

Velkommen til ordinær generalforsamling 2010

Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a.

22. april 2010



FORENINGEN FAST EJENDOM

Dirigent

Som generalforsamlingens dirigent har bestyrelsen udpeget

Michael Budtz,
advokat LL.M., partner Kromann Reumert



Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen
4. Valg af revisor
5. Bemyndigelse til køb af egne foreningsbeviser
6. Forslag om ændring af Foreningens vedtægter
7. Eventuelt



Resultatopgørelse

(DKK 1.000)	2009	2008	Udvikling 2008 til 2009
Lejeindtægter	91.475	88.525	2.950
Omkostninger vedr. investeringsejendomme	-21.246	-26.029	4.783
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-49.902	-62.292	12.390
Bruttoresultat	20.327	204	20.123
Administrationsomkostninger	-17.823	-18.671	848
Driftsresultat (EBIT)	2.504	-18.467	20.971
Finansielle poster, netto	-39.735	-47.347	7.612
Resultat før skat	-37.231	-65.814	28.583
Skat af årets resultat	2.526	19.463	-16.937
Årets resultat	-34.705	-46.351	11.646
Resultat per foreningsbevis (kr.)	-9,30	-11,55	2,25



Lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme

	2009	2008
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Lejeindtægter	91.475	88.525
Reparation og vedligeholdelse	-5.472	-11.544
Direkte driftsomkostninger	-15.774	-14.431
Omkostninger ved salg af ejendomme	<u> </u>	<u>- 54</u>
Driftsnetto	<u>70.229</u>	<u>62.550</u>



Dagsværdiregulering af ejendomme

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Investerings ejendomme		
Dagsværdi, primo	1.172.230	1.172.373
Ejendomme købt i året	0	127.964
Ejendomme solgt i året	0	-67.322
Omkostninger afholdt til forbedringer	10.972	1.507
Årets dagsværdireguleringer	<u>-49.902</u>	<u>-62.292</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>1.133.300</u>	<u>1.172.230</u>



Administrationsomkostninger

	2009	2008
	t.kr.	t.kr.
Administrationsvederlag	12.151	12.489
Distributionsfee	3.419	3.777
Bestyrelseshonorar	875	833
Øvrige omkostninger	<u>1.378</u>	<u>1.572</u>
	<u>17.671</u>	<u>18.671</u>

Note: Øvrige omkostninger omfatter børsomkostninger, IT, forsikring, advokat og diverse



Administrationsvederlag – reforhandlet i 2010

Nuværende

1,30 pct. p.a. af ejendomsbalancen på op til 400 mio. kr.

1,00 pct. p.a. af den del af ejendomsbalancen, der ligger mellem 400 og 800 mio. kr.

0,70 pct. p.a. af den del af ejendomsbalancen, der overstiger 800 mio. kr.

0,35 pct. p.a. af den del af ejendomsbalancen, der overstiger 1.200 mio. kr.

Fra 1. januar 2011

0,65 pct. p.a. af ejendomsbalancen op til 400 mio. kr.

0,60 pct. p.a. af den del af ejendomsbalancen, der ligger mellem 400 og 800 mio. kr.

0,50 pct. p.a. af den del af ejendomsbalancen, der overstiger 800 mio. kr.

0,35 pct. p.a. af den del af ejendomsbalancen, der overstiger 1.200 mio. kr.

Gennemsnitligt vederlag i forhold til ejendomsbalancen

2008: 0,97 %

2009: 1,01 %

2010: (Ved uændret balance) 1,02 %

2011: (Ved uændret balance) 0,59 %



Distributionsfee – opsagt pr. 30. juni 2011

Hidtil er der betalt markedsføringsbidrag og distributionsfee til medvirkende pengeinstitutter med 1,0 % p.a. af den nominelle bevisværdi.

Institutionelle investorer er blevet godskrevet dette fee, da de har fraskrevet sig ret til undervisning og rådgivning.

Bestyrelsen har med virkning fra 30. juni 2011 opsagt disse aftaler

Opsigelsen medfører en reduktion af Foreningens omkostninger med ca. 3,4 mio. kr. p.a. (2009)



Finansielle omkostninger

	2009	2008
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra prioritets- og bankgæld	30.593	40.874
Andre finansielle omkostninger	0	4
Låneomkostninger	0	3.683
Dagsværdiregulering af gæld	6.296	0
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	3.454	17.259
	40.343	61.820



Skat af årets resultat

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.799	740
Reguleringer vedrørende tidligere år	1	0
Ændring af udskudt skat	<u>-4.326</u>	<u>-20.203</u>
Skat af årets resultat	<u>-2.526</u>	<u>-19.463</u>



Hovedtal 2007 – 09

	2009	2008	2007
Hovedtal			
Lejeindtægter	91.475	88.525	65.015
Resultat af ejendommenes primære drift	70.229	62.550	50.537
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-49.902	-62.292	50.831
Årets resultat	-34.705	-46.351	53.655
Foreningskapital	414.000	414.000	414.000
Medlemmernes formue	341.898	387.447	500.018
Balancesum	1.166.399	1.188.079	1.272.117



Nøgletal 2007 – 09

	2009	2008	2007
Årets forrentning målt på indre værdi	-9,16	-9,84	13,48
Etageareal (kvm.)	169.701	169.701	156.258
Udlejningsgrad (pct.)	96,3	96,4	98,0
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav (pct.)	7,01	6,61	6,08
Bogført værdi (kr. pr. kvm.)	6,678	6.908	7.503
Indre værdi	91,66	103,88	120,78



Ejendomsbalance og finansiering

	31.12.2009
Investerings ejendomme (t. kr.)	1.133.300
Prioritetsgæld CIBOR 6, 30 år (t. kr.)	781.814
Gældsandel (gæld / anlægsaktiver x 100)	68,99
Varighed på gældsportefølje	0,27



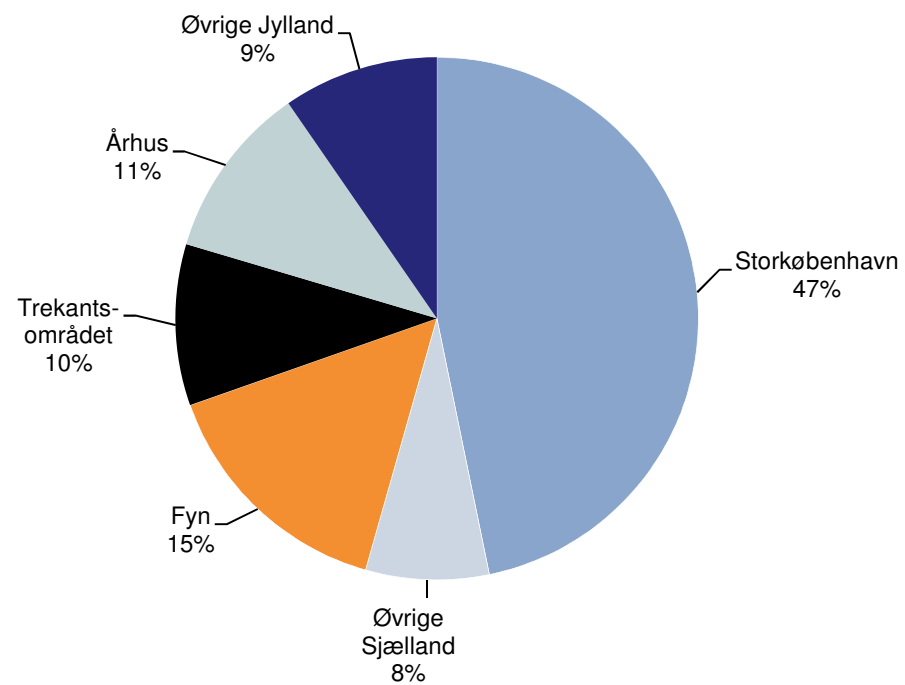
Porteføljesammensætning, typer

Ejendomstype	Fordeling pr. 31.12.2009 i %	Fordeling pr. 31.12.2008 i %	Langsigtet mål
Kontor	34	36	20-60
Butik	3	5	0-20
Lager og produktion	46	50	20-60
Bolig	9	9	0-20
Andet	8	0	0-10



Porteføljesammensætning, beliggenhed

Dagsværdi fordelt på område



Ejendomsmarkedet april 2010

- I 2009 slog den økonomiske krise for alvor igennem på ejendomsmarkedet.
- En række nødlidende ejendomsvirksomheder har været præget af høj gearing, negativt cash flow, korte finansieringstilsagn og en strategi baseret på fortsatte værdistigninger.
- På lejemarkedet er efterspørgslen reduceret og ledigheden stigende i alle ejendomssegmenter.
- Lejeniveauerne er generelt under pres, hvilket må forventes at ville fortsætte, så længe beskæftigelsen falder.
- Investeringsmarkedet vil i de kommende år vil blive domineret af de velkonsoliderede investorer med positivt cash flow og fokus på lejerpleje og ejendomsdrift.
- Foreningen forventer en fortsat konsolidering i den danske ejendomsbranche, hvor ejendommene vil blive samlet på færre og mere professionelle hænder.
- Det er Foreningens forventning, at ejendomsmarkedet næppe generelt vil opleve vækst i hverken lejeniveauer eller kapitalværdier før tidligst i løbet af 2011 eller 2012.



Forventninger til 2010

(DKK mio.)	2010	2009
Indtægter	88	90
Resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat	50	45

Forudsætninger:

Inflationsregulering af lejen med 2 pct. og uændret tomgang

Væsentlige usikkerheder i 2010:

Rente på fremmedfinansiering

Tomgang

Værdiregulering af ejendomme



Langsigtet effekt af omkostningsreduktion

(DKK mio.)	Nuværende omkostningsstruktur	Fremtidig omkostningsstruktur 1)
Resultat efter skal forudsat uændret rente og ingen værdiregulering	25,5	32,8
Afkast efter skat forudsat uændret rente og ingen værdiregulering	7,5	9,6

Note:

1) Helårseffekten af det ændrede administrationshonorar samt opsigelse af distributions- og storkundeaftaler, når begge ændringer er fuldt indfaset fra 30. juni 2011, forudsat en effektiv rente af gæld på 2,1 pct. p.a. og alt andet lige



Perioderapport 1. kvartal 2010

- Resultat på 4,2 mio. kr. efter værdireguleringer og skat
- Værdiregulering af ejendomme netto -2,7 mio. kr.
- Investeringer i forbedring og ombygning 4,0 mio. kr.
- Medlemsformue 346,1 mio. kr.
- Indre værdi 92,79.
- Udlejningsprocent 96,0
- Uændret forventning om et resultat før værdiregulering, finansielle poster og skat i niveauet 50 mio. kr. for hele 2010



Mulig kapitaludvidelse

Udfordringer

Finanskrisen og den økonomiske afmatning har medført faldende ejendomspriser og en øget risikopræmie for sekundære ejendomme

Foreningen har ikke på nuværende tidspunkt yderligere investeringskapacitet

Indløsningsen er suspenderet, foreløbigt til 2011, for at beskytte de nuværende investorer

Kollapset i Fionia Bank har medført tab af market maker og distributionskanal overfor det private marked

Enhedsomkostningerne er relativt høje, bl.a. på grund af, at balancen fortsat er under opbygning

Muligheder

Der åbner sig attraktive muligheder for investeringer primært i sekundære ejendomme

En emission vil give Foreningen kapacitet til at udnytte markedssituationen

Håndtering af indløsningspres ved hjælp af en styrkelse af kapitalgrundlaget

Mulighed for etablering af market maker ordning og distributionskanal i ny bank vil øge likviditeten yderligere

Balanceøgning og ny honoraraftale vil forbedre omkostningsstrukturen markant



Mulig kapitaludvidelse

Bestyrelsen vurderer mulighederne for en emission i 2010

En emission vil kræve vedtægtsændringer:

- Bemyndigelse
- Tegningskurs
- Stemmeretsbegrænsning

Forslagene til vedtægtsændringer behandles under dagsordenens pkt. 6



Fremlæggelse af årsrapport og forslag om udlodning

- For regnskabsåret 2009 indstiller bestyrelsen en udlodning på 0 kr. pr. foreningsbevis.
- Forslaget svarer til den lovbestemte minimumsudlodning



Valg af medlemmer til bestyrelsen

- På valg i 2010 i overensstemmelse med vedtægternes pkt. 16.3 er
 - **Niels Roth**
 - **Frank Pedersen**
- Bestyrelsen indstiller til genvalg



Valg af revisor

- Bestyrelsen indstiller genvalg af

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

som Foreningens revisor



Bemyndigelse til opkøb af egne foreningsbeviser

- Bemyndigelse til bestyrelsen til i tiden indtil næste ordinære generalforsamling at opkøbe egne foreningsbeviser for op til 10 pct. af de af foreningen udstedte foreningsbeviser til den på købstidspunktet gældende børskurs +/- 10 pct.



Indkomne forslag samt forslag fra bestyrelsen

- Bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer
- Øvrige forslag



Forslag om vedtægtsændringer

- a) Forslag fra bestyrelsen om at slette pkt. 1.2 i vedtægterne om foreningens hjemsted.
- b) Forslag fra bestyrelsen om, at ændre foreningens hjemsted til Gentofte Kommune og dermed ændre vedtægternes pkt. 1.2. Dette forslag bortfalder såfremt bestyrelsens forslag under pkt. 6a) vedtages.
- c) Forslag fra bestyrelsen om at ændre vedtægternes pkt. 3 og 7.2, således at det reflekteres at udbud af foreningsbeviser skal ske i overensstemmelse med gældende værdipapirhandelsregler.



Forslag om vedtægtsændringer

- d) Forslag fra bestyrelsen om at ændre vedtægternes pkt. 8.1, således at udbud af foreningsbeviser kan ske til markedskurs, med mindre bestyrelsen beslutter, at emission skal ske til favørkurs, idet emissionen i så fald skal udbydes med fortegningsret for foreningens eksisterende medlemmer, men således at beviser, der ikke tegnes ved udnyttelse af fortegningsretten kan udbydes til nye medlemmer.

- e) Forslag fra bestyrelsen om at henvisningen i vedtægternes pkt. 9.3 opdateres fra "Københavns Fondsbørs" til "Nasdaq OMX Copenhagen A/S".



Forslag om vedtægtsændringer

- f) Forslag fra bestyrelsen om at ændre vedtægternes pkt. 11.3 således at medlemmer, der ejer 5 % af de samlede pålydende foreningsbeviser kan kræve afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling.

- g) Forslag fra bestyrelsen om at ændre indkaldelsesvarslet til foreningens generalforsamlinger fra mindst otte dage til mindst fjorten dage og dermed ændring af vedtægternes pkt. 11.4, samt som konsekvens at ændre fristen for fremlæggelse af dokumenter til eftersyn forud for generalforsamlingen fra otte dage til fjorten dage og dermed ændring af vedtægternes pkt. 11.5.



Forslag om vedtægtsændring

- h) Forslag fra bestyrelsen om at ændre vedtægternes pkt. 11.4 om elektronisk indkaldelse til generalforsamling.

- i) Forslag fra bestyrelsen om at fjerne begrænsningen i vedtægternes pkt. 14.3, hvorefter fuldmagter maksimalt kan gives for et år ad gangen.



Forslag om vedtægtsændring

- j) Forslag fra bestyrelsen om at ophæve stemmeretsbegrænsningen i vedtægternes pkt. 14.4 og dermed ophæve bestemmelsen. Såfremt beslutningen vedtages, bliver vedtægternes nuværende pkt. 14.5 til pkt. 14.4.

- k) Forslag fra bestyrelsen om at slette ordene "Københavns Fondsbørs" fra vedtægternes pkt.17.4, da fondsbørsen ikke kan pålægge foreningen at gennemføre vedtægtsændringer.



Øvrige forslag



Eventuelt





Tak for i dag

Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje f.m.b.a.

www.fastejendom.dk



FORENINGEN FAST EJENDOM