

Hellerup, den 4. oktober 2007
Meddelelse nr. 5 / 2007

Orientering om opdateret budget for Investea German High Street II A/S

I forbindelse med aktieemissionen i Investea German High Street II A/S blev selskabets forventninger til resultat, likviditet og balance optrykt i det i forbindelse med emissionen offentliggjorte prospekt. Da den faktiske kapitalforhøjelse afviger fra den i prospektet forudsatte, er der udarbejdet et opdateret budget, baseret på den faktiske kapitalstruktur efter emissionen. Det opdaterede budget gennemgås nedenfor.

I det af selskabet offentliggjorte prospekt fremgår det, at selskabet har købt eller forhandler om køb af 15 ejendomme til en samlet pris af EUR 98,6 mio. og en samlet lejeindtægt på EUR 5,4 mio. i 2008. Ledelsen forventer nu, at den faktiske handelspris for de 15 ejendomme udgør EUR 97,9 mio. med en uændret lejeindtægt.

Det kan hermed bekræftes, at den tilførte kapital i forbindelse med det netop afsluttede udbud af B-aktier er tilstrækkelig til at erhverve de 15 ejendomme og muliggør endvidere yderligere ejendomskøb for ca. EUR 4,4 mio. Ledelsen forventer, at Investeringskomiteen i løbet af de kommende 3 måneder vil godkende køb af ejendomme med en handelspris på op til ca. EUR 4,4 mio. Disse erhvervelser forventes at generere en årlig lejeindtægt på ca. EUR 0,2 mio.

Nedenstående tabeller viser et opdateret budget for selskabet med datterselskaberne ("Koncernen") for perioden 1. januar 2008 til 31. december 2017 baseret på det netop gennemførte udbud og en samlet ejendomsportefølje på ca. EUR 102,3 mio. Budgettet indeholder således den forudsatte ejendomserhvervelse på yderligere EUR 4,4 mio. Budgettet er anført i danske kroner og er baseret på en valutakurs på EUR/DKK på 7,5.

Koncernens første regnskabsår omfatter perioden 25. juni 2007 til 31. december 2007. Koncernens første regnskabsår er ikke medtaget i det opdaterede budget, da størstedelen af ejendommene overtages i løbet af 4. kvartal 2007, idet det præcise tidspunkt dog ikke kendes. Driftsresultatet for 2007 forventes på denne baggrund at være ubetydeligt.

Resultatbudget

Lejeindtægten for 2008 budgetteres til DKK 42,4 mio. Efter fradrag for driftsomkostninger på DKK 4,3 mio. budgetteres Koncernens driftsresultat for 2008 til DKK 38,1 mio.

Administrationsomkostningerne forventes at andrage DKK 3,8 mio., hvoraf Investea A/S' administrationshonorar udgør ca. DKK 3,1 mio. Nettorenteudgifterne for 2008 forventes at andrage DKK 30,2 mio., således at resultat før afskrivninger og værdireguleringer udgør DKK 4,2 mio. Efter værdireguleringer på DKK 0 og hensættelser til skat på DKK 0,7 mio. budgetteres Koncernens resultat for 2008 til DKK 3,5 mio.

Til sammenligning udviste budgettet i det offentliggjorte prospekt et resultat før afskrivninger og værdireguleringer på DKK 8,4 mio. baseret på en egenkapital DKK 800 mio. Baseret på den faktiske egenkapital på DKK 365 mio. ville prospektbudgettet have udgjort DKK 3,8 mio., hvilket kan sammenlignes med DKK 4,2 mio. i det opdaterede budget. Der er således tale om en opjustering af resultat før afskrivninger og værdi reguleringer på ca. 10%.

Konsolideret resultatbudget for Koncernen

Resultatbudget (mio. DKK)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lejeindtægt	42,4	44,1	45,9	47,7	49,6	51,6	53,7	55,8	58,1	60,4
Driftsomkostninger	-4,3	-4,4	-4,5	-4,5	-4,6	-4,7	-4,8	-4,9	-5,0	-5,1
Driftsresultat	38,1	39,8	41,4	43,2	45,0	46,9	48,9	50,9	53,0	55,3
Administrations- og samarbejdshonorar	-3,1	-3,1	-3,2	-3,4	-3,5	-3,7	-3,8	-4,0	-4,2	-4,4
Øvrige administrationsomkostninger	-0,7	-0,7	-0,7	-0,8	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9	-0,9	-1,0
Resultat før finansielle poster	34,4	36,0	37,5	39,1	40,7	42,4	44,2	46,0	47,9	49,9
Renteudgifter	-30,2	-30,0	-29,9	-29,9	-29,8	-30,0	-30,9	-31,9	-32,9	-34,0
Resultat før afskrivninger og værdireguleringer	4,2	6,0	7,6	9,2	10,9	12,4	13,3	14,1	15,0	15,9
Værdiregulering af ejendomme	0,0	35,1	36,7	38,3	40,1	41,9	43,7	45,7	47,8	49,9
Skat til betaling	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ændring i udskudt skat	-0,7	-6,6	-7,1	-7,6	-8,2	-8,7	-9,1	-9,6	-10,0	-10,5
Årets resultat	3,5	34,5	37,2	39,9	42,8	45,6	47,9	50,3	52,7	55,3

Likviditetsbudget

Koncernens pengestrømme genereres i form af lejeindtægter fra ejendommene, driftsomkostninger og selskabsadministrationsomkostninger, finansielle omkostninger og indtægter samt betaling af skat. Koncernens pengestrømme påvirkes desuden af afdrag på gælden og optagelse af nye lån samt udbetaling af udbytte til aktionærerne. Nedenstående tabel viser et opdateret likviditetsbudget for Koncernen på baggrund af den netop afsluttede tegning af nye B-aktier.

Der budgetteres ikke med skattebetalinger i budgetperioden grundet afskrivninger på ejendommene, der medfører et skattemæssigt underskud i hele budgetperioden. I prospektbudgettet regnes med afdrag på gælden allerede fra år 2008. Det forventes nu, at der kan opnås lån med afdragsfrihed i 2008, hvilket vil forbedre Koncernens likviditet. Dette er afspejlet i det opdaterede budget.

Der tilstræbes, at Koncernen har en likviditetsreserve på ca. DKK 16 mio. og soliditetsgraden ikke væsentligt overstiger 40%. Dette medfører, at der budgetteres med udbyttebetalinger fra og med 2009, og optagelse af ny gæld fra 2012. Der budgetteres med, at Koncernens likvide beholdninger forrentes med 4% p.a.

Såfremt der ikke foretages udbyttebetalinger, vil der i løbet af budgetperioden blive opbygget en betydelig likviditet fra ejendommenes drift, og samtidig vil Koncernens soliditetsgrad øges betydeligt. Som alternativ til udbyttebetalingerne kan den opbyggede likviditet og soliditet omsættes i nye ejendoms køb i henhold til Investeringsstrategien, nedbringelse af gælden eller kombinationer heraf.

Konsolideret pengestrømsbudget for Koncernen

Mio. DKK	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Resultat før afskrivninger og værdireguleringer	4,2	6,0	7,6	9,2	10,9	12,4	13,3	14,1	15,0	15,9
Betalt skat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gældsafvikling/belåning	0,0	-1,3	-1,3	-1,3	3,0	16,3	16,9	17,6	18,3	19,1
Udbyttebetaling	0,0	-4,7	-6,2	-7,9	-13,9	-28,7	-30,1	-31,7	-33,3	-35,0
Ændring i likvider netto	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Akkumuleret likviditet	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0

Balancebudget

Nedenstående tabel viser det opdaterede balancebudget for Koncernen. Værdien af Koncernens ejendomme budgetteres til at stige som følge af en løbende stigning i lejen på 4% p.a. samt en lineær stigning i brutto-lejefaktoren fra 18,1 i 2008 til 19,1 ultimo 2017.

På baggrund af den gennemførte emission udgør Koncernens egenkapital DKK 365 mio. Omkostningerne i forbindelse med ejendomserhvervelsen vil i væsentligt omfang påvirke Koncernens resultatopgørelse i 2007, hvilket er afspejlet i egenkapitalen på det opdaterede balancebudget ultimo 2008. Koncernens egenkapital budgetteres at stige til DKK 473 mio. i 2017, og der budgetteres med et akkumuleret udbytte på DKK 191,5 mio.

Konsolideret balancebudget for Koncernen

Aktiver	Start-up	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ejendomme	767	767	803	839	878	918	959	1.003	1.049	1.097	1.147
Aktiverede omkostninger	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likvide beholdninger	12	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Aktiver i alt	889	783	819	855	894	934	975	1.019	1.065	1.113	1.163
Passiver	Start-up	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Egenkapital	365	259	288	319	351	380	397	415	434	453	473
Gæld	524	524	523	521	520	523	539	556	574	592	611
Udskudt skat	0	1	7	14	22	30	39	48	57	68	78
Passiver i alt	889	783	819	855	894	934	975	1.019	1.065	1.113	1.163
Egenkapital inkl. 100% udskudt skat	365	259	296	334	373	410	436	463	491	521	551
Egenkapital inkl. 50 % af udskudt skat	365	259	292	327	362	395	417	439	462	487	512
Soliditetsgrad		33,0%	35,2%	37,3%	39,3%	40,7%	40,7%	40,7%	40,7%	40,7%	40,7%

Omkostninger i forbindelse med børsnoteringen

I forbindelse med den gennemførte børsnotering har Koncernen afholdt omkostninger på DKK 12,9 mio., hvilket er en anelse lavere end prospektbudgettet. Nedenstående tabel viser fordelingen af de afholdte emissionsomkostninger samt de budgetterede emissionsomkostninger.

	Faktiske omkostninger	Prospekt Basis EK = 365 mio.
Annoncering og trykning af prospekt og brochure	1.130.388	1.200.000
Omkostninger i forbindelse med optagelse af B-aktier på OMX	300.000	300.000
Tegningsprovision og aktiesalgformidlingsprovision, emissionsbankprovision, juridisk rådgivning og børsrådgivning (3,5%)	11.182.763	11.182.763
Revisorgennemgang af prospekt og skattemæssig rådgivning	300.000	300.000
Omkostninger i.f.m. optagelsen af B-aktier på OMX	12.913.150	12.982.763
Andel af egenkapital	3,54%	3,56%

Det kan oplyses, at det opdaterede budget er udarbejdet af Selskabets ledelse. Ingen rådgivere har medvirket ved udarbejdelsen, og der udstedes således ingen uafhængig erklæring vedrørende det opdaterede budget.

For yderligere oplysninger kontakt venligst.

Jørgen Hauglund
Adm. Direktør
Tlf: +45 4547 7500

Investea German High Street II A/S
Tuborg Havnevej 19
DK-2900 Hellerup

CVR nr.: 30691644
Tel.: +45 4547 7500
Fax.: +45 4547 7501

Email.: ghs2@investea.dk