

BERLIN⁴



Generalforsamling
11. oktober 2010

Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
2. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse
3. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport
4. Valg af medlemmer til bestyrelse
5. Valg af revisor
6. Eventuelle forslag fra bestyrelse og/eller aktionærer
 - 6.1 Revision af selskabets vedtægter jf. ny selskabslov
 - 6.2 Bemyndigelse til dirigenten
 - 6.3 Bemyndigelse til at tilbagekøbe egne aktier
 - 6.4 Godkendelse af overordnede retningslinjer vedrørende aktiebaserede instrumenter og incitamentsprogrammer for direktion og bestyrelse i selskabet

Bestyrelsens beretning



Generalforsamling 2010

BERLIN⁴

2008/2009 – et turbulent år



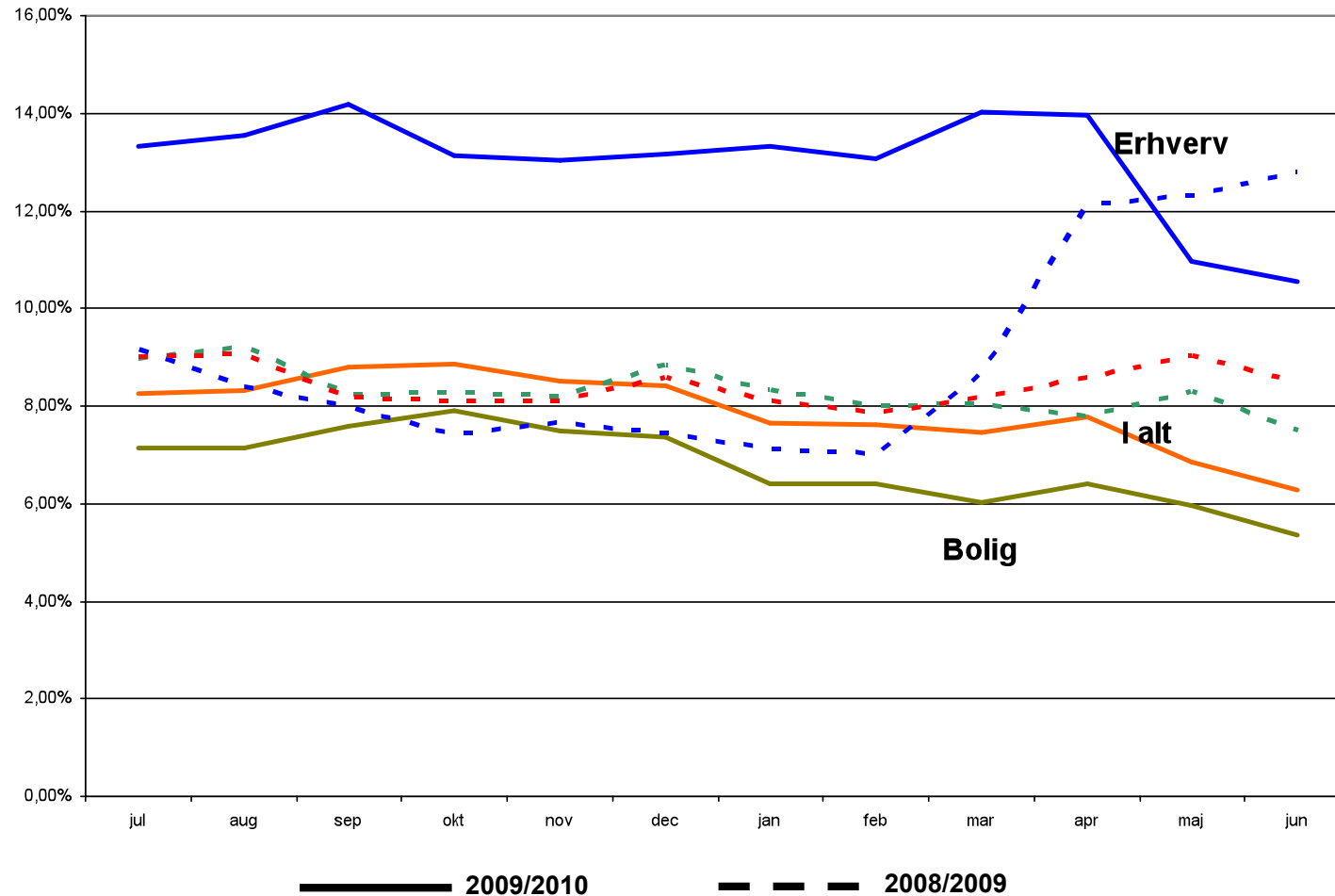
2009/2010 – et turnaround år

**Søren Krarup
tiltræder
(oktober 09)**

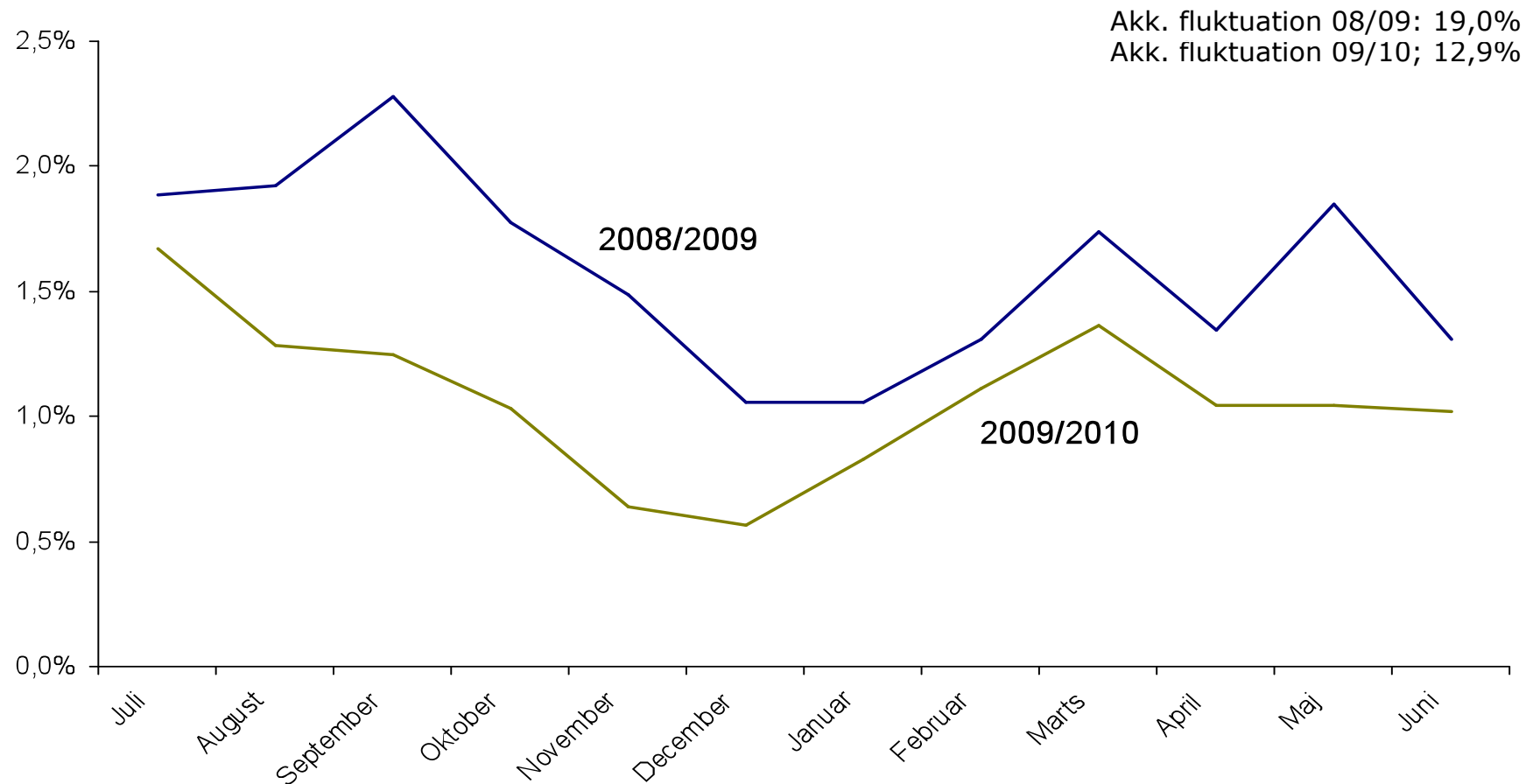
**Forlig om
Greta 60
(Juli 2010)**

**Fokus på drift
Fokus på banker/likviditet
Identificering af vækstmuligheder**

Driftsfokus: Reduktion i tomgang på 25%



Fluktuationen reduceret med 32%



Positiv Fluktuation: Den vi selv skaber via lejeforhøjelser

Negativ Fluktuation: Fraflytninger begrundet i ejendommens stand , administration eller andre årsager

Generalforsamling 2010



Driftsfokus: Reduktion på tab på debitorer

	2009/2010	2008/2009
Løbende hensættelse	1,1MDKK	8,8MDKK
Realiserede tab	3,5MDKK	3,7MDKK
Ekstraordinære hensættelser	-3,5MDKK	4,1MDKK
Lejetab i alt	1,1MDKK	16,6MDKK

Driftsfokus: Forbedring af tab på debitorer

0 – 90 dage	0%
90 – 180 dage	10%
180 – 360 dage	50%
> 360 dage	100%

Initiativer:

- ✓ Benytter nu "standard" tysk hensættelsesmodel
- ✓ Bedre screening af nye lejere
- ✓ Hurtigere behandling af dårlige betalere
- ✓ Eksternt inkassobureau tilknyttet
- ✓ SMS Reminders "Deres husleje forfalder....."

Renoveringer

- Renovering af 112 lejligheder igangsat
- Renovering af 7.458 M² igangsat ca. 4,5% af den samlede boligmasse.
- Den gennemsnitlige tomgangstid per lejlighed der renoveres er 572 dage.

Gleditschstrasse - Schoeneberg



- 3 værelses på 114 M²
- Tomgang 672 dage
- Gammel leje: 5,05 €/M² pr. måned

Gleditschstrasse – 48,5% højere leje



- Udlejet pr. 1.8.2010 med 18 måneders uopsigelighed
- Lejeindtægt 7,5€/M² – 48,5% højere end de 5,05 €/M²
- Samlet investering 29.500 € (252 €/M²)
- Ny årlig lejeindtægt: 10.440 €

Haydnstrasse 2 - Steglitz



- 2 værelses på 56 M²
- Tomgang 893 dage
- Gammel leje: 3,78 €/M² pr. måned

Haydnstrasse – 72% Højere leje



- Udlejet pr. 1.5.2010 med 18 måneders uopsigelighed
- Lejeindtægt 6,5 €/M² – 72% højere end de 3,78 €/M²
- Samlet investering 17.300 € (298 €/M²)
- Ny årlig lejeindtægt: 4.370 €

Renoveringsstatus:

- Renovering af 112 lejligheder igangsat
- Renovering af 7.458 M² igangsat ca. 4,5% af den samlede boligmasse.
- Den gennemsnitlige tomgangstid per lejlighed der renoveres er 572 dage.
- **Den gennemsnitlige lejestigning forventes at være ca. 31%.**
- **Samlet investering 2009/2010 ca. DKK 10,5 mio**
- **ROI forudsat at lejligheder er uanvendelige er ca. 2,6 år**
- **ROI beregnet som forskel på teoretisk før leje og ny leje er ca. 10 år.**
- **Af de 112 lejligheder er 37 under færdiggørelse.**



Andre aktiviteter vedrørende driftsfokus

- Ny incentive baseret aftale med Hachmann
- Introduktion af ekstern udlejningssupport efter 100 dages tomgang
- Gennemgang af større driftsaftaler (forsikringer, kabel, tv m.v.)

Bankaftaler: Aftaler i stand med 2 banker



Bankaftaler: Aftaler i stand med ~~2~~₃ banker



Finansiell fokus: Låneoversigt

30. juni 2010 er følgende lån afdækket (koncern):

Långiver	Restgæld på lån (eur)	Udløb	Restgæld på SWAP (eur)	Udløb	Afgiven rente ekskl. Margin
EuroHypo	8.406.673	31-10-2016	8.406.673	31-10-2016	3,96%
EuroHypo	19.500.000	31-10-2016	19.500.000	31-10-2016	4,19%
EuroHypo	10.869.621	31-10-2016	10.869.621	31-10-2016	4,21%
HypoReal	5.024.350	31-05-2017	5.024.350	31-05-2017	4,50%
EuroHypo	863.173	31-10-2016	993.173	31-10-2016	4,84%
EuroHypo	20.291.275	31-10-2016	20.827.711	31-10-2016	4,84%
HypoReal	23.069.000	31-05-2017	23.069.000	31-05-2017	4,50%
Berlin Hyp	25.868.250	30-03-2012	25.968.250	30-03-2012	4,35%
Berlin Hyp	7.892.500	30-12-2016	7.892.500	30-12-2016	4,22%
EuroHypo	1.764.873	31-10-2016	1.764.873	31-10-2016	4,12%
EuroHypo	752.808	31-10-2016	752.808	31-10-2016	4,12%
EuroHypo	2.796.143	31-10-2016	2.796.143	31-10-2016	4,12%
EuroHypo	1.689.977	31-10-2016	1.689.977	31-10-2016	4,12%
EuroHypo	3.520.184	31-10-2016	3.520.184	31-10-2016	4,84%
EuroHypo	3.428.546	31-10-2016	3.428.546	31-10-2016	4,84%
EuroHypo	2.140.000	31-10-2016	2.140.000	31-10-2016	4,92%
EuroHypo	2.400.000	31-10-2016	2.400.000	31-10-2016	4,58%
EuroHypo	4.865.824	31-10-2016	4.865.824	31-10-2016	4,84%

Swap effekt på egenkapital pr. 30.6.2010 DKK -126.4 mio.

Finansiell fokus: Refinansiering af lån 2012



- Refinanciering af ca. € 25,5 mio. pr. 30.03.2012
- Dialog påbegyndt
- Udnytte lave renteniveau
- Sikkerhed forbedres gennem investeringer i denne del af ejendomme
- Forventning om en markant reducere af rentebyrden

God Likviditets situation (Mio DKK)

	Ultimo 2008/2009	Ultimo 2009/2010
(TDKK)		
Fri	18,494	13,402
Delvis bunden	12,010	26,431
Bunden	35,661	11,909
Total	66,165	51,742

- Reduktion af bunden likviditet konsekvens af bank-forhandlinger

God Likviditets situation (Mio DKK)

	Ultimo 2008/2009	
(TDKK)		

3.5.2

Likviditetsrisiko

Det er forudsat i Prognosen, at der optages et tillægslån i 2011/2012 på tDKK 74.500 og i 2014/2015 et yderligere lån på tDKK 67.050 til styrkelse af likviditeten. Disse lån er i Prognosen indregnet med en rente på 5,40% p.a. Behovet for styrkelsen af likviditeten er afhængig af, at Bestyrelsen finder det økonomisk optimalt at foretage de i Prognosen forudsatte forbedringer af Ejendommene. Såfremt disse forbedringer kun foretages i mindre omfang end forudsat, mindskes behovet for yderligere låneoptagelse tilsvarende.

58,888

- Eventuel likviditet til aktietilbagekøb ikke medtaget

God Likviditets situation (Mio DKK)

	Ultimo 2008/2009	Ultimo 2009/2010	Ultimo 2010/2011
(TDKK)			
Fri	18,494	13,402	27,330
Delvis bunden	12,010	26,431	19,773
Bunden	35,661	11,909	11.783
Total	66,165	51,742	58,888

- Reduktion af bunden likviditet konsekvens af bank-forhandlinger
- Fri likviditets forbedring skyldes Greta 60 forlig
- Eventuel likviditetspåvirkning af aktietilbagekøb ikke medtaget

Finansielle nøgletal 2009/2010

Alle tal i MDKK	2009/2010	2008/2009	Ændring
Omsætning	96,4	95,4	+1,0
Omkostninger ved udlejning	-2,8	-3,2	-0,4
Vedligehold	-8,1	-7,4	+0,7
Ejendomsomkostninger ved tomme lejemål	-7,3	-2,6	+4,7
Advokatomkostninger	-0,4	-0,3	0,1
Hensættelser til tab	-1,1	-16,6	-15,5
Ejendomsforvaltning	-7,4	-7,9	-0,5
Asset Management	-3,2	-5,6	-2,4
Øvrige omkostninger	-3,8	-5,6	-1,8
Finansielle omkostninger	-62,0	-58,5	+3,5
Dagsværdiændring af ejendomme	47,2	-199,8	+247,0
Skat	0,0	0	0
Resultat	43,9	-212,1	+256,1

Udvikling egenkapital og aktiekurs

Samlet indbetalt aktiekapital	
Indskudt aktiekapital	t. DKK 590.000
Egenkapital pr. 30/6 2010	t. DKK 207.681
Fald i egenkapital i forhold til indskudt aktiekapital	t. DKK 382.319 (64,8 %)
Gennemsnitlig tegningskurs pr. aktie	DKK 2,00
Indre værdi pr. aktie pr. 30/6 2010	DKK 0,70
Aktiekurs pr. aktie pr. 30/6 2010	DKK 0,35



Værdiansættelsesprincip



Dagsværdien er fastlagt på grundlag af analyser fra Jones LangLaSalle GmbH og ved brug af en anerkendt lokal brutto-afkastmodel samt markedsinformation i øvrigt.

Den kalkulatoriske værdi tager udgangspunkt i aktuelle lejeindtægter og er en udbredt værdiansættelsesmodel i Tyskland. Der er anvendt en kalkulationsfaktor på 13,7.

Jones LangLaSalle's desktopvurdering, der er anvendt som en guideline ved værdiansættelsen, tager udgangspunkt i en 10-årig fremdiskonteringsmodel med de afvigelser en desktopvurdering indeholder.

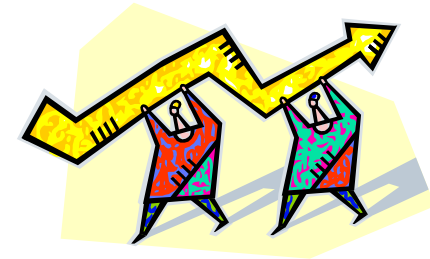
Tkr.	Koncernen	
	2009/2010	2008/2009
Anskaffelsessum 1. juli	1.536.298	1.489.791
Valutakursregulering	257	-2.177
Periodens tilgang/tilgang gennem virksomhedssammenslutninger	0	41.545
Tilgang som følge af forbedringer	6.369	7.139
Anskaffelsessum 30. juni	1.542.924	1.536.298
Dagsværdiændring 1. juli	-248.576	-48.888
Periodens valutakursreguleringer	60	71
Periodens dagsværdiændring	47.174	-199.759
Dagsværdiændring 30. juni	-201.342	-248.576
Bogført værdi 30. juni	1.341.582	1.287.722

Opsummering af årsrapporten

- Omsætning: DKK 96,4 mio. mod DKK 95,4 mio.
- Netto finansielle udgifter: DKK 62,0 mio.
- Hensættelser til tab på debitorer: DKK 1,1 mio.
- Resultat før skat og værdiregulering: DKK 0,3 mod DKK -12,3 mio.
- Aftale med (alle) tyske banker
- Tomgang målt på manglende leje udgør ca. 6 %
- Positive værdiregulering på DKK 47,2 mio. mod sidste års DKK -199,8 mio.
- Resultat før skat: DKK 43,905 mio.
- Egenkapitalen: DKK 207,681 mio.
- Bestyrelsen foreslår at der ikke udbetales udbytte.

Prioriteter for 2010/2011

- Fortsætte detaljeret fokus på drift
 - Løbende forbedringer af lejligheder
 - Yderligere reduktion i Tomgang
 - Yderligere reduktion i fluktuation
- Fastholde tæt dialog med banker med fokus på optimering af porteføljen
- Forbedre kommunikationen til aktionærer og presse
- Aktiv Porteføljepleje



Aktiv Porteføljepleje

- Udnyttelse af tagrum
- Opdeling i ejerlejligheder
- Ombygning erhverv til bolig
- Udnyttelse byggefelter
- Udvidelse af portefølje



Udnyttelse af tagrum - Reinickendorferstr.



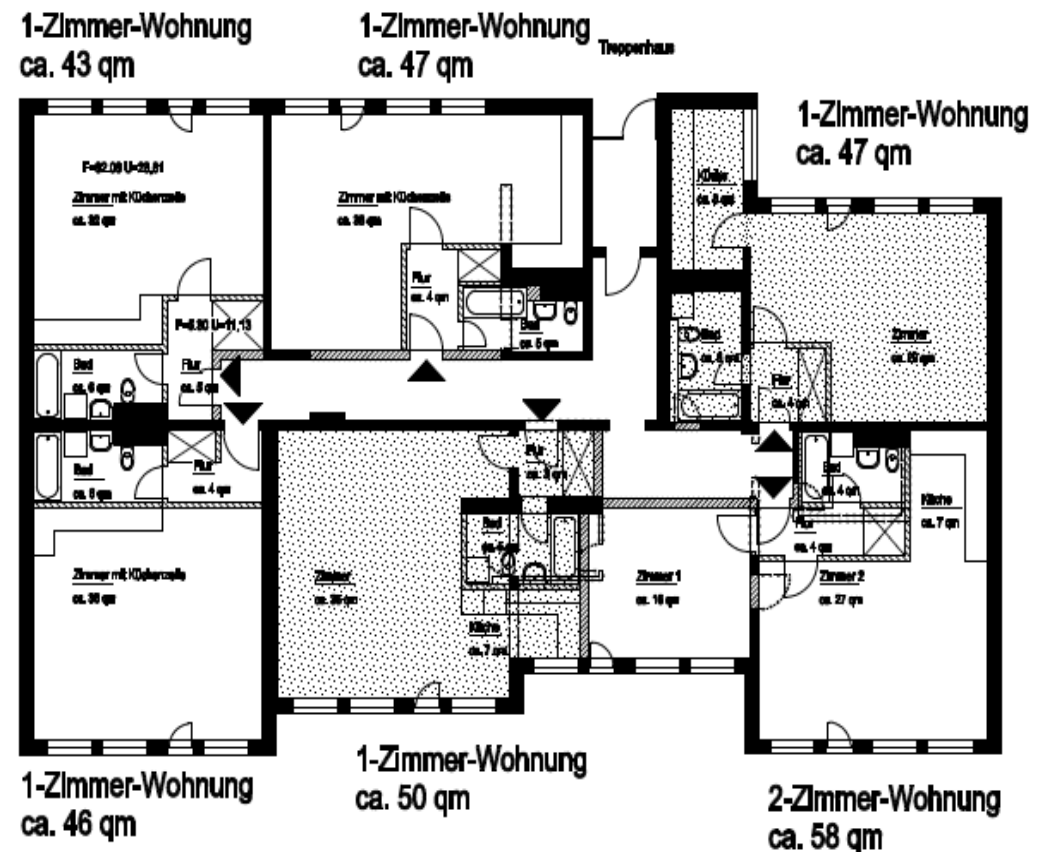
Udnyttelse af tagrum - Reinickendorferstr.



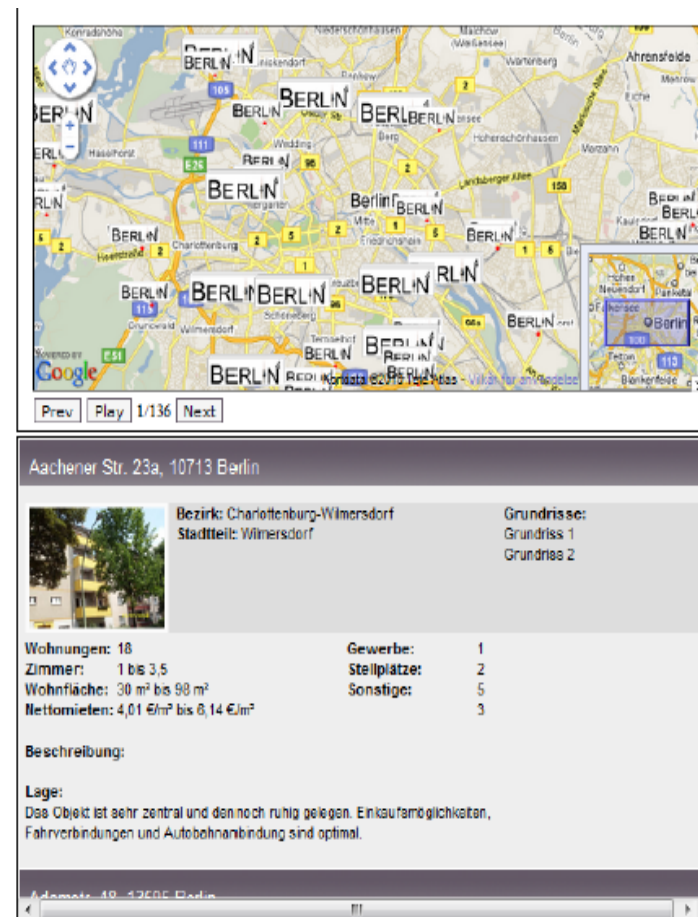
- 7 lejligheder – 633 kvm bolig
- Investering: ca. 500.000€
- Årlig lejeindtægt: ca.35.000-40.000 €
- Forrentning på 7-8%
- Afsluttes i faser frem til JAN 2011
- Ca. 20 ejendomme med muligheder
- Typisk i forbindelse med udstykning til ejerlejligheder

Ombygning fra erhverv til bolig

- Beliggende på 1. sal i attraktivt område tæt på teknisk universitet
- 328 kvm erhverv tomt i > 2 år
- Forsøgt udlejet til € 4,78/kvm
- Ombygges til 6 lejligheder
- Samlet investering: ca. €110.000
- Nyudlejning €6,50-7,50/kvm
- Årlig husleje ca. € 25.000
- Forventet genudlejningstid 3-4 uger
- 3 objekter af denne type p.t.



Højere informationsniveau



Berlin – Lav konjunkturfølsomhed

Arbeitslose im Vergleich der Bundesländer

Zahl der Arbeitslosen 2009 gegenüber dem Vorjahr

Veränderung in %	
Brandenburg	- 5,8
Meck.-Vorpom.	- 4,9
Sachs.-Anhalt	- 4,0
Sachsen	- 0,5
Thüringen	+ 0,8
Niedersachsen	+ 1,4
BERLIN	+ 1,4
Schles.-Holst.	+ 2,8
Hessen	+ 3,3
Bremen	+ 3,8
DEUTSCHLAND	+ 4,8
Saarland	+ 5,5
Nordrh.-Westf.	+ 5,6
Hamburg	+ 7,6
Rheinl.-Pfalz	+ 9,6
Bayern	+ 15,5
Bad.-Württemb.	+ 24,3

Quellen: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit

Unternehmensgründungen (Saldo) im Vergleich der Bundesländer

Saldo Gewerbeneuerrichtungen und –stilllegungen¹ 2009

Saldo je 10.000 Einwohner	
BERLIN	+ 31
Bayern	+ 28
Hamburg	+ 26
Schles.-Holst.	+ 19
Saarland	+ 19
DEUTSCHLAND	+ 17
Niedersachsen	+ 16
Bremen	+ 16
Hessen	+ 15
Bad.-Württemb.	+ 15
Rheinl.-Pfalz	+ 14
Nordrh.-Westf.	+ 14
Brandenburg	+ 10
Sachsen	+ 9
Thüringen	+ 7
Meck.-Vorpom.	+ 2
Sachs.-Anhalt	+ 1

¹ Bei den Gewerbeanmeldungen werden hier nur diejenigen berücksichtigt, bei denen der zukünftige Gewerbetreibende angibt, dass eine Neuanrichtung vorliegt. Nicht erfasst werden Anmeldungen wegen Übernahme eines Betriebes, Gesellschaftsreintritt, Änderung der Rechtsform oder Zuzug aus einem anderen Meldbezirk. Zu den Abmeldungen zählen hier nur diejenigen, bei denen der Gewerbetreibende vollständig aufgegeben wird. Nicht einbezogen sind die Abmeldungen bei Verkauf, Verpachtung, Änderung der Rechtsform, Gesellschaftsraustritt oder Verlegung in einen anderen Meldbezirk.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Bundesamt

Bruttoinlandsprodukt (real) im Vergleich der Bundesländer

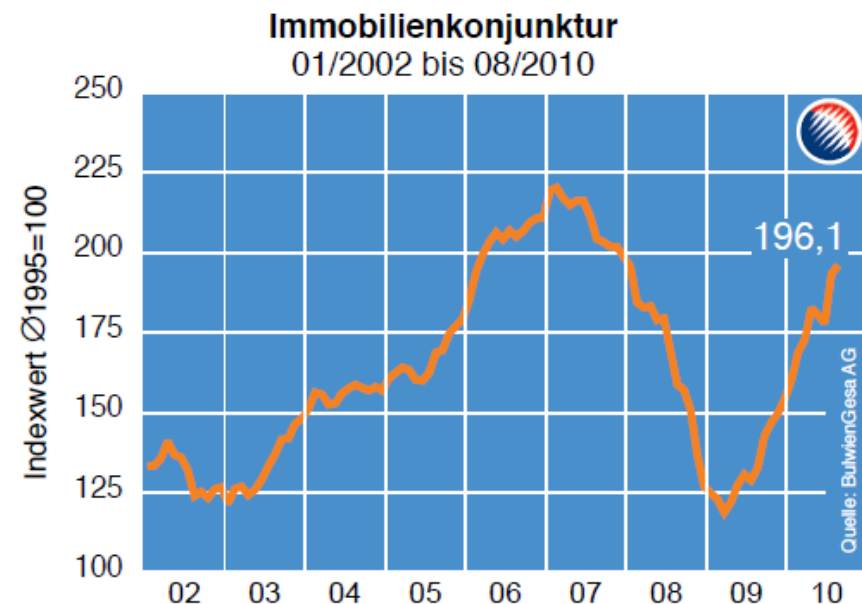
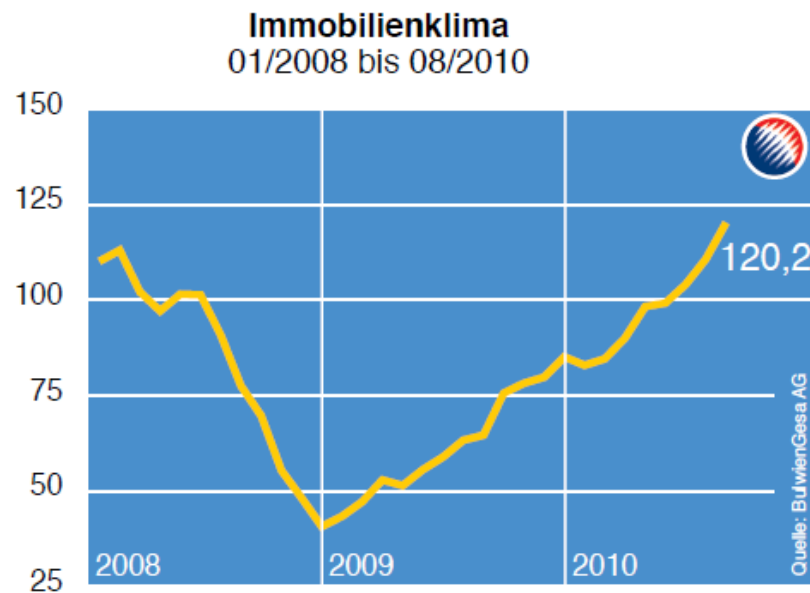
Reales Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2009

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	
BERLIN	- 0,7
Schles.-Holst.	- 1,9
Brandenburg	- 2,1
Meck.-Vorpom.	- 2,3
Hamburg	- 3,2
Bremen	- 3,4
Sachsen	- 3,8
Thüringen	- 4,3
Hessen	- 4,3
Sachs.-Anhalt	- 4,7
Niedersachsen	- 4,7
DEUTSCHLAND	- 4,9
Bayern	- 5,0
Rheinl.-Pfalz	- 5,0
Nordrh.-Westf.	- 5,8
Bad.-Württemb.	- 7,4
Saarland	- 7,9

Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“

Forbedret stemning i markedet

De positive tendenser fra sidste år er fortsat både for lejemarkedet og investeringsmarkedet/klimaet:



Forventninger til 2010/2011

- Fortsætte den positive udvikling, der er igangsat i det forløbne regnskabsår og vil fortsat gennemføre reoveringer og moderniseringer i porteføljen og effektivisere driften med henblik på yderligere at forbedre porteføljens værdi og selskabets resultat.
- Lejeindtægt på omkring DKK 100 mio.
- Resultat før værdiregulering og skat på omkring DKK 5-10 mio.
- Likviditeten forventes sikret gennem fortsat god forståelse med långiverne og fokus på cash-flow i den daglige drift.
- Realisering af projekter under kategorien "Aktiv porteføljepleje"



Generalforsamling 2010

BERLIN⁴

Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
2. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse
3. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport
4. Valg af medlemmer til bestyrelse
5. Valg af revisor
6. Eventuelle forslag fra bestyrelse og/eller aktionærer
 - 6.1 Revision af selskabets vedtægter jf. ny selskabslov
 - 6.2 Bemyndigelse til dirigenten
 - 6.3 Bemyndigelse til at tilbagekøbe egne aktier
 - 6.4 Godkendelse af overordnede retningslinjer vedrørende aktiebaserede instrumenter og incitamentsprogrammer for direktion og bestyrelse i selskabet

Ad 4 Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår genvalg af:

- Direktør Erik Stannow
- Direktør Finn Christensen
- Civilingeniør Jens Hald Mortensen
- Advokat Jette Jakobsen

Ad 5 Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af:

PricewaterhouseCoopers, Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Ad 6.1 Vedtægtsændringer

Ændringer som følge af ny selskabslov er i hoved træk følgende:

- Ikke længere krav om angivelse af hjemstedskommune
- Nye regler for indkaldelse til generalforsamlinger, herunder tidsfrister, offentliggørelse m.v.
- Nye regler for afvikling af generalforsamlinger, herunder stemmerettens overgang, mulighed for brevstemmer m.v.
- Nye skærpede krav til indhold og offentliggørelse af protokol for generalforsamlinger

Ad 6.2 Bemyndigelse til dirigent

En praktisk foranstaltning.

Ad 6.3 Bemyndigelse til køb af egne aktier

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens bemyndigelse til, at selskabet i tiden indtil 11. oktober 2015 kan erhverve egne aktier inden for en samlet pålydende værdi af i alt 15 % af selskabets aktiekapital.

Vederlaget for aktierne skal for B-aktier svare til den på erhvervelses-tidspunktet noterede købskurs med maksimalt en margin på +/- 10 % og vederlaget for A-aktier skal minimum svare til den noterede købskurs på B-aktier på erhvervelsestidspunktet og kan maksimalt udgøre den oprindelige udbudskurs for A-aktier (DKK 2,00) + / - 10 %.”

Formål:

- Forbedre likviditeten aktien
- Likviditetsanvendelse der er i forståelse med banker
- Likviditetsanvendelse til gode for alle investorer
- Øger indflydelse blandt øvrige aktionærer

Ad 6.4 Godkendelse af retningslinjer som følge af vederlagspolitik

Baggrund:

Berlin IV har et ønske om at være en attraktiv og konkurrencedygtig virksomhed, der kan tiltrække og fastholde en kompetent bestyrelse, direktion og medarbejdere, der skal fremme aktionærernes og selskabets interesser samt fremme og sikre, at beslutninger træffes med udgangspunkt i en langsigtet adfærd.

Bestyrelse:

Fast basishonorar – der øges i takt med de pålagte arbejdsopgaver
Mulighed for at erstatte/supplere med aktier

Direktion:

Fast vederlag suppleret med sædvanlige goder og bonus
Mulighed for såvel aktie baserede som ikke-aktie baserede incitamentsprogrammer

Tak for idag



Generalforsamling 2010

BERLIN⁴