



Finanskrisen påvirker fortsat ejendomsmarkedet negativt.

Sjælsø forventer på grund af markedssituationen et meget begrænset salg af nye projekter i den resterende del af 2008.

Der forventes derfor nu et resultat før skat i niveauet kr. 250-350 mio. før eventuelle værdireguleringer.

Fortsat stor fokus på risikostyring og optimering af driften.

Aktietilbagekøbsprogrammet stoppes.

FINANSKRISEN PÅVIRKER EJENDOMSMARKEDET NEGATIVT

Situationen på de finansielle markeder er blevet væsentligt forværret i løbet af 3. kvartal 2008. Banksektoren har generelt fokus på at reducere eksponeringen mod ejendomssektoren med en reduktion af nyudlån til følge.

Situationen på de finansielle markeder påvirker nu for alvor ejendomsmarkedet, og gør det vanskeligt for en bred kreds af investorer at foretage og gennemføre investeringer i ejendomme. Der kræves således nu en betydelig egenfinansiering i ejendomsinvesteringer.

Stigende finansieringsudgifter og reduceret efterspørgsel efter ejendomme har medført stigende afkastkrav til investeringsejendomme, særligt på mere sekundære beliggenheder, mens ejendomme på gode beliggenheder med gode lejere fortsat handles til afkastkrav, der muliggør et tilfredsstillende afkast ved udvikling af projekterne.

KRISENS BETYDNING FOR SJÆLSØ

Uagtet at banksektoren har fået stillet betydelig likviditet og sikkerhed til rådighed fra politisk side, forventer Sjælsø, at den nuværende situation vil fortsætte i en længere periode.

Sjælsø har et godt og tillidsfuldt samarbejde med en bred kreds af banker, og har en tilfredsstillende finansiering af igangværende projekter, idet selvfinansieringsandelen dog er blevet øget i forbindelse med de seneste projekter.

Sjælsø må imidlertid konstatere, at der hos køberne til en del af selskabets projekter er problemer med at fremskaffe finansiering og betale rettidigt for projekterne. Sjælsø har derfor i visse sager måttet acceptere en udsættelse af overtagelsesdagen med deraf følgende forlænget likviditetsbinding i projekterne.

Sjælsø har fortsat en række igangværende forhandlinger med potentielle lejere til flere af selskabets projekter i såvel Danmark som på selskabets øvrige markeder. Det må dog konstateres, at beslutningsprocesserne er blevet væsentligt forlænget, hvorfor en del projekter ikke forventes færdigforhandlet i indeværende år men udskudt til 2009, med deraf følgende forskydning af indtjening.

Sjælsø kan til gengæld konstatere, at konkurrencesituationen i det nuværende marked ændres markant til fordel for større aktører som Sjælsø, ligesom mulighederne for indkøb forbedres.

FOKUS PÅ RISIKOSTYRING OG DRIFT

I den nuværende markedssituation har Sjælsø betydelig fokus på selskabets balance- og likviditetsstyring, så selskabet på længere sigt kan udnytte de markedsmæssige muligheder.

Sjælsø har således fortsat stor fokus på at nedbringe selskabets balance og eksponering mod markedet, herunder færdiggørelse og afslutning af projekter samt frigørelse af likviditet.

Sjælsø har via de seneste års eksponering mod flere markeder reduceret selskabets risikoprofil væsentligt. Ligesom ejendomsbranchens øvrige aktører er Sjælsø dog i den nuværende markedsmæssige og finansielle situation følsom overfor den generelle udvikling samt bankernes og kundernes ageren i markedet i særdeleshed, herunder kundernes evne til at effektuere indgåede aftaler.

Ændringerne i de markedsmæssige vilkår og forventningerne til fremtiden nødvendiggør samtidig, at der fokuseres på optimering og tilpasning af selskabets drift og organisation. Sjælsø har derfor igangsat initiativer, der skal tilpasse og understøtte selskabets langsigtede kapacitet, drift og konkurrenceevne.

ÆNDRERE RESULTATFORVENTNINGER FOR 2008

Som tidligere omtalt har den finansielle uro for alvor forplantet sig til ejendomsmarkedet, og forværret markedsvilkårene for ejendomssektoren.

På trods af en fortsat fornuftig efterspørgsel fra lejerne til nye ejendomsprojekter indenfor såvel erhvervs- som retailsektoren, er beslutningsprocesserne blevet væsentligt længere, ligesom visse købere har vanskeligt ved at opnå den nødvendige finansiering.

Sjælsø forventer derfor, at en del projekter vil blive udskudt fra 2008 til næste år med en væsentlig reduktion i nysalg og indtjening i indeværende år til følge.

Sjælsø forventer samtidig, at indtjeningsmarginalen på selskabets projekter set under et vil være lavere i det nuværende marked, bl.a. som følge af selskabets beslutning om at realisere visse projekter med reduceret indtjening for at nedbringe balancen og frigøre ressourcer. Frigørelsen af ressourcer muliggør samtidig, at Sjælsø kan udnytte de forretningsmæssige muligheder, som markedssituationen også medfører.

Der forventes på den baggrund nu et resultat før skat for 2008 i niveauet kr. 250-350 mio. mod tidligere kr. 500-700 mio., før eventuelle værdireguleringer.

Sjælsø vurderer samtidigt, at der fortsat på længere sigt, når de finansielle og markedsmæssige forhold normaliseres, igen vil være en fornuftig efterspørgsel fra såvel lejere som investorer og på tilfredsstillende vilkår, der muliggør en langsigtet god indtjening fra udvikling af nye ejendomsprojekter. Hertil kommer, at Sjælsø efter den igangværende tilpasning i markedet forventer at stå i en positiv konkurrencemæssig situation, der øger selskabets muligheder for at gennemføre projekter også under vanskelige markedsforskel.

AKTIETILBAGEKØB STOPPES

I forbindelse med offentliggørelsen af årsregnskabsmeddelelsen for 2007 igangsatte Sjælsø et aktietilbagekøbsprogram af op til 10% af selskabets aktier indenfor en beløbsramme på kr. 200 mio.

Der er pr. dags dato tilbagekøbt ca. 1,8 mio. aktier for ca. kr. 152 mio. Af de tilbagekøbte aktier er 675.000 aktier anvendt i forbindelse med den endelige afregning af købet af IBI, jf. omtale heraf i selskabets halvårsrapport for 2008. Aktierne indgik i afregningen med IBI-sælgerne til kurs 93.

På baggrund af de forværrede markedsforskel på såvel ejendoms- som finansmarkedet, har bestyrelsen for Sjælsø Gruppen A/S dags dato besluttet at stoppe det igangværende aktietilbagekøbsprogram. Carnegies bemyndigelse til opkøb af aktier ophører her efter med sidste handelsdag i dag.

DANMARK

De ændrede markedsforskel er i særlig grad slået igennem på det danske marked, ikke mindst på ejerboligmarkedet, hvor salget af nybyggede boliger er meget begrænset.

Der ses fra investorerne en vigende efterspørgsel, ikke mindst fra investorer med en begrænset kapitalstyrke. Modsat retter flere kapitalstærke investorer igen fokus mod ejendomsmarkedet og ser på mulighederne for at erhverve attraktive ejendomme i det aktuelle marked.

ERHVERV

Markedet for kontorejendomme har gennem de seneste år været gennem en meget positiv udvikling med god efterspørgsel, som følge af en positiv erhvervsudvikling og høj beskæftigelse.

Finanskrisen og frygten for recession medfører imidlertid en større forsigtighed og tilbageholdenhed i markedet. Bekymringen for den økonomiske udvikling kommer bl.a. til udtryk i en udskydelse af beslutninger om etablering af nye kontorfaciliteter, med deraf følgende udsendt aftaleindgåelse og igangsætning af byggeri. Omfanget af ledige lokaler i hovedstadsområdet er som følge af denne tilbageholdenhed samt udflytning til nye og moderne kontorejendomme svagt stigende, og udgør nu godt 5%, der må anses for et normalt niveau under hensyntagen til en sædvanlig flyttefrekvens.

I et marked med stigende tomgang er det af afgørende betydning at kunne tilbyde lejerne attraktive projekter på gode beliggenheder. Sjælsø har derfor vedvarende fokus på at udbyde projekter på de beliggenheder, som lejerne efterspørger i det aktuelle marked. Uagtet de aktuelle markedsforskel forventer Sjælsø at indgå aftaler om nye kontorprojekter i den kommende tid.

COPENHAGEN TOWERS

Byggeriet af Copenhagen Towers blev igangsat i 2007 og forløber planmæssigt. 1. etape omfatter bl.a. et 4-stjernet Crowne Plaza hotel med 366 værelser, og blev solgt til SG Nord Holding i 2007.



Visualisering: Mokotow, Warszawa i Polen

2. etape af Copenhagen Towers er på ca. 27.000 m² og gennemføres i et 50:50 joint venture mellem Sjælsø og SG Nord Holding. Forberedende byggearbejder er igangsat. Opførelsen af selve kontorbyggerierne, herunder kontortårnet tegnet af Foster + Partners, vil blive afpasset udviklingen på kontormarkedet, bl.a. med krav om en tilfredsstillende forhåndsudlejning.

RETAIL

Planlovgivningen giver en række restriktioner på udvikling af nye handelsområder.

Stigende finansieringsudgifter for investorerne har generelt set påvirket salgsværdien af retailprojekter negativt, særligt for projekter på mere sekundære beliggenheder.

Der er dog fortsat gode muligheder for udvikling af retailprojekter i udvalgte områder, og Sjælsø kan konstatere en fortsat fornuftig efterspørgsel efter nye velbeliggende projekter fra lejerne.

Sjælsø ser derfor løbende på mulighederne for etablering af nye retailprojekter.

BOLIG

På ejerboligmarkedet konstateres fortsat en afmatning med meget begrænset salg af nybyggede boliger.

Usikkerheden og afmatningen på ejerboligmarkedet har medført en stigende interesse for at leje sin bolig. Specielt nye udlejningskoncepter, hvor lejeren samtidig får en option på at købe boligen, har vist sig at være meget succesfulde i det aktuelle marked. Sjælsø kan samtidigt konstatere, at institutionelle investorer - som følge af stigende efterspørgsel og afkast - igen er interesseret i investering i boligudlejningsejendomme.

Sjælsø vurderer derfor løbende mulighederne for at udvikle nye boligudlejningsprojekter til såvel institutionelle som private investorer.



Visualisering: Postepu, Warszawa i Polen

POLEN

Finanskrisen påvirker ikke ejendomsmarkedet i Polen i samme grad som i Danmark. En god international efterspørgsel efter lejemaal og investeringsprojekter reducerer effekten af krisen.

Sjælsø forventer naturligvis, at Polen også vil mærke den internationale finanskrisen. Polen står dog væsentligt bedre rustet til at håndtere situationen end de fleste øvrige lande i Østeuropa, bl.a. som følge af Polens medlemskab af EU samt en stabil og robust økonomisk og samfundsmæssig udvikling og vækst de seneste år. Markedet bærer desuden præg af en god efterspørgsel fra internationale lejere og investorer, som ønsker at positionere sig i Polen.

Boligmarkedet i Polen har mærket en tilbagegang som følge af banksektorens reducerede villighed til udlån til boligkøb. Sjælsø arbejder aktivt på at løse denne problemstilling. Sjælsø forventer, at det polske boligmarked efter den igangværende tilpasning igen vil udvise en positiv udvikling.

Kontormarkedet er fortsat inde i en positiv udvikling med en god efterspørgsel fra såvel lejerne som investorer. Finanskrisen har på nuværende tidspunkt kun i begrænset omfang påvirket markedet for velbeliggende kontorprojekter i Warszawa.

På retailmarkedet i Polen ses nu færre aktører, men derimod en fortsat god lejer- og investorinteresse. Sjælsø har derfor fortsat positive forventninger til retailmarkedet i Polen.

Sjælsø kan samtidigt konstatere, at der på det polske marked fortsat er adgang til finansiering på tilfredsstillende vilkår.

NYT KONTORPROJEKT I WARSZAWA

I Warszawa har Sjælsø sikret sig endnu et attraktivt kontorprojekt på 17.000 m² beliggende på Postepu i bydelen Mokotow. Projektet omfatter et byggeri på op til 12 etager med mulighed for udlejning enten etageopdelt eller samlet til én lejer.

Sammen med Mokotow-projektet - erhvervet i foråret 2008 - på 28.000 m² har Sjælsø dermed fået opbygget en pipeline af attraktive kontorprojekter på gode beliggenheder i Warszawa.

Udviklingen og markedsføringen af projekterne pågår, og Sjælsø forventer at kunne igangsætte det første kontorprojekt i 2009.



Luftfoto: Projektet i Solna, Stockholm i Sverige



SVERIGE

På det svenske marked fokuserer Sjælsø nu på alle typer af ejendomsprojekter.

På retailmarkedet konstateres fortsat en fornuftig efterspørgsel fra lejere til velbeliggende projekter, og udlejningen i flere projekter pågår. På investorsiden er efterspørgslen vigende og til stigende afkastkrav. En væsentlig del af Sjælsøs retailprojekter i de øvrige nordiske lande er traditionelt blevet solgt til danske investorer, herunder K/S-udbydere. Sjælsø må konstatere, at vanskeligheder med at opnå finansiering har reduceret efterspørgslen fra disse investorer, hvorfor der nu fokuseres på salg af projekterne til en bredere kreds af investorer, herunder udenlandske fonde.

Også på det svenske boligmarked konstateres nu en reduceret efterspørgsel til vigende priser. Tilbagegangen er dog ikke så udbredt som i f.eks. Danmark, hvilket bl.a. skyldes, at det svenske marked ikke i samme grad har været påvirket af en spekulation i stigende priser. Sjælsø har aktuelt kun få mindre projekter i udbud i Sverige, hvorfor tilbagegangen ikke påvirker selskabets indtjening nævneværdigt.

NYT STORT ERHVERVS- OG BOLIGPROJEKT I STOCKHOLM

Sjælsø har af Vasakronan købt en kontorejendom på 25.000 m² i Solna Kommune i Stockholm for ca. kr. 230 mio. Kontorejendommen er delvist udlejet på vilkår, der dækker en væsentlig del af ejendommens finansieringsudgifter. Udlejningen af den resterende del af ejendommen pågår.

Ejendommen er overtaget i oktober 2008 og omfatter udover selve kontorejendommen et større grundareal, der efter en nærmere projekttudvikling i samarbejde med Solna Kommune forventes at give mulighed for yderligere bolig- og kontorbyggeri på ca. 60.000 m². En ny lokalplan forventes at foreligge i 2010.

Projektet er attraktivt placeret få minutter fra det centrale Stockholm, tæt ved Karolinska Hospitalet og med udsigt over Pampas Marina og Ulvsundasjön, ligesom der er nem adgang til såvel Tunnelbanen som vejnettet.

FINLAND

I Finland fokuserer Sjælsø primært på udvikling af retailprojekter.

Det finske ejendomsmarked udvikler sig generelt set stabilt, bl.a. grundet en stabil finsk økonomi. I Finland konstaterer Sjælsø således fortsat en god efterspørgsel efter nye retailprojekter og beliggenheder fra potentielle lejere. Afkastkrav på retailprojekter i Finland er svagt stigende, som følge af en vigende efterspørgsel fra investorer og stigende finansieringsudgifter.

Udlejningen af projekterne i selskabets pipeline pågår, og Sjælsø forventer at kunne udleje og sælge flere af de igangværende retailprojekter i Finland i den kommende tid.

NORGE

I Norge har Sjælsø primært fokus på udvikling af nye retailprojekter i den sydlige del af landet, hvor befolkningstætheden er størst og behovet for retailprojekter størst.

Det norske marked for retailprojekter har igennem de seneste år været i vækst, understøttet af en god norsk økonomi.

Sjælsø må imidlertid i det aktuelle marked konstatere en større tilbageholdenhed blandt lejere og investorer. Sjælsø har derfor igangsat en tilpasning af selskabets aktiviteter i Norge i overensstemmelse med den nye markedssituation.

YDERLIGERE INFORMATION

Flemming Joseph Jensen, adm. direktør
Tlf.: 4810 0000

Mikkel Faurholdt, Kommunikationschef
Tlf.: 2055 1177

SJÆLSØ GRUPPEN A/S

HØVEDKONTOR:

Ny Allerødgård
Sortemosevej 15
DK-3450 Allerød
Telefon +45 4810 0000

VESTDANMARK:

Olof Palmes Allé 44
DK-8200 Århus N
Telefon +45 8730 9999

SJÆLSØ SVERIGE AB

Söder Mälarstrand 29
Box 38121
SE-100 64 Stockholm
Telefon +46 8 429 19 00

SJÆLSØ POLAND Sp. z o.o.

ul. Żłota 59, 11th floor
PL-00-120 Warszawa
Telefon +48 22 222 32 22

SJÆLSØ NORGE AS

Karenslyst Ålle 55
N-0279 Oslo
Telefon +47 2299 3270

SJÆLSØ FINLAND Oy

Eteläesplanadi 22A, 2. krs
FIN-00130 Helsinki
Telefon +358 201 55 33 99