



SIDEN SIDST

SJÆLSØ GRUPPEN A/S - OKTOBER 2007

FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 21 (4 SIDER)

FOKUS PÅ VÆKST UDENFOR DANMARK

Den positive udvikling for Sjælsø Gruppens aktiviteter i såvel Danmark som i de nordiske lande og Polen er fortsat i 3. kvartal 2007. Særligt på erhvervs- og retailmarkederne konstateres fortsat et meget højt aktivitetsniveau med en stærk efterspørgsel fra såvel lejere som investorer.

På ejerboligmarkedet i Danmark er efterspørgslen fortsat vigende, mens der på markedet for boligudlejningsejendomme igen konstateres fornyet optimisme. På de svenske og polske markeder konstateres fortsat en positiv udvikling, og Sjælsø Gruppen har fokus på at udvide selskabets aktiviteter på disse markeder.

COPENHAGEN TOWERS

Sjælsø Gruppen har netop kunnet offentliggøre, at selskabets hidtil største projekt, Copenhagen Towers, nu igangsættes. Første del af projektet omfatter i alt 59.000 kvadratmeter, fordelt på to etaper, med en samlet projektværdi på kr. 2 mia.

Etape 1 på 32.000 kvadratmeter omfatter bl.a. et 4-stjernet Crowne Plaza hotel og er solgt til SG Nord Holding. Projektværdien af denne del af projektet udgør ca. kr. 1,1 mia.

SAMLET SALG AF PROJEKTER

I juni 2007 indgik Sjælsø Gruppen en rammeaftale om salg af retailprojekter i de nordiske lande med en projektværdi på op til kr. 1,2 mia., hvoraf der indtil videre er indgået endelig aftale vedrørende 8 projekter, med en projektværdi på ca. kr. 600 mio. Salget af de resterende projekter inden for rammeaftalen forventes endeligt afklaret i løbet af 2007 og 2008. Via et samlet salg af projekter opnår Sjælsø Gruppen en tilfredsstillende samlet salgspris samtidig med, at der sikres en optimal gennemførelse af projekterne.

Sjælsø Gruppen vil også fremover, når det vurderes som optimalt og gunstigt, gennemføre et samlet salg af en portefølje af projekter. Der arbejdes således for tiden aktivt med salg af flere større investorprojekter.

DIREKTIONS- OG ORGANISATIONSÆNDRING

Med henblik på at sikre optimale betingelser for at kunne gennemføre Sjælsø Gruppens vækststrategi og internationalisering blev det i august 2007 besluttet at gennemføre en fuld integration af Sjælsø Gruppens aktiviteter i Norden og Polen.

Det blev i samme forbindelse besluttet, at den samlede koncern fremover markedsføres under Sjælsø-navnet. Implementeringen af den nye struktur, herunder integration af organisationen, forløber planmæssigt.

I forbindelse med ændringen af organisationen ønskede Ib Henrik Rønje at hellige sig forretningsudvikling og større projekter i Sjælsø Gruppen.

Flemming Joseph Jensen blev udpeget til ny adm. direktør. Flemming Joseph Jensen har været i Sjælsø Gruppen i 15 år og har siden 2000 været medlem af direktionen.

URO I DEN FINANSIELLE SEKTOR

Siden sommeren 2007 har betingelserne på de finansielle markeder ændret sig med reduceret likviditet i markedet, og derved mindre villighed til udlån og svagt stigende finansieringsomkostninger. Uroen har primært påvirket ejendomsmarkedet ved, at gennemførelse af projekter i visse tilfælde trækker ud, idet investorerne ofte har behov for en længere periode til at sikre sig finansiering af projekterne.

De svagt stigende finansieringsomkostninger har ikke medført en ændret prissætning af selskabets projekter. Der opnås således fortsat tilfredsstillende salgspriser for projekterne, bl.a. som følge af den fortsat betydelige efterspørgsel efter nye projekter blandt såvel danske som internationale investorer.

Forholdene i den finansielle sektor har ikke påvirket Sjælsø Gruppens muligheder for at opnå den fornødne projektf finansiering.

PIPELINE

Sjælsø Gruppens pipeline er i 2. halvår 2007 blevet styrket yderligere, bl.a. med sikring af byggemuligheder i de øvrige nordiske lande. Selskabet har fortsat fokus på yderligere udbygning af pipelinen udenfor Danmark. Den aktuelle pipeline omfatter ved udgangen af 3. kvartal 2007 projekter med en samlet projektværdi på ca. kr. 24 mia.

FORVENTNINGER TIL 2007 OG 2008

Sjælsø Gruppen forventer fremover at kunne fortsætte de seneste års høje aktivitetsniveau og dermed opnå en tilfredsstillende indtjening, baseret på et projektbidrag i niveauet 20%.

Den gennemførte strategiske tilpasning i 2007 med øget fokus på erhvervs- og retailmarkedet vil fortsætte fremover, ligesom aktiviteterne uden for Danmark forventes styrket i takt med at attraktive projektmuligheder identificeres og realiseres.

Baseret på en forventning om en stabilisering af finansmarkederne og en fortsat positiv interesse blandt investorer for at foretage større transaktioner, forventer Sjælsø Gruppen fortsat et resultat før skat for 2007 på kr. 800–900 mio. Resultatforventningen er ligeledes baseret på en uændret værdiregulering af selskabets investeringsejendomme i forhold til halvårsrapporten for 2007.

For 2008 forventes et højt aktivitetsniveau, specielt indenfor erhverv og retail.

BOLIG

FORTSAT AFMATNING I DANMARK

På ejerboligmarkedet i Danmark konstateres fortsat en afmatning. Omsætningshastigheden for ejerboliger er således fortsat væsentligt lavere end i 2005 og 2006.

De grundlæggende forudsætninger for et sundt boligmarked er fortsat intakte, herunder sunde og stabile samfundsmæssige faktorer, en sund samfundsøkonomi, lav arbejdsløshed, lavt stabilt langsigtet renteniveau, stigende realindkomst og et betydeligt økonomisk råderum hos boligkøberne.

Det primære problem i markedet er således boligkøbernes bekymring for salgstid og –pris for deres nuværende bolig, som følge af afmatningen i markedet. Sjælsø Gruppen kan imidlertid konstatere, at salget af boliger generelt set igen overstiger tilgangen af nye boliger til markedet, hvorfor Sjælsø Gruppen forventer, at boligmarkedet stille og roligt normaliseres med et jævnt stigende salg af boliger til følge.

Det må dog fortsat forventes, at salget af projektlejligheder med lang leveringstid vil være begrænset, da en fornyet vækst i boligmarkedet i første omgang vil udmønte sig i stigende salg af eksisterende boliger. Sjælsø Gruppen har derfor løbende tilpasset sit udbud af nye ejerboliger, og på samme tid fokuseret på salg via strukturer, hvor boligkøberne kan tage beslutning om køb af nye boliger meget tæt på færdiggørelsen af disse. Disse tiltag forventes at fortsætte fremover bl.a. via salg af porteføljer af boliger til investorer.

FREM GANG PÅ MARKEDET FOR BOLIGUDLEJNING

Afmatningen på ejerboligmarkedet har medført en stigende interesse for boligudlejningsejendomme.

Den stigende efterspørgsel efter udlejningsboliger har bl.a. medført, at lejeniveauet i udlejningsboliger er stigende, hvilket giver mulighed for etablering af boligprojekter med et attraktivt startafkast til investorerne.

Sjælsø Gruppen vurderer for øjeblikket mulighederne for at udvikle og sælge nye boliger til udlejningsformål.

NYT BOLIGPROJEKT I MALMØ

Sjælsø Gruppen har indgået aftale med HSB Malmø om køb af jord og udvikling af 110 boliger i første etape af et nyt boligområde i Malmø, der vil få i alt ca. 800 boliger. Projektet forventes udviklet i løbet af 2008.

Det nye boligområde ligger lige nord for Øresundbroens landfæste, og er en del af det tidligere Limhamn kalkbrud.

Med købet fortsætter Sjælsø Gruppen sin planlagte ekspansion på det svenske boligmarked. Med projektet i Malmø vil Sjælsø Gruppen i alt have 185 boliger under udvikling og opførelse i Sverige, heraf 75 i to fuldt udsolgte projekter i Stockholm.

BOLIGUDVIKLING I POLEN

Polen er i dag et af de mest interessante boligmarkeder i Europa, ikke mindst på grund af landets fortsat stabile økonomiske udvikling med stor vækst og lav inflation. Der er samtidig en betydelig efterspørgsel efter nye boliger, hvilket forventes at blive forstærket i årene fremover i takt med, at befolkningstallet i de største byer forventes at stige.

I Polen fokuserer Sjælsø Gruppen på boligudvikling i de største byer, hvor efterspørgslen og købekraften er til stede. Indtil videre har fokus været på etablering af en pipeline i Warszawa, hvor Sjælsø Gruppen er i gang med udviklingen af et boligprojekt på ca. 550 lejligheder i den eksklusive bydel Wilanow med en projektværdi på ca. kr. 900 mio. Projektet forventes gennemført etapevis.



Visualisering: Lejligheder, Wilanow i Polen

HØJ AKTIVITET

Erhvervsmarkedet udvikler sig fortsat positivt med en stor efterspørgsel fra lejere og brugere. Sjælsø Gruppen konstaterer en stigende tilgang af nye lejeremner, hvilket understøtter forventningen om en positiv udvikling på erhvervsmarkedet.

Senest er der i september 2007 indgået aftale om opførelse af nyt domicil til TDC på 11.000 kvadratmeter.

Tomgangen i markedet er stadig meget lav, hvorfor der i stigende grad er behov for nybyggeri for at dække efterspørgslen, specielt til mindre lejere, der ikke ønsker eget domicil, men gerne vil placere sig i nyt byggeri på attraktive beliggenheder.

Manglen på nye attraktive lejemål har sammen med den generelle prisudvikling på nybyggeri også medført, at lejeniveauet gennem nogen tid har været stigende, hvilket muliggør udvikling af nye erhvervsprojekter med en fornuftig indtjening.

STÆRK EFTERSPØRGSEL FRA INVESTORER

Sjælsø Gruppen kan konstatere, at der fortsat er en meget stærk efterspørgsel fra såvel danske som internationale investorer, og til fortsat tilfredsstillende afkastkrav. Stigningen i den korte rente har efter selskabets opfattelse ikke haft indflydelse på prissætningen af selskabets erhvervsprojekter, hvilket bl.a. har baggrund i, at projekterne som ofte er placeret på meget attraktive beliggenheder, hvor investorerne fokuserer på det langsigtede udviklingspotentiale frem for kortsigtet cash-flow.

Sjælsø Gruppen forventer derfor, at der også i årene fremover vil være et betydeligt nybyggeri af ejendomme til erhvervsformål.

COPENHAGEN TOWERS IGANGSÆTTES

Et af de største danske erhvervsbyggerier skyder op i Ørestad, når Sjælsø Gruppen nu igangsætter de første to etaper af Copenhagen Towers på i alt 59.000 kvadratmeter ud af et samlet projekt på 130.000 kvadratmeter.

Copenhagen Towers er tegnet af de verdensberømte arkitekter Foster + Partners og Dissing + Weitling. Resultatet er blevet et spændende og iøjnefaldende byggeri med to markante tårne, der indrettes til hotel- og kontorformål samt en række fællesfaciliteter i ejendomskomplekset, hvorved brugerne tilbydes en lang række services i dagligdagen.

I forbindelse med etableringen af projektet er der indgået aftale med InterContinental Hotels Group om åbning af et 4-stjernet Crowne Plaza hotel med 365 værelser og tilknyttede conference-faciliteter. Projektet forventes at stå klar i 2009 og tidsnok til at hotellet kan tages i brug i forbindelse med den store klimakonference i København i efteråret 2009.

SAMARBEJDE MED SG NORD HOLDING

Sjælsø Gruppen og SG Nord Holding har indgået aftale om SG Nord Holdings erhvervelse af etape 1 på ca. 32.000 kvadratmeter, omfattende hotel- og konferencedelen samt mindre kontorfaciliteter. Sjælsø Gruppen forestår projektudvikling, byggestyring og udlejning, mens SG Nord Holding selv varetager udviklingen af hoteldelen. Den samlede projektværdi af etape 1 udgør ca. kr. 1,1 mia.

Sjælsø Gruppen og SG Nord Holding har samtidigt indgået aftale om igangsætning af etape 2 af projektet på 27.000 kvadratmeter, der bl.a. omfatter et kontortårn. Igangsætningen sker i et joint venture mellem parterne, og projektet forventes videresolgt inden færdiggørelsen. Projektværdien af etape 2 udgør ca. kr. 900 mio.



SJÆLSØ GRUPPEN A/S

Ny Allerødgård, Sortemosevej 15
3450 Allerød
Telefon 4810 0000
Fax 4810 0048

sjaelsoe@sjaelsoe.dk
www.sjaelsoe.dk
CVR nr. 89 80 19 15

SJÆLSØ ÅRHUS

Søndergade 70, 2. sal
8000 Århus C
Telefon 8730 9999

SJÆLSØ RETAIL A/S

Finsensvej 3
7430 Ikast
Telefon 9661 3399

SJÆLSØ SVERIGE AB

Geometrivägen 3-7, Kungens Kurva
SE-141 75 Kungens Kurva
Telefon +46 859 47 08 99

SJÆLSØ NORGE AS

Universitetsgaten 10
Postboks 7010 St. Olavsplass
N-0130 Oslo
Telefon +47 2299 3270

SJÆLSØ FINLAND OY

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

SJÆLSØ POLAND Sp. z o.o.

ul. Wiejska 9 m 76
PL-00-480 Warszawa
Telefon +48 605 100 006

RETAIL

Sjælsø Gruppen er én af de største projektudviklere inden for retail-sektoren i Norden. I løbet af 2007 er aktiviteterne på retailmarkedet udvidet yderligere med etableringen i Polen.

Sjælsø Gruppen har særligt fokus på udvikling af retailprojekter til førende detailhandelskæder, både i form af retailparker og butikcentre.

Sjælsø Gruppen har igennem en årrække opbygget en stærk kompetence og et højt kendskabsniveau til markedet med tætte relationer til en række førende detailhandelskæder og har derigennem et godt kendskab til disses ekspansionsplaner. Der kan således ske en målrettet projektudvikling, ligesom der er mulighed for at opnå synergier ved at overføre erfaringer fra projekt til projekt.

MARKED I VÆKST

Markedet for retailprojekter er fortsat voksende og understøttes af en fortsat stærk købekraft og tillid hos forbrugerne, hvilket skaber gode vilkår for detailhandlen.

Sjælsø Gruppen kan ligeledes konstatere, at investorernes interesse for retailprojekter fortsat er stor, hvorfor projekterne fortsat sælges på et attraktivt prisniveau.

NYE PROJEKTER ETABLERET

Sjælsø Gruppen arbejder vedvarende med at sikre nye projektudviklingsmuligheder i alle de nordiske lande og Polen.

I løbet af 2007 har selskabet sikret sig nye projektmuligheder inden for retail gennem opkøb af grunde og indgåelse af samarbejdsaftaler. Sjælsø Gruppen har således fortsat en attraktiv pipeline af retailprojekter.

NY PLANLOVGIVNING I POLEN

Regeringen i Polen vedtog i løbet af sommeren en ny lovgivning, hvorefter retailprojekter fremover skal gennem en lokalplanproces i stil med, hvad der er kendt i Norden. På kort sigt vil den nye lovgivning medføre, at nye retailprojekter typisk får en længere gennemløbstid, men Sjælsø Gruppen vurderer, at lovgivningen i øvrigt ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på mulighederne for etablering af nye retailprojekter i Polen.

PROJEKT I STOCKHOLM SOLGT

I oktober 2007 har Sjælsø Gruppen solgt et projekt i Älvsjö, Stockholm på 37.000 kvadrater til Property Group for kr. 475 mio.

Projektet er et kombineret kontor, lager og retailprojekt, og Sjælsø Gruppens hidtil største projekt i Sverige.

Projektet er beliggende i Älvsjö tæt på Stockholmmässan, der er én af Nordens største messe- og conferencecentre. Området er trafikalt meget velbeliggende og gennemgår for tiden en spændende udvikling med øget fokus på detailhandel.

Ejendommen er fuldt udlejet til bl.a. IT-selskabet TietoEnator samt én af Sveriges største dagligvarekæder.

NY STYRKE I SVERIGE

Gennemførelsen af projektet i Stockholm har vist, at Sjælsø Gruppen nu også i Sverige råder over de faglige kompetencer og den økonomiske styrke til at erhverve og videreudvikle større projekter indenfor alle typer af ejendomme, bl.a. ved overtagelse og videreudvikling af bestående bygninger.



Visualisering: Vantaa, Finland



Visualisering: IDEmøbler, Svendborg