Core Property Management

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Nordtyskland

Core Property Management P/S

Axeltorv 2N, 4.
DK - 1609 København V

T: +45 33 18 84 40
CVR 38 23 89 49

info@coreproperty.dk
www.coreproperty.dk

7. marts 2024

Exit-vindue 2024 og langsigtet driftsprognose for Ejendomsselskabet Nordtyskland

Som beskrevet i selskabets vedtægter åbnes et exit-vindue i år. Næste exit-vindue bliver om tre år i 2027.

Ønsker du at forblive investor, skal du intet foretage dig.

Hvis du ønsker at udnytte exit-vinduet i år, skal du inden den 31. marts 2024 udfylde og returnere vedlagte svarblanket. Tilmeldingen er bindende.

Exit-bestemmelserne i vedtægterne giver aktionærerne mulighed for at indløse deres aktier, efter at der er skaffet provenu hertil ved rebelåning af ejendomme, brug af likvide beholdninger eller ved salg af ejendomme. Indløsning sker til indre værdi opgjort pr. 31/12 2024. Den indre værdi skal korrigeres i henhold til vedtægternes exit-bestemmelse og med det på generalforsamlingen godkendte udbytte vedrørende regnskabsåret 2024, som du får udbetalt inden indløsningen.

Vi ser stor værdi i det tyske boligmarked
Det er vores opfattelse, at der fortsat er betydelig værdi i en tysk boliginvestering, fordi vi forventer;

- Fortsatte lejestigninger - efter inflation og pæne lønstigninger
- Stor boligmangel – understøttet af lav byggeaktivitet
- Stabilisering af ejendomspriserne – efter 2 år med prisfald
- Forventet afkast i 10-årsprognose på 8,5% - 9,0% årligt
- Forventet afkast frem til næste exit vindue i 2027 på op mod 40%

Prisfaldet er ovre – vi forventer, at bunden er nået
Det tyske marked for boligejendomme vurderer vi, er tæt på bunden for denne priscyklus efter fald i priserne i både 2022 og 2023. Dette understøttes af, at vi aktuelt sælger mindre ejendomme til den bogførte værdi for 2023. Det professionelle marked for handel med porteføljer af boligejendomme er dog ikke normaliseret endnu. Det ser vi afvente egentlige reduktioner i styringsrenten hos Den europæiske Centralbank, hvilket vi fortsat har til gode. Det er en væsentlig forudsætning for vores prognose, at ECB sænker styringsrenten.

Huslejestigninger
Den gennemsnitlige boligleje i ejendomsporteføljen er aktuelt 9,3 EUR pr. m^2 pr. måned, og lejen ved genudlejninger er typisk omkring 11 EUR pr. m^2 pr. måned. Det vil sige, at der er et betydeligt potentiale tilbage i porteføljen. Hertil kommer desuden de fremtidige generelle lejestigninger i det tyske boligmarked.

Udviklingen i lejen understøttes af væksten i den tyske befolkning, som over en kort årrække er vokset fra 81,1 mio. i 2017 til 83,3 mio. indbyggere i 2023, godt hjulpet af indvandring og flygtningetilstrømning. Hertil kommer, at konkurrencen fra nybyggeriet er faldende, idet der kun forventes bygget ca. 175.000 nye boliger i de kommende år, hvor behovet er tættere på 400.000 boligenheder årligt. Den samlede boligmanko er skønnet til 1,4 mio. boliger, jf. brancheorganisationen ZIA. Vi ser derfor god mulighed for at kunne realisere betydelige lejestigninger i de kommende år, dette også uden at gå på kompromis med den høje udlejningsprocent på knap 99%.

Nybyggeri
Ejendomsværdierne understøttes af, at priserne på nybyggeri i Tyskland er steget med 28% siden 2020 og 40% siden 2016. Dette er en stor del af forklaringen på faldet i nybyggeriet, idet opførelse af nye boligudlejningsejendomme kræver et lejeniveau på 20-22 EUR pr. m^2 pr. måned, for at det bliver rentabelt at bygge nyt. Dermed har inflationen og især byggeprisinflationen bidraget til at øge den langsigtede værdi af de eksisterende ejendomme.

Vi ser afkast på 8,5% - 9% årligt efter skat i en årrække
Resultat før skat inkl. skønnede værdireguleringer forventes, jf. nedenstående prognose at nå et niveau på 8,5% - 9% årligt. Ejendommene er i prognosen værdireguleret i takt med lejestigningen. Der er forudsat et frasalg i form af ejerlejligheder med ca. 70 lejligheder årligt fra år 2025. Der er i alt godt 5.300 boliger i ejendomsporteføljen, så der er noget at tage af. Det er dog ikke alle lokationer, hvor vi må udstykke. Frasalg som ejerboliger forventes at ske til en merpris på 33% i forhold til vurderingen som hel udlejningsejendom efter nedskrivningerne på ejendomsværdierne på 8,6% i 2023 regnskabet.

Til illustration af potentialet er der nedenfor vist en prognose for Ejendomsselskabet, som viser udviklingen 10 år frem til 2033. De benyttede forudsætninger er vist for lejestigning, inflation og rente. Der er benyttet en lejestigningstakt på 3,5%, som er over inflationen på 2%, men dette vurderer vi er realistisk, dels på grund af tiltagende boligmangel i tyske storbyer og dels på grund af det lejespænd, der er mellem markedslejen og den aktuelle leje i ejendomsporteføljen. En del af dette potentiale udløses i takt med lejerfraflytninger og den anden del varsles løbende.

Vi forventer tilmeldinger til exit-vinduet, og vi er bekendte med ønske om indløsning fra investorer, og vi har derfor i prognosen indregnet en samlet skønnet tilmelding til exit-vinduet på 15,0 % af egenkapitalen svarende til ca. 75 mio. EUR. Exit-vinduet forudsættes i prognosen indløst ved salg af ejendomme for 140 mio. EUR til bogført værdi. Som beskrevet ovenfor vurderer vi, at vi pt. kan sælge enkelt-ejendomme i et kontrolleret tempo til de bogførte værdier, men ved et eventuelt accelereret salg er der øget usikkerhed for mulighed for frasalg til de bogførte værdier.

Skøn på aktiekurs ved næste exit-vindue i 2027 – på vej mod 140.000 DKK pr. aktie
Ultimo 2023 var værdien af selskabets aktier ca. 109.000 DKK pr. aktie, jf. årsregnskabet, og følger vi udviklingen i prognosen vil aktieværdien om tre år ved næste exit-vindue være knap 140.000 DKK pr. aktie. Tillægges forventede akkumulerede udbetalte udbytte frem til næste exit-vindue vil afkastet i henhold til prognosen kunne nærme sig 40%.

Har du spørgsmål eller kommentarer, er du altid velkommen til at ringe til os.

Med venlig hilsen

Core Property Management P/S

Casper Abild
Mobil: 50 90 35 61

Niels Lorentz
Mobil: 20 30 50 40

John Bødker
Mobil: 40 15 84 43

For nærmere informationer om risiko og afkast henviser vi til dokumenter med central information (PRIIP KID), som kan findes på Core Property Managements hjemmeside www.coreproperty.dk. Historiske afkast, vurdering af gevinstpotentiale og værdiansættelsesmæssige betragtninger kan ikke opfattes som garanti for fremtidigt afkast. Resultatforventningerne i vedlagte prognose udgør vores bedste skøn for udvikling og resultat for prognoseperioden. De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelserne kan være væsentlige. Vi har som udbyder indflydelse på visse af de væsentlige forudsætninger for prognoserne, mens opfyldelsen af andre forudsætninger, primært de markedsmæssige (renteniveau og samfundet og lign.) og de afledte konsekvenser for Ejendomsselskabet Nordtyskland, ligger uden for udbyders indflydelse.

Core Property Management

Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab

Langtidsprognose for 2024 - 2034

Forudsætninger for prognosen fra 2024:

Lejestigning boliglejemål, p-pladser og antenner p.a.			3,25%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Lejestigning erhvervslejemål p.a.			3,25%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Afkast på renoveringer og projekter (lejligheder m.m.)				4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Samlet vækst i leje (før effekt af frasalg)	5,5%	3,4%	5,4%	4,7%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%
Inflation - omkostninger mv.			2,25%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Drift:	Regnskab	Regnskab	Prognose										
I 1.000 EUR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leje boliger, p-pladser og antenner	37.028	38.360	40.076	41.478	42.930	44.433	45.988	47.597	49.263	50.987	52.772	54.619	56.531
Leje erhverv	8.273	8.474	8.858	9.035	9.216	9.400	9.588	9.780	9.976	10.175	10.379	10.586	10.798
Indtægtstab solgte lejligheder/ejendomme akk.			-544	-6.559	-7.337	-8.175	-9.067	-10.016	-11.026	-12.100	-13.241	-14.452	-15.737
Merleje på nybyggeri akkumuleret			278	666	689	713	738	764	791	819	847	877	908
Merleje på renov. og modernis. akk.			153	480	1.015	1.573	2.155	2.761	3.392	4.050	4.734	5.445	6.185
Lejeindtægter før bidrag til 'Nebenkosten'	**45.301**	**46.834**	**48.821**	**45.100**	**46.513**	**47.945**	**49.403**	**50.886**	**52.396**	**53.931**	**55.491**	**57.076**	**58.685**
Bidrag til 'Nebenkosten'	17.173	15.997	17.200	17.544	17.895	18.253	18.618	18.990	19.370	19.757	20.153	20.556	20.967
Lejeindtægter (brutto)	**62.474**	**62.831**	**66.021**	**62.644**	**64.408**	**66.198**	**68.021**	**69.877**	**71.766**	**73.688**	**75.643**	**77.631**	**79.652**
Lokal administration (5,3% af lejeindtægter fra 2025)	-2.646	-2.594	-2.608	-2.390	-2.465	-2.541	-2.618	-2.697	-2.777	-2.858	-2.941	-3.025	-3.110
Fællesomkostninger - 'Nebenkosten'	-18.100	-16.630	-18.000	-18.370	-18.738	-19.113	-19.496	-19.886	-20.285	-20.691	-21.106	-21.529	-21.960
Vedligehold	-4.653	-5.296	-4.400	-4.488	-4.578	-4.669	-4.763	-4.858	-4.955	-5.054	-5.155	-5.258	-5.364
Reduktion af omkostninger pga. frasalg				675	739	805	875	946	1.021	1.097	1.177	1.259	1.344
Revisor, bestyrelse, rejser, bankgebyrer	-610	-791	-743	-758	-773	-788	-804	-820	-837	-853	-871	-888	-906
Løbende fee til Core Property Management	-5.055	-4.743	-4.334	-3.892	-3.901	-4.021	-4.143	-4.266	-4.392	-4.520	-4.650	-4.782	-4.916
Performance på 20% af stigning i NOI før fee til CPM	-373	-187	-556	0	0	0	-11	-252	-256	-261	-265	-269	-273
Lejertab og advokatomkostninger 1,0% af leje fra 2025	-438	-511	-480	-451	-465	-479	-494	-509	-524	-539	-555	-571	-587
Omkostninger i alt	**-31.875**	**-30.752**	**-31.121**	**-29.674**	**-30.181**	**-30.807**	**-31.454**	**-32.343**	**-33.005**	**-33.680**	**-34.366**	**-35.063**	**-35.771**
Nettoindtjening før renter	**30.599**	**32.079**	**34.900**	**32.971**	**34.227**	**35.391**	**36.567**	**37.534**	**38.760**	**40.008**	**41.277**	**42.568**	**43.880**
Renter finansiering	**-10.577**	**-22.798**	**-23.816**	**-22.397**	**-22.176**	**-20.322**	**-20.214**	**-20.265**	**-20.169**	**-20.100**	**-20.019**	**-19.925**	**-19.818**
Rentesats incl. renteafdækning og bidrag	*1,9%*	*3,9%*	*4,2%*	*4,2%*	*4,1%*	*3,8%*	*3,8%*	*3,8%*	*3,8%*	*3,8%*	*3,8%*	*3,8%*	*3,8%*
Ordinært overskud før værdireguleringer og skat	**20.022**	**9.281**	**11.084**	**10.573**	**12.051**	**15.069**	**16.353**	**17.269**	**18.591**	**19.908**	**21.259**	**22.643**	**24.063**
I pct. af egenkapital primo	*3,3%*	*1,6%*	*2,3%*	*2,4%*	*2,6%*	*3,0%*	*3,1%*	*3,1%*	*3,1%*	*3,2%*	*3,2%*	*3,3%*	*3,3%*
Gevinst lejl./ejd. Salg	0	49	1.981	4.186	4.371	4.561	4.759	4.964	5.177	5.398	5.627	5.865	6.112
Ord. overskud incl. realiseret avance ved lejl./ejd. salg	**20.022**	**9.330**	**13.065**	**14.759**	**16.422**	**19.631**	**21.112**	**22.233**	**23.768**	**25.306**	**26.886**	**28.509**	**30.175**
Værdiregulering på ejendomme urealiseret	-43.130	-109.342	36.370	33.773	34.582	35.692	36.824	37.976	39.147	40.338	41.549	42.777	44.023
Resultat før skat	**-23.108**	**-100.012**	**49.435**	**48.532**	**51.004**	**55.322**	**57.936**	**60.209**	**62.916**	**65.644**	**68.435**	**71.286**	**74.198**
I pct. af egenkapital primo	*-3,8%*	*-17,1%*	*10,2%*	*10,9%*	*10,8%*	*11,1%*	*10,9%*	*10,7%*	*10,6%*	*10,5%*	*10,4%*	*10,3%*	*10,2%*
Skat løbende betaling (15,8 %)		-234	-11.988	-1.154	-1.498	-2.092	-2.415	-2.686	-3.026	-3.370	-3.725	-4.091	-4.468
Udskudt skat (15,8 %)	3.447	15.795	4.125	-6.567	-6.613	-6.703	-6.792	-6.881	-6.970	-7.058	-7.144	-7.230	-7.313
Nettoresultat efter skat og værdiregulering	**-19.661**	**-84.451**	**41.572**	**40.811**	**42.893**	**46.527**	**48.729**	**50.642**	**52.920**	**55.216**	**57.566**	**59.965**	**62.417**
Afløb af renteswap	23.901	-2.773	-1.223	-1.223	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skat heraf 15,8%	-3.782	439	194	194	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat incl. swapafløb	**458**	**-86.785**	**40.543**	**39.782**	**42.893**	**46.527**	**48.729**	**50.642**	**52.920**	**55.216**	**57.566**	**59.965**	**62.417**
Resultat incl. swapafløb i pct. af egenkapital primo	*0,1%*	*-14,8%*	*8,3%*	*9,0%*	*9,1%*	*9,3%*	*9,2%*	*9,0%*	*8,9%*	*8,8%*	*8,7%*	*8,6%*	*8,6%*
Resultat incl. swapafløb i pct. af egenkapital ultimo 2023 (korrigeret for exit)		*-17,9%*	*8,3%*	*9,6%*	*10,3%*	*11,2%*	*11,7%*	*12,2%*	*12,7%*	*13,3%*	*13,9%*	*14,4%*	*15,0%*

Core Property Management

Balance:	Regnskab	Regnskab	Prognose										
I 1.000 EUR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ejendomsbalance primo	1.272.842	1.252.941	1.160.113	1.072.688	1.106.741	1.141.146	1.176.183	1.211.853	1.248.150	1.285.069	1.322.604	1.360.747	1.399.488
Tilgang nybyggerier	13.240	6.150	14.163	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang moderniseringer	11.425	10.584	8.044	12.967	13.068	13.168	13.267	13.364	13.460	13.555	13.647	13.738	13.828
Afgang frasolgte lejl./ejd. i løbende pris	-810	-269	-146.002	-12.686	-13.245	-13.822	-14.421	-15.043	-15.688	-16.358	-17.053	-17.774	-18.522
Værdiregulering til dagsværdi	-43.756	-109.293	36.370	33.773	34.582	35.692	36.824	37.976	39.147	40.338	41.549	42.777	44.023
Ejendomsbalance ultimo året	1.252.941	1.160.113	1.072.688	1.106.741	1.141.146	1.176.183	1.211.853	1.248.150	1.285.069	1.322.604	1.360.747	1.399.488	1.438.817
Faktor (brugt til ejendomsvurdering)	*27,4*	*24,7*	*24,7*	*24,7*	*24,7*	*24,7*	*24,7*	*24,7*	*24,7*	*24,7*	*24,7*	*24,7*	*24,7*
Igangværende nybyggeri	7.312	9.707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteswap, markedsværdi	3.796	2.934	1.223	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige aktiver	4.554	5.420	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Likvider	3.873	346	55.158	2.622	2.206	1.887	1.143	250	957	1.677	2.654	3.899	5.424
Aktiver i alt	**1.272.476**	**1.178.520**	**1.134.068**	**1.114.363**	**1.148.352**	**1.183.070**	**1.217.995**	**1.253.400**	**1.291.026**	**1.329.281**	**1.368.401**	**1.408.387**	**1.449.241**
Egenkapital	585.771	485.633	517.290	471.967	500.411	531.134	562.324	594.269	626.641	659.863	694.188	729.631	766.211
Udskudt skat	109.265	93.503	89.184	95.557	102.170	108.873	115.665	122.546	129.516	136.574	143.718	150.948	158.261
Realkreditlån	570.522	570.074	521.082	540.427	539.459	536.852	533.895	530.573	528.957	527.032	524.783	522.196	519.257
Støttede lån med fast rente	2.718	2.616	2.512	2.412	2.312	2.212	2.112	2.012	1.912	1.812	1.712	1.612	1.512
Banklån og kassekredit	305	21.755	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteswaps	0	488	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige gældsposter	3.895	4.451	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Passiver i alt	**1.272.476**	**1.178.520**	**1.134.068**	**1.114.363**	**1.148.352**	**1.183.070**	**1.217.995**	**1.253.400**	**1.291.026**	**1.329.281**	**1.368.401**	**1.408.387**	**1.449.241**
LtV (Realkredit+støttede lån / ejendom+igangv. nybyggeri)	*45,5%*	*49,0%*	*48,8%*	*49,0%*	*47,5%*	*45,8%*	*44,2%*	*42,7%*	*41,3%*	*40,0%*	*38,7%*	*37,4%*	*36,2%*

Egenkapitalopgørelse:													
Egenkapital primo	601.782	585.771	485.633	517.290	471.967	500.411	531.134	562.324	594.269	626.641	659.863	694.188	729.631
Årets resultat inkl. afløb renteswap	458	-86.785	40.543	39.782	42.893	46.527	48.729	50.642	52.920	55.216	57.566	59.965	62.417
Øvrige reguleringer inkl. tilbagekøb i forbindelse med exit-vindue	-44			-72.929									
Udbetalt udbytte	-16.426	-13.353	-8.886	-12.176	-14.449	-15.805	-17.539	-18.697	-20.548	-21.994	-23.242	-24.522	-25.836
Egenkapital ultimo	**585.771**	**485.633**	**517.290**	**471.967**	**500.411**	**531.134**	**562.324**	**594.269**	**626.641**	**659.863**	**694.188**	**729.631**	**766.211**

Core Property Management

Cash flow og udbytte:

I 1.000 EUR	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Prognose 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Likviditet primo	**2.904**	**3.873**	**346**	**55.157**	**2.621**	**2.206**	**1.886**	**1.142**	**250**	**957**	**1.677**	**2.654**	**3.899**
Ordinært overskud	20.022	9.281	11.084	10.573	12.051	15.069	16.353	17.269	18.591	19.908	21.259	22.643	24.063
Låneoptagelse i kreditforening	29.252	0	25.000	27.780	7.841	6.584	6.634	6.682	6.730	6.778	6.824	6.869	6.914
Salg af ejendomme/lejligheder	0	318	147.983	16.872	17.616	18.384	19.180	20.007	20.866	21.756	22.680	23.639	24.634
Indfrielse af gæld ved salg af ejendomme/ejerlejligheder			-73.992	-8.436	-8.808	-9.192	-9.590	-10.004	-8.346	-8.703	-9.072	-9.456	-9.854
Sum cash flow ind	**49.274**	**9.599**	**110.076**	**46.789**	**28.700**	**30.845**	**32.577**	**33.955**	**37.841**	**39.739**	**41.690**	**43.696**	**45.757**
Nybyggeri	-5.984	-8.545	-4.456	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Moderniseringer og forbedringer (ikke vedligehold)	-11.425	-10.584	-8.044	-12.967	-13.068	-13.168	-13.267	-13.364	-13.460	-13.555	-13.647	-13.738	-13.828
Øvrige reguleringer	-14.471	21.013	-22.378	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
Forskydning i renteperiodisering renteswap		-1.423	488	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skattebetaling løbende	0	-234	-11.988	-1.154	-1.498	-2.092	-2.415	-2.686	-3.026	-3.370	-3.725	-4.091	-4.468
Tilbagekøb aktier ved exit-vindue				-72.929									
Betalt udbytte (hensat året før)	-16.426	-13.353	-8.886	-12.176	-14.449	-15.805	-17.539	-18.697	-20.548	-21.994	-23.242	-24.522	-25.836
Sum cash flow ud	**-48.306**	**-13.126**	**-55.264**	**-99.325**	**-29.115**	**-31.165**	**-33.321**	**-34.847**	**-37.134**	**-39.019**	**-40.714**	**-42.451**	**-44.232**
Likviditet ultimo	**3.873**	**346**	**55.157**	**2.621**	**2.206**	**1.886**	**1.142**	**250**	**957**	**1.677**	**2.654**	**3.899**	**5.424**

	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Prognose 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Net Asset Value pr. aktie i DKK	**132.032**	**109.269**	**116.429**	**124.154**	**131.636**	**139.718**	**147.922**	**156.326**	**164.842**	**173.581**	**182.610**	**191.933**	**201.556**
Heraf udbytte for året som udbetales året efter	**3.000**	**1.900**	**2.740**	**3.800**	**4.160**	**4.610**	**4.920**	**5.410**	**5.790**	**6.110**	**6.450**	**6.800**	**7.150**
Udbytte i pct. af egenkapital	*2,3%*	*1,7%*	*2,4%*	*3,1%*	*3,2%*	*3,3%*	*3,3%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*
Årets resultat efter skat pr. aktie i DKK	103	-19.533	9.125	10.465	11.283	12.239	12.818	13.322	13.921	14.525	15.143	15.774	16.419
Årets afkast inkl. udbytte	*0,2%*	*-15,0%*	*8,3%*	*9,0%*	*9,1%*	*9,3%*	*9,2%*	*9,0%*	*8,9%*	*8,8%*	*8,7%*	*8,6%*	*8,6%*
Akkumuleret udbetalt udbytte (fra og med 2024)			1.900	4.640	8.440	12.600	17.210	22.130	27.540	33.330	39.440	45.890	52.690
Kurs pr. aktie inkl. akkumuleret udbetalt udbytte i DKK			118.329	128.794	140.076	152.318	165.132	178.456	192.382	206.911	222.050	237.823	254.246

Beregning af IRR

Dato	31-12-2023	20-05-2024	30-03-2025	30-03-2026	30-03-2027	30-03-2028	30-03-2029	30-03-2030	30-03-2031	30-03-2032	30-03-2033	30-03-2034	31-12-2034
Værdier	-109.269	1.900	2.740	3.800	4.160	4.610	4.920	5.410	5.790	6.110	6.450	6.800	201.556
Intern rente (IRR)	*9,1%*												

Øvrige forudsætninger:

Prognosen for 2024 er i videst muligt omfang tilpasset budgettet for 2024, men af hensyn til indregning af værdireguleringer mv. er visse forsætninger tilpasset
Nuværende renteswaps afvikles i takt med udløb. Dermed er alle lån fra 2029 baseret på 3 mdr. euribor. Rentetillæg på obligationslån er fra 2027 indregnet til 0,4%-point
Euribor (3 mdr.) er indregnet til 3,75% i 2024, 3,25% i 2025, 3,0% i 2026 og 2,75% fra 2027
Igangværende nybyggeri er indregnet til faktisk leje og omkostninger
Frasalg af ejendom for 20 mio. EUR medio 2024 til bogført værdi
Frasalg af ejerlejligheder med mark-up på 33%
Faktor for værdiansættelse af ejendomme er nedsat med 10% og herefter indregnet konstant over perioden til faktor 24,7
Afdragsfriheden og fornødne forlængelser på realkreditlån forudsættes opretholdt i perioden
Forslået udbytte svarer til ordinært driftsoverskud med tillæg overskydende likviditet fra frasalg af ejerlejligheder
Det er forudsat at ca. 15 % af aktierne indløses ved exit-vinduet, hvilket finansieres ved salg af ejendomme for 140 mio EUR.

Core Property Management

Svarblanket

Send **HELE** denne side pr. post **eller** pr. E-mail til:

Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1609 København K

E-mail: info@coreproperty.dk

Returner svarblanket, senest **den 31. marts 2024**.

«Navn1»
«Navn2»
«Navn3»
«Navn4»
«Postnr.» «By»

Ejendomsselskabet Nordtyskland [nr.]

Antal aktier:
Depotkapital:

Kryds af:

☐ Jeg ønsker at udnytte exit-vinduet og indløse ____ stk. aktier til indre værdi ultimo 2024 med betaling i marts 2025. Værdien opgøres i henhold til exit-bestemmelsen i vedtægtens § 9.1 og med korrektion for udbetalt udbytte vedr. regnskabsåret 2024.

Exit-bestemmelse i vedtægtens § 9:

Selskabets bestyrelse og direktion skal efter meddelelse fra aktionærer senest den 31. marts 2024 foranledige, at de aktionærer som måtte ønske dette, kan indløse deres aktier efter, at der er skaffet provenu hertil ved salg af dele af selskabets beholdning af kommanditaktier i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab i henhold til dette selskabs vedtægters punkt 9.1, belåning af sådanne kommanditaktier, brug af likvide beholdninger senest den 31/12 2024. Indløsning sker til indre værdi opgjort pr. 31/12 2024. Den indre værdi skal tage hensyn til evt. behov for hensat skat på ikke afhændede ejendomme i form af genvundne afskrivninger og skat på værdireguleringer. Alle omkostninger i forbindelse med salg af kommanditaktier skal fratrækkes ved opgørelse af den indre værdi på grundlag af hvilken tilbagekøb/kapitalnedsættelse sker. Den korrigerede indre værdi skal yderligere tage højde for kursregulering af Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab og dettes datterselskabers prioritetsgæld til aktuel kursværdi på opgørelsestidspunktet.

Som alternativ til indløsning i henhold til ovenstående kan selskabets bestyrelse beslutte at opkøbe egne aktier til markedspris under forudsætning af, at der foreligger gældende bemyndigelse til sådant, jfr. Selskabslovens § 198.

Denne procedure gentages herefter hvert 3. år, dvs. i 2027, 2030, 2033 osv.

Tilsagnet er bindende.

Jeg er indforstået med, at aktierne i det kommende år kun kan sælges til anden side med accept fra Core Property Management P/S.

Investor er selv ansvarlig for egne skattemæssige forhold ved indløsning. Vi opfordrer til at søge egen rådgivning. Vi kan imidlertid oplyse, at tilbagesalg af aktier til udstedende selskab beskattes som udgangspunkt som udbytte, jf. Ligningslovens § 16B, hvis der ikke opnås dispensation hos Skattestyrelsen. Såfremt aktierne er pantsat, er investor selv ansvarlig for at indhente panthavers accept af udnyttelse af exit-vinduet.

Jeg giver hermed Core Property Management P/S fuldmagt til at afvikle salget af i aktierne i mit depot på ovenstående vilkår. Eventuelle kurtage og gebyrer i min depotbank afholdes af undertegnede.

E-mail: _____

Mobiltelefon: _____

Dato og sted: _____

Underskrift: _____