

SIDEN SIDST

FONDSBØRSMEDDELELSE 2001 NR. 10 (4 SIDER)

Forbes Magazine udpeger Sjælsø Gruppen som Europas bedste developer og blandt de to bedste i verden

Forbes's liste over de 200 bedste børs-noterede 'small cap' virksomheder (omsætning under 500 mio. \$) bygger på størst vækst i omsætning og overskud gennem flere år.

På verdensplan er der kun 5 virksomheder indenfor ejendomssektoren på top-200 listen og indenfor development

har kun kinesiske China Vanke og Sjælsø Gruppen kvalificeret sig. Det er andet år i træk at Sjælsø Gruppen er på listen over 200 bedste 'small cap' virksomheder udenfor USA. Det øgede internationale kendskabsniveau til Sjælsø Gruppen forbedrer mulighederne for at komme i dialog med flere udenlandske aktie- og ejendomsinvestorer.



Fjeldhammervej
- solgt til private investorer.

Seneste begivenheder

- SALG AF FJELDHAMMERVEJ
- KONTRAKT MED ÅRHUS AMT
- LEJEKONTRAKT MED ROSTI

Forventninger til året fastholdes

De senest indgåede salgs- og lejeaftaler samt de mange igangværende forhandlinger og det fortsat høje aktivitetsniveau, underbygger forventningerne til et resultat på kr. 180 mio. før skat i 2001.

Endvidere fastholdes forventningen til en fremgang i resultat på 15-25% i år 2002.

Sjælsø Gruppens årsregnskab for 2001 forventes offentliggjort den 25. februar 2002.



*Sundhedsstyrelsens nye domicil
på 10.000 m² i Havnestad (Islands Brygge).*

Seneste begivenheder...

SALG AF PROJEKT FJELDHAMMERVEJ I RØDOVRE

Renoveringsprojektet på 7.700 m² i Rødovre, hvor bl.a. Fødevaredirektoratet snart flytter ind med laboratorium og kontor, er solgt til private investorer til overtagelse den 1. november 2001.

Salgssummen andrager ca. kr. 70 mio. Forventningen til et salg i andet halvår er således opfyldt.

ÅRHUS AMT OG SJÆLSØ GRUPPEN HAR INDGÅET AFTALE OM UDVIDELSE AF AMTSGÅRDEN

Aftalen omfatter byggeri af ca. 5000 etagemeter administration og arkiv. Byggeriet påbegyndes ultimo november og forventes at stå klart september 2002.

Byggeriet opføres i gule mursten og gult tegltag i lighed med den eksisterende bygning.

LEJEKONTRAKT MED ROSTI

Der er indgået lejekontrakt med Rosti A/S, et selskab i A.P. Møller Koncernen, omfattende ca. 10.000 m² domicil, produktion og lager i en eksisterende ejendom i Glostrup.

Ejendommen renoveres og tilpasses Rosti og med den nye lejekontrakt forventes ejendommen videresolgt ultimo 2001.

Udpluk af aktuelle forhandlinger

SALG AF HAVNESTAD PROJEKT - SUNDHEDSSTYRELSEN

Det netop fuldførte renoveringsprojekt i Havnestad, omfattende 10.000 etagemeter udlejet til Sundhedsstyrelsen, er nu tæt på salg. Der forhandles med en institutionel dansk investor om køb af projektet. Salgssummen andrager ca. kr. 180 mio. Dette salg var forventet at ske i indeværende år, hvorfor det er med stor tilfredshed, at forhandlingerne allerede nu er så langt fremme.

FIRMA DOMICIL, SØBORG

Sjælsø Gruppen er i afsluttende forhandlinger om opførelse af et 5.100 m² stort domicil til en international lejer. Byggeriet er tegnet af arkitekterne Mangor & Nagel og forventet byggestart er februar 2002 med indflytning marts 2003. Den samlede projektværdi udgør ca. kr. 70 mio.

KALKBRÆNDERIHAVNEN

På Sjælsø Gruppens arealer i Kalkbrænderihavnen, forhandles der p.t. med indtil flere potentielle lejere. Specielt forhandles med en virksomhed indenfor rådgivning til et byggeri på 4.000 etagemeter. Der er ligeledes afsluttende forhandlinger om et domicil til en stor dansk børsnoteret virksomhed omfattende i alt 10.000 etagemeter. Disse forhandlinger forventes afsluttet i nærmeste fremtid.

Markedssituationen

INVESTORMARKEDET

Omvæltninger i verdensbilledet gennem de seneste måneder har haft stor effekt på de ledende investorers strategier. De voldsomme kursfald på aktiemarkederne har sat fokus på porteføljesammensætningerne i relation til vægningen mellem aktier, obligationer og fast ejendom. De store udsving i aktiekurserne har bragt investeringen i fast ejendom i fokus som et stabiliserende element i porteføljen.

Der har gennem de seneste år været stor efterspørgsel på kvalitetsejendomme, og Sjælsø Gruppen har ikke kunnet regi-strere noget fald i denne efterspørgsel gennem den seneste periode, snare tværtimod.

UDENLANDSKE INVESTORER

Hvor der blandt de danske institutionelle investorer kan spores en øget interesse for ejendomsinvesteringer, er de udenlandske investorer tilsyneladende fortsat i en venteposition. Sjælsø Gruppen fortsætter dialogen med en række udenlandske investorer og afventer, at der gives signal til nye investeringer i Danmark.

MARKEDSSITUATIONEN

Virksomhedernes flytning til andre lokaler er grundlaget for Sjælsø Gruppens forretningskoncept. IT-branchens nedgang i aktivitetsniveau og antal medarbejdere samt krisestemningen blandt virksomhederne verden over sætter naturligvis spor i beslutnings- og aktivitetsniveauet. Krisestemningen udløser konsolidering/fusioner i flere brancher og de deraf følgende organisationsændringer aktualiserer flyttebehov.

Trods krisestemningen er der tegn på vækst i en del andre brancher, herunder telekommunikation, medicinal og biotech. Endvidere konstateres der en øget aktivitet indenfor de offentlige virksomheder bl.a. som følge af sammenlægning og rationaliseringer, der kræver andre og mere tidssvarende lokaleforhold.

Sjælsø Gruppens kerneprodukt er at levere nye eller renoverede lokaler til virksomheder, der har et flyttebehov. Det lader til, at der fortsat er en god efterspørgsel efter Sjælsø Gruppens ydelser. Det er således ikke afgørende for Sjælsø Gruppen, om virksomhederne flytter fra gammelt til nyt eller omvendt eller fra et lille til et stort domicil eller omvendt.

Generelt set kan der spores en vis tøven i beslutningsprocesserne, uden vi dog har konstateret, at igangværende forhandlinger er blevet afbrudt. Dette afstedkommer længere forberedelses- og forhandlingsperioder. Det forventes at Sjælsø Gruppens aktivitetsniveau kan opretholdes.

Sundhedsstyrelsens domicil i Havnestad (Islands Brygge).

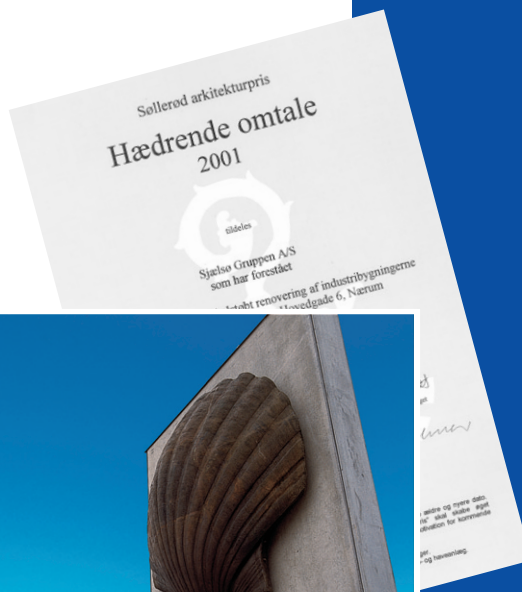


Hædrende omtale

RENOVERING AF NÆRUM HOVEDGADE

Sjælsø Gruppen har i forbindelse med renoveringen af 10.000 m² erhvervsjendom på Nærum Hovedgade, fået Søllerød arkitekturpris 'Hædrende omtale'. Ejendommen fungerer som domicil for flere virksomheder, bl.a. A/S Dansk Shell.

*Nærum Hovedgade.
Investor: Danica Pension*



Aflevering

DIGIQUANT FLYTTER PR. 1. NOVEMBER IND I DERES NYE DOMICIL I TREKRONER FORSKERPARK, ROSKILDE

Det 10.000 m² store byggeri står nu færdigt. Domicilet danner en flot ramme om Digiquants fremtidige aktiviteter.

*Digiquants nye hovedkontor i
Trekroner Forskerpark, Roskilde.
Investor: PFA Pension.*



KØBENHAVN

Rosmosegård, Byagervej 14-16
3450 Allerød
Telefon 4810 0000, Fax 4810 0048

ÅRHUS

Søndergade 70, 2. sal
8000 Århus C
Telefon 8730 9999, Fax 8730 9990

sjaelsoe@sjaelsoe.dk
www.sjaelsoe.dk

