

Kære Aktionær / Læser

Velkommen til første udgave af Berlin IV's nyhedsbrev. Som diskuteret på generalforsamlingen og omtalt i seneste kvartalsmeddelelse, er der behov for at højne informationsniveauet overfor selskabets aktionærer og potentielle fremtidige investorer, såvel som andre interessenter.

Formålet med nyhedsbrevet er således at tilvejebringe relevant information omkring vores egne aktiviteter samt at tilbyde en mere detaljeret information om ejendomsmarkedet i Tyskland og Berlin i særdeleshed.

Nyhedsbrevet er tænkt som et supplement til de regnskabs- og periodemeddelelser, som følger af selskabets finanskalender og nyhedsbrevet vil udkomme 2 gange om året, eller efter behov.

Vi håber, at du vil finde nyhedsbrevet fyldestgørende og informativt, og vil samtidig opfordre dig til at komme med kommentarer og forslag til forbedringer og fremtidigt indhold til vores redaktør af nyhedsbrevet – Berlin IV's nye direktør, Søren Krarup på sk@berlin4.dk

Med ønsket om et mildt og positivt forår!

God læselyst !

Erik Stannow
Bestyrelsesformand

Søren Krarup
Adm. direktør



Ny direktør og nyt bestyrelsesmedlem

Selskabet ansatte pr. 1. oktober 2009 Søren Krarup, som administrerende direktør og på den seneste generalforsamling blev Jette Jakobsen valgt ind i bestyrelsen.

Selvom begge blev præsenteret på årets generalforsamling, har vi nedenfor ladet dem præsentere sig selv yderligere:



Søren Krarup (f. 1975)

Baggrund:

2007-2009 Direktør i Tækker Group, Berlin.

2006-2007 Advokat hos Abel & Skovgård
Larsen Advokatfirma.

2003-2006 Advokatfuldmægtig hos
Bang Henriksen & Muurholm

Herudover Kaptajn af Reserven, bestyrelsesmedlem i Aspector A/S, udvalgt som et af årets talenter 2010 i kategorien direktører af Berlingske Nyhedsmagasinet, m.v.

Privat:

Gift med Lene Koudal (2 snart 3 børn) – aktiv udøver af fodbold, golf, squash m.v.

”Jeg ser min ansættelse i selskabet, som en naturlig forlængelse af min beskæftigelse i de seneste to år, hvor jeg har været bosat i Berlin med ansvaret for driften og administrationen af en danskejet ejendomsportefølje meget lig den portefølje, som Berlin IV A/S besidder.

Jeg brænder for ejendomme – i særdeleshed ejendomme i Berlin – og med mit detaljerede kendskab til markedsforholdene i den tyske hovedstad har jeg med stor energi kastet mig over optimeringen af driften i selskabets ejendomme, med det ene formål, at skabe en balanceret drift og dermed udvikle værdien af porteføljen, så der på sigt er mulighed for at opnå et afkast af den oprindelige investering.

I øvrigt kan jeg tilføje, at jeg for nylig, som medejer af selskabet SK Berlin Invest ApS har erhvervet en større aktiepost i selskabet.”



Jette Jakobsen (f. 1966)

Baggrund:

2005- Advokat og Partner, Advokatfirmaet Hertz Jakobsen, København
 1999-2005 Advokat, Advokatfirmaet Rønne & Lundgren, København
 1995-1999 Advokatfuldmægtig og advokat, Judica Advokaterne i Sønderborg
 1995-1999 Tilknyttet det tyske advokatkontor Herfurth & Partner, Hannover

Herudover medlem af en række bestyrelser og faglige fora.

Privat:

Samlevende med 2 børn – aktiv udøver af sejlsport, golf og cykling.

"Min interesse for fast ejendom er grundlæggende og begrænser sig ikke til rådgivning, idet jeg selv har investeret i ejendomme i og uden for Danmark.

Karakteristisk for mit virke i selskabsbestyrelser er et ønske om at komme tæt på virksomhedens forretning, idet mit engagement ikke fortrinsvist er juridisk men forretningsmæssigt orienteret. Jeg arbejder proaktivt med mit bestyrelsesarbejde. Mine styrker i denne sammenhæng er en analytisk, systematisk, løsningsorienteret og engageret tilgang."



Hvorfor er det vigtigt at vi løbende får renoveret lejligheder?

Selskabets ejendomme har i en periode lidt under, at flere af de lejemaal, som er blevet fraflyttet har krævet en omfattende istandsættelse for at kunne bringes i en stand, hvor genudlejning kan finde sted. Der er gennem længere tid blevet arbejdet intensivt med at forberede dette arbejde og sikre tilstedeværelsen af likviditeten til gennemførelsen heraf. Som meddelt i forbindelse med halvårsregnskabet har disse bestræbelser båret frugt og renoveringen af en stor del lejligheder er allerede tilendebragt og yderligere vil komme til.

Nedenfor kan du se nogle eksempler på, hvordan vi ved at gennemføre disse renoveringer kan opgradere vores lejligheder og samtidigt sikre en hurtig udlejning til et langt bedre lejeniveau end tidligere. Det skal bemærkes, at den gennemsnitlige tilbagebetalingstid af den investerede kapital er ca. 1,6 år og den gennemsnitlige renoveringsudgift udgør ca. 931 kr. pr. kvadratmeter.

Eksemplerne nedenfor hører til i den mest omfattende ende af skalaen, hvor vi udover en opdatering af lejlighedens stand inklusive el-installationer samtidig har foretaget ændringer i rumfordelingen for at optimere betingelserne for genudlejning.

Genterstrasse 63 – Mitte (974 dages tomgang)

- 2 værelses lejlighed på 57 kvm
- Renoveringsudgift 16.000 € svarende til 280€/kvm
- Udlejet ca. 3 uger efter endt renovering til en årlig leje på € 3.788 hvilket svarer til en tilbagebetalingstid af den investerede kapital på ca. 4,2 år.

Før:



Efter:



Aachenerstrasse 23 – Charlottenburg-Wilmersdorf (393 dages tomgang)

- 1 værelses på 66 kvm
- Renoveringsudgift 15.700 € svarende til 238€/kvm
- Udlejet ca. 5 uger efter endt renovering til en årlig leje på € 4.371 hvilket svarer til en tilbagebetalingstid af den investerede kapital på ca. 3,5 år.

Før:



Efter:



Fokusområder netop nu

Udover at vi er i gang med at indhente det renoveringsmæssige efterslæb og foretage en nøje gennemgang af driftsomkostningerne, har vi rettet fokus mod den del af vores lejer masse, som ikke betaler deres husleje til tiden.

Som den opmærksomme læser af delårsrapporten vil have bemærket, er det lykkedes at bringe andelen af dårlige betalere i vores boliglejemål ned på et acceptabelt niveau. Der ligger dog fortsat en udfordring på erhvervssiden, hvor de utilfredsstillende tal dog primært skyldes nogle få dårlige betalere.

Vi arbejder tæt sammen med vores tyske administrator og advokater på at få løst de pågældende "tunge" sager og har samtidig gennemført en revision af den standardkontrakt, som vi benytter ved erhvervslejemål og bl.a. skærpet denne, således at huslejebetalingen hos vores nye erhvervslejere overvåges detaljeret, og der hurtigt gribes ind skulle lejen ikke blive betalt til tiden.

Vi indgår ofte i en konstruktiv dialog med de erhvervslejere, som af forskellige årsager har betalingsvanskeligheder, og vi forsøger, hvis vanskelighederne er af forbigående karakter, at medvirke til en løsning til gavn for alle parter, enten i form af afdragsordninger, sæsonbestemt husleje, salg af virksomhed eller ved at hjælpe med at finde en ny lejer, som lejemålet kan afstås til mod at vi får del i en evt. overdragelsessum.

Det tyske retssystem arbejder sammenlignet med Danmark noget langsommere, så arbejdet med vores skyldnere strækker sig ofte over et længere tidsrum. For at sikre en hurtigere og mere driftsneutral løsning af disse problemer, er der bl.a. indgået en incitamentsaftale med vores tyske administrator for at opnå udenretlige løsninger.

Markedsinformation

Der har gennem det sidste par år været skrevet og sagt meget negativt om den økonomiske udvikling i Tyskland og i særdeleshed om udviklingen på ejendomsmarkedet og de investorer, som er involveret..

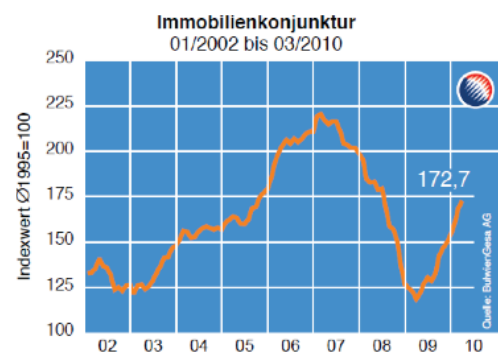
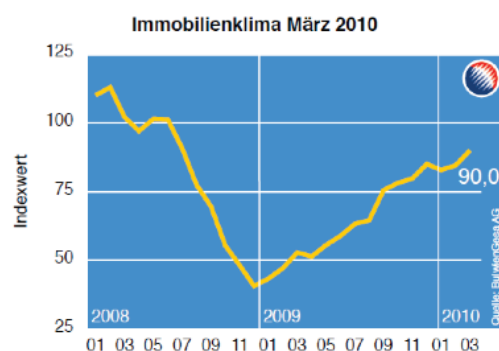
Overskrifterne i de seneste måneder i såvel danske som tyske medier – og vigti-



gere naturligvis – nøgletallene bag disse, begynder dog at vise tegn på bedring og overskrifter som *"Tysk erhvervsliv tager hul på 2010 med et smil"*¹, *"Tyske nøgletal overrasker positivt trods fald"*², *"Tysk erhvervstillid bedre end ventet"*³ og særligt for ejendomsmarkedet i Tyskland *"Irrespective of all Problems a Crash has Become unlikely"*⁴, *"Zunehmender Optimismus ist berechtigt"*⁵ finder vej til markedet.

Samtidig er den tyske økonomi efter en kraftig nedtur i 2009 med et fald i BNP på – 5% langsomt på vej frem igen og der forventes i 2010 og 2011 en moderat økonomisk vækst på mellem 1% og 2%.⁶

Denne mere positive tendens kan mere branchespecifikt aflæses i de målinger af ejendoms klimaet og ejendoms konjunkturerne i Tyskland, som månedligt på baggrund af omfattende spørgeskemaundersøgelser, opgøres af King Sturge GmbH. Disse målinger er i vid udstrækning udtryk for stemningen på markedet og nedenfor er den senest offentliggjorte udvikling gengivet. Hvis man ønsker at vide mere omkring baggrunden for disse eller løbende at holde sig orienteret, kan dette ske på www.immokonjunktur.de.



Ejendomsmarkedet i Berlin har naturligvis også været berørt af den negative økonomiske udvikling, særligt på transaktionsmarkedet, hvor omsætningen i 2009 har været præget af tilbageholdenhed hos såvel sælgere og købere. I hvor høj grad der er handlet ejendomme og til hvilke priser har naturligvis en stor betydning for værdiansættelsen af selskabets portefølje af ejendomme – men eftersom

1: www.borsen.dk d. 26.01.2010

2: www.borsen.dk d. 16.02.2010

3: www.borsen.dk d. 16.03.2010

4: King Sturge, Real Estate Economy Index, Januar 2010

5: King Sturge, Real Estate Economy Index, Marts 2010

6: Quarterly – december 2009, BulwienGesa AG www.bulwiengesa.de

investeringerne er langsigtede, er det i lige så høj grad udviklingen i lejemarkedet, som er interessant for Berlin IV A/S.

Lejemarkedet har – for boligdelens vedkommende – vist sig at være nærmest resistent overfor finanskrisens påvirkninger, idet efterspørgslen på lejeboliger bl.a. som følge af en række demografiske faktorer (udviklingen i husstandenes størrelse, befolkningstilvækst, m.v.) har været stabil og i enkelte kvarterer i byen sågar stigende. Det mærker vi særligt i forbindelse med genudlejning, hvor lejestigninger nu er normen. Men også i den eksisterende lejerbestand, har vi haft mulighed for i de seneste måneder at gennemføre lejeforhøjelser. Desværre er en del af denne positive udvikling blevet opslugt af udviklingen på erhvervslejemarkedet, hvor en del mindre erhvervsdrivene har måttet opgive den fortsatte drift på grund af manglende omsætning.

Vore egne oplevelser bekræfter i nogen udstrækning den tendens, som er gengivet i den seneste analyse af ejendomsmarkedet i Berlin foretaget af Jones Lang Lasalle⁷, hvor der bl.a. er noteret en fremgang i den gennemsnitlige udbudslejepris pr. kvadratmeter på ca. 6% for 2009 og et fald i den gennemsnitlige tomgang for tredje år i træk.

I forbindelse med en optimering af driften indgår et naturligt element omkring eliminering af risici og vi arbejder derfor på at identificere eventuelle oprindelige erhvervslokaler, som er vanskelige at genudleje til erhverv med henblik på at ombygge disse til boligformål.

Næste Nummer

I det næste nyhedsbrev vil der være mulighed for at komme lidt tættere på vores tyske administrator og få et indblik i diversiteten af de ejendomme, som vi har investeret i. Samtidig vil vi forsøge at få en ekspertkommentar til kursdannelsen på aktierne i selskabet og forsøge at drage paralleller til tyske noterede ejendomselskaber og indeks.

⁷: Residential City Profile Berlin – 2. Halbjahr 2009

