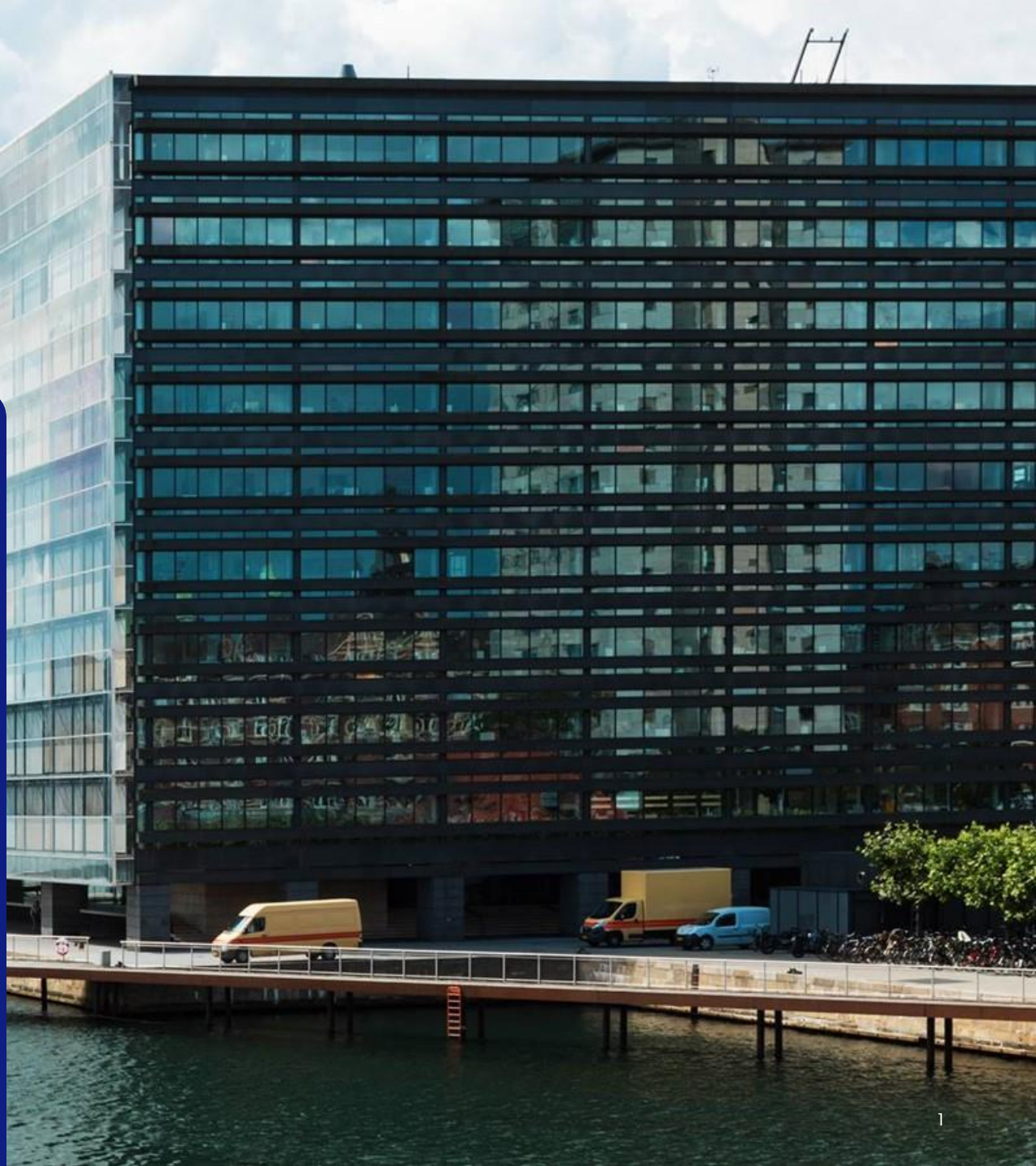


Nykredit

Webinar om ejendomsudlejning

27. februar 2024



Agenda

01 Velkommen

v/ Jakob Wind-Hansen, vicedirektør Real Estate

02 Status på de finansielle markeder

v/ Klaus Dalsgaard, chefstrateg Marco and Strategy

03 Udlejningsejendomme lige nu

v/ Svend Greniman Andersen, seniorøkonom Macro and Strategy

04 Tendenser for erhvervsejendomme

v/ Per Alexander H.G. Weinreich, managing director, CBRE Danmark



02

Status på de finansielle markeder

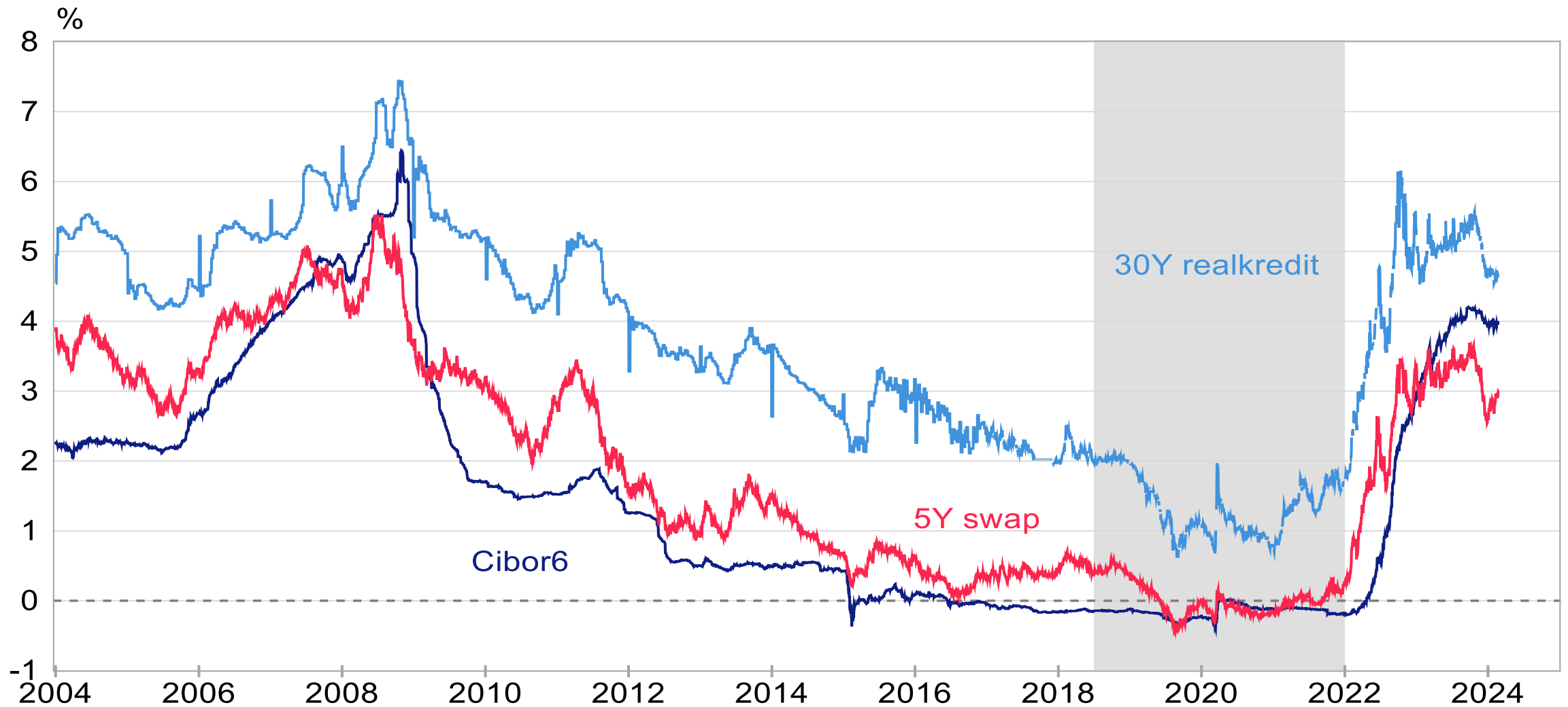
Klaus Dalsgaard
Chefstrateg CFA, Marco and Strategy

Pengepolitik og global økonomi i et vadested

A person wearing a hat and a vest is fly fishing in a river. The river is surrounded by mountains and trees. The sky is blue with some clouds.

Klaus Dalsgaard, CFA
Makro & Strategi
Chefstrateg

Happy Hour i rentemarkedet kommer (næppe) igen, men ...

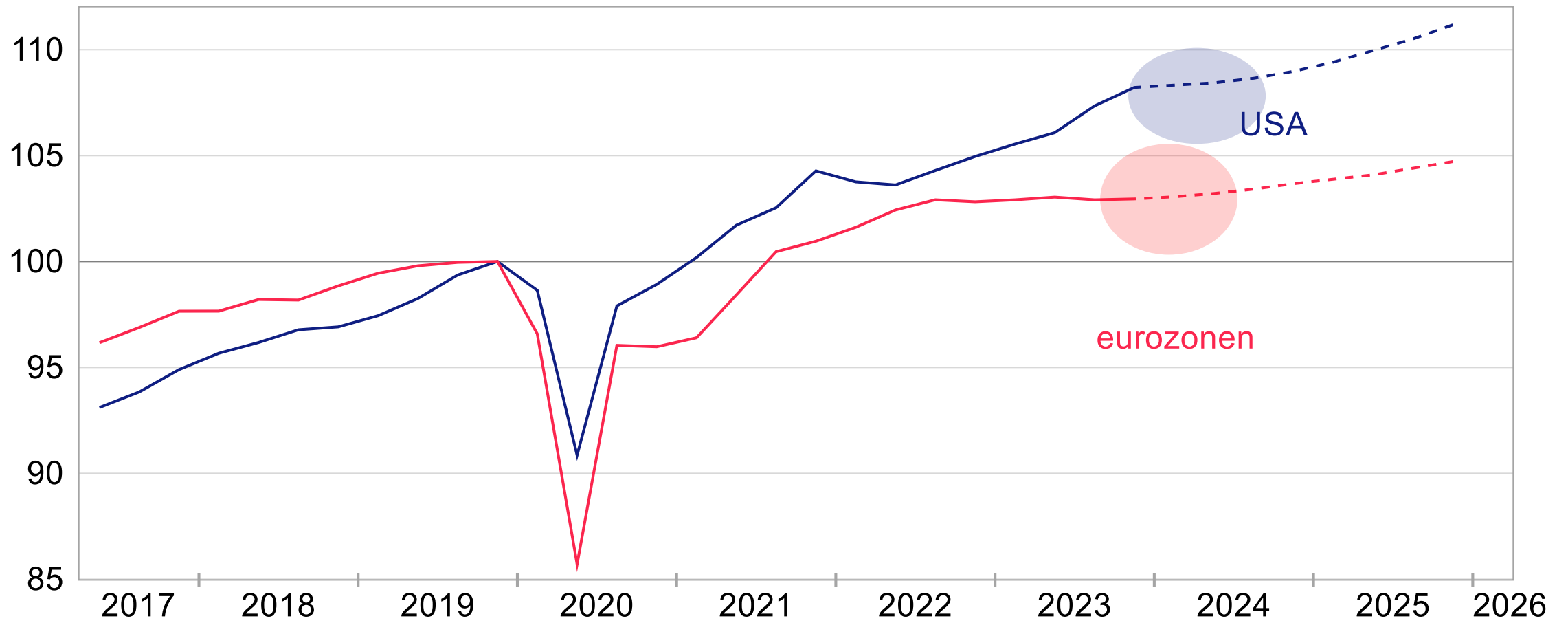


De højere renter har sat sig mindre spor
end frygtet

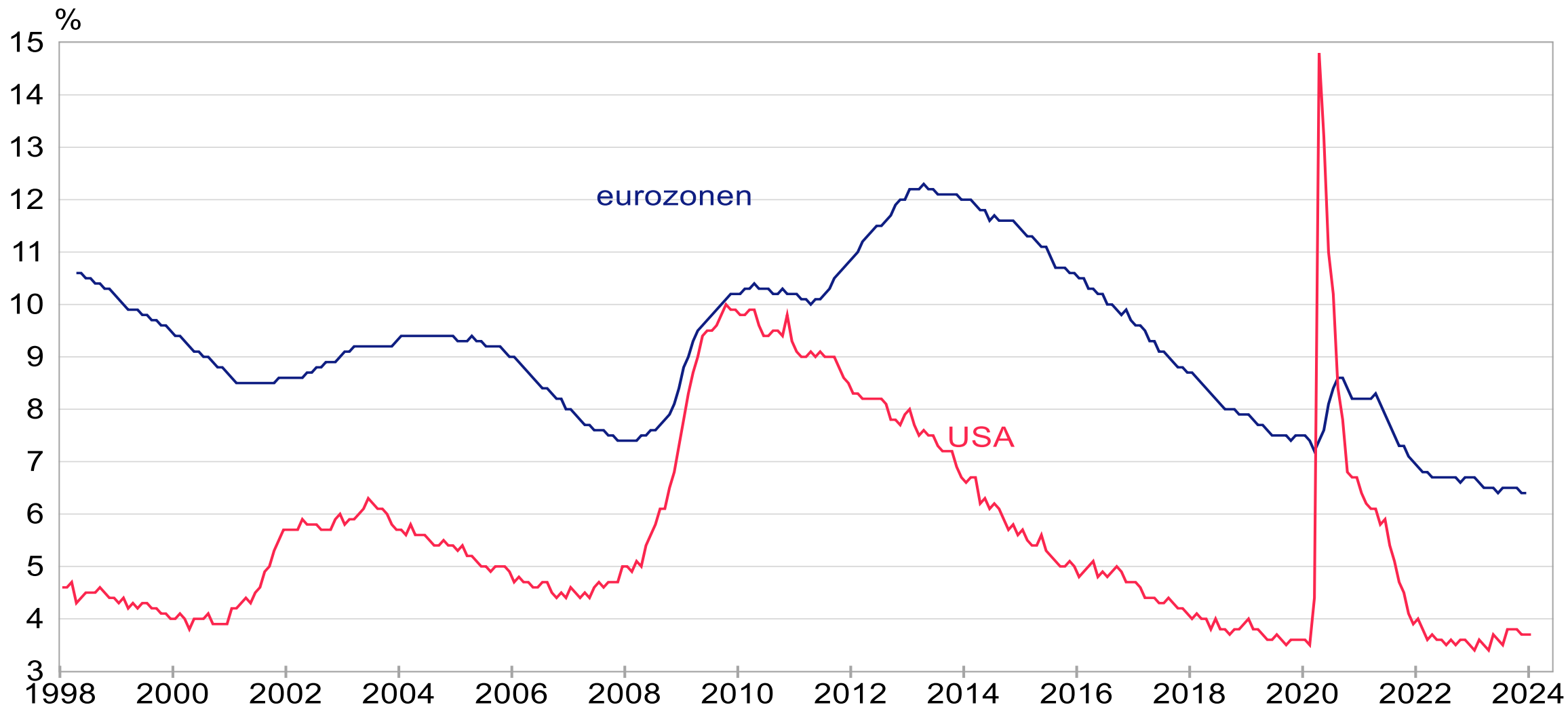


Blød landing i verdensøkonomien mod (næsten) alle odds

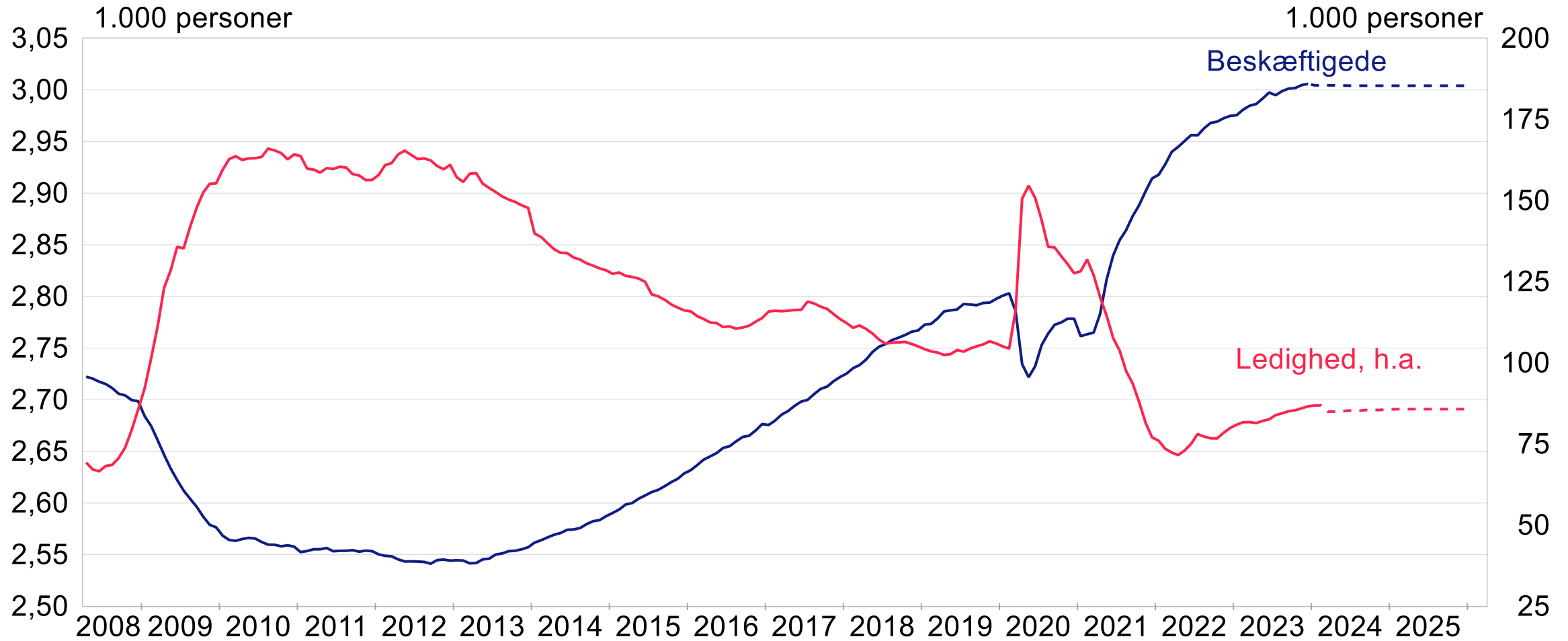
BNP-niveau (lokal valuta), indeks, Q4 2019 = 100



Stærke arbejdsmarkeder er både godt og skidt, men mest godt



De gode tider fortsætter, stærk baggrund for dansk økonomi



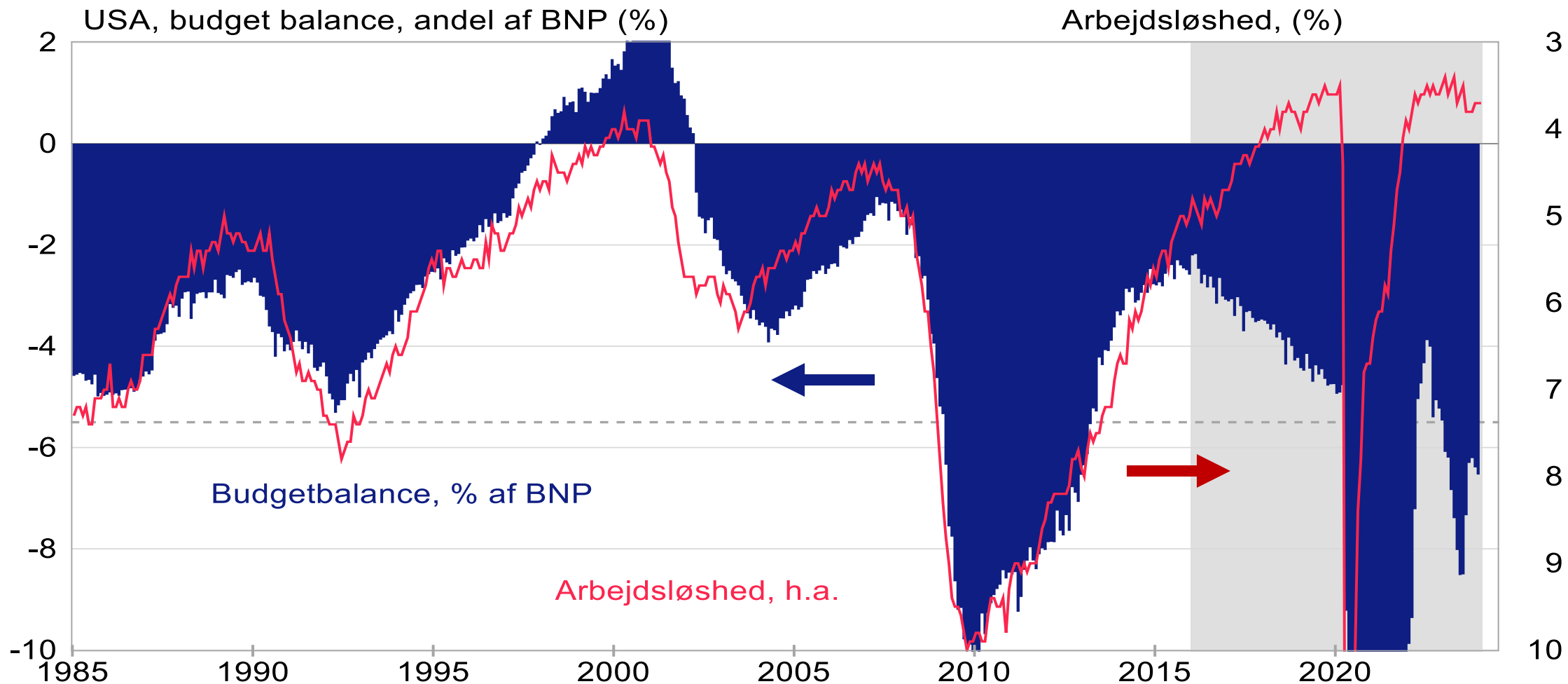
TOO GOOD TO BE TRUE

The contradiction at the heart of the world economy



The
Economist

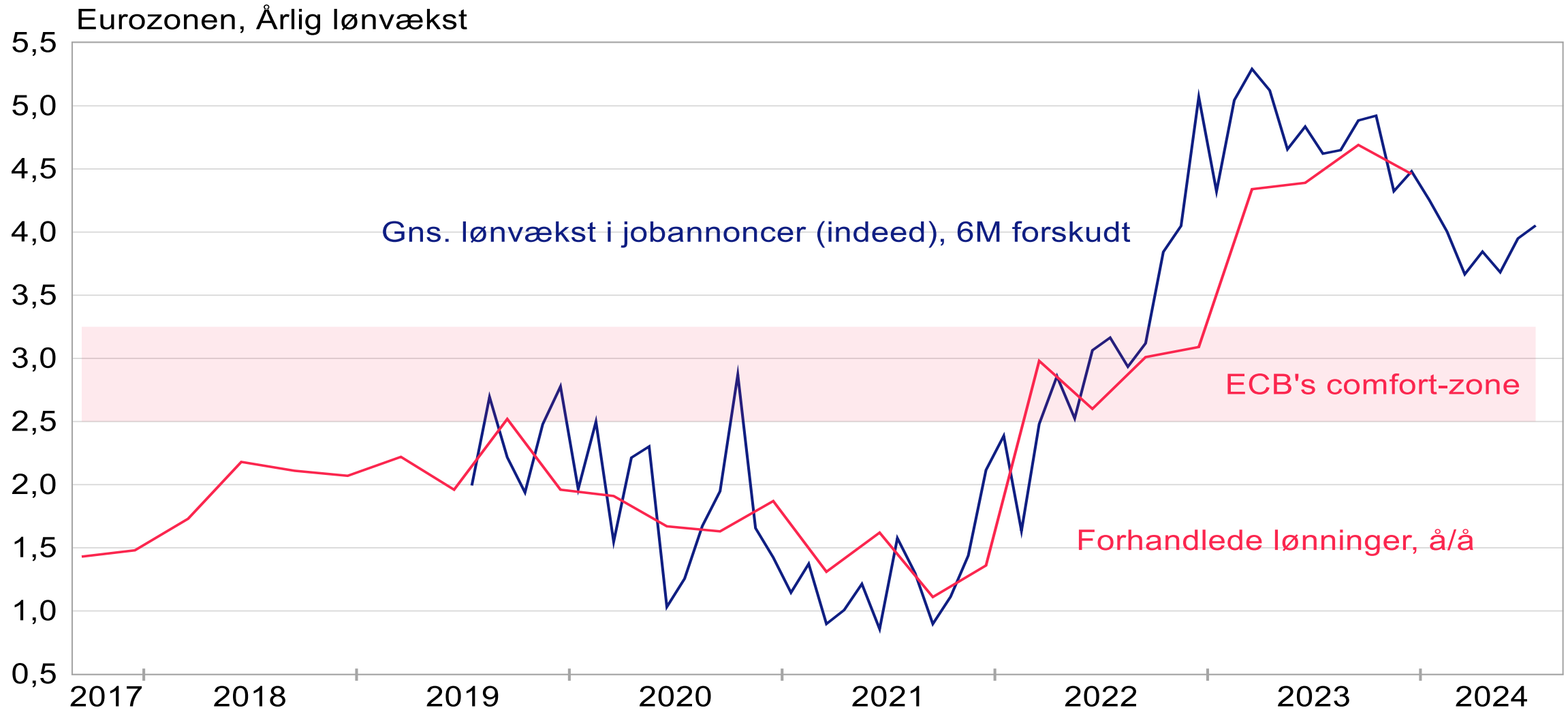
Stærk jobskabelse i USA, hjulpet af meget løs finanspolitik det "burde" ikke kunne fortsætte (uden konsekvenser)



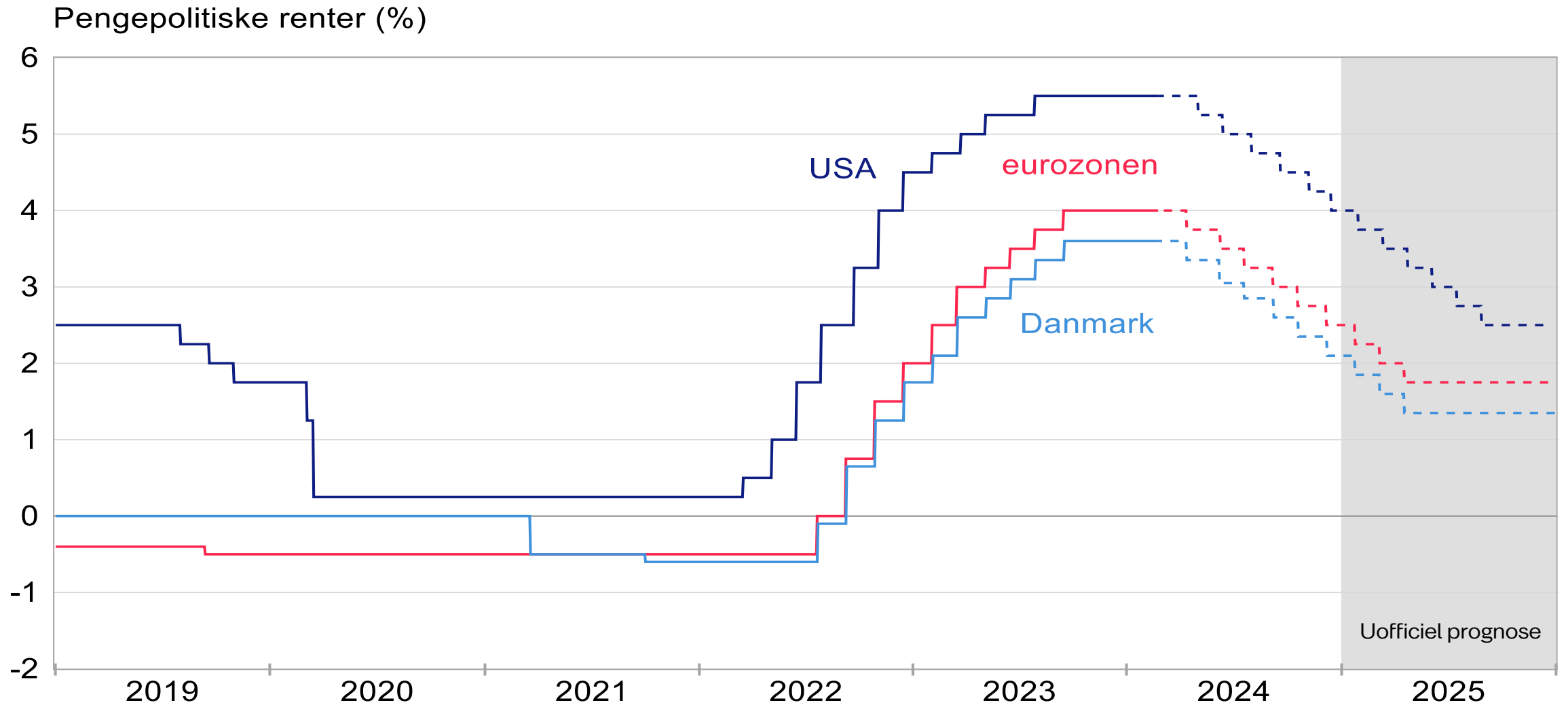
Men inflationen er ved at lande, hjulpet af energipriser og overkapacitet i industrien



Ormen, der gnaver er lønstigningerne – kan forsinke lempelserne



Rentenedsættelser er på vej fra 2. kvartal, april eller juni?

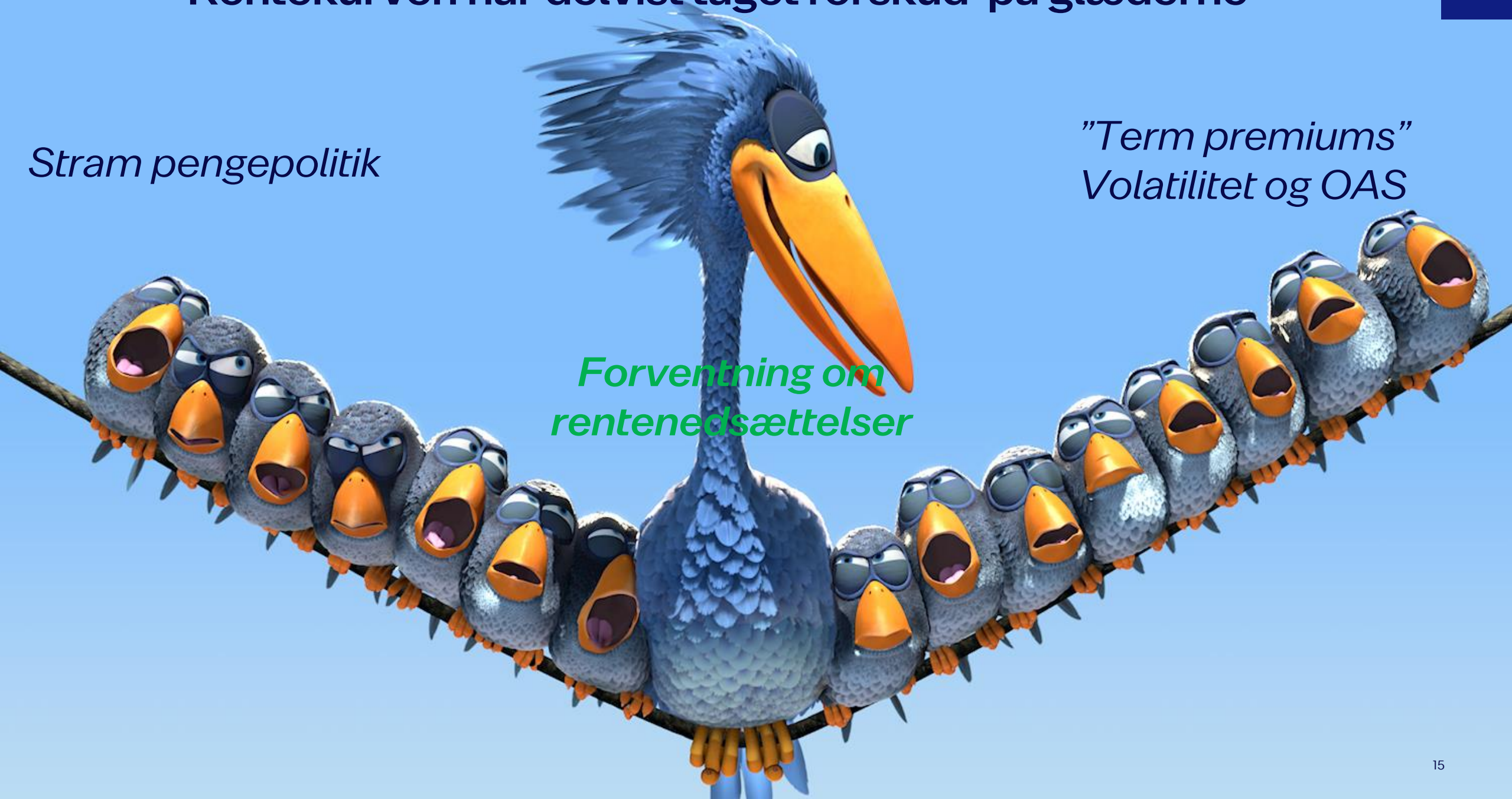


Rentekurven har delvist taget forskud på glæderne

Stram pengepolitik

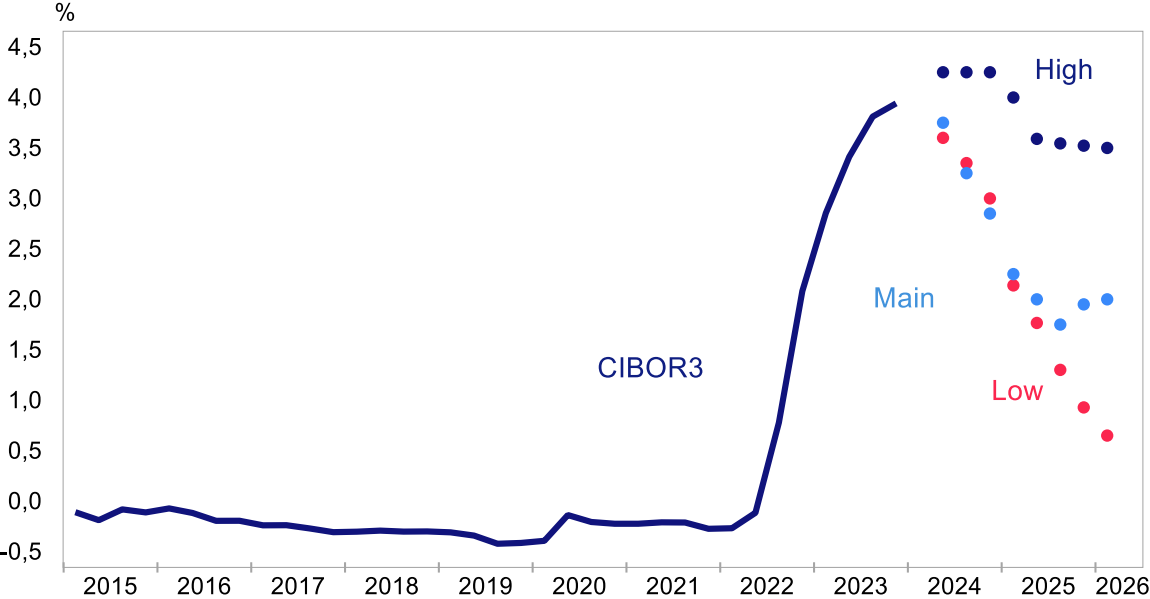
*"Term premiums"
Volatilitet og OAS*

*Forventning om
rentenedsættelser*

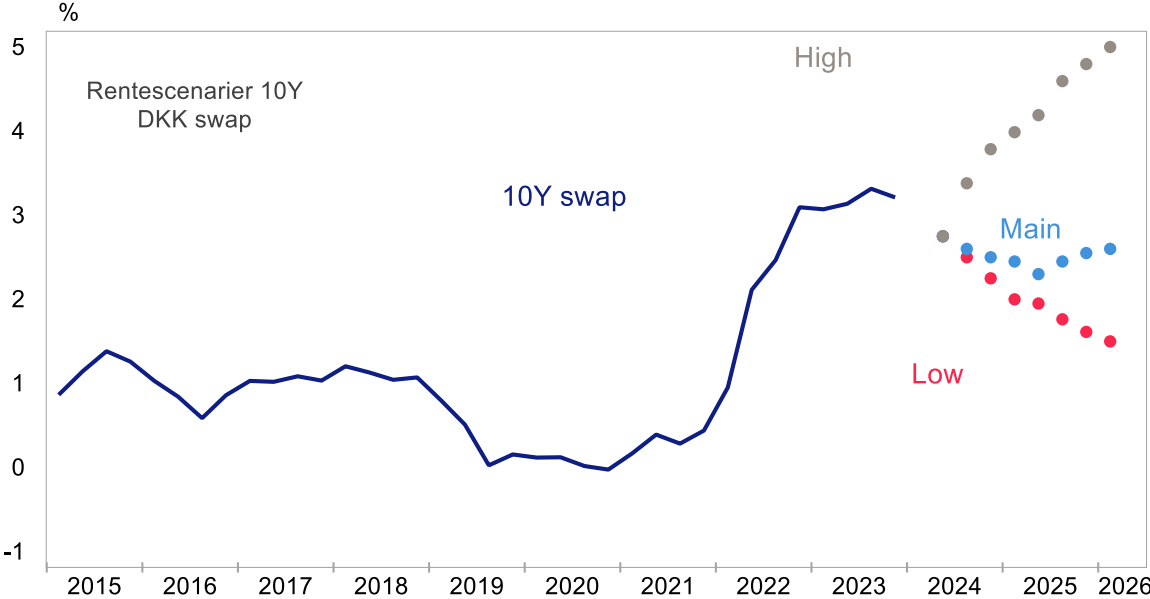


En "fesen" rentefest – korte renter falder meget, lange ikke så meget

Vores mellemlange udsigter for Cibor er mest ned



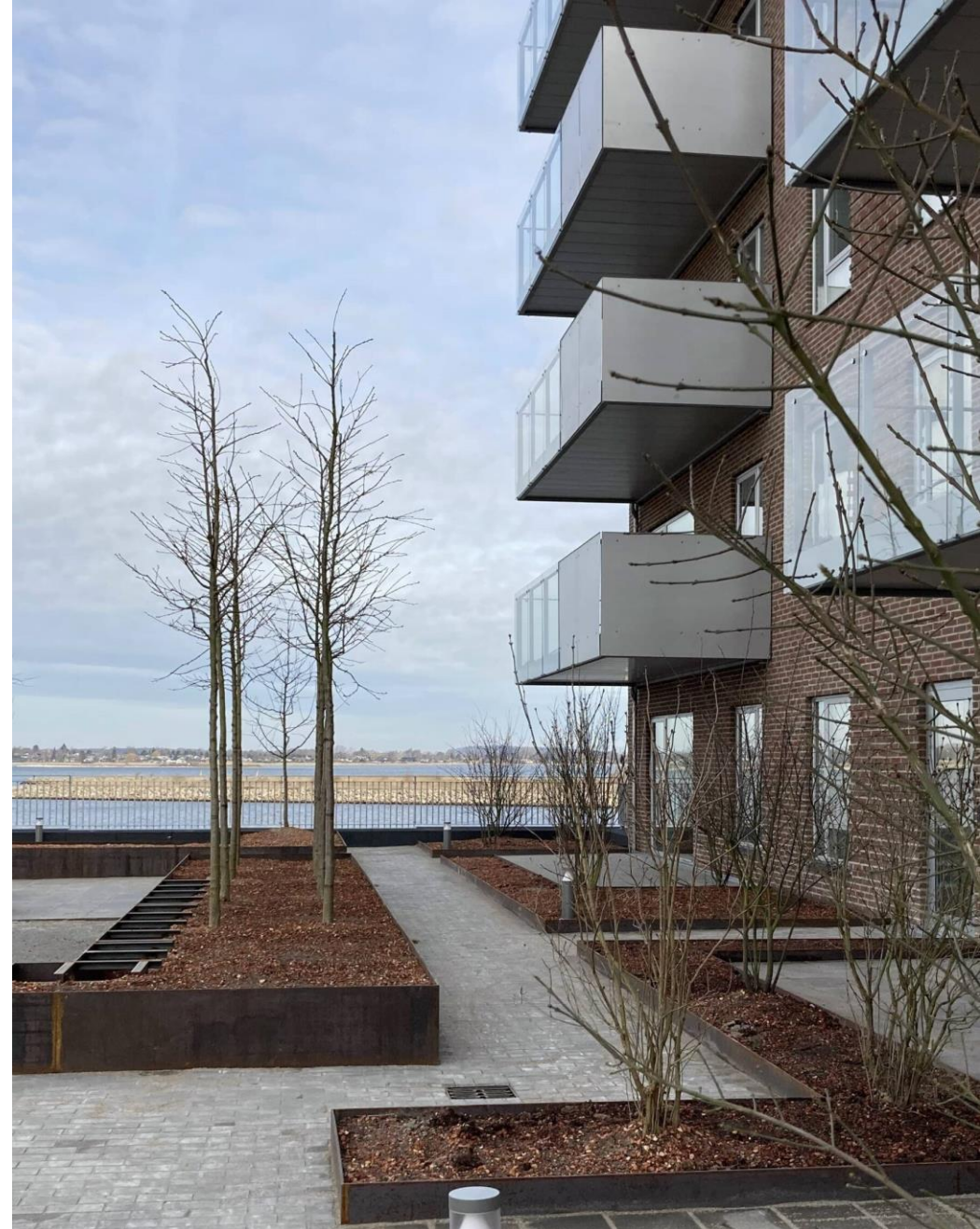
Mere symmetrisk risiko på de lange renter



Kilde: Macrobond, Nykredit

Konklusioner

- Udsigt til vækstbedring i EU/DK fra H224-
- Anført af det private forbrug understøttet af fortsat stærk beskæftigelse
- Lavere inflation og korte renter – Cibor halveres til ca. 2%
- Kun moderat og mere usikkert fald i de lange renter





03

Udlejningsejendomme lige nu

Svend Greniman Andersen
Seniorøkonom, Macro and Strategy

Ejendomsskatter og udlejnings- ejendomme

Svend Greniman Andersen
Seniorøkonom

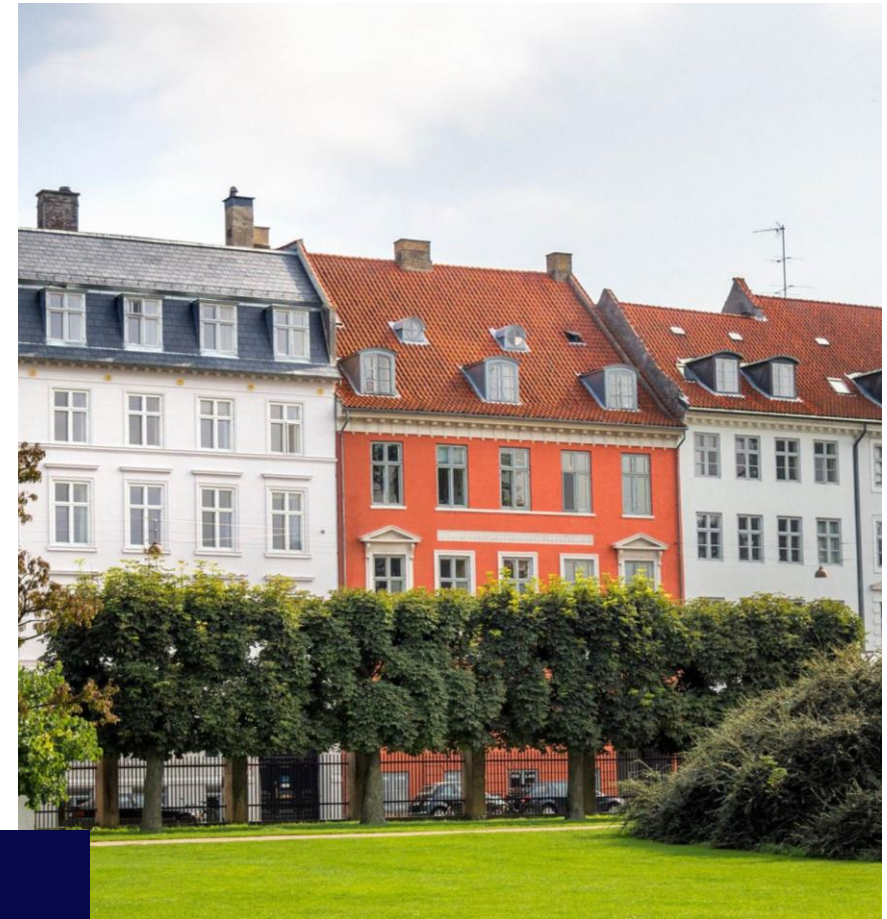
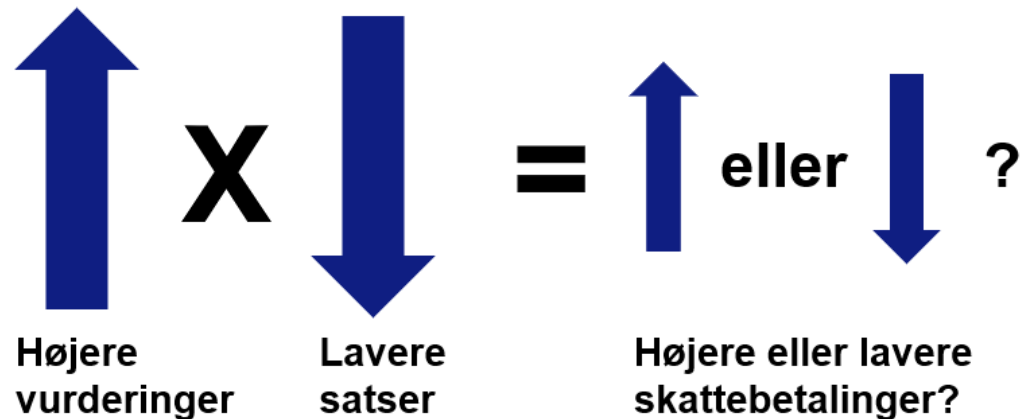
Februar 2024



Ejendomsskatter erhvervsejendomme – hvordan er det nu?

- Grundskyld og dækningsafgift (dog ikke boligudlejning mv.)
- Nyt skattesystem: højere vurderinger og lavere satser
- Stigningsbegrænsning

Højere eller lavere skattebetalinger?



Vurderingsprincipper – kort fortalt

- Erhvervsejendomme, udlejningsejendomme, andelsboliger
- Kun grundværdi, ikke ejendomsværdi (både grundskyld og dækningsafgift på baggrund af grundværdi)
- Grundværdi beregnes for hver mulig anvendelse af grunden. Den anvendelse og udnyttelse, der giver den højeste værdi, er grundlaget for vurderingen (bedste udnyttelse)
- Kvadratmeterpris beregnes: hvad ville grunden være værd hvis der lå ejerboliger på grunden. Ejendomsværdi -> grundværdi (grundværdikurven) -> $\text{grundværdi} / \text{m}^2 = \text{kvadratmeterpris}$ (m² for hver anvendelsestype)
- Justering af kvadratmeterpris, fx 50% for lager og logistik
- Grundværdi beregnes som $\max\{\text{kvadratmeterpris} \times \text{ejendommens faktiske areal}; \text{kvadratmeterpris} \times \text{muligt boligareal}\}$



Hvad sker hvornår?

November-
december
2023

Foreløbige 2023-vurderinger bliver offentliggjort

- De foreløbige 2023-vurderinger offentliggøres i en database på Vurderingsportalen.
- Det er den vurdering, ejer skal betale en foreløbig skat af i 2024, fordi den endelige 2023-vurdering ikke er klar.

Januar
2024

De nye skatteregler træder i kraft

- Ejendomskatterne skal betales over Skattekontoen på skat.dk/tastselhverv.
- Hvis den foreløbige dækningsafgift stiger, har ejeren mulighed for at få den sat ned til samme beløb som i 2023.

Fra
2025

Endelig 2021-vurdering og efterregulering

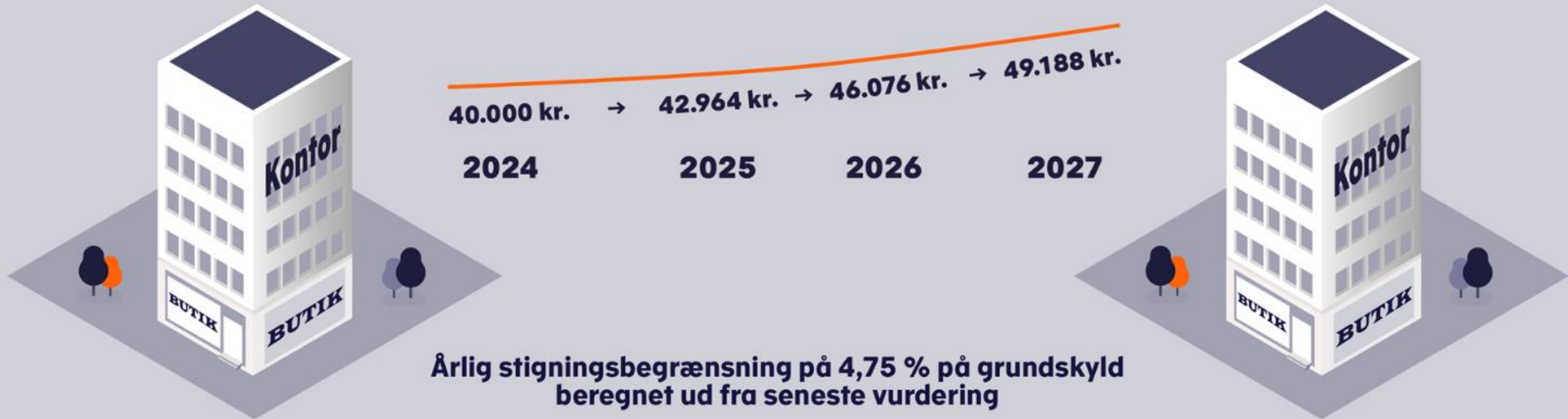
- Ejerne modtager den endelige vurdering for 2021 og får mulighed for at sende en indsigelse og klage.
- Skatterne for 2022 og 2023 genberegnes og efterreguleres.

Fra
**2025/
2026**

Endelig 2023-vurdering og efterregulering

- Ejerne modtager den endelige vurdering for 2023 og får mulighed for at sende en indsigelse og klage.
- Skatterne for 2024 og 2025 genberegnes og efterreguleres.

Grundskyld – lavere satser og stigningsbegrænsning



Dækningsafgift

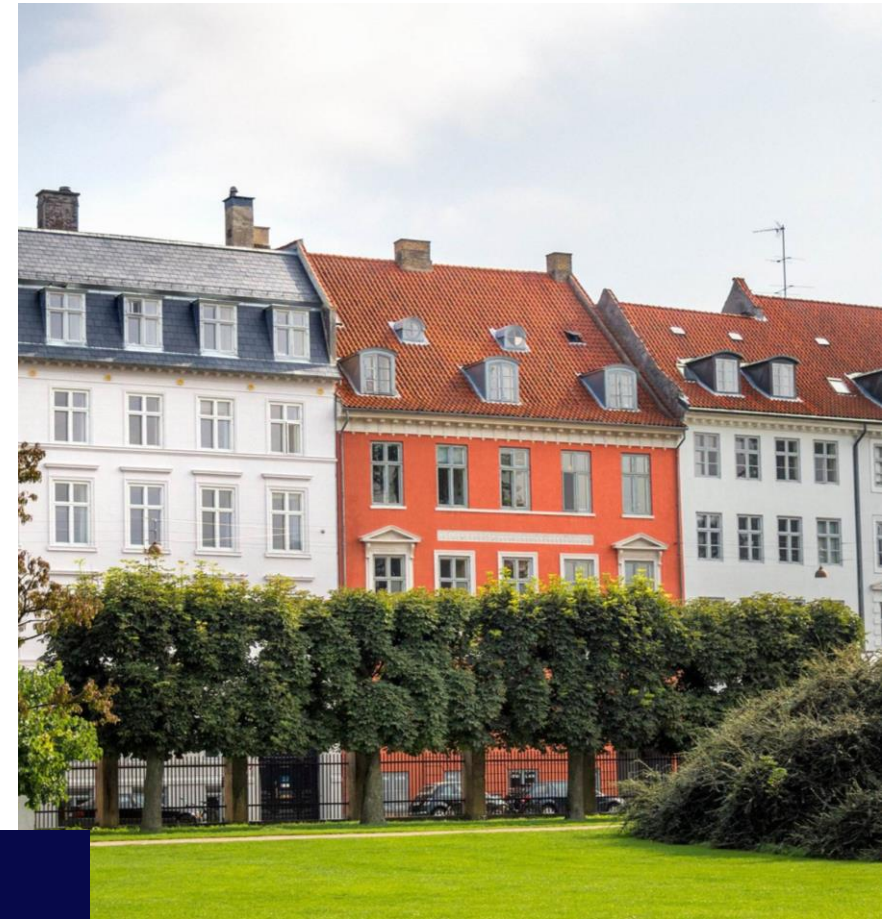
- Kommunal ejendomsskat (33 kommuner) beregnet på baggrund af offentlig grundvurdering
- Betales ikke af boligudlejningsejendomme mv.
- Loft over hvor høj skattesatsen må være frem til 2028
- Stigende grundvurderinger betyder markant højere opkrævninger for nogle ejere
- Ejerne kan vælge at fastholde betaling på 2023-niveau – dette udskyder dog kun ekstraregningen...
- ...men Folketinget forventes at vedtage en stigningsbegrænsning i løbet af 2024
- Stigningsbegrænsning på 10% om året som gælder med tilbagevirkende kraft fra 2022 og frem
- Fra skatteåret 2024 flytter opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift fra kommunen til staten

Kilde: Vurderingsstyrelsen



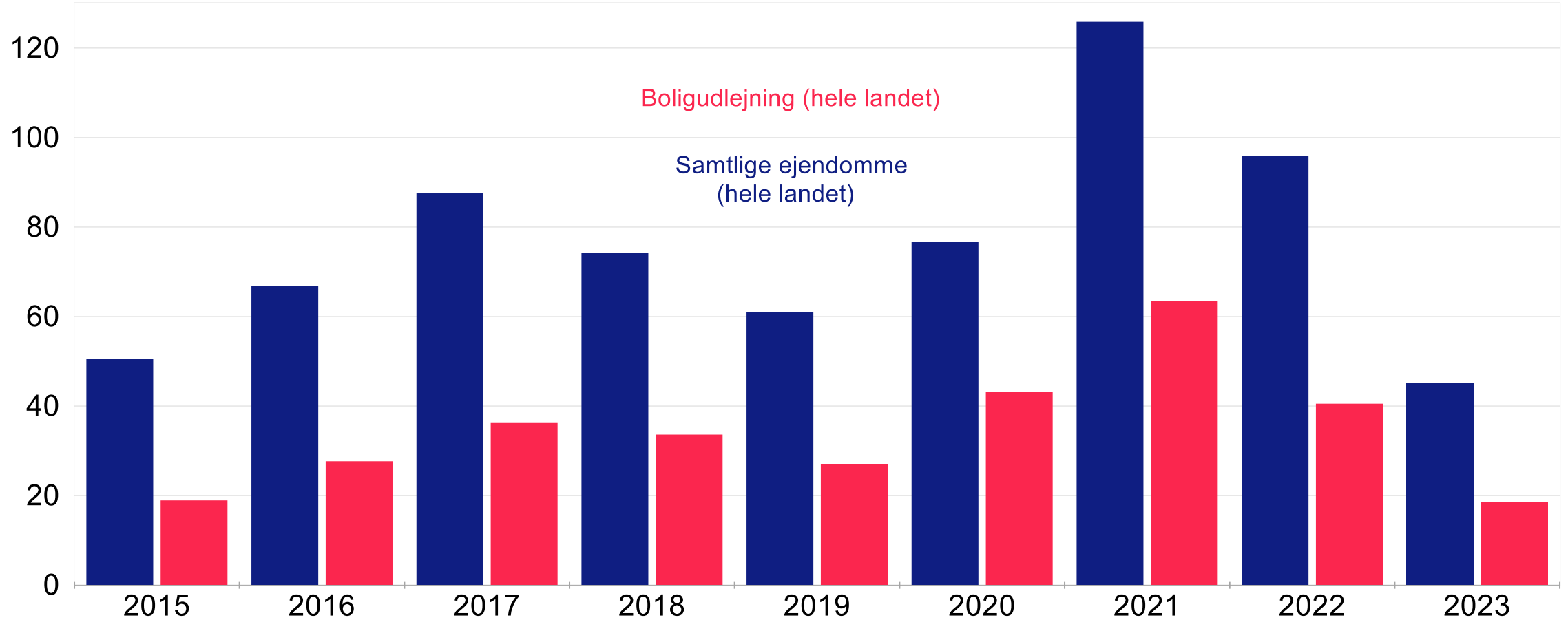
Konsekvenser for ejendomsmarkedet?

- Overgangsordning følger ejendommen → ingen indlåsning (modsat privat boligmarked hvor skatterabat knyttet til ejer)
- Højere ejendomsskatter → lavere værdiansættelser (alt andet lige...)
- Usikkerhed om vurderinger og nyt system → handler udskydes
- ...men markedet er allerede i bund



Højere ejendomsskatter bidrager ikke til at løfte markedet i 2024

Erhvervsejendomme, transaktioner (mia. DKK)



Kilde: ReData og Colliers



04

Tendenser for erhvervsejendomme

Per Alexander H.G. Weinreich
Managing director, CBRE Danmark

Det danske ejendoms- marked



Per Alexandar H. G. Weinreich



- Adm. Direktør / Managing Director hos CBRE
- Tidligere arbejdsgivere: PWC, Jyske Bank, KPMG & Nykredit Bank
- Har beskæftiget med rådgivning, værdiansættelse og handel af forskellig aktiver, herunder primært erhvervsejendomme i 30 år
- Har været med til at udvikle og undervist på Diplom Valuar uddannelsen samt afholder forskellige kurser om værdiansættelse mv. for DE, Ejendom Danmark, REVI- og ADVOKurser.dk, FSR, Advokatsamfundet m.fl.
- Uddannelse: Oversergent i hæren, Cand.merc.aud, Erhvervsmægler, RICS (Registered Valuar i Royal Institution of Chartered Surveyors) samt gennemført ESG miniuddannelse på Cambridge og deltager i bestyrelsesuddannelse på Insead

Advisory Services

- Advisory & Transaction Services
- Property Management
- Capital Markets
- Valuations

Global Workplace Solutions

- Facilities Management
- Project Management
- Management Consulting
- Turner & Townsend (60% ejerskab)

Real Estate Investments

- CBRE Investment Management
- Trammell Crow Company

Corporate Functions

- CBRE Platform
- Finance
- Legal, Compliance & Risk
- Corporate Responsibility

\$32,0 mia.

2023
Omsætning

#135

2023 F500 Ranking

~115.000

Medarbejdere på verdensplan ¹


500+

Kontorer på verdensplan

100+

Lande hvor kunder betjenes

1. Eksklusiv medarbejdere i Turner & Townsend

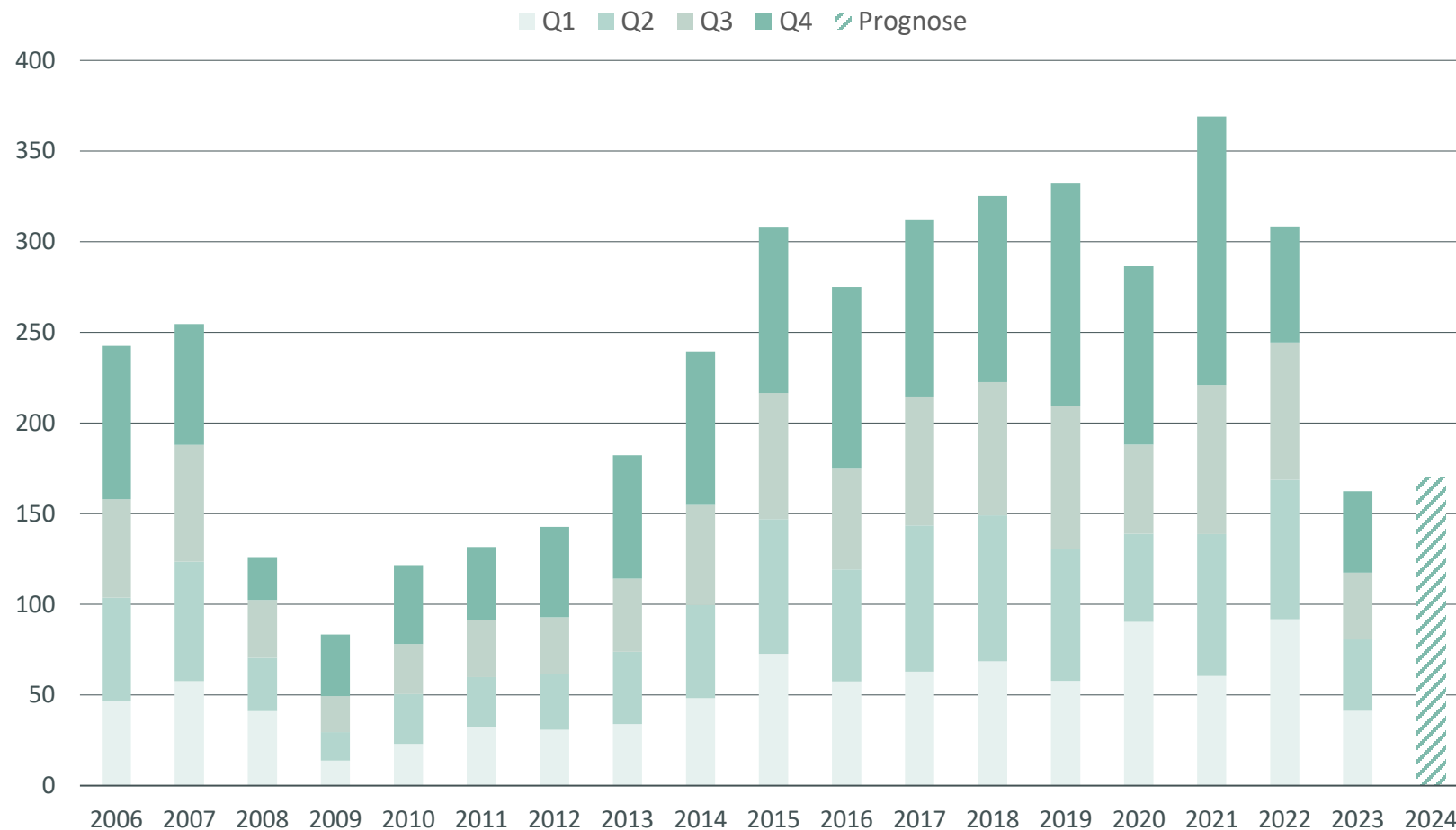


Status på det europæiske
marked

Betydeligt fald i aktiviteten på det europæiske marked i 2023

- Den europæiske transaktionsvolumen faldt 47% i 2023
- Markedet så et af de laveste niveauer siden ejendomsmarkederne genoprettedes efter finanskrisen
- Nuværende prognoser for investeringsaktiviteten indikerer en positiv udvikling i 2024 – afhænger bl.a. af makroøkonomien

Samlet volumen for handlet investeringsejendomme i Europa
Milliarder EUR

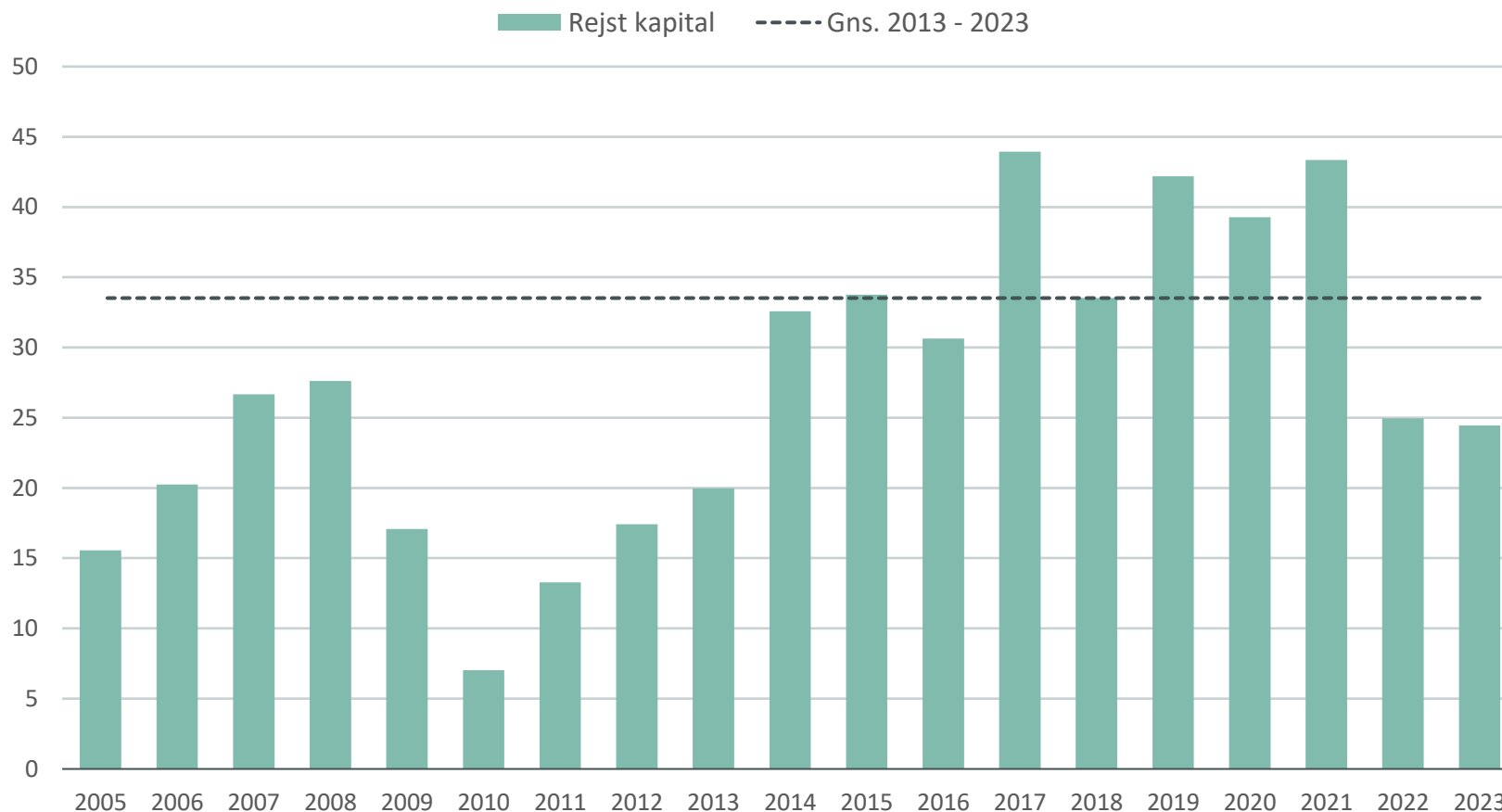


Kilde: CBRE Research, Q4 2023

Confidential & Proprietary | © 2024 CBRE, Inc.

Fundraising (ny kapital) blandt europæiske ejendomsfonde er tynget

Europæisk fundraising målrettet investeringer i fast ejendom
Milliarder EUR



- I 2023 var fundraising på de private markeder fortsat under pres
- Makroøkonomisk modvind med højere finansieringsomkostninger og udsigt til lavere vækst tynger markedet
- Private ejendomsfonde med base i Europa rejste næsten 25 mia. EUR på tværs af 79 fonde i 2023
- Dette er 27% under det gennemsnitlige niveau over de sidste ti år

Kilde: Preqin, Januar 2024

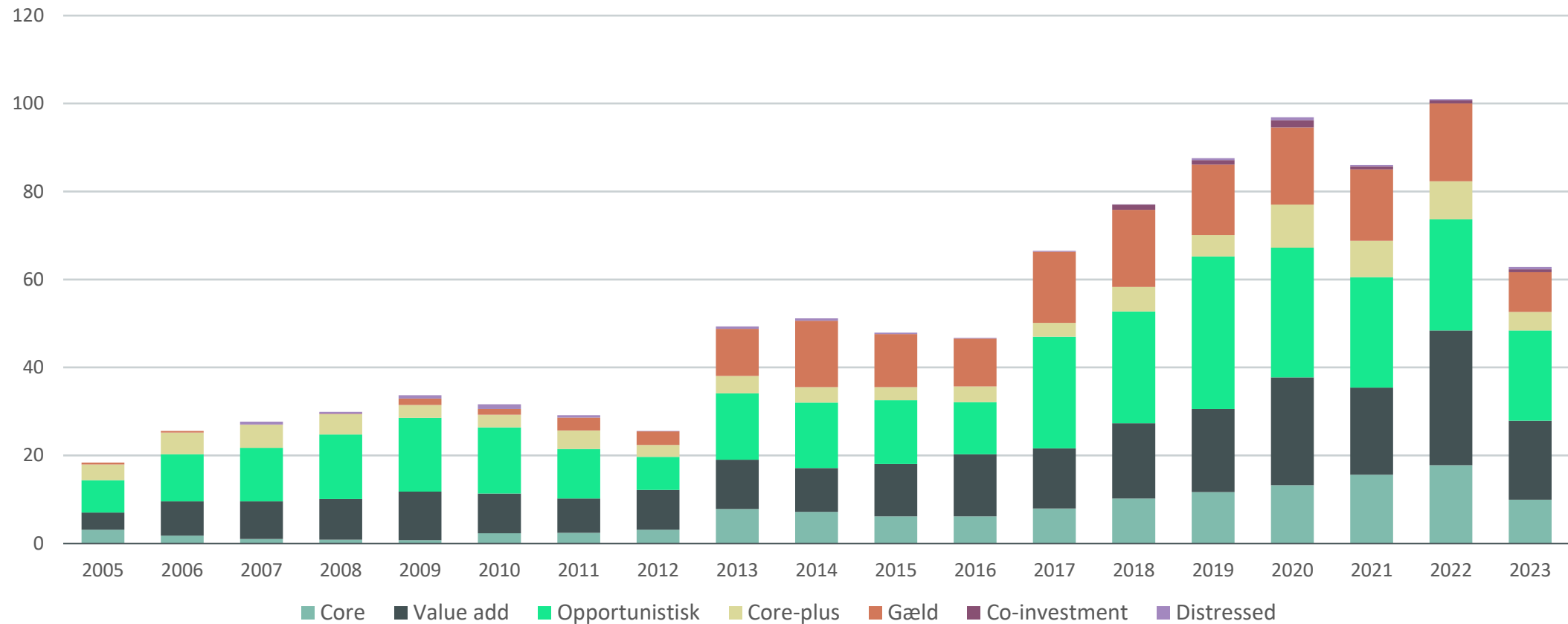
Note: Dækker over private closed-end fonde

Confidential & Proprietary | © 2024 CBRE, Inc.

...mængden af kapital (gammel og ny) afsat til investering i fast ejendom er også faldet

Europæisk dry powder målrettet fast ejendom efter strategi

Milliarder EUR

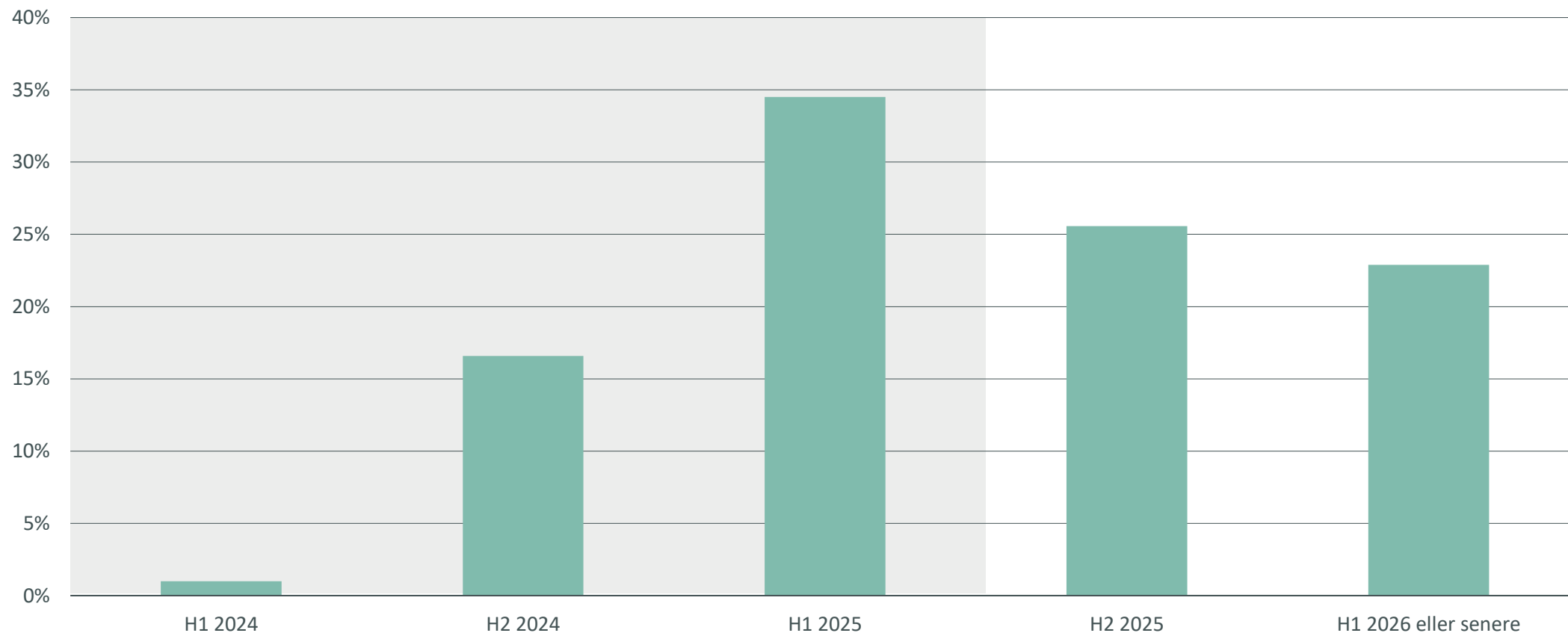


Kilde: Preqin, CBRE Research, Januar 2024

Confidential & Proprietary | © 2024 CBRE, Inc.

52% af investorerne tror på en normalisering af markedsaktiviteten inden H1 2025

Europæiske investorers forventning til, hvornår transaktionsvolumen vil opnå samme niveauer, som der blev observeret før rentestigningerne



Kilde: 2024 European Investor Intentions Survey, Januar 2024

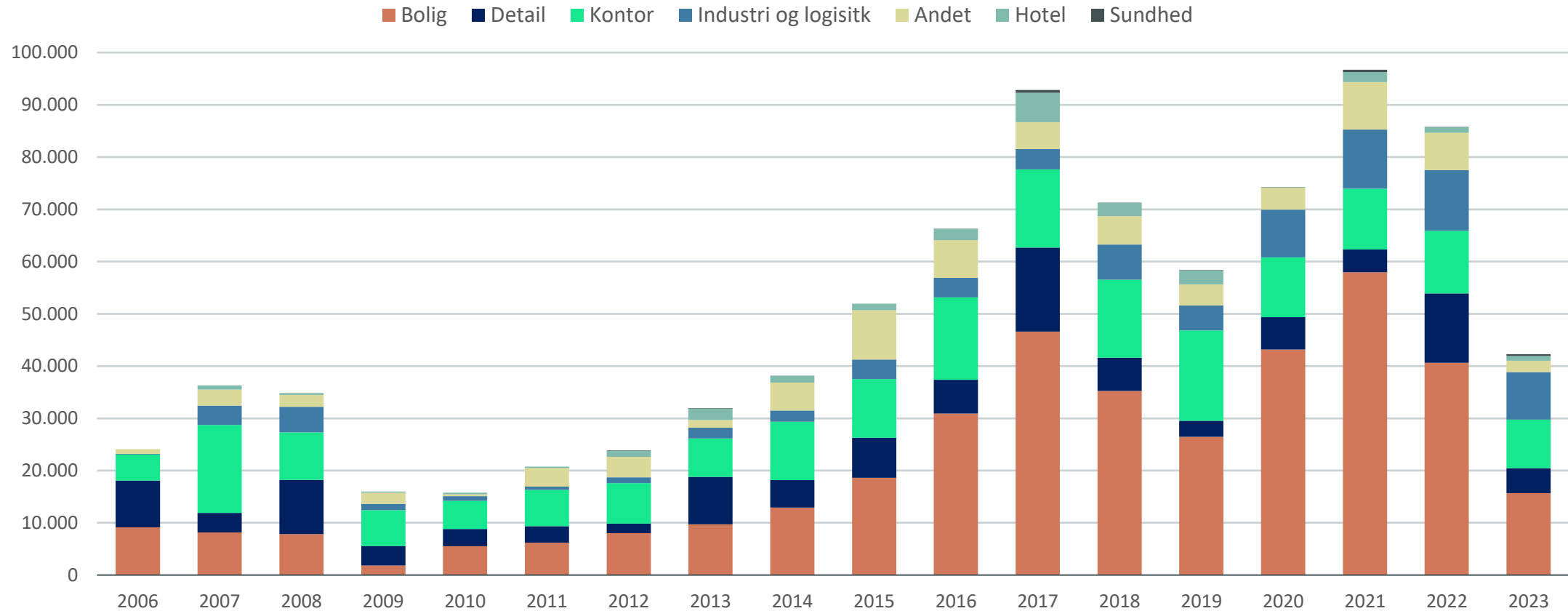
Confidential & Proprietary | © 2024 CBRE, Inc.



Status på det danske
marked

Den danske transaktionsvolumen er også mærket af rentestigningerne

Årlig transaktionsvolumen fordelt på sektor, Danmark
 Millioner DKK



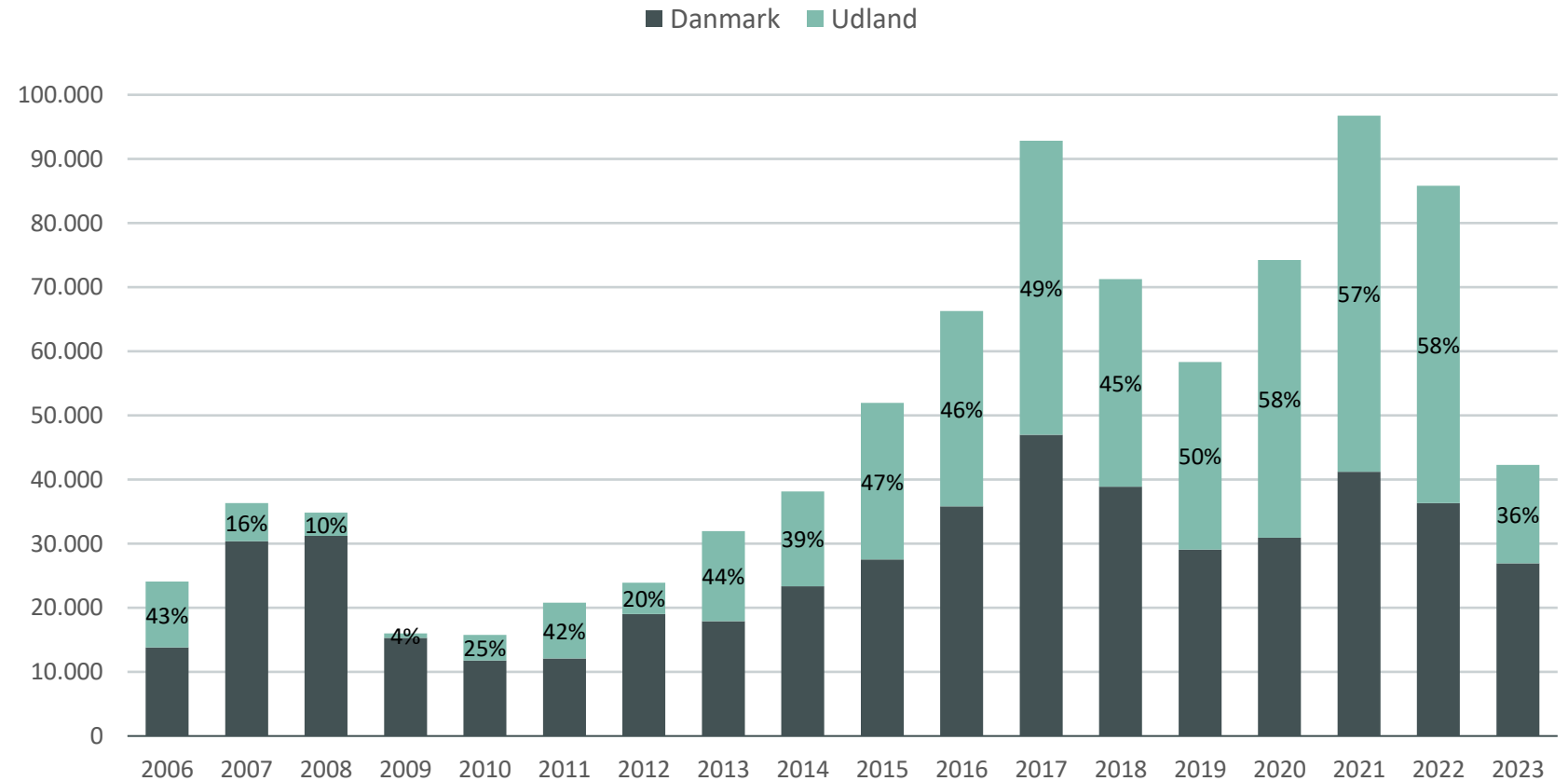
Kilde: CBRE Research

Confidential & Proprietary | © 2024 CBRE, Inc.

Global usikkerhed afspejles i udenlandsk kapitaltilstrømning

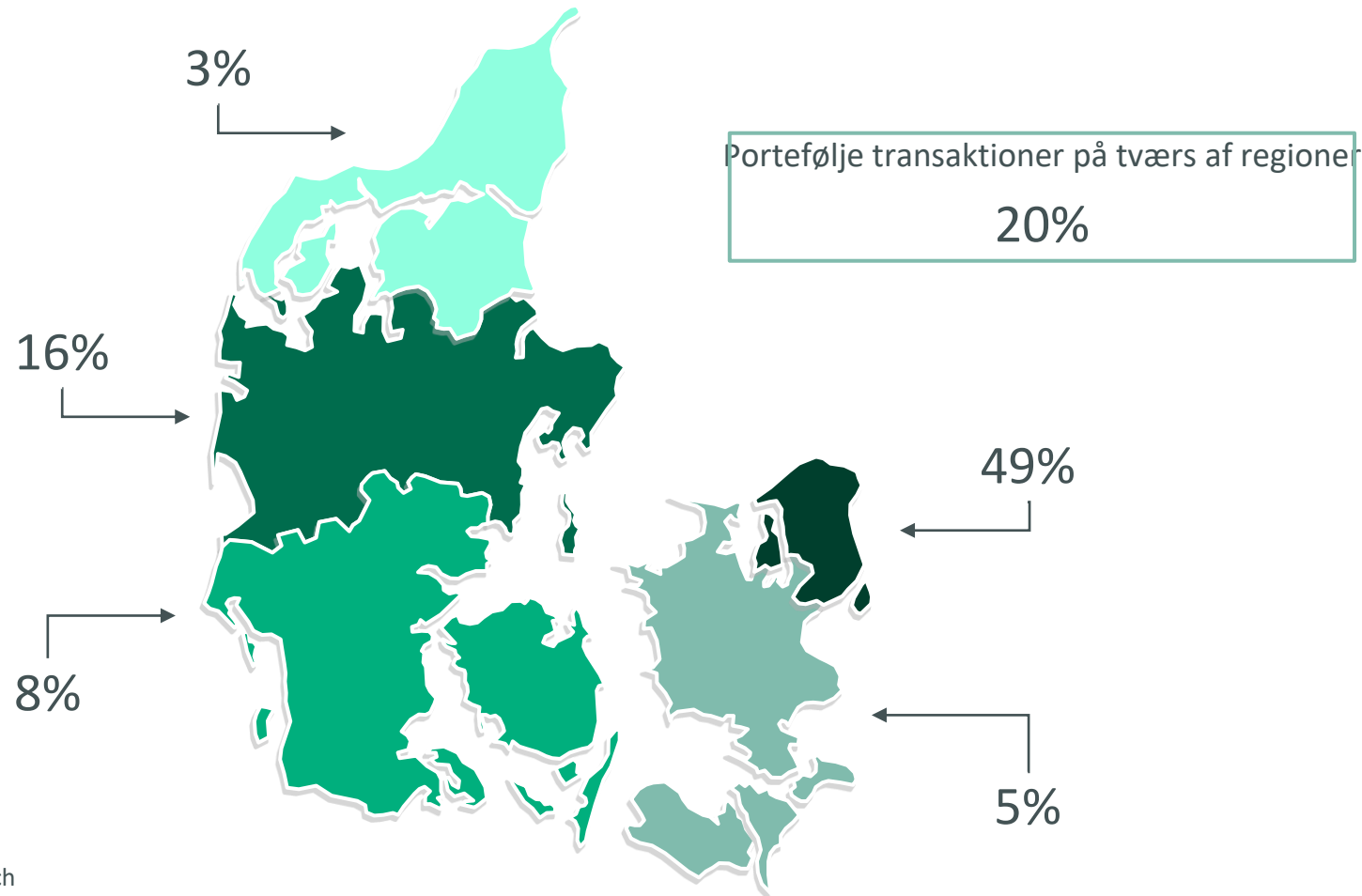
Årlig transaktionsvolumen fordelt på købers oprindelse
Millioner DKK

- Det danske marked har i en årrække oplevet en voksende interesse fra udenlandske investorer
- Drevet af opfattelsen af at være et stabilt marked for investeringer
- Det makroøkonomiske miljø har dog begrænset globale investeringer på ejendomsmarkedet i 2023



Region Hovedstaden tiltrækker den højeste andel af investeringer

Regionernes gennemsnitlige andel af den danske transaktionsvolumen, 2019 - 2023

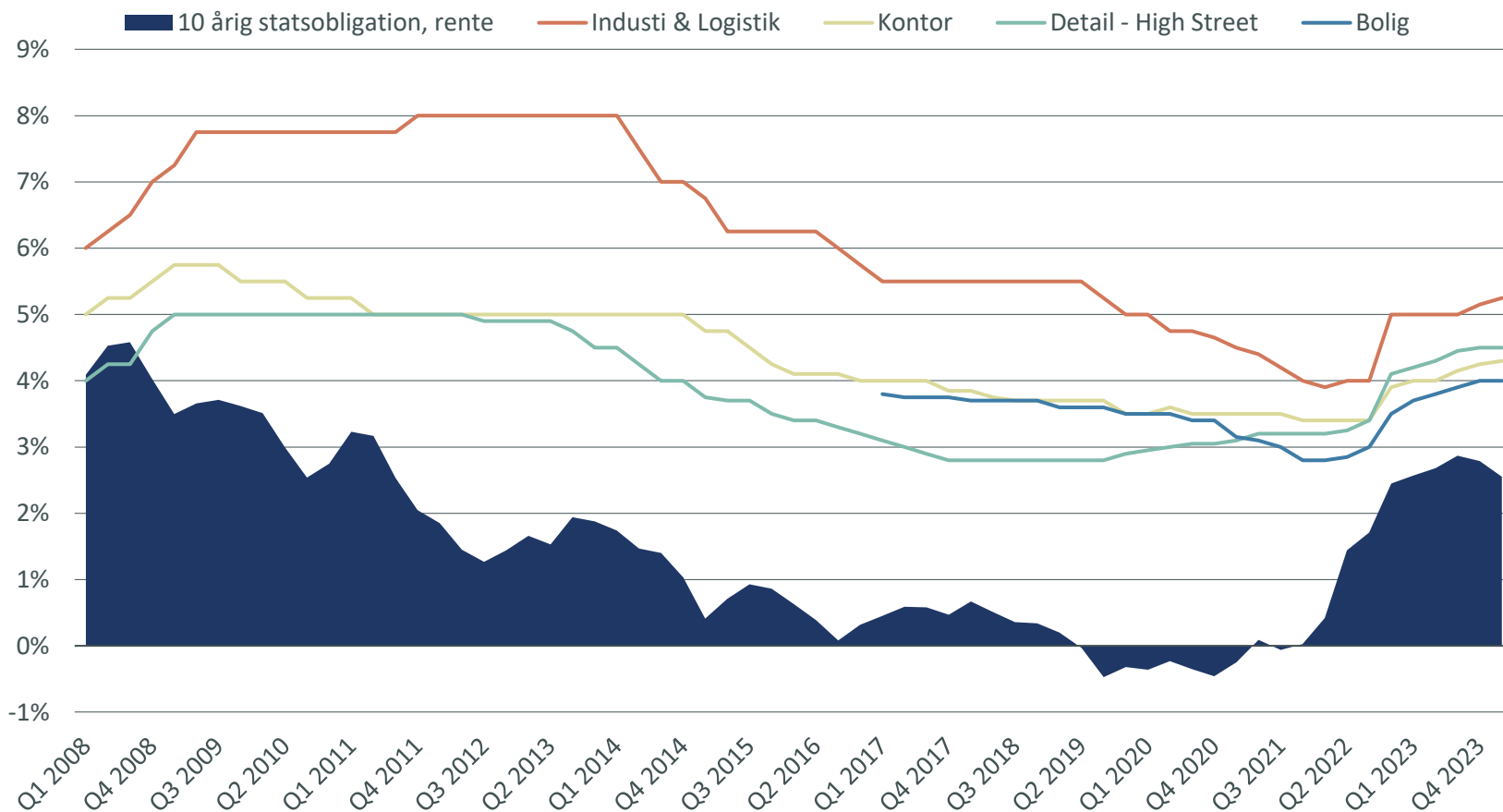


Kilde: CBRE Research

Confidential & Proprietary | © 2024 CBRE, Inc.

Fald i markedsrenten letter presset på afkastkrav

Prime afkastkrav i Danmark efter ejendomstype



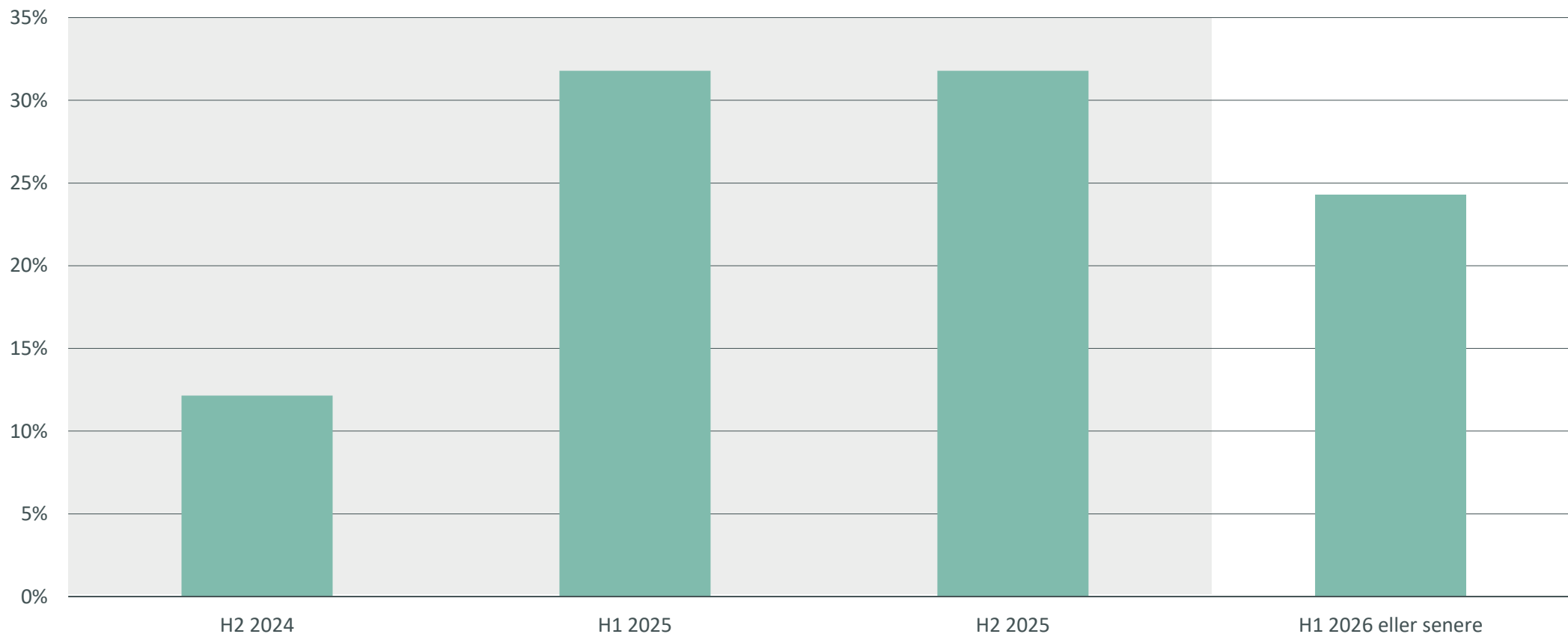
- Stigende renter har presset afkastkrav op og derved medført fald i værdierne
- Investering i ejendomme er relativt set blevet mindre attraktivt grundet et mindre spænd mellem afkastet og den risikofrie rente
- Udsigten til en stabil – eller endda faldende rente – letter presset på afkastkrav for investerings-ejendomme

Kilde: CBRE Research; prime afkastkrav for ejendomme i København

Confidential & Proprietary | © 2024 CBRE, Inc.

76% af investorerne tror på en normalisering inden udgangen af 2025

Forventning til hvornår transaktionsvolumen vil opnå samme niveauer, som der blev observeret før rentestigningerne blandt investorer med primær interesse i Danmark

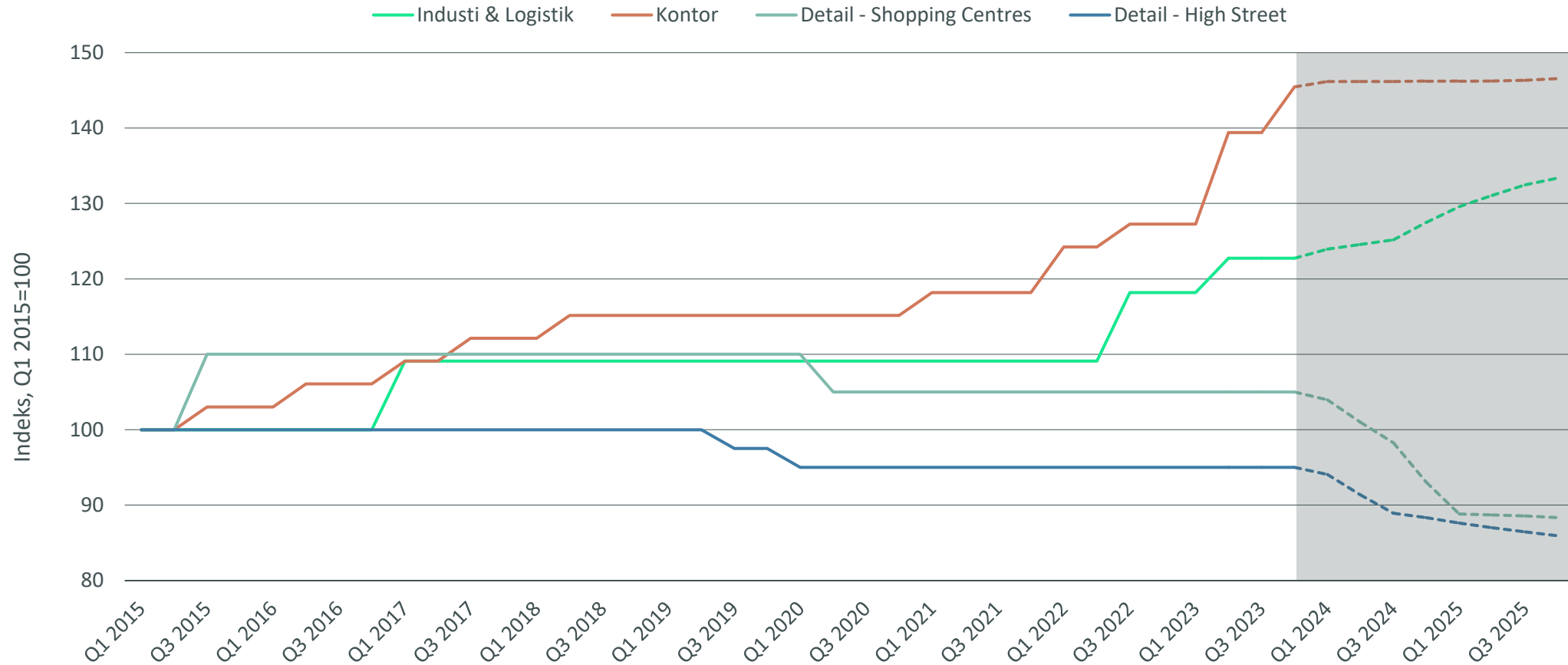


Kilde: 2024 European Investor Intentions Survey, Januar 2024

Confidential & Proprietary | © 2024 CBRE, Inc.

Prognose for prime nettoleje

Prime netto leje efter ejendomstype, Danmark



Kilde: CBRE Forecasting & Analytics, November 2023; prime leje for ejendomme i København

Confidential & Proprietary | © 2024 CBRE, Inc.

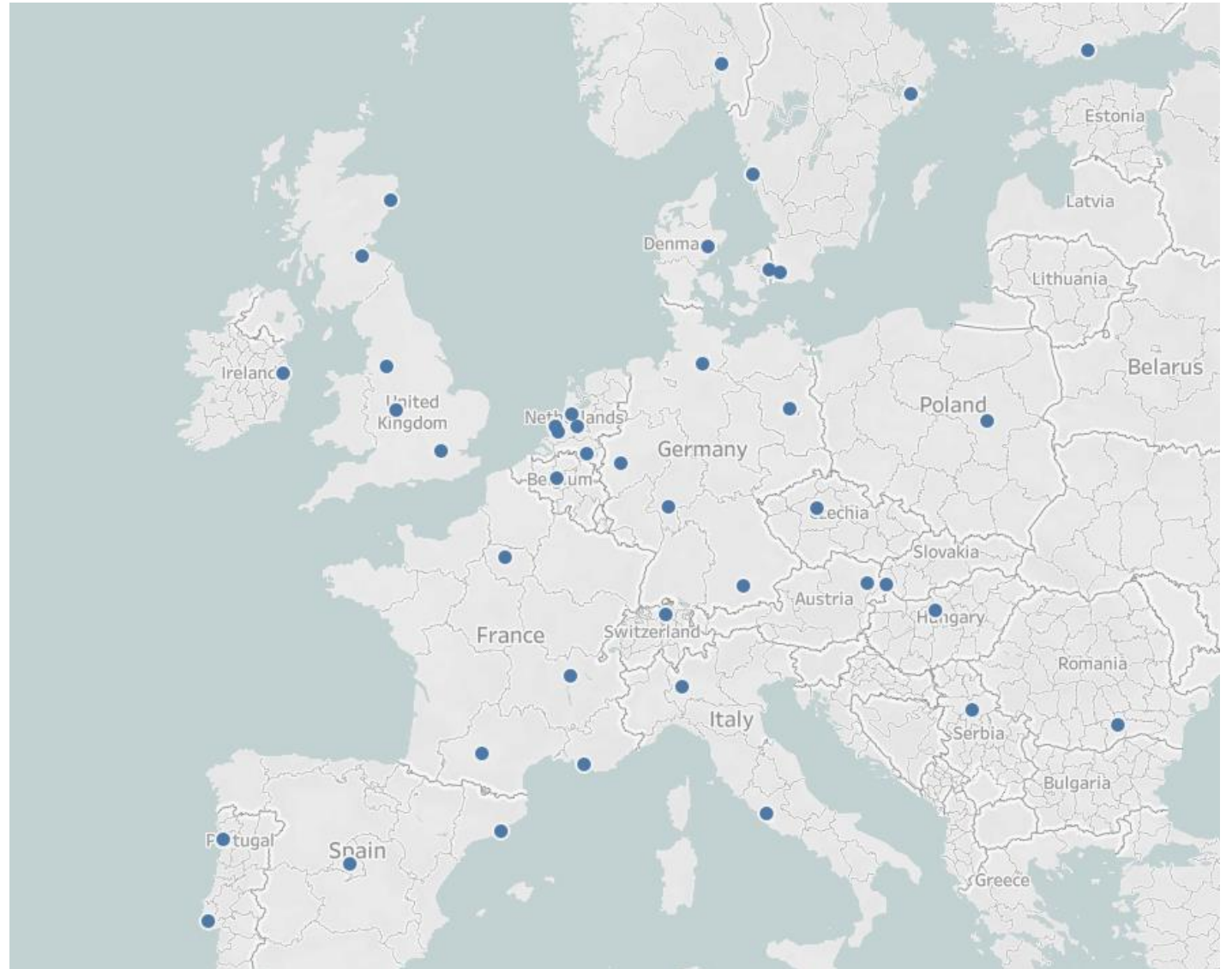
A large, stylized graphic of the letters 'ESG' in white, set against a dark teal background. The letters are thick and rounded, with a modern, sans-serif font style. The 'E' is on the left, the 'S' is in the middle, and the 'G' is on the right. The letters are positioned on the left side of the frame, leaving a large white space on the right.

ESG
(Environmental, Social & Governance)

Study coverage

Our study assessed the following 42 markets:

- Aarhus
- Aberdeen
- Amsterdam
- Barcelona
- Belgrade
- Berlin
- Birmingham
- Bratislava
- Brussels
- Bucharest
- Copenhagen
- Dublin
- Dusseldorf
- Edinburgh
- Eindhoven
- Frankfurt
- Gothenburg
- Hamburg
- Helsinki
- Lisbon
- London
- Lyon
- Madrid
- Malmö
- Manchester
- Marseille
- Milan
- Munich
- Oslo
- Paris
- Porto
- Prague
- Rome
- Rotterdam
- Stockholm
- The Hague
- Toulouse
- Utrecht
- Vienna
- Warsaw
- Zurich



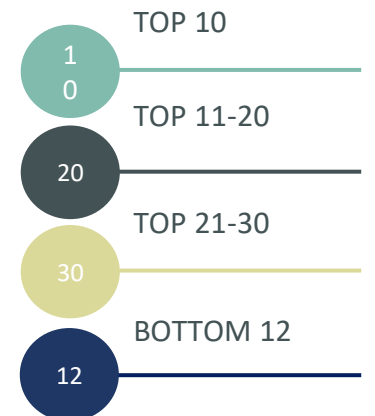
Study metrics: definitions and scoring

Transition Risk	Net Zero Target	The target year to achieve net zero carbon on the city level. Earlier target scores higher.
	Transition Cost	Transition cost is the most important risk for CRE investors and captures the value at risk due to the decarbonisation of the building stock. We use CRREM pathways together with CBRE's fit-out cost data (proxy for capex/refurbishment) and CBRE prime capital values data. This allows us to calculate the average value at risk on the city level across different property types. Lower value at risk scores higher.
	Minimum Energy Efficiency Standards	Minimum Energy Efficiency Standards (MEES) are national regulations requiring a certain degree of building energy efficiency as determined by Energy Performance Certificates (EPC). Under MEES it can be illegal to let buildings below the efficiency threshold. Stricter regulation scores higher.
Physical Climate Risk	Physical Hazard Damages	Physical hazards data shows the average annual historical damage to real estate as a proportion of local GDP from physical hazards (all climate related) over the last 15 years. Lower damages scores higher.
	Future Flood Risk	A risk evaluation for commercial real estate from river and coastal flooding over the next 25 years. Risk evaluation scores range from 0 (minimum risk) to 10 (maximum risk). Lower risk scores higher.
	Water Stress	Assessment of whether and to what extent the demand for water outstrips availability. Lower water stress scores higher.
	Air Pollution	Air quality data based on measured PM2.5 levels. Less pollution scores higher.
	Heating Degree Days	A measure of how cold a location is over a period of time relative to a base temperature indicating how much building heating is required. The greater the change over time the more rapidly temperatures are changing in each location and the more real estate operation will have to adjust. Less variation in temperature scores higher.
Mitigation and Adaptation Measures	Renewable Energy	Adoption of renewable energy (e.g. solar, wind, hydro) to reduce emissions. Both total share of renewables in energy mix and how share has changed over the last five years is accounted for. Greater share of renewables in energy mix and greater growth in share scores higher.
	Green Bonds	Green bonds play a crucial role in the financing of the green transformation. We analyse green bond issuance as a percentage of national GDP. Higher issuance of green bonds relative to GDP scores higher.
	Green Building	The percentage of city-centre office space with a green building certification in each market. More certified space scores higher.

Overall city score table

*Table applies a normal distribution to the overall scores which are a weighted sum of transition, physical and adaptation scores

– Stockholm	– 75.0	– Vienna	– 54.8	– Madrid	– 48.9	– Marseille	– 36.8
– Amsterdam	– 73.9	– Eindhoven	– 54.0	– Hamburg	– 48.8	– Lisbon	– 31.6
– Helsinki	– 69.4	– Copenhagen	– 53.8	– Budapest	– 47.4	– Belgrade	– 30.1
– London	– 67.0	– Munich	– 52.9	– Brussels	– 47.2	– Porto	– 25.9
– Oslo	– 66.8	– Barcelona	– 52.4	– Lyon	– 46.3	– Aberdeen	– 25.9
– Paris	– 65.0	– Zurich	– 52.2	– Warsaw	– 43.7	– Bucharest	– 18.6
– Birmingham	– 62.9	– Edinburgh	– 52.0	– Toulouse	– 42.8		
– Gothenburg	– 60.3	– Prague	– 51.7	– Malmö	– 42.0		
– Manchester	– 59.9	– Milan	– 50.7	– Rome	– 41.9		
– Rotterdam	– 59.7	– The Hague	– 50.0	– Aarhus	– 41.5		
– Utrecht	– 59.1	– Berlin	– 49.8	– Bratislava	– 41.3		
– Dusseldorf	– 58.7	– Dublin	– 49.8	– Frankfurt am Main	– 41.2		



Thank you

CBRE

Gracias ধন্যবাদ Salammat धन्यवाद Obrigado 謝謝 Спасибо 감사합니다 Merci תודה شكریه Danke あかたう Terima Kasih شكرا

FOR MORE INFORMATION

Per A.H.G. Weinreich

Managing Director

Tel. +45 31 62 50 15

Per.weinreich@cbre.com

CBRE ©2024 All Rights Reserved. All information included in this proposal pertaining to CBRE—including but not limited to its operations, employees, technology and clients—are proprietary and confidential, and are supplied with the understanding that they will be held in confidence and not disclosed to third parties without the prior written consent of CBRE. This letter/proposal is intended solely as a preliminary expression of general intentions and is to be used for discussion purposes only. The parties intend that neither shall have any contractual obligations to the other with respect to the matters referred herein unless and until a definitive agreement has been fully executed and delivered by the parties. The parties agree that this letter/proposal is not intended to create any agreement or obligation by either party to negotiate a definitive lease/purchase and sale agreement and imposes no duty whatsoever on either party to continue negotiations, including without limitation any obligation to negotiate in good faith or in any way other than at arm's length. Prior to delivery of a definitive executed agreement, and without any liability to the other party, either party may (1) propose different terms from those summarized herein, (2) enter into negotiations with other parties and/or (3) unilaterally terminate all negotiations with the other party hereto. CBRE and the CBRE logo are service marks of CBRE, Inc. All other marks displayed on this document are the property of their respective owners, and the use of such logos does not imply any affiliation with or endorsement of CBRE.

Tak for nu

- Kontakt os for en dialog om dagens budskaber eller for rådgivning om dine muligheder
- Tilmelding til Nykredit Erhverv Nyhedsbrev og info om næste webinar

