	<i>-180</i>	<i>386</i>
<i>Dagsværdiregulering, ejendomme</i>	<i>1489</i>	<i>0</i>	<i>2604</i>	<i>0</i>
<i>Skat</i>	<i>-37</i>	<i>-2</i>	<i>-64</i>	<i>-3</i>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.292</b>	<b>-40</b>	<b>2.227</b>	<b>182</b>
<i>i % af investeret kapital</i>	<i>5%</i>	<i>0%</i>	<i>5%</i>	<i>1%</i>

Koncernbalance pr. 31. december 2018

Aktiver				
	2018	2017	2018	2017
	(PLN 1000)	(PLN 1000)	(DKK 1000)	(DKK 1000)
<b>Anlægsaktiver</b>				
Ejendom	18.084	11.872	31.384	21.160
Ejendom under ombygning	9.034	3.512	15.678	6.260
	<b>27.118</b>	<b>15.383</b>	<b>47.063</b>	<b>27.420</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
Tilgodehavender	82	18	143	32
Lejetilgodehavender	-8	0	-14	0
Likvide beholdninger	337	8.252	585	14.708
	<b>411</b>	<b>8.270</b>	<b>714</b>	<b>14.740</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>27.529</b>	<b>23.653</b>	<b>47.776</b>	<b>42.159</b>

Passiver				
	2018	2017	2018	2017
	(PLN 1000)	(PLN 1000)	(DKK 1000)	(DKK 1000)
<b>Egenkapital</b>				
Aktiekapital	12.567	8.065	22.250	14.375
Overført resultat og frie reserver	13.015	8.456	23.047	14.510
Valutakursreg.	0	0	-884	309
Årets resultat	1.292	-40	2.227	182
Foreslået udbytte	103	0	178	0
	<b>26.977</b>	<b>16.481</b>	<b>46.818</b>	<b>29.376</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
Ansvarlig lånekapital	58	56	100	100
	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
Bankkredit	0	0	0	0
Leverandører af varer og tj.ydelser	342	551	593	982
Deposita og forudbetalt leje	95	0	165	0
Anden gæld	58	6.564	100	11.701
	<b>495</b>	<b>7.116</b>	<b>859</b>	<b>12.683</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>27.529</b>	<b>23.653</b>	<b>47.776</b>	<b>42.156</b>

På baggrund af de opgjorte egenkapitaler i selskaberne kan de vejledende aktiekurser pr. 31. december 2018 opgøres således:

Udvikling i aktiekursen	
	Kurs pr. aktie
Core Poland Residentail V Investoraktieselskab Nr. 1	<b>51.587</b>
Core Poland Residentail V Investoraktieselskab Nr. 2	<b>51.670</b>

Afkastet baseret på udviklingen af Net Asset Value kan opgøres til 1,4% i 2018 i danske kroner.

## Nyt om ejendomsporteføljen

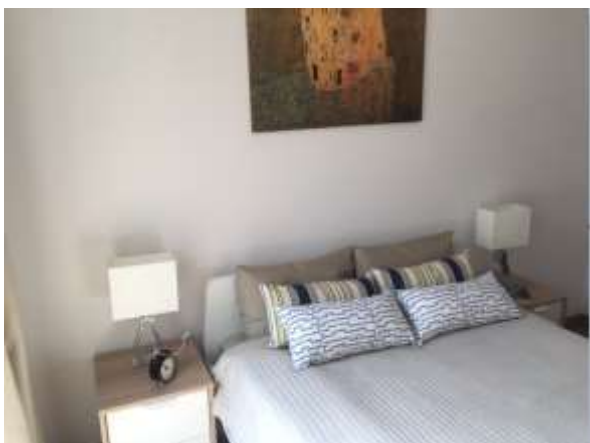
### Szczęśliwicka 41

I 2018 blev byggeriet af ejendommen på Szcześniewicka afsluttet, og udlejningen blev påbegyndt midt på sommeren, efter de fornødne tilladelser til indflytning forelå.



Den ny opførte ejendom på Szcześniewicka

Udlejningen begyndte dog først at tage fart efter sommerferien, og ved indgangen til 2019 er kun et af de to erhvervslejemål og fire af de i alt 39 boliglejemål – der udlejes møbleret – ledige.



De lyse og velindrettede lejligheder udlejes møbleret

I ejendommens parkeringskælder har mellem 80% - 90% af de 41 p-pladser været udlejet i vinterperioden.

Vi forventer dog, at andelen af udlejede p-pladser vil være mindre hen over sommeren, hvor lejerne kan parkere på de omkringliggende veje.



Ejendommens parkeringskælder er for en stor del udlejet

### Targowa 34

I slutningen af 2018 fik vi tilladelse til at rydde det indvendige af bygningen på Targowa, og både planlægning og arbejdet med konvertering fra erhverv til bolig har nu taget fart.



Facade på Targowa 34



Bygningen er ryddet og klargjort

Bygningen er ryddet, og vi er gået i gang med at forberede arbejdet med at sætte skillevægge op, for at etablere de nu i alt 37 lejemål, hvoraf hovedparten er mindre, etværelses lejligheder på 35 m<sup>2</sup>.



Forberedelse til opsætning af skillevæge

Vi er aktuelt i gang med at fastlægge materiale til ombygningen, så vi kan indhente tilbud.

Vi forventer, at arbejdet med opførelse af lejlighederne afsluttes ultimo 2019, og vi ser frem til at orientere om arbejdet i kommende nyhedsbreve i takt med, at det skrider frem.

Yderligere oplysninger om den polske ejendomsfond findes i Offering Memorandum for Core Poland Residential V, som er tilgængeligt på [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk).

## Fremtiden

Indtil nu er alt blevet finansieret med egenkapital, men for at få penge til ombygning af Tagowa optages lån i Ringkøbing Landbobank.

Vi vil i den kommende tid søge efter nye byggemuligheder, og når disse er fundet, vil der blive tegnet ny egenkapital til køb af jord og finansiering af byggeri.

### Yderligere information

Ønsker du yderligere information end den, du finder i nyhedsbrevet, er du velkommen til at kontakte adm. direktør Niels Lorentz Nielsen eller direktør John Fisker Bødker.

**Udbyder og forvalter af  
unoterede ejendomsfonde**  
Core Property Management P/S  
Axeltorv 2N, 4.  
1609 København V  
Telefon 33 18 84 40  
E-mail: [info@coreproperty.dk](mailto:info@coreproperty.dk)  
[www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk)