

EKSAMEN

6041

EINDOMSINVESTERING

8.11.2016

Tid/Time:	4 timer
Målform/Language:	Bokmål
Sidetal/Pages:	4 inkludert denne
Hjelpemiddel/Aid:	Kalkulator
Merknader/Special remarks:	
Vedlegg/Number of attachment:	

Sensuren finner du på StudentWeb.

Eksamen Eiendomsinvestering november 2016

Svar på fire oppgaver. Hver oppgave gir 25 poeng

Oppgave 1

R8 Investment AS planerer å kjøpe kontorlokaler. Selskapet har gjort markedsundersøkelser og tror at investeringen resulterer i følgende nettokontantstrømmer:

<u>År</u>	<u>Netto KS</u>
1	Kr 8 000 000
2	8 160 000
3	8 323 200
4	9 000 000
5	9 500 000
6	10 000 000
7	10 500 000
8	10 605 000

Man venter en moderat leiestigning de første årene, deretter noe høyere leievekst. Etter år 7 blir veksten 1 % per år (for "evig tid"). R8 Investment mener 11 % er et rimelig avk. krav. Skriv ut alle beregninger.

- a) Forutsatt at R8 Investment AS eier eiendommen 7 år og siden selger den. Hva er verdien på eiendommen i dag? (tips: begynn med å regne ut restverdi år 7)
- b) Hva er initial yield (basert på år 1 Kontantstrøm)

Oppgave 2

Harila Investment AS vurderer å kjøpe et miljøvennlig næringsbygg med lavt energikonsum per m² i Oslo. Forventet nettokontantstrøm neste år er 10 mill. Kr. Etterspørselen i Oslo er god og ledigheten lav, dette sammen med økt miljøbevissthet tror Harila Investment AS medfører at nettokontantstrømmen vil øke med 4 % per år. Harila Investments avkastningskrav er 11 %.

- a) Hva er verdien av eiendommen nå (gitt at Harila Investment har riktige prognoser)?
(5 poeng)

- b) Hvilken kapitaliseringsrente kan vi forvente oss fra lignende eiendommer som kan sammenlignes med dette miljøbygg? (5 poeng)
- c) Dersom avkastningskravet er 14 %, og det er behov for rehabilitering for 3 mill. kr i år null. Hva er verdien av eiendommen? (5 poeng)
- d) Harila Investment vet at det er viktig med analyse av alternative "scenarier". Hva er verdien av eiendommen hvis netto kontantrømmen blir 8 mill. og nettokontantsrømmen øker med 1 % per år? Hva blir verdien dersom rehabilitering koster syv mill. kr. Avk.kravet er 12 %. (5 poeng)
- e) Hvilken Eiendomsverdi mener du er mest riktig (fra a, c og d) og hvorfor? Hva sier dette oss om vurderingsmetoden? (5 poeng)

Oppgave 3

Du jobber for Manus Consulting og må gjøre en investeringsanalyse på hybler for en investor. Prisantydning er 15 mill. kr. Leie forutsettes å være 2 mill. i år 1 og øker med 3 % per år. Ledighet & mislighold "spiser opp" 10 % av leieinntektene. Driftskostnader er 30 % av brutto inntekt. Et annuitetslån på 30 år til 70 % av verdi kan fås til 9 %. Verdien av eiendommen forutsettes å øke med 3 % i verdi pr. år og selges etter 4 år.

- a) Hva er investorens IRR før skatt på EK? (15 poeng)
- b) Hva er år 1 Rentedekningskrav (*debt coverage ratio*)? (5 poeng)
- c) Hva er (slutt) kapitaliseringsrente (terminal cap.rate)? (5 poeng)

Oppgave 4

- a) Ifølge IPCC (2014) er det økt risiko for klimaendringer og ekstremvær i framtiden. Hvis dette er riktig, hvordan kan det påvirke eiendomsbransjen? Gi eksempler. (12 poeng)
- b) Gi eksempler på hva eiendoms- og byggbransjen kan gjøre for å redusere energikonsum for bygg. (10 poeng)

- c) Hva er plussus? (3 poeng)

Oppgave 5

- a) Niklas Nyberg kan få et lån på 25 år til et hus i Skien taksert til 2 000 000 kr på 80 % av boligverdi til 5 % rente (månedlig amortisering) eller på 85 % av verdi til 6,5 %. Niklas planlegger å bo i Skien mer enn 25 år. Hva er ekstra (inkremental) kostnaden for å låne mer? (7 poeng)

- b) En leiekontrakt for 1000 m² handelsareal forhandles for fem år.

I alt. 1 har vi grunnleie på 245 kr pr. m² år 1 med økning på 10 kr pr m² per år.
Felleskostnadene for leietaker er 30 kr per. m² i år og forventes å øke med 6 % per år.

Alt. 2 har lavere grunnleie på 230 kr pr. m² med samme økning per år og andel av felleskostnader som i alt 1. Men nå har vi omsetningsbasert leie på 8 % på omsetning over 5 000 000 kr pr. år. Eierne tror at leietakerens omsetning blir 4 500 000 kr år 1 og at salget øker med 10 % per år.

Hvis eier har et avk.krav på 12 %, hvilket alternativ er best for utleier? (12 poeng)

- c) Sparebanken Din åpnet kontor på shoppingscenteret Herkules (Skien) i mars 2016. Bruk dette som illustrasjon på hvorfor det er viktig å lese og forhandle om (leie)kontrakten. Diskuter viktige punkter i leiekontrakt for næringseiendom. (6 poeng)