



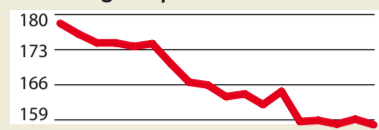
Ejendomme Business

Udviklingen i en måned

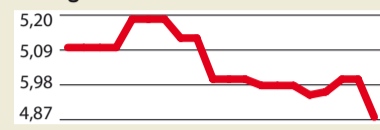
Se mere på www.business.dk

KILDE: REALKREDIT DANMARK OG BLOOMBERG

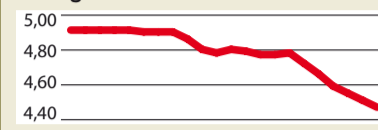
Bloomberg Europe Real Estate Index



20-årigt 4 kontantlån - Nettorente



20-årigt flexlån »F1« - Nettorente



Baltic Property Trust bag campushotel i Berlin

Danske BPT Asset Management har investeret cirka en kvart mia. kr. i udviklingen af et hotelprojekt i ambassadekvarteret i Berlin. Her opføres nu et 31.600 etagemeter stort campushotel med conferencefaciliteter på et område ved Freie Universität Berlin. Visualisering: Seminaris

SIDE 4-5



Salg Daugbjergvej, Århus C



- Fuldt udlejede ejerlejligheder i flot byggeri Nyopført i 2007 - helt centralt i Århus C
- Porteføljen omfatter 21 ejerlejligheder ud af 42 i Ejerforeningen
- 1. års afkast er helt oppe på 4,53%
- Lejen reguleres de første 10 år årligt med 2,5%, herefter med stigningen i NPI

Areal: 2.157 kvm.
Pris kr. 59.000.000

Sag: 4011298

Salg Virumgårdsvej, Virum



- Smuk domicilejendom med 1.021 kvm. kælder opført i 1989
- 2.801 kvm. kontor m.v. i to plan
- 1.021 kvm. underetage med 3.000 kg. vareelevatør
- Gode parkeringsforhold
- Fredeligt beliggende

Areal: 3.822 kvm.
Pris kr. 60.000.000

Sag nr.: 4011182

Få mere info på
70 20 47 11
eller gaarde.dk



GaardeErhverv

BPT investerer i stort campus- hotel i Berlin

TYSK SATSNING. BPT Asset Management har investeret cirka en kvart mia. kr. i udviklingen af et hotelprojekt i ambassadekvarteret i Berlin. Her opføres nu et 31.600 etagemeter stort campushotel med conferencefaciliteter på et område ved Freie Universität Berlin.

Af Peter Hartung

»Ich bin ein Berliner«. Berømte ord, som blev udtalt af den daværende amerikanske præsident, John F. Kennedy, da han den 26. juni 1963 talte foran Vestberlins rådhus i Schöneberg.

Herfra er der ikke langt til Freie Universität Berlin, det største af byens universiteter. Og her er den danske ejendomsfond, Baltic Property Trust, så småt ved at gøre Kennedys ord til firmaets egne. BPT Asset Management har indtaget Tyskland – og i særdeleshed den tyske hovedstad.

Det sker bl.a. med et opsigtsvækkende udviklingsprojekt lige ved Freie Universität i bydelen Berlin-Dahlem, der også er kendt som et eftertragtet ambassadekvarter.

En kvart mia. kr. har BPT Asset Management Germany foreløbig investeret i udviklingen af et nyt campushotel, der skal servicere universitetet samt universitetets gæster med hotelværelser, conferencefaciliteter, restauranter samt fitness og wellness-muligheder.

Investeringen er blandt de første, som BPT har foretaget på det tyske marked. Man har desuden bl.a. opkøbt en dobbelt kontorejendom i det spændende Berlin-Mitte område. Her er der investeret cirka 70 mio. kr. i en blandet ejendom på Weinmeisterstrasse.

De to sammenhængende, moderniserede bygninger rummer henholdsvis fem og

seks etager. I alt 2.821 etagemeter, som fordeles på 1.906 etagemeter til boliger, 574 etagemeter kontor samt 341 etagemeter nederst til butikker.

Tror på Berlin

BPT Asset Management har nu været til stede i Tyskland i et år og administrerer tyske ejendomme til en værdi af cirka 50 mio. euro eller 375 mio. kr. Det tyske kontor er i øvrigt placeret i selskabets egen ejendom på Weinmeisterstrasse 12-14 i Berlin.

Det tyske kontor beskæftiger p.t. fem medarbejdere, men vil efter planen gradvist blive udvidet til i alt at have 10-15 ansatte.

»Vores valg af Berlin er meget bevidst. Berlin gennemlever i øjeblikket en spændende udvikling, hvor stadig flere både internationale og tyske virksomheder søger til byen,« siger marketings- og kommunikationschef Bettina Knudsen, BPT Asset Management A/S.

»Det betyder, at lejeniveauerne presses op, så Berlin i fremtiden nærmer sig de øvrige store europæiske hovedstæder. I dag ligger kvadratmeterprisen i Berlin typisk på 14-18 euro pr. kvadratmeter. Til sammenligning betaler man 40-50 euro i Paris og 60-80 euro i London.«

Luxemborg-selskab

Baltic Property Trusts investeringer i Tyskland foretages gennem investeringsfonden BPT Hansa Lux SICAV-SIF. Fonden investerer i erhvervs-



På denne byggeplads i Berlin opføres et nyt campushotel, der bl.a. skal servicere Freie Universität Berlin. Bag projektet står Baltic Property Trust, her repræsenteret ved marketing- og kommunikationschef Bettina Knudsen (tv.) samt lederen af det tyske BPT kontor, Andrea Jost.
Foto: Peter Hartung

ejendomme i Nordtyskland med særlig fokus på Berlin, Hamburg, Hannover, Bremen og Leipzig.

Fonden er at sammenligne med en dansk investeringsforening, blot er den registreret i Luxembourg. BPT Hansa er ikke noteret på børsen, men fonden er underlagt myndighedernes finansinsyn og giver dermed investorerne samme sikkerhed som børsnoterede fonde.

Ejendommene i BPT Hansa købes enten direkte som ejendomme eller gennem aktieselskaber. Fonden har et investeringsloft på 300 mio. euro i aktiekapital. Det giver en samlet investeringsramme på 1 mia. euro eller næsten 7,5 mia. kr.

BPT Hansa er i øjeblikket åben for nye investorer, men forventes at være fuldttegnet i løbet af 2008. Fonden ventes at have en samlet levetid på maksimalt 14 år. Og samme tidshorisont har BPT på det nye campushotel i Berlin, som er alt andet end en kortsigtet investering.

»Det er bestemt ikke et typisk development-projekt for os. Vi kan sagtens forestille os, at vi vil bevare ejerskabet af det nye campushotel helt frem til fondens planlagte lukning i 2018,« forklarer Bettina Knudsen.

Nyt campushotel

Det nye campushotel i Berlin er tegnet af de berømte amerikanske arkitekter Murphy/Jahn, Chicago, der står bag flere spektakulære byggerier i Tyskland, herunder Sony Center i Berlin.

Hotellet skyder p.t. op fra jorden og vil efter planen stå færdigt i starten af 2009. I alt består det af 31.600 etagemeter og får bl.a. 186 hotelværelser, restaurant/bar, P-kælder og butikker.

Hotellet får navnet »Seminaris Campushotel Berlin, Science & Conference Center«, men omtales også som »The Dahlem Cube«, eftersom byggeriet er centreret omkring en kubusformet, 2.500 etagemeter stor kongressal med plads til 600 mennesker, tegnet af Helmut Jahn.

Projektet har allerede vakt opsigt i den tyske hovedstad, fordi Baltic Property Trust faktisk er det første private

firma, der investerer i et sådan udviklingsprojekt ved et universitet.

Det nye hotel/konferencecenter er skabt i tæt samarbejde mellem Freie Universität Berlin, den tyske hoteloperatør Seminaris, Kommunalprojekt samt danske Baltic Property Trust. Samarbejdsmodellen er ikke bare unik for Berlin, men i hele Tyskland.

Campushotellet har sikret sig en 20-årig kontrakt med Seminaris, der driver wellness-hoteller flere steder i Tyskland. Lejemålet er klart det største i projektet, men der er også indgået lejeaftaler med såvel Starbucks som Subway i ejendomskomplekset.

BPT i Tyskland

Det tyske BPT kontor ledes af Andrea Jost, og hun har meget store forventninger til de foreløbige projekter, ikke mindst campushotellet.

»Projektet er unikt og passer derfor perfekt ind i vores investeringsstrategi. Vi skaffer vores investorer adgang til nogle projekter af en type, de ikke finder andre steder. Hvor kan man ellers finde et projekt med deltagere som Freie Universität, Murphy/Jahn og Seminaris,« spørger hun.

»Vi har en tiårig investeringshorisont i Tyskland, og det er væsentligt mere end de øvrige danske investorer, der er til stede her i Berlin. Vi udvælger ejendommene efter sammensætningen af lejerne, og vi ville aldrig investere i en ejendom med bare én lejer på en tiårig kontrakt. Og vi ser et tysk marked præget af stigende afkastkrav, så der er grund til forsigtighed.«

Andrea Jost tilføjer, at BPT i Tyskland ikke er bange for at kaste sig ud i store projekter, og at hvert projekt kan være på alt fra fem til 50 mio. euro. Foreløbig vil man koncentrere sig geografisk om det nordlige Tyskland, og investeringerne vil fordeles på kontorer (60 procent) og retail (20 procent), mens de resterende 20 procent placeres i f.eks. boligejendomme og hoteller.

Baltic Property Trust i Berlin

■ Baltic Property Trust (BPT) gruppen har siden stiftelsen i 2001 udviklet sig til en af de ledende ejendomsinvestorer i landene omkring Østersøen med en portefølje af kommercielle ejendomme på til sammen mere end 400.000 kvadratmeter. Baltic Property Trust har hovedsæde i København og kontorer i Tallinn, Riga, Vilnius, Berlin, Gdansk, Warszawa, Moskva og St. Petersburg.

■ BPT Asset Management Germany har p.t. følgende projekter i Berlin:

1) Weinmeisterstrasse, Berlin-Mitte.

■ To sammenhængende bygninger beliggende i det meget eftertragtede Berlin-Mitte område. Begge bygninger rummer moderniserede kvadratmeter til kontorer, butikker og boliger. Ejendommen består af to huse på henholdsvis fem og seks etager. I alt 2.821 etagemeter, som fordeles på 1.906 etagemeter til boliger, 574 etagemeter kontor samt 341 etagemeter nederst til butikker.

■ Investeringssum (BPT): 9,25 mio. euro.

2) Seminaris Campushotel, Science & Conference Center, Berlin-Dahlem.

■ Et nyt universitets- og konferencehotel på i alt 31.600 etagemeter, som er under opførelse i den prominente bydel Berlin-Dahlem, kendt som et ambassadekvarter. Hotellet er tegnet af arkitekterne Murphy/Jahn og får i alt 186 hotelværelser, restaurant, bar, samt fitness og wellness faciliteter. Hotellet indgår i campusområdet for Freie Universität Berlin.

■ Investeringssum (BPT): 33,5 mio. euro.

LÆS MERE

www.balticpropertytrust.com
www.seminaris.de



Bettina Knudsen foran en anden væsentlig BPT-investering i Berlin - en dobbelt kontorejendom i det spændende Berlin-Mitte område. Her er der investeret cirka 70 mio. kr. i en blandedt ejendom på Weinmeisterstrasse. Foto: Peter Hartung

BPT klar igen efter tab af medarbejdere

NY START. Sidste sommer oplevede Baltic Property Trust alle virksomheders mareridt, da en af konkurrenterne kaprede et helt team af firmaets eksperter til at varetage investeringer i russiske erhvervsjendomme.

Af Peter Hartung

Det er ikke hver dag, at en ejendomsvirksomhed mister en hel flok vigtige medarbejdere til en af sine værste konkurrenter. Men det skete i juni 2007, da et helt team fra Baltic Property Trust fra den ene dag til den anden skiftede til Aberdeen Property Investors.

Aberdeen ansatte en række investeringsspecialister fra Baltic Property Trust, heriblandt den daværende direktør hos BPT, Ole Dall-Hansen, som med base i Skt. Petersborg fik til opgave at varetage investeringer i erhvervsjendomme i Østeuro-

pa, fra starten med fokus på Rusland.

I alt mistede BPT fire medarbejdere i København og tre i Rusland. Efterfølgende kom det frem, at BPT havde mistanke om, at det ikke var foregået efter bogen, men siden har parterne indgået et forlig i sagen - og lukket den. Uden at detaljerne er kommet frem.

»Det er heldigvis lykkedes os at genbesætte alle de ledige stillinger i vores russiske organisation, og vi har fuld gang i vores russiske aktiviteter,« forklarer marketing- og kommunikationschef Bettina Knudsen fra BPT Asset Management A/S.

»Det er naturligvis aldrig sjovt for en virksomhed eller organisation at miste et helt team af dygtige medarbejdere, men sagen er lukket, og nu synes vi faktisk selv, at vi er kommet styrket ud af det. Det har givet os mulighed for at gentænke vores Ruslandsorganisation og den måde, vi gør tingene på. Det var naturligvis et hårdt slag, men nu er vi oppe på fuld speed igen.«

business@berlingske.dk

business@berlingske.dk