

SIDEN SIDST

FONDSBØRSMEDDELELSE 2002 NR. 14 (4 SIDER)

Forbes Magazine udpeger Sjælsø Gruppen som verdens bedste developer...

SJÆLSØ GRUPPEN PÅ FORBES' LISTE FOR 2. ÅR I TRÆK

Forbes' liste har ud af 20.000 small cap virksomheder (omsætning under 1 mia. USD) udpeget de 200 bedste virksomheder, når det gælder innovation og vækst i omsætning og overskud.

Blandt disse 200 selskaber er der på verdensplan kun 3 inden for ejendomssektoren. Det er 2. år i træk, at Sjælsø

Gruppen er på listen over de 200 bedste small cap virksomheder. På Forbes' liste fremhæves Sjælsø Gruppens forrentning af egenkapitalen på 37% og en stigning i indtjening pr. aktie på 46%.

Den flotte udvælgelse og placering vil forbedre Sjælsø Gruppens muligheder for at komme i dialog med udenlandske aktie- og ejendomsinvestorer.

Udpluk af aktuelle forhandlinger

FRØLAGERET, ODENSE

Realitetsforhandlinger med investor.

BLOK B, HAVNESTAD

Realitetsforhandlinger med lejer.

RADIOHUSET, FREDERIKSBERG

Forventes solgt ultimo 2002.



Forventninger til året fastholdes

Indgåede salgs- og lejeaftaler, de etablerede joint ventures samt de igangværende forhandlinger og det nuværende aktivitetsniveau - hvor vi fornemmer, at Sjælsø Gruppens markedsandel er stigende - underbygger forventningerne til et resultat på kr. 200-220 mio. før skat i 2002.

For 2003 forventes fortsat fremgang i aktiviteterne med et resultat mindst svarende til 2002.

Sjælsø Gruppens årsregnskab for 2002 forventes offentliggjort den 27. februar 2003.



Georg Jensen

11.500 m² nyt domicil.

Seneste begivenheder...

SJÆLSØ GRUPPEN OG DOUGHTY HANSON STYRKER SAMARBEJDET GJENNEM NYT JOINT VENTURE OMKRING DEN KONGELIGE PORCELÆNSFABRIK VIA DET 50/50 EJEDE SELSKAB PORCELÆNSHAVEN A/S

Det store joint venture med en projekt-værdi på ca. € 170 mio. er det andet partnerskab mellem Sjælsø Gruppen og Doughty Hanson. I maj måned 2002 annonceredes et tilsvarende joint venture omkring udviklingen af det store område Havnestad Syd i Københavns Havn.

Udviklingen af porcelænsfabrikken og de omkringliggende arealer vil resultere i en kombination af bygninger til erhvervs- og

undervisningsformål samt boliger. Hovedparten af de eksisterende bygninger, i alt ca. 72.000 m², vil blive bevaret og renoveret, mens en del af det færdige område vil være nyopført boligbyggeri.

Sjælsø Gruppen får ansvaret for projektudvikling og byggestyring, mens Doughty Hanson får ansvaret for finansiering og investeringsstruktur. Udviklings- og markedsføringsstrategien udføres i samarbejde mellem parterne.

Det forventes, at udviklingen af området vil strække sig over fire-fem år. Projekterne påtænkes successivt afhændet til danske og udenlandske investorer.

NYT DOMICIL TIL GEORG JENSEN OG KONCERNLEDELSEN I ROYAL SCANDINAVIA

Allerede i forbindelse med overtagelse af det samlede ejendomskompleks på Frederiksberg påbegyndes ombygningen og renoveringen af ca. 11.500 m², der skal rumme Georg Jensens fremtidige produktion og administration samt koncernledelsen i Royal Scandinavia.

COPENHAGEN BUSINESS SCHOOL (HANDELSHØJSKOLEN)

Der er endvidere forventninger om, at der kan indgås aftale med Copenhagen Business School om totalrenovering af yderligere ca. 18.000 m² af de eksisterende fabriksbygninger til brug for undervisning, forskning og administration.



Markedet for udlejning

EFTERSPØRGSLEN EFTER NYE DOMICILER ELLER STØRRE LEJEMÅL I STORKØBENHAVN HAR VÆRET FOR NEDADGÅENDE I DEN SENESTE PERIODE

Selvom der fortsat er et pænt antal forespørgsler fra virksomheder, der sonderer markedet, udmønter dette sig ikke i samme tempo til endelige aftaler som i de foregående 2-3 år. Mængden af forespørgsler indikerer dog, at der blandt virksomhederne er overvejelser og behov for nye faciliteter indenfor nærmeste fremtid.

Det er vurderingen, at beslutningstagerne afventer en afklaring af fremtidsudsigterne før de træffer endelig beslutning om nye domiciler.

Sjælsø Gruppen har imidlertid formået at sammenstille en meget diversificeret projektportefølje, herunder Havnestad, Den Kongelige Porcelænsfabrik og Radiohuset/TV-Byen, hvilket medfører, at der kan opretholdes et aktivitetsniveau samt løses opgaver, der ellers ikke vil være udbudt i markedet. Endvidere er strukturen i disse projektudviklingsopgaver i høj grad uafhængig af det aktuelle efterspørgselsniveau på domiciler.

Sjælsø Gruppen har samtidig sikret, at disse meget store opgaver er bundet sammen af et positivt cash-flow i projektudviklingsperioderne, således at disse ikke vil blive en økonomisk belastning i den daglige drift. Sjælsø Gruppen lægger

fortsat vægt på at have en slank men meget effektiv organisation, der hurtigt kan tilpasse sig markedsvilkårene, udnytte forretningsmulighederne og tilpasse projektudviklingen til den aktuelle markedssituation.

I København City er der fortsat en række ledige kvadratmeter som følge af den seneste større udflytning til havneområderne. Det er dog vurderingen, at disse etagemeter successivt bliver udlejet og tilpasset nye brugere. Imidlertid er disse ældre lejemål kun i sjældne situationer konkurrenter til de tidssvarende produkter og projekter, som Sjælsø Gruppen udbyder.

Fremtidsudsigter

EFTERSPØRGSLEN EFTER DOMICILBYGGERI ER IKKE NØDVENDIGVIS EN DIREKTE AFSPEJLING AF AKTIVITETS- NIVEAUET OG INDTJENINGSNIVEAUET BLANDT VIRKSOMHEDERNE

Det er en kendt sag, at der inden for mange brancher er stagnation og tilbageholdenhed. Imidlertid er der stadig en lang række virksomheder, der klarer sig særdeles flot og fortsat har en god indtjening og vækst. Det er Sjælsø Gruppens målsætning at være i dialog med disse virksomheder og tilbyde total-løsninger i takt med, at de får behov for nye lokaler. Imidlertid er der også en række tilfælde, hvor markedssituationen for virksomhederne kræver en 'downsizing', hvilket også kan være interessant for Sjælsø Gruppen, idet vores totalkoncept ikke bygger på virksomhedernes vækst men netop på et flyttebehov til andre lokaler - større eller mindre.

KONKURRENCESITUATIONEN

Det er Sjælsø Gruppens opfattelse, at der er vundet markedsandele inden for de seneste år. Sjælsø Gruppen har også vist evne til at løse enddog meget komplekse opgaver som f.eks. DR (TV-Byen/Radiohuset) og Den Kongelige Porcelænsfabrik.

Det er endvidere opfattelsen, at en række konkurrenter er engageret i en række større projekter, som kræver en stor ressourceindsats, hvilket forbedrer Sjælsø Gruppens muligheder for at øge markedsandelen.

Sjælsø Gruppen søger til stadighed at sikre sig de kapitalmæssige ressourcer til at gå ind i nye projekter via joint ventures og anvender fortsat en konservativ og konsekvent likviditetspolitik og balancestyling.

INVESTORMARKEDET

Der er fortsat stigende interesse fra især de institutionelle investorer omkring investering i gode ejendomsprojekter. De store forandringer i aktiemarkedene har atter bragt fokus på fast ejendom, som kan give et stabilt langsigtet afkast. Specielt velbeliggende domicilejendomme med 10-årige lejekontrakter er særligt efterspurgt, og da udbudet af denne type ejendomme er meget beskedent, er det Sjælsø Gruppens vurdering, at afsætningsmulighederne for Sjælsø Gruppens kerneprodukter også i fremtiden vil være gunstige. De institutionelle investorer har også stigende fokus på boligudlejningsejendomme, hvorfor en række projekter er under projektering.

Også Sjælsø Gruppen forventer at udbyde et begrænset antal projekter af denne type i lighed med det nu færdiggjorte byggeri på Amerikakaj med 78 boliger, hvor Nordea (Tryg) er investor.

Sjælsø Gruppens 25 års jubilæum

**JUBILÆET BLEV MARKERET MED EN
RECEPTION PÅ SELSKABETS ADRESSE
I BLOVSTRØD, HVOR DET VAR EN
STOR GLÆDE AT SE 3-400 GÆSTER
TIL EN HYGGELIG EFTERMIDDAG**

Ved samme lejlighed kunne Ib Henrik Rønje markere 25 års jubilæum og Flemming Jensen 10 års jubilæum.

I stedet for de traditionelle gaver havde jubilæarerne i fællesskab ønsket, at der blev indsat bidrag på en konto til fordel for sygdomsforskning. Det er med stolthed, at vi nu konstaterer, at der i alt er modtaget bidrag på kr. 113.470,-. Beløbet vil snarest blive fordelt på grundlag af en beslutning i Sjælsø Gruppens bestyrelse.

Også her skal sendes en tak til alle de samarbejdspartnere der glædede os på dagen, og som har ydet bidrag. Vi ser frem til mange gode relationer i fremtiden.

Vi glæder os til, at vi allerede efter sommerferien næste år kan invitere alle til housewarming på Sjælsø Gruppens nye domicil på Ny Allerødgård.

Sjælsø Gruppens direktion (fra venstre):

*Adm. direktør Ib Henrik Rønje, direktør
Flemming Jensen og direktør Jørgen Junker.*



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