



Høgskolen i Telemark
Fakultet for allmennvitenskapelige fag

EKSAMEN

6041
Eiendomsfinansiering

26.02.2013

Tid:	4 timer
Målform:	Bokmål/nynorsk
Sidetal:	4 (inkludert denne)
Hjelpemiddel:	Kalkulator
Merknader:	Ingen
Vedlegg:	Ingen

Sensuren finner du på StudentWeb.

Ekstra EiendomsInvesterings Eksamen 26.2.2014

Svar på fire oppgaver. Alle oppgavene gir 25 poeng. Vis alle utregninger.

Oppgave 1

Du jobber for Bratsberg Consulting og må gjøre en investeringsanalyse på hybler for en investor. Prisantydning er 12 mill. kr. Leie forutsettes å være 1,5 mill. i år 1 og øker med 3 % per år. Ledighet og mislighold "spiser opp" 10 % av leieinntektene. Driftskostnader er 35 % av brutto inntekt. Et annuitetslån (månedlig betaling) på 30 år til 70 % av verdi kan fås til 7 %. Eiendommen forutsettes å øke med 2 % i verdi pr. år og selges etter 3 år.

Hva er investorens IRR før skatt på EK? (25 poeng)

Oppgave 2

Astrup Investors planlegger å kjøpe kontorlokaler. Selskapet har gjort markedsundersøkelser og tror at investeringen resulterer i følgende nettokontantstrømmer:

År	Netto KS
1	10 000 000 kr
2	10 000 000
3	11 000 000
4	11 500 000
5	12 000 000
6	12 500 000
7	13 000 000
8	13 390 000

Markedet er tøft, mange tilbud og begrenset etterspørsel -> nullvekst i leie til år 2. År 3, 4, 5, 6 og 7 forventer Grieg Investors et høyere leienivå, etter år 7 blir veksten 3 % per år (for "evig tid"). Grieg Investors mener 11 % er et rimelig avkastningskrav.

- Forutsatt at Grieg Investors eier eiendommen i 7 år og selger den deretter. Hva er verdien på eiendommen i dag? (tips: begynn med å regne ut restverdi år 7)
(21 poeng)
- Hva er initial yield for prosjektet? (4 poeng)

Oppgave 3

a) Hvilket av følgende to alternativ er best for leietaker og hvorfor?
Begrunn svaret med utregninger. (8 poeng)

I. Nettoleie med friperiode

År	1	2	3	4	5
Leie	0,00	1055 kr	1105 kr	1175 kr	1235 kr

II. Indeksert nettoleie (regn ut leien år 2 til 5)

År	1	2	3	4	6
Konsumprisindex		2,5%	3%	4%	4,5%
Leie	850 kr				

- b) Du eier et kontorbygg i Drammen og vurderer ulike utleiekontrakt for de neste fem år.
- Indeksert netto leie. Leie blir 1700 kr pr. m² år 1 og øker i takt med konsumprisindeksen hvert år av kontrakten. Det er forventet at inflasjonen er 3 % per år de neste fem årene. Alle driftskostnader (& vedlikehold inne i bygget) betales av leietaker.
 - Brutto leie. Leie blir 3000 kr pr. m², utleier betaler alle driftskostnader. Driftskostnader forventes å være 900 kr per m² år 1 og øker med 100 kr pr m² per år.

Regn ut effektiv leie for utleier for alternativene etter kostnader med 10 % diskonteringsrente. Hvilket alternativ har størst risiko for utleier? (12 poeng)

- c) Diskuter viktige aspekter i leiekontrakter (5 poeng)

Oppgave 4

- I Norge bruker et næringsbygg i snitt 270 Kwh/m² i året (2 700 000 kwh for et bygg på 10 000 m²). Hvis energien blir produsert med kull får vi 1 kg CO₂ per Kwh. Forklar med hensyn til dette og klimautfordringer (IPCC 2007, Stern 2005), hvorfor det kan være viktig med energibesparing i eiendomssektoren. (12 poeng)
- Evaluer sammenheng mellom eiendomsboblen i USA og finanskrisa. (10 poeng)
- Hva er plusshus? (3 poeng)

Oppgave 5

- a) Gi eksempler på realopsjoner mht Eiendom. (8 poeng)
- b) drøfte hvordan en "protective put" posisjon kan brukes for sikring.
(5 poeng)
- c) Johannes Sjøen låner 1 800 000kr til 8 % (fastrente) for 25 år. Regn ut:
(12 poeng)
 - i) Månedlig betaling.
 - ii) Rente og avdrag måned 1.
 - iii) Totale avdrag & totale renter over 25 år
 - iv) Lånebalans hvis lånet betales etter 15 år