

## Berlin III A/S – Selskabets nye strategi.

---

Som nævnt i tidligere selskabsmeddelelser skal bestyrelsen herved præsentere strategien for et eventuelt fortsættende selskab efter afviklingen af et tilbagekøbsprogram.

### 1.0 Baggrund

Med baggrund i de seneste års finanskriser og deraf afledte faldende værdier på næsten alle aktivtyper, herunder ejendomme og aktier, har temaet i ejendomsmarkedet været konsolidering af ejendomsbranchen med henblik på at etablere større og stærkere enheder, ikke mindst i takt med udfordringerne vedrørende finansiering af de enkelte investeringer. Dette emne har også omfattet de danske selskaber, der har porteføljer af tyske ejendomme, hvor en række af disse selskaber med fordel kunne indlede et tættere samarbejde til gavn for alle aktører, ikke mindst selskabernes aktionærer og de banker, der finansierer ejendommene.

Med udgangspunkt i, at Berlin III A/S var et af branchens bedst performende selskaber med særdeles gode nøgletal, vedtog Selskabet på den ordinære generalforsamling i oktober 2010 en strategiændring, hvorunder Selskabet skulle forsøge aktivt at medvirke i en konsolideringsproces. Selskabets ledelse undersøgte mulighederne for en konsolidering med henblik på at skabe et større og finansielt stærkere selskab til gavn for aktionærerne. Processen omfattede bl.a. en undersøgelse af mulighederne for at købe en bestemmende indflydelse i eksisterende ejendomsselskaber, køb af porteføljer af ejendomme og fusioner med eksisterende selskaber af samme karakter som Berlin III A/S. Ledelsen konstaterede imidlertid, at en sådan konsolidering fordrer en betydelig likvid beholdning samt en aktiekurs, der ikke afveg væsentligt fra den indre værdi for det tilfælde, at Selskabets aktier skulle indgå som betalingsmiddel. Begge forhold har været en udfordring for Selskabet.

Sideløbende med konsolideringsbestrebelse præsenterede ledelsen i september 2011 på en generalforsamling et betinget tilbud fra Corestate Capital AG om overtagelse af hele Selskabets ejendomsportefølje i en transaktion, hvor køber skulle overtage aktierne i det tyske datterselskab, der ejer ejendomsporteføljen. Transaktionen blev gennemført i december 2011 med det resultat, at Berlin III A/S kan fortsætte som selvstændigt selskab med en likvid beholdning som eneste aktiv.

Det er Ledelsens opfattelse, at finansiering af ejendomme i den kommende periode – frem til 2015 – vil blive påvirket negativt af det regelsæt, som bankerne økonomisk og lovgivningsmæssigt er underlagt, herunder vil prisen for fremmedkapital forventeligt stige som følge af forhøjelser af marginer og bidrag. Samtidigt skaber disse udfordringer gode muligheder for Berlin III A/S, der kan drage nytte af de muligheder, som opstår, fordi Selskabet har en god likvid position.

### 2.0 Selskabets kapitalgrundlag

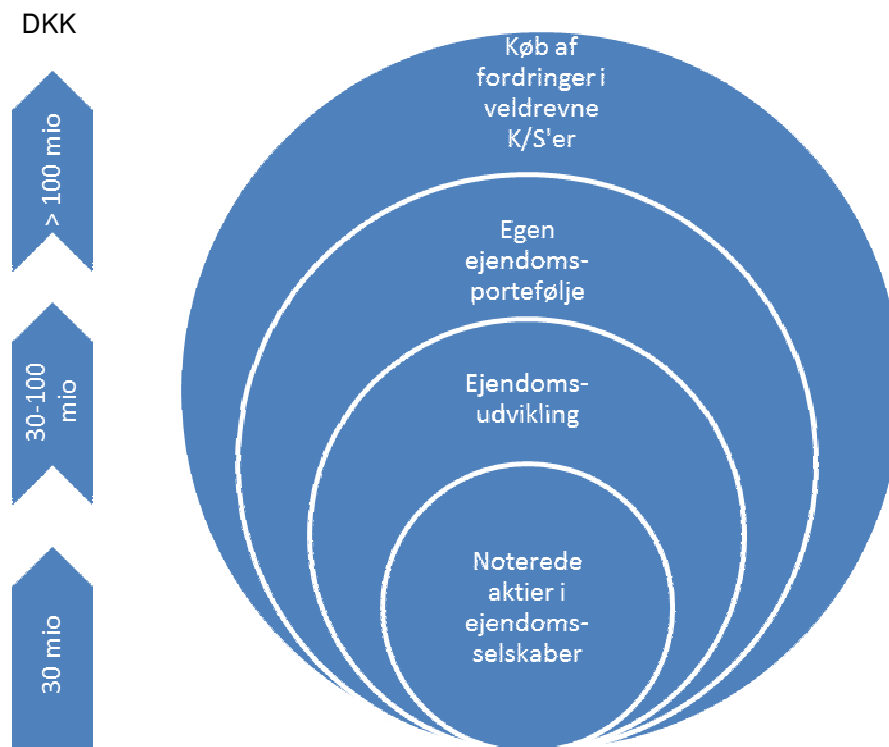
Selskabets egenkapital udgør pr. 31. marts 2012 DKK 322.567.845 (EUR 43.372.216), hvoraf likvider udgør DKK 304.620.275 (EUR 40.959.000). Opgørelsen af den endelige købesum for aktierne i de tyske datterselskaber er efterfølgende blevet betalt

### 3.0 Karakteristika for fremtidige investeringer

## Berlin III A/S

- Bestyrelsen forventer at foretage ejendomsrelaterede investeringer, der enten foretages direkte i ejendomme eller i aktier, anpartar, andele eller ved køb af fordringer. Disse investeringer vil alle bære en forventning om et direkte afkast på 7% eller derover. Der forventes til de fleste investeringer at være knyttet et element af lånefinansiering, således at afkastet af den foretagne egenkapitalinvestering som udgangspunkt vil udgøre mellem 7-15%, men også gerne mere.
- De fremtidige investeringer forventes at generere både et værdistigningselement og et løbende afkast. Af det løbende likvide afkast vil 70% blive geninvesteret, mens 30% af det likvide resultat af Bestyrelsen vil blive foreslået udloddet som udbytte.
- Som følge af de ambitiøse afkastkrav vil selskabets fremtidige risikoprofil være relativt aggressiv. Dette indebærer bl.a., at der ikke vil være grænser for, hvor stort et finansieringselement der vil være knyttet til de enkelte investeringer. Det forventes dog, at egenkapitalelementet på de forskellige investeringer vil udgøre 10-20% af den samlede investering. Denne risikoprofil indebærer, at selskabet vil antage karakter af kapitalfond med ejendomsrelaterede investeringer frem for et traditionelt langsigtet ejendomsselskab, men fokus vil være på at drage fordel af de bevægelser, der er på ejendoms- og finansieringsmarkedet.
- Med en profil som kapitalfond vil der ikke være samme behov for at forblive børsnoteret, og Bestyrelsen har derfor sat grænsen for hvilken kapital, der bør blive tilbage i Selskabet for at Selskabet vil forblive med at være børsnoteret. Dette betyder, at såfremt der er så mange aktionærer, der benytter sig af tilbagekøbsprogrammet, at egenkapitalen i Selskabet bliver under DKK 150 mio. (EUR 20 mio.), vil Selskabet blive afnoteret. Det vurderes, at det ikke giver mening at bevare en børsnotering, såfremt kapitalen ikke udgør en vis størrelse og med en tilpas spredning, idet omkostninger og merarbejde ved at forblive børsnoteret vil være for belastende.

### 4.0 Investeringsomfang og profil

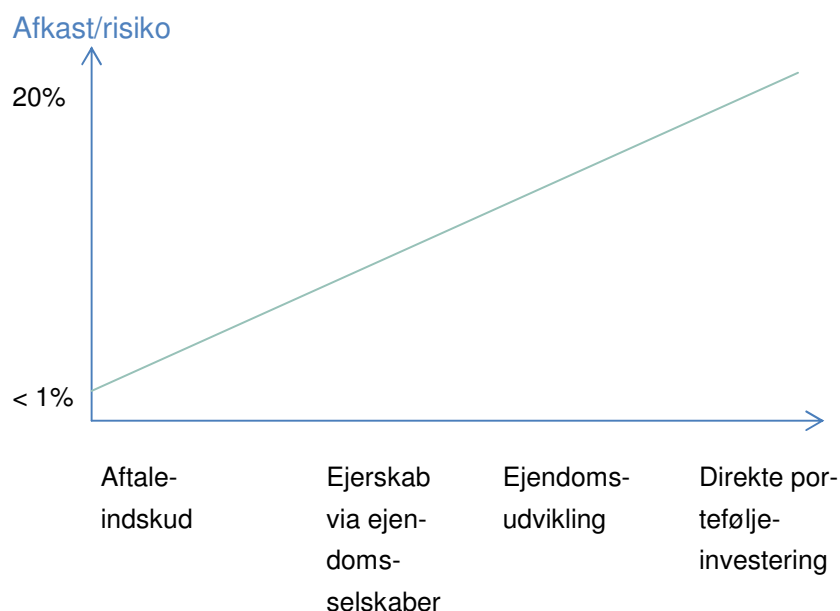


Selskabets investeringsomfang begrænses af den tilbageværende likvidbeholdning, som Selskabet har efter gennemførelsen af tilbagekøbsprogrammet.

## Berlin III A/S

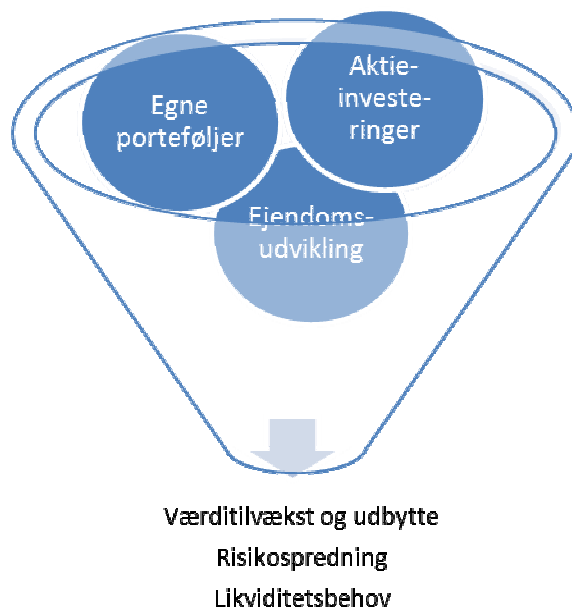
Med baggrund i et afkast/risikoscenarie for investeringer i henholdsvis noterede aktier i ejendomsselskaber, ejendomsudviklingsprojekter, egen ejendomsportefølje og fordringer i veldrevne K/S'er forventes investeringsprofilen at blive følgende:

- Udgør Selskabets likvidbeholdning et beløb, der er mindre end DKK 30 mio. (EUR 4 mio.), vil investeringerne hovedsageligt blive i noterede aktier i ejendomsselskaber, hvor aktieinvesteringen alene vil ske, såfremt en betydelig indflydelse kan opnås.
- Såfremt likvidbeholdningen bliver i niveauet DKK 30-100 mio. (EUR 4-13 mio.), vil såvel investeringer i enkeltstående udviklingsprojekter som direkte ejerskab i egen ejendomsportefølje blive aktuel.
- Med en likvidbeholdning på mere end DKK 100 mio. (EUR 13 mio.) vil hensynet til spredning af risiko gøre investering i fordringer i veldrevne K/S'er til et attraktivt supplement til ovenstående investeringer. K/S-selskaberne skal være karakteriseret ved lang lejekontrakt med solide lejere og attraktiv placering af ejendommen, men hvor 2.prioritetsfinansieringen er vanskeliggjort af 2. prioritetsbanken. Investeringsmuligheden vil ikke blive uddybet yderligere, idet ledelsen ikke for nærværende har konkrete investeringsmuligheder.



Nedenstående beskrivelser er eksempler på aktuelle investeringsmuligheder, som endnu ikke har været realitetsbehandlet, men alene præsenteres som konkrete eksempler.

## 4.1 Noterede aktier i ejendomsselskaber



Generelt er noterede ejendomsaktier prissat ca. 40% lavere end den indre værdi, hvilket umiddelbart gør disse aktier attraktive under forudsætning af, at de regnskabsmæssige aktiver og passiver er opført til markedsværdi.

Investeringerne vil alene ske, såfremt en betydelig indflydelse opnås, således at Berlin III A/S' kompetencer inden for effektiv drift med fokus på driftens likviditetsbidrag nyttiggøres. Endvidere skal indflydelsen benyttes til at synliggøre de reelle værdier i det investerede selskab med henblik på at reducere de 40% rabat i forhold til den indre værdi.

- Betydelig indflydelse
- 40% rabat ved kurs /indre værdi
- Noterede selskaber

Selskab 1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tysk portefølje med en balancesum på EUR 80 mio.</li><li>• Kontrollerende indflydelse</li><li>• Markant iboende potentiale</li></ul>
Selskab 2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tysk portefølje med en balancesum på EUR 200 mio.</li><li>• Kontrollerende indflydelse</li><li>• Sikre en realisering af værdiforskellen mellem kurs og indre værdi</li></ul>
Selskab 3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tysk portefølje med en markedsværdi på EUR 30 mio. og en balancesum på EUR 400 mio.</li><li>• Sikre selskabet en konsolidatorposition samt performanceforbedring</li><li>• Væsentlig indflydelse for EUR 5 mio.</li></ul>

## 4.2 Ejendomsudvikling

Aktiviteten ejendomsudvikling vil være enkeltstående projekter med egenkapitalindsud op til EUR 2 mio. pr. projekt karakteriseret ved en ukompliceret udviklingsproces samt udlejning til robuste lejere med lang lejekontrakt. Projektet sælges umiddelbart efter færdiggørelse.

## Berlin III A/S

København	<ul style="list-style-type: none"><li>• 12.700 m<sup>2</sup> til EUR 35 mio. efter ombygning udlejet til anerkendte dagligvare-aktører</li><li>• EUR 20 mio. realkreditbelåning samt et banklån på EUR 10 mio. Egenkapital i 2012: EUR 4 mio., 2017: EUR 12 mio. og 2022: 25 mio.</li></ul>
-----------	---

### 4.3 Direkte investering i egen ejendomsportefølje

Erhvervelsen af egen portefølje forventes at ske fra bank, kreditinstitut eller pensionselskab med overeksponering i ejendomme. Et fortsat medejerskab fra sælger vil være muligt.

Porteføljestørrelsen antages at blive i niveauet EUR 135 mio. med en geografisk placering i enten Danmark eller Tyskland.

Værdiskabelsen består i at nyttiggøre Berlin III A/S' kompetencer inden for ejendomsdrift, herunder identifikation af pålidelige og effektive samarbejdspartnere, samt erfaringer med rotation og realisering af ejendomme, hvor potentialerne er realiseret.

Tyskland	Tysk portefølje med en balancesum på EUR 130 mio. og en nettoomsætning på EUR 10 mio. samt langfristet lån på EUR 85 mio.
Danmark	Dansk portefølje beliggende i København med 826 lejligheder. Balancesum på EUR 240 mio. samt langfristet lån på EUR 180 mio.

### Afslutning

"We are operating in an environment that is simply impossible to model", citat "Emerging Trends in Real Estate Europe 2012". De kommende år bliver præget af refinansieringer samt penge- og kreditinstitutters balancereduktioner, hvilket vil give irrationelle dispositioner, der samtidig giver gode muligheder for at gennemføre investeringer på attraktive vilkår.

Kombinationen af Berlin III A/S' evner til at eksekvere en forretningsplan og en solid likvidbeholdning gør selskabet særdeles godt rustet til at realisere mange af de potentialer, som er beskrevet overfor.

Birkerød, april 2012  
Henrik Frisch, bestyrelsesformand

Kontaktperson:

Eventuelle henvendelser vedrørende fondsbørsmeddelelsen rettes til selskabets formand Henrik Frisch på telefon + 45 20 10 60 11.