HVEM VIL KØBE DETAILHANDELSEJENDOMME?

Realdania Erhvervsforum

9. november 2017

Sadolin | ALBÆK In alliance with JLL RICS

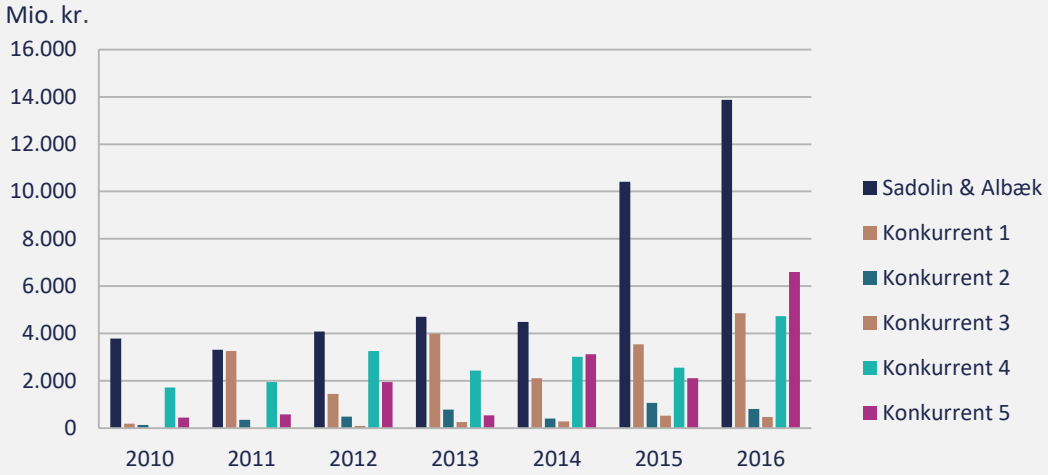
Sadolin | ALBÆK

Agenda

- Sadolin & Albæk
- Investeringsmarkedet netop nu
- Detailhandelsejendomme som investeringsobjekt
  - Typer
  - Karakteristika for de forskellige typer
- Strukturelle risici
- Hvem er investorerne - og hvilke aktiver efterspørger de?
- Prisdannelsen
- Konklusioner

Om Sadolin & Albæk

Partnergruppen. Fra venstre: Christian Fladeland, Lau Melchiorsen, Carsten Gørtz Petersen, Kirstine Sand, Peter Winther og Jan Kristensen



Førende ejendomsrådgiver

Sadolin & Albæk har en resultatorienteret tilgang til erhvervs- og investeringsejendomme med fokus på at skabe mest mulig værdi for vores kunder.

Vi skaber værdi for vores kunder: Vi har altid et stærkt fokus på at optimere vores kunders muligheder for at nå deres mål – hvad enten det handler om øget lønsomhed eller effektivitet, øget eller reduceret eksponering mod fast ejendom, øget afkast eller reduceret risiko.

Internationalt samarbejde på højt niveau: Vi har et nært samarbejde med JLL, som har mere end 200 kontorer i 80 lande verden over.

Vi vil kendes for vores høje kompetenceniveau og integritet: Vores indgående markedskendskab, mangeårige erfaring, velkvalificerede medarbejdere samt avancerede analyseværktøjer hjælper os med skabe værdi for vores kunder.

Stærk position på transaktionsmarkedet

Sadolin & Albæk Capital Markets tilbyder rådgivning i forbindelse med større ejendomstransaktioner, og vi har igennem en lang årrække etableret os som den foretrukne samarbejdspartner på markedet for investeringsejendomme.

- Den førende erhvervsmægler målt på transaktionsvolumen i perioden 2010 til 2016
- Formidlede ejendomme for kr. 13,8 mia. i 2016

Vurdering og analyse

Sadolin & Albæk har en analyseafdeling, der håndterer alt fra komplekse ejendomsvurderinger til strategiske analyser. Vores 10 analytikere har alle længere videregående uddannelser inden for økonomi og finansiering og leverer hvert år:

- Ca. 1.000 ejendomsvurderinger til en samlet markedsværdi af kr. 100 mia.
- Investeringsrapporter, feasibility studier, absorberingsanalyser, beregningsmodeller, samt support til Capital Markets

Sadolin | ALBÆK

Transaktioner

Amagertorv 4-8

Køber: AWDK
8.800 m²

ROYAL COPENHAGEN
PURVEYOR TO HER MAJESTY THE QUEEN OF DENMARK

Kr. 640 mio.

Lyngby Hovedgade 63

Køber: PensionDanmark
4.150 m²

Kr. 158 mio.

Rungsted Bytorv

Køber: Sinai Group
6.100 m²

Kr. 124 mio.

Købmagergade 24

Køber: Cubic Property Fund
1.550 m²

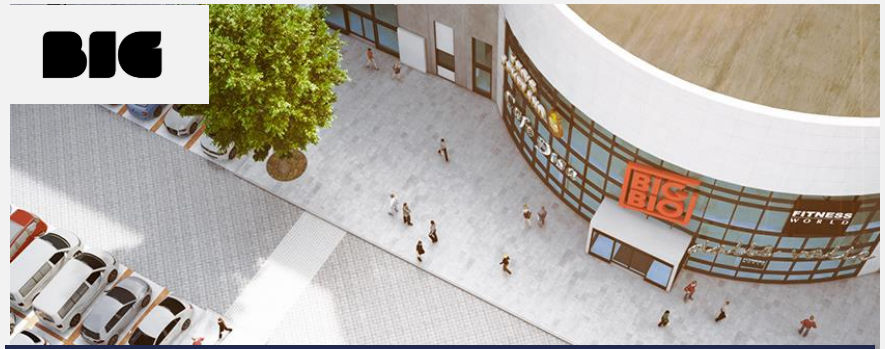
Kr. 125 mio.

føtex NETTO

Sadolin | ALBÆK

Transaktioner

Magasin, Lyngby, Aarhus, Odense
Køber: ATP Ejendomme/ PensionDanmark
65.000 m²
Kr. 2 mia.



BIG, Herlev Hovedgade
Køber: CBRE Global Investors
43.000 m²
Kr. 1,12 mia.

Frederiksberggade 16
Køber: Standard Life
4.364 m²
Kr. 275 mio.

Amagertorv 2
Køber: Tysk privatinvestor
781 m²
Kr. 200 mio.

Herlev Bymidte
Køber: Nordic Property Vision A/S
18.000 m² Kr. 250 mio.

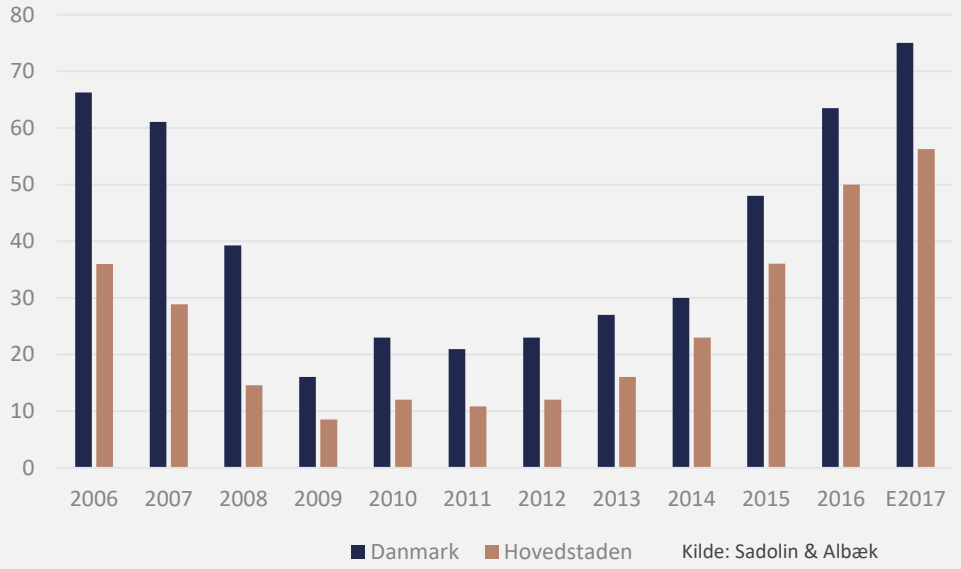
Østergade 40
Køber: Cubic Property Fund
1.036 m²
Kr. 135 mio.

Sadolin | ALBÆK

Meget høj aktivitet på investeringsmarkedet

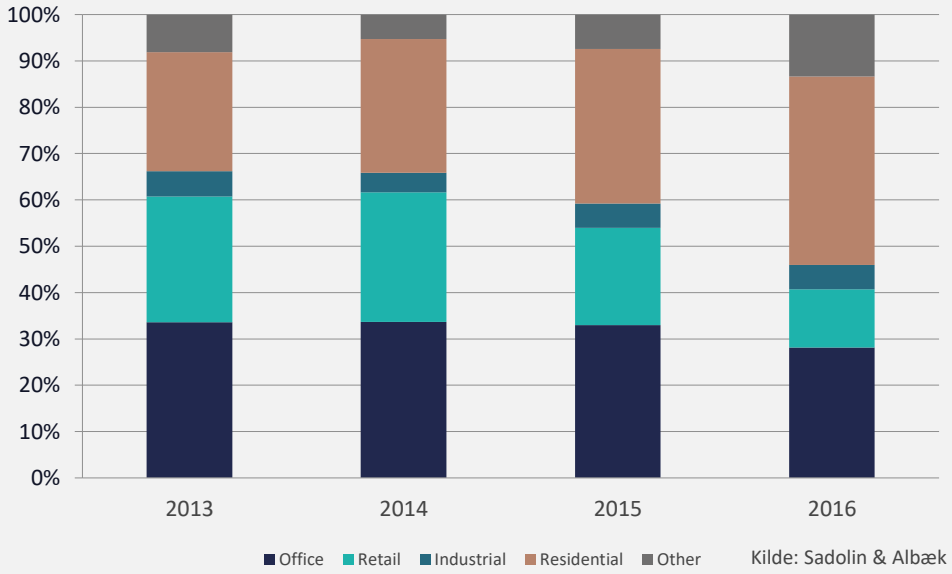
- Investeringsmarkedet er uhyre aktivt og ramte i 2016 med transaktioner for kr. 64 mia. det højeste transaktionsvolumen siden finanskrisen
- 2017 bliver endnu et rekordår
- Butiksejendomssegmentets andel af det samlede transaktionsvolumen er halveret inden for de seneste 4 år

Transaktionsvolumen, Danmark og København, mia. kr.



Kilde: Sadolin & Albæk

Transaktionsvolumen efter segment, Danmark, mia. kr.

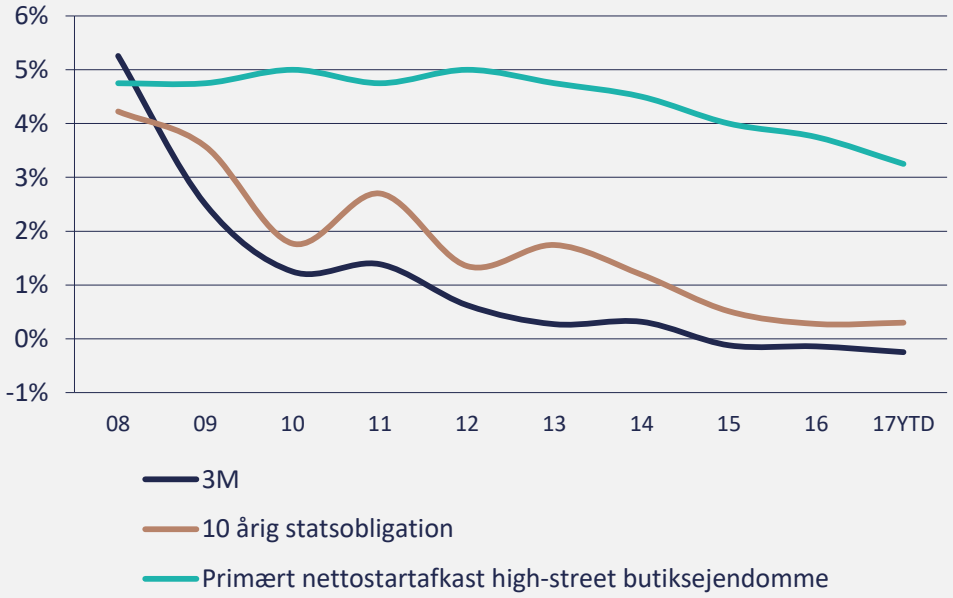


Kilde: Sadolin & Albæk

Sadolin | ALBÆK

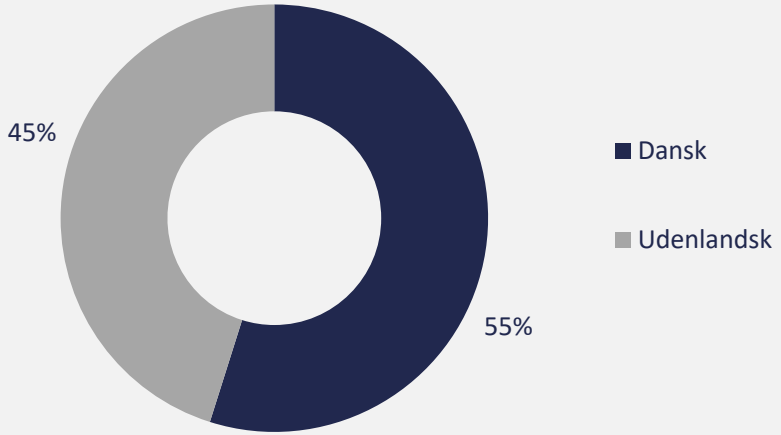
Markedet drives af lave renter og global kapitalrigelighed

Renten vs. nettostartafkast high street ejendomme



Kilder: Danmarks Statistik og Eurostat

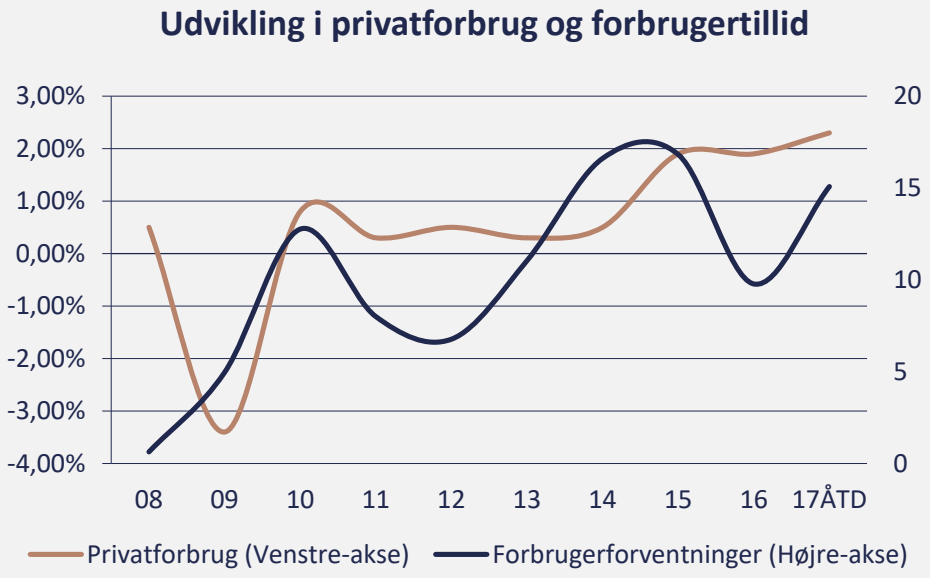
Udenlandske investorers andel af transaktionsvolumen



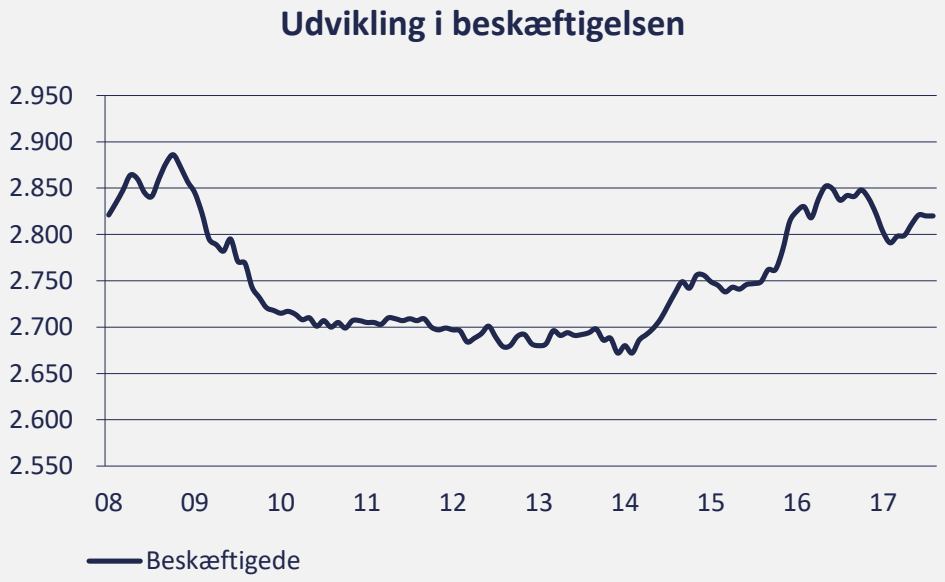
Kilde: Sadolin & Albæk

Sadolin | ALBÆK

… og privatforbrug og beskæftigelse har det fint



Kilder: Danmarks Statistik og Danske Bank



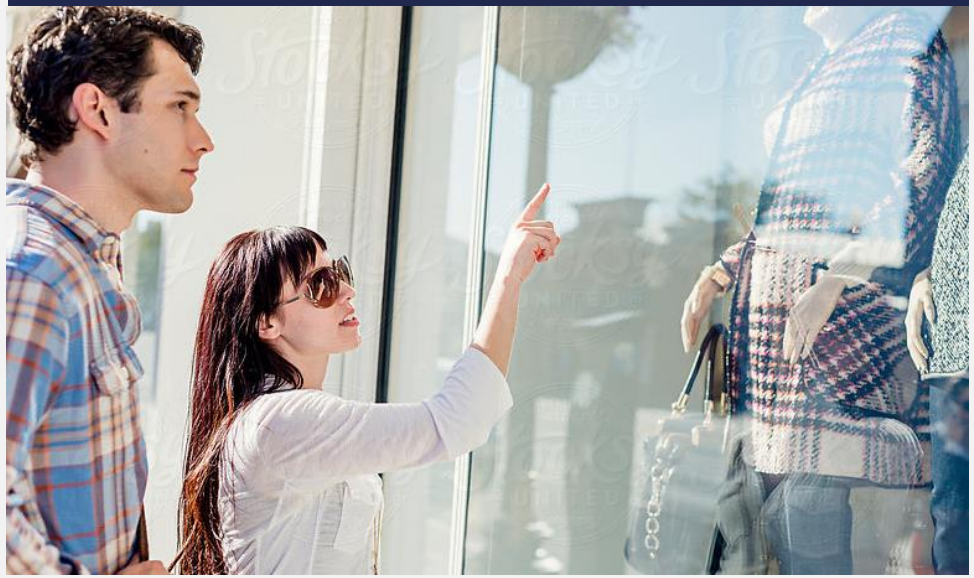
Kilde: Danmarks Statistik

SO WHAT'S NOT TO LIKE?

Sadolin | ALBÆK

Typer og karakteristika

”High street”



- Historien viser markedslejestigninger, som ligger over inflationen
- Kapitalstærke internationale lejere
- Det mest likvide ejendomsmarked overhovedet
- Tomgang er (i de største byer) en selvvalgt plage

Butikscentre

- Store forskelle i performance – der er vindere og tabere
- Store enheder
- Fordrer en betydelig managementkapacitet samt vilje og evne til løbende investeringer

Sadolin | ALBÆK

Typer og karakteristika

”Big boxes”

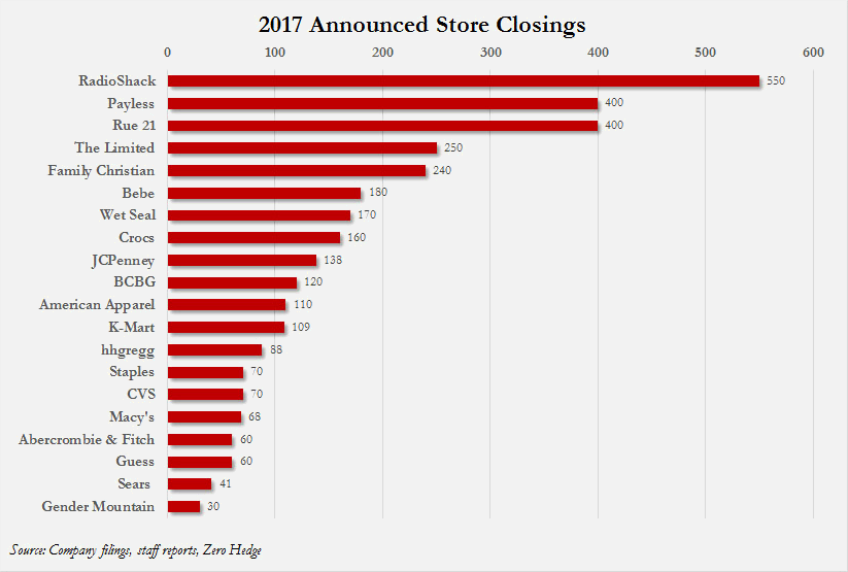
- Kapitalkæder med lange lejekontrakter
- Leje- og købspriser, som ligger meget højt i forhold til opførelsesomkostningerne
- Udsat for betydelige politiske risici ved planlovsændringer
- Konkurrenceudsat fra e-handel

Supermarkeder og discountbutikker

- Kapitalkæder med lange lejekontrakter
- Leje- og købspriser, som ligger meget højt i forhold til opførelsesomkostningerne
- Udsat for betydelige politiske risici ved planlovsændringer
- Intensiv konkurrence om markedsandele har medført betydelig overkapacitet

Sadolin | ALBÆK

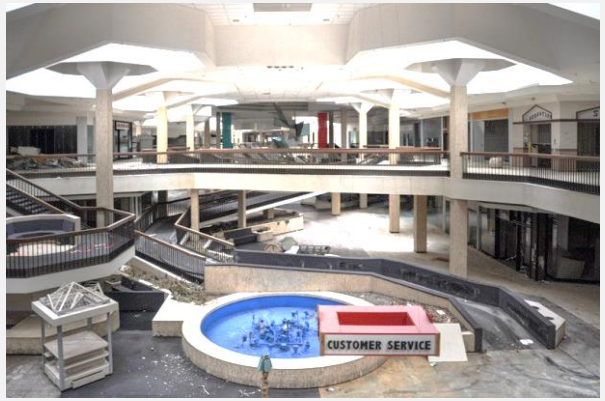
… så der er grund til forsigtighed …



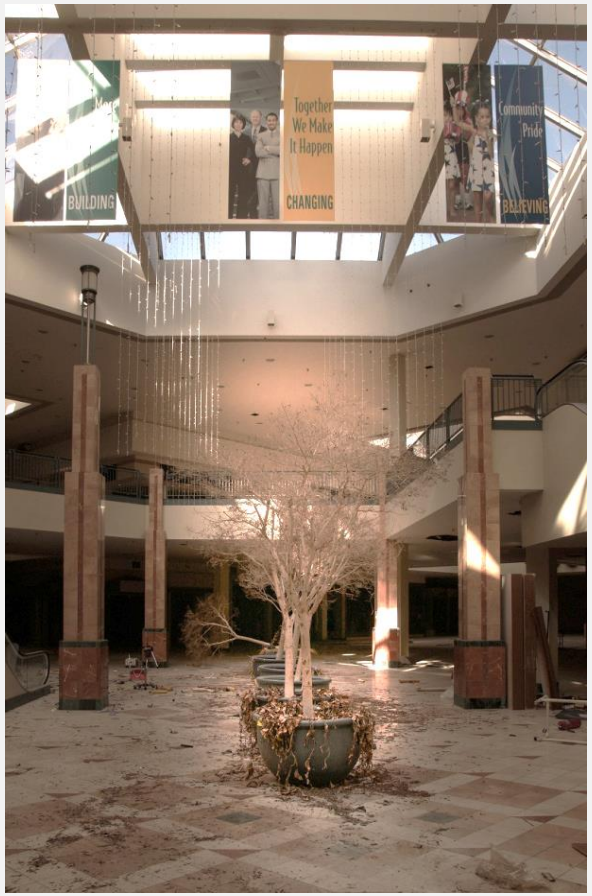
Sadolin | ALBÆK

Læren fra USA …

Owing Mills Mall, Baltimore County, Maryland



Randall Park Mall, North Randall, Ohio



Lincoln Mall, Matteson, Illinois

Metro North Mall, Kansas City, Missouri

Canton Centre Mall, Canton, Ohio

Sadolin | ALBÆK

”High-street investorer”

De, som har solgt ud

- jeudan
- PENSIONSKASSEN Magistre & Psykologer
- atp ejendomme

De, som køber

- savills investment management
- CapMan
- AEW EUROPE
- AXA INVESTMENT MANAGERS
- Aberdeen Standard Investments
- BESTSELLER
- MeyerBergman
- Jorcks EJENDOMSSELSKAB
- HOVEDSTADENS EJENDOMSADMINISTRATION
- AWDK Invest ApS
- GROSVENOR

Sadolin | ALBÆK

Investorer i øvrigt

PFA PENSION

PARTNERS DEVELOP INVESTMENTS

PensionDanmark

SOLSTRA CAPITAL PARTNERS

Union Investment

AP PENSION

CBRE GLOBAL INVESTORS

TRISTAN CAPITAL PARTNERS

Standard Life

SG Nordic

CITYCON

DADES

AIMCo Alberta Investment Management Corp.

PORTUS RETAIL Creating places that perform.

NREP

Sadolin | ALBÆK

Hvilke aktiver efterspørges?

Attraktive ejendomme

God beliggenhed

- Demografi
- Infrastruktur

Aktivtyper

- Strøgejendomme i de største byer
- De mest succesfulde butikscentre med butikker, restauranter, leisure
- Velbeliggende dagligvarebutikker med lange lejekontrakter
- Velbeliggende ejendomme, som underperformer, og som har udviklingspotentiale

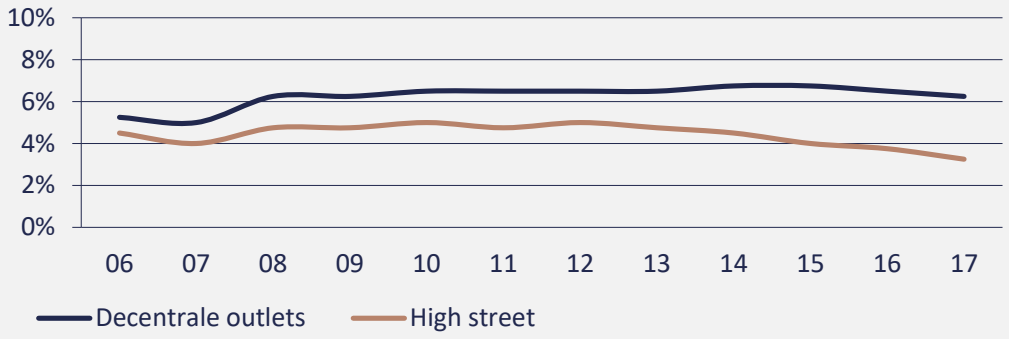
Mindre attraktive ejendomme

- Ejendomme i byer med negativ demografisk udvikling
- Mindre attraktive lokale butikscentre
- Dagligvarebutikker med en størrelse, som ikke matcher de fremgangsrige koncepter
- Butikker i områder med overforsyning af detailhandelsarealer
- Big boxes

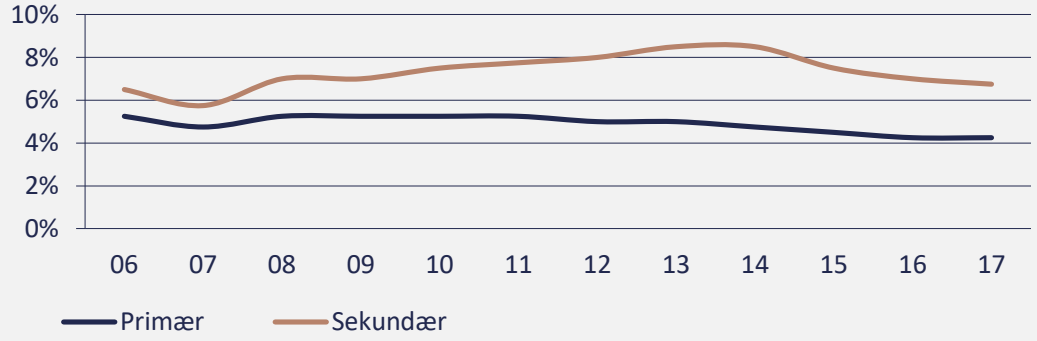
Sadolin | ALBÆK

Prisdannelsen

Nettostartafkast, butik, high street vs. big box



Nettostartafkast, lokale butikscentre



Kilde: Sadolin & Albæk

Sadolin | ALBÆK

Konklusioner

- Detailhandelsmarkedet undergår enorme strukturelle ændringer, ikke mindst som følge af e-handel
- Investorerne er i dag mere tilbageholdende med at eksponere sig i detailhandelsejendomme
- ”Prime retail” er i dag oplevelsescentre med retail, restauranter, leisure, showrooms og oplevelser
- Inden for ”secondary retail” vil den strukturelle tomgang stige – i big boxes, mindre attraktive butikscentre mv. – ikke bare som følge af både e-handel, men også på grund af demografiske bevægelser
- Detailhandelsejendomme er som udgangspunkt aldrig passive investeringer

SADOLIN & ALBÆK A/S

Palægade 2-4, 1261 København K
Skovvejen 11, 8000 Aarhus C
T: 70 11 66 55, E: sa@sadolin-albaek.dk, W: sadolin-albaek.dk, CVR nr. 10 52 56 75

Sadolin | ALBÆK In alliance with JLL RICS