

Investeringsstrategier og grønne ejendomme



Indhold

1 Indledning	3
2 Beskrivelse af ejendomsselskabernes investeringsstrategi	5
2.1 Fordeling af sektorer og segmenter.....	5
2.2 Risikoprofiler	6
2.3 Belåning	8
3 Grønne initiativer	9
3.1 Betydning af porteføljestørrelse	10
3.2 Indflydelse på virksomhedens omdømme	11
4 Konklusion	13
5 Deltagere i undersøgelsen	14
Appendiks A	15
Interviewguide til strategiundersøgelse	15
Investeringsstrategi	15
Grønne initiativer	16
Appendiks B	17
Samtlige svar i undersøgelse.....	17
Grønne initiativer	22
Litteraturliste	24

1 Indledning

Ejendomsforeningen Danmark har gennemført en undersøgelse blandt større ejendomsinvestorer omkring investeringsstrategier og grønne initiativer. Undersøgelsen er gennemført ved hjælp af interviews med 20 større investorer med en samlet porteføljeværdi på 226 mia. kroner primært investeret i danske ejendomme. Værdien svarer til 90 procent af det samlede professionelle investeringsejendomsmarked, som i alt skønnes at udgøre 250 mia. kroner. Blandt deltagerne i undersøgelsen er både offentlige, private og institutionelle investorer med porteføljeværdier mellem 200 mio. og 40 mia. kroner.

Baggrunden for at foretage undersøgelsen er at få et indblik i overvejelserne omkring ejendomsinvesteringer blandt danske investorer og afdække, hvilke succeskriterier, de vurderer, er afgørende for, at investeringer i ejendomme findes attraktive. Der er ikke tidligere foretaget lignende undersøgelser på det danske marked, hvorfor denne undersøgelse forhåbentlig kan medvirke til at kaste lys over emnet. Endvidere er undersøgelsens mål at få en indikator af, hvordan den danske ejendomsinvesteringsbranche arbejder med grønne initiativer, og hvilke overvejelser der foreligger i forhold til at foretage investeringer af grøn karakter. Der har de seneste år været et øget fokus på bæredygtighed og grønne ejendomme både i Danmark og i udlandet, og denne undersøgelse forsøger at afdække, hvilke drivkræfter der skal til for, at danske ejendomsinvestorer finder grønne initiativer interessante.

Parker (2011) har beskrevet beslutningsprocessen omkring ejendomsinvesteringer som værende en proces bestående af tre faser, der består af seks stadier og i alt 30 trin, som skal gennemgås for at kunne sikre, at den rigtige beslutning træffes. Se også figur 1.1.

Figur 1.1 Teoretisk beslutningsproces for ejendomsvirksomhed

Phase	Stage	Steps	Steps	Steps	Steps	Steps
Preparing	Envisioning Planning	Vision	Style	Goals	Strategic Plan	Objectives
		Property Portfolio Strategy	Strategic As- set Allocation	Tactical Asset Allocation	Stock Selection	Asset Identification
Transacting	Dealing	Preliminary Negotiation	Preliminary Analysis	Structuring	Advanced Financial Analysis	Portfolio Impact Assessment
	Executing	Governance Decision	Transaction Closure	Documenta- tion	Due Dilligence	Independent Appraisal
Observing	Watching	Settlement	Post Audit	Performance Monitoring	Performance Measurement	Portfolio Analysis
	Optimising	Asset Management	Property and Facility Management	Transformation	Portfolio Rebalancing	Disposal

Kilde: Parker (2011).

I denne undersøgelse fokuseres på beslutningsprocessens første fase, ”Preparing”, hvilket blandt andet omfatter trinene ”Style”, ”Goals” og ”Strategic plan” i stadiet ”Envisioning”. Det er her, man tydeligt formulerer sine mål og opstiller en plan for, hvordan man når disse. Endvidere er det i denne fase, at man opstiller målbare succeskriterier, således at det klart kan fastslås, hvornår målene er opnået.

For at afdække hvad de danske ejendomsinvestorerens mål og succeskriterier er, tager den første del af spørgsmålene i Ejendomsforeningen Danmarks interviewguide udgangspunkt i investeringsstrategi, og hvilke mål investorerne har i forhold til en række parametre.

Anden del af interviewguiden omhandler grønne initiativer som energirenoveringer, brug af bæredygtige materialer, energistandarder etc.

Undersøgelsen er gennemført ved personlige interviews af cirka en times varighed, primært hos investorerne selv. Der er i alt gennemført 20 interviews, hvoraf én respondent har besvaret spørgsmålene per mail. Data er indsamlet i efteråret 2013.

I undersøgelsen forsøger vi at afdække følgende overordnede spørgsmål:

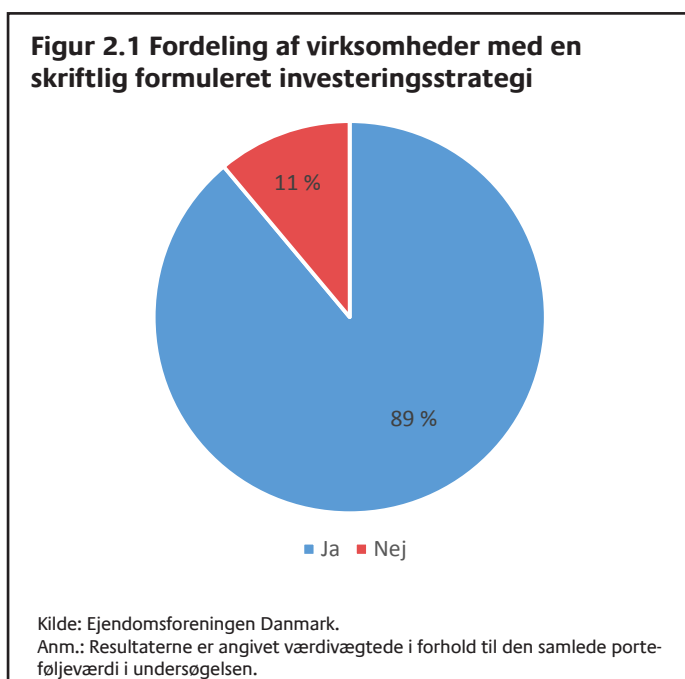
- **Hvorledes beskriver ejendomsselskaberne selv deres investeringsstrategier?**
- **I hvor høj grad arbejder ejendomsselskaberne med grønne initiativer i deres ejendomsportefølje?**

2 Beskrivelse af ejendomsselskabernes investeringsstrategi

Den første del af spørgsmålene i interviewet omhandler ejendomsinvestorerens investeringsstrategi, hvordan de selv beskriver sammensætningen af deres portefølje, deres risikobetragtninger, og hvordan de arbejder med belåning af deres ejendomme.

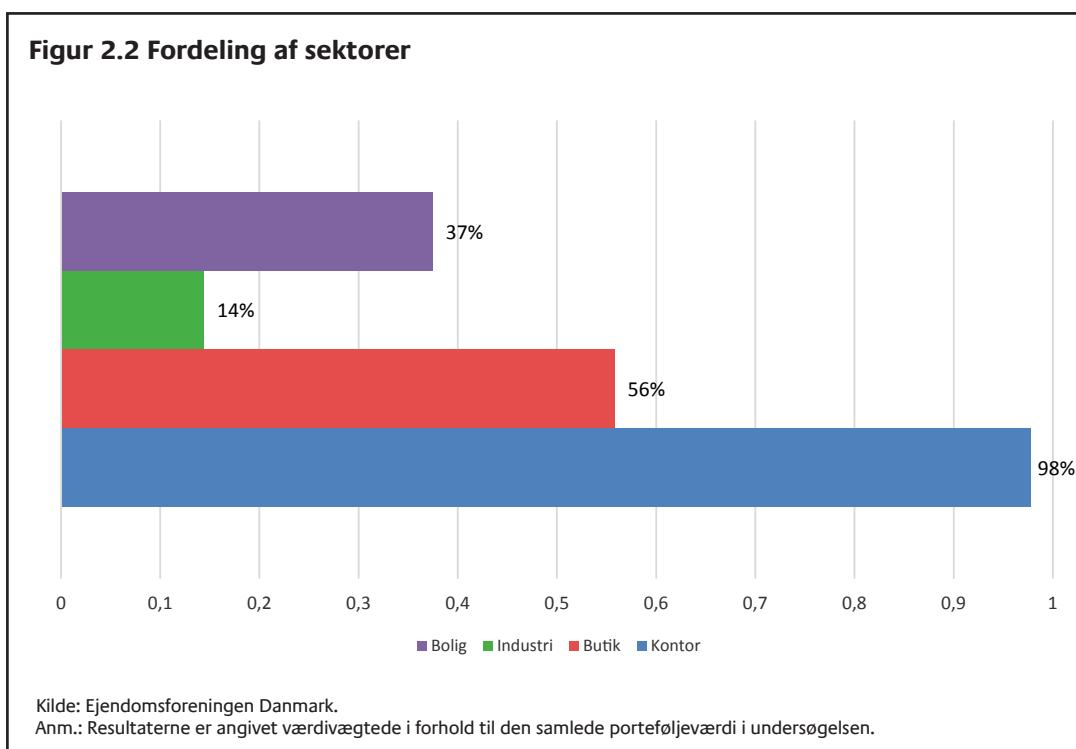
Ved hjælp af denne analyse sammenfattes, hvordan de største danske ejendomsinvestorer selv beskriver deres ejendomsporteføljer, og hvordan de forventer at investere i den nærmeste fremtid. Det er således kontorejendomme, der på nuværende tidspunkt udgør den største del af porteføljerne, og som dermed kan siges at være det mest eftertragtede segment, mens boligejendomme udgør den mindste del. Ejendommene ligger fortrinsvis i de store byer, med en overvægt til København. Ejendomsinvestorerne investerer primært i lavrisiko ejendomme i god stand med prime beliggenhed uden tomgang og med lange lejekontrakter. Risikofyldte projekter ser ikke ud til at være eftertragtede på nuværende tidspunkt. Hovedparten af investorerne vælger at egenfinansiere deres investeringer, mens de, som indhenter fremmedkapital, fortrinsvis har belånt ejendommene til mere end 60 procent af ejendomsværdien.

I undersøgelsen svarer 18 respondenter, at de har en skriftlig formuleret investeringsstrategi, mens to respondenter svarer, at de ikke har. Dette svarer til, at ejere af 89 procent af ejendomsværdierne har en skriftlig formuleret investeringsstrategi, mens 11 procent ikke har.



2.1 Fordeling af sektorer og segmenter

I undersøgelsen spørges ind til sektorer (kontor, butik, industri, bolig) og segmenter, der er en geografisk og/eller funktionel underinddeling af sektorer. Respondenternes ejendomsporteføljer er beliggende over hele landet, med en overvægt i de større byer København, Aarhus, Odense og Aalborg. Ser man på, hvilke sektorer der investeres i, er billedet, at 19 investorer, som repræsenterer 98 procent af den samlede ejendomsværdi i undersøgelsen, blandt andet investerer i kontorejendomme, mens 11 investorer, eller 56 procent af værdien, blandt andet investerer i butiksejendomme. Fire investorer, eller 14 procent af værdien, har investeret blandt andet i industriejendomme, og 11 investorer, svarende til 37 procent, investerer blandt andet i boligejendomme.



En respondent kan have investeret i flere forskellige sektorer og dermed indgå i optællingen i flere sektorer. Den primære sektor i undersøgelsen er kontorejendomme, mens industriejendomme er det segment, som er repræsenteret mindst i undersøgelsen.

Figur 2.3 Fordelingen af investorer repræsenteret i en eller flere sektorer

Investorer i antal sektorer	Antal ejendomsinvestorer
1	5
2	8
3	4
4	3

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

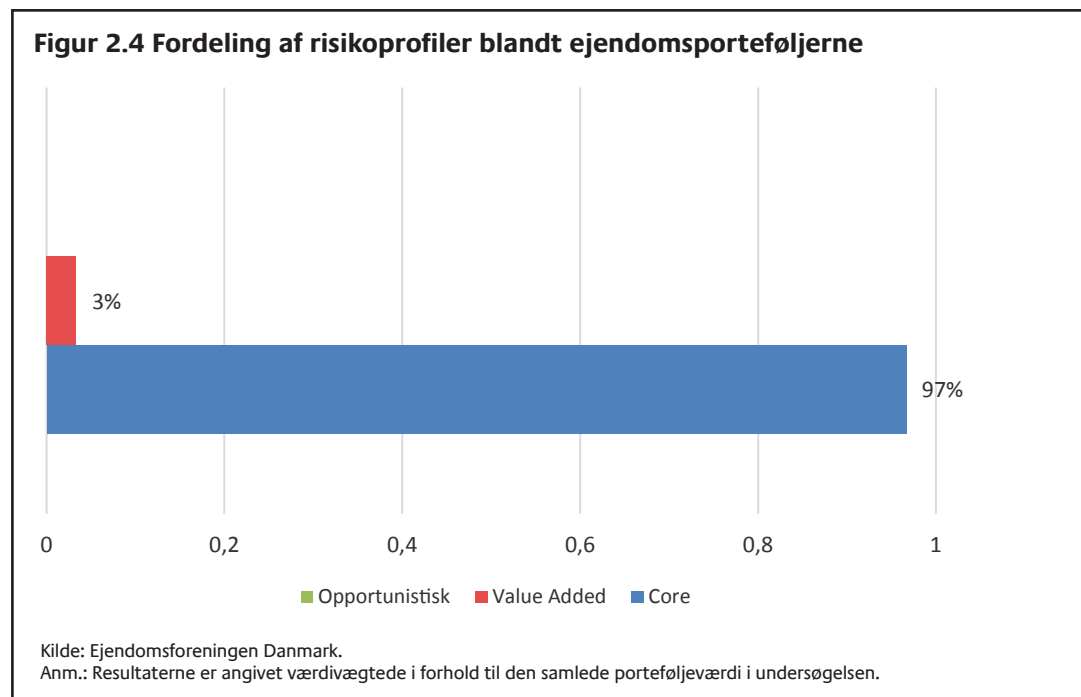
Fem respondenter investerer kun i en enkelt sektor, mens tre respondenter investerer i alle sektorer. Gennemsnitlig investerer respondenterne i undersøgelsen i lidt over 2 sektorer.

2.2 Risikoprofiler

I undersøgelsen spørges der endvidere til investorernes risikobetrægtninger, og hvordan de vil beskrive deres ejendomsporteføljes risikoprofil. Risikokategorierne går fra Core, som er den mindst risikobetonede kategori, hvor man investerer i sunde velbeliggende ejendomme, som er fuldt udlejede med lange lejekontrakter. Og til Opportunistisk, hvor der er tale om udviklingsprojekter, hvor man enten køber en tom byggegrund, eller hvor den eksisterende ejendom skal nedrives og genopbygges. I mellem disse to yderpunkter ligger kategorien Value Added, hvor man vælger at investere i ejendomme, som endnu ikke er fuldt udviklede,

dette kunne være ejendomme med et vedligeholdelsefterslæb, eller hvor der er tomgang. Investorerne bliver bedt om at vurdere, hvilken af de tre kategorier som passer bedst på deres portefølje:

1. **Core:** Investerer kun i lavrisiko ejendomme i god stand med prime beliggenhed uden tomgang og med lange lejekontrakter.
2. **Value added:** Investerer i alle typer ejendomme, køber gerne billigere ejendomme, istandsætter og finder nye lejere. Når ejendommen er stabiliseret sælges den ofte til Core.
3. **Opportunistisk:** Udviklings- og byggeprojekter.

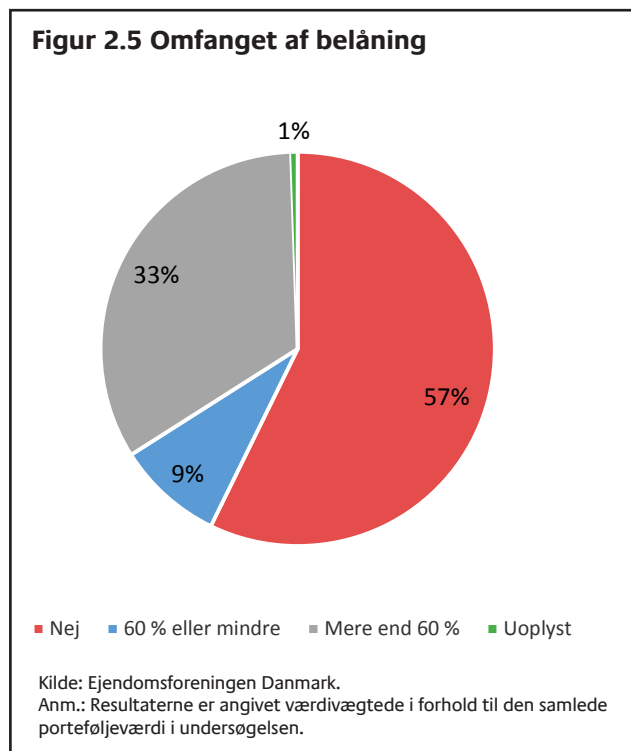


18 respondenter, svarende til 97 procent af værdien, beskriver deres ejendomsportefølje som Core, mens 2 respondenter, svarende til 3 procent af værdien, beskriver deres som Value Added. Ingen af respondenterne beskriver deres porteføljes risikoprofil som værende opportunistisk.

Dette betyder ikke, at der slet ikke foretages opportunistiske investeringer. Det betyder, at opportunistiske investeringer ikke fylder meget i respondenternes samlede ejendomsinvesteringer. Der er dermed tale om en respondentgruppe med lav risikoprofil.

2.3 Belåning

I undersøgelsen er respondenterne spurgt om, hvorledes de arbejder med belåning, og i hvilket omfang de belåner deres ejendomsportefølje. Her svarer 11 af de 20 adspurgte respondenter, at de ikke anvender belåning, men i stedet finansierer deres investeringer for egne midler.



Ser man på, hvilke investortyper der anvender belåning, benytter 70 procent af de private investorer sig af fremmedkapital, mens kun 11 procent af de institutionelle investorer gør det samme. Blandt de private investorer finansierer 20 procent selv deres investeringer, mens 10 procent ikke har besvaret spørgsmålet. Blandt de institutionelle investorer finansierer de resterende 89 procent selv deres investeringer.

Resultatet her skal sandsynligvis ses i lyset af, at en stor del af den samlede værdi tilhører institutionelle investorer, som for eksempel pensionselskaber og forsikringselskaber, der typisk anvender belåning i langt mindre grad. 33 procent af respondenterne belåner deres ejendomme mere end, hvad der svarer til 60 procent af den samlede ejendoms værdi, mens 9 procent svarer, at de belåner deres ejendomme mindre end 60 procent af ejendoms værdierne.

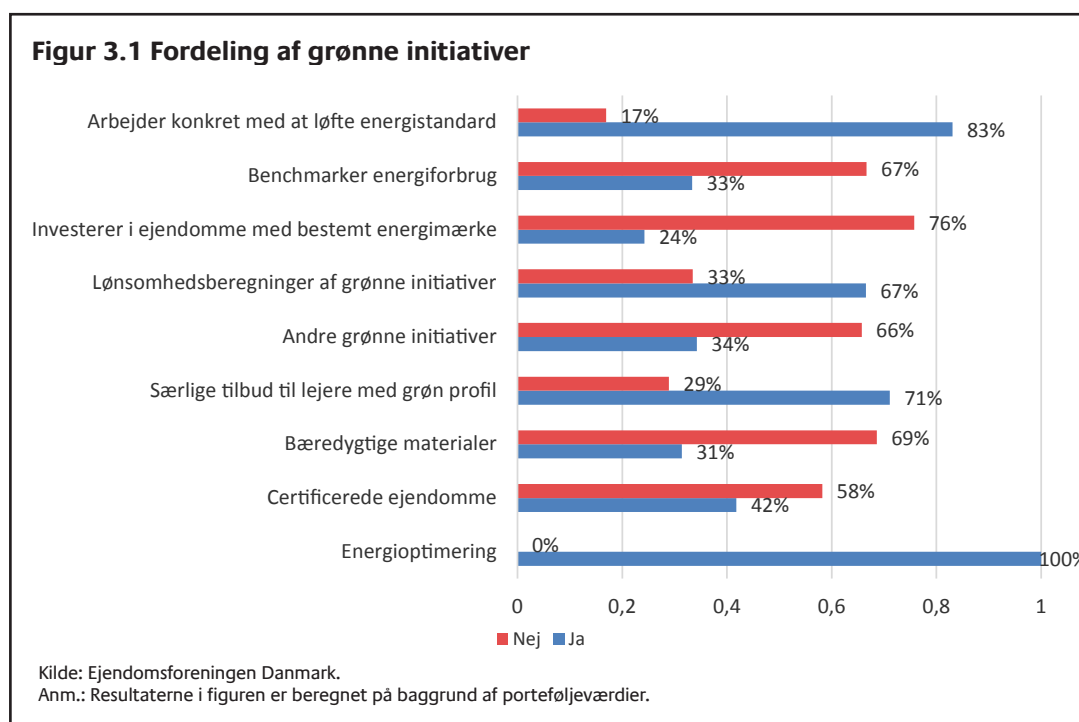
Fald i ejendoms værdier i de seneste år kan have betydet, at belåningsgraden er steget for en del af ejendommene, og en belåningsgrad på mere end 60 procent behøver således ikke at være udtryk for en bestemt strategi hos investorerne men snarere, at ejendoms værdierne i deres porteføljer er faldet.

Bankernes og realkreditinstitutternes villighed til at yde finansiering til ejendomsprojekter har været mindre i forbindelse med krisen, og dette har også haft indflydelse på, i hvor høj grad ejendomsporteføljerne er belånt.

3 Grønne initiativer

Interessen for grønne ejendomme og bæredygtighed har været stigende de seneste år, både i Danmark og i udlandet. Samtidig er der øget fokus på besparelse af driftsomkostninger på investeringsejendomme, og i den forbindelse er energirenoveringer og grønne initiativer blevet mere aktuelle end tidligere.

Syv respondenter svarer, at de har en skriftlig formuleret CSR/bæredygtighedsstrategi, hvilket værdimæssigt svarer til 54 procent af ejendomsværdierne. På trods af at kun cirka halvdelen har en CSR/bæredygtighedsstrategi, gennemfører alle respondenterne grønne initiativer i en eller anden form.



Samtlige respondenter arbejder med energioptimering af deres ejendomsportefølje. 24 procent investerer primært i ejendomme med et bestemt energimærke, mens 83 procent arbejder konkret med at løfte deres ejendomme op i en bedre energiklasse.

En af respondenterne svarede således på spørgsmålet ”Arbejder I konkret med at løfte energistandarden på jeres ejendomme?”:

”Ja – vi har slet ikke råd til at lade være”.

Man kan som ejendomsselskab godt have ønsket om at løfte sine ejendommers energistandard, men investerer man fortrinsvis i fredede ejendomme eller ejendomme, som er underlagt bestemte servitutter, kan dette forhindre muligheden for eksempelvis at udskifte vinduer eller tag. Dermed er sammensætningen af porteføljen afgørende for omfanget af energirenoveringer, der kan foretages. 71 procent af respondenterne har særlige tilbud til lejere, som ønsker en grøn profil eller er villige til at igangsætte ekstra initiativer, hvis lejereren ønsker det.

Hvis man ser på antallet af grønne initiativer i virksomheder, der har en skriftlig formuleret CSR/bæredygtighedsstrategi, gennemfører disse virksomheder gennemsnitlig 5,3 initiativer, som for eksempel at arbejde med at løfte ejendommens energistandard eller benchmarking af ejendommens energiforbrug. Virksomheder uden en skriftlig formuleret strategi gen-

nemfører 3,6 initiativer. Virksomheder med en skriftlig formuleret strategi gennemfører således 46 procent flere initiativer.

Ved analyse af respondenternes besvarelser kan man også se, at der gennemsnitligt gennemføres 4,3 grønne tiltag i kontorejendomme, mens der gennemsnitligt gennemføres 4 tiltag i butiksejendomme og 3,75 tiltag i både bolig- og industriejendomme. Fordelingen, hvor der gennemføres flest tiltag i kontor- og butiksejendomme, skyldes formentlig, at gevinsten ved energibesparelser tilfalder lejerne i boliglejemål, hvor det ikke umiddelbart er muligt for udlejer at hæve lejen tilstrækkeligt og derved tjene sin investering hjem, mens det i erhvervslejemål er muligt at lave en aftale med lejeren, som sikrer, at udlejer også får en gevinst ved investeringen.

En af respondenterne gav følgende tilføjelse i forbindelse med spørgsmålet om grønne initiativer:

”Jeg er sikker på, at der er mange som os, som meget gerne vil investere i energiforbedringer på vores ejendomme, men når det ikke er os, men lejeren som får gavn af investeringen, så er det svært for mig at forsvare at skulle bruge kundernes penge”.

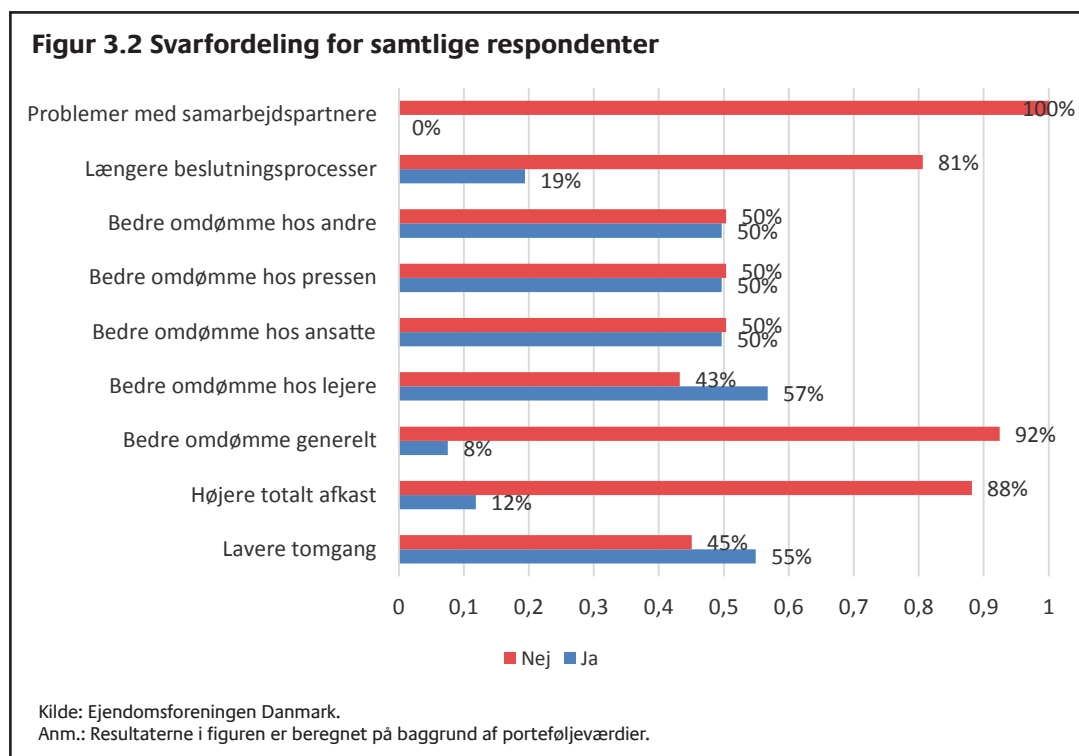
Der er et begrænset incitament for ejere af boligejendomme til at foretage energirenoveringer, hvilket kan beskrives som det såkaldte paradoksproblem. Ejeren har beslutningsretten omkring, hvorvidt en given ejendom skal energirenoveres, og det er ejeren, som skal afholde udgiften til investeringen. Lejeren betaler for energiforbedringerne gennem en lejeforhøjelse, og han får efterfølgende en besparelse på energiregningen. Lejeren kan endda opnå en økonomisk nettobesparelse, hvis vedkommendes energibesparelse overstiger den lejeforhøjelse, der er en følge af forbedringsarbejderne. Dette betyder, at ejer af ejendomme ikke kan få et energiprojekt til at hænge sammen, og dermed forsvinder incitamentet.

3.1 Betydning af porteføljestørrelse

Undersøgelsen viser, at den enkelte virksomheds porteføljestørrelse kan have en betydning for, hvorvidt man vælger at gennemføre grønne initiativer. I virksomheder med en porteføljeværdi på mindre end 10 mia. kroner gennemføres der gennemsnitlig 0,9 grønne initiativer per investeret mia. kroner. I virksomheder med en porteføljeværdi på mere end 10 mia. kroner gennemføres der gennemsnitlig 0,2 grønne initiativer per investeret mia. kroner. Dette kunne indikere, at der er et større fokus på grønne initiativer i mindre virksomheder.

3.2 Indflydelse på virksomhedens omdømme

I undersøgelsens sidste del spørges respondenterne til, hvilken indflydelse man forventer grønne initiativer har på virksomhedens omdømme. Har man en forventning om, at omdømmet påvirkes i positiv retning, vil denne forventning være et incitament til at gennemføre grønne initiativer. 19 respondenter, svarende til 92 procent af værdien, svarer, at de ikke mener, grønne initiativer påvirker virksomhedens omdømme generelt.



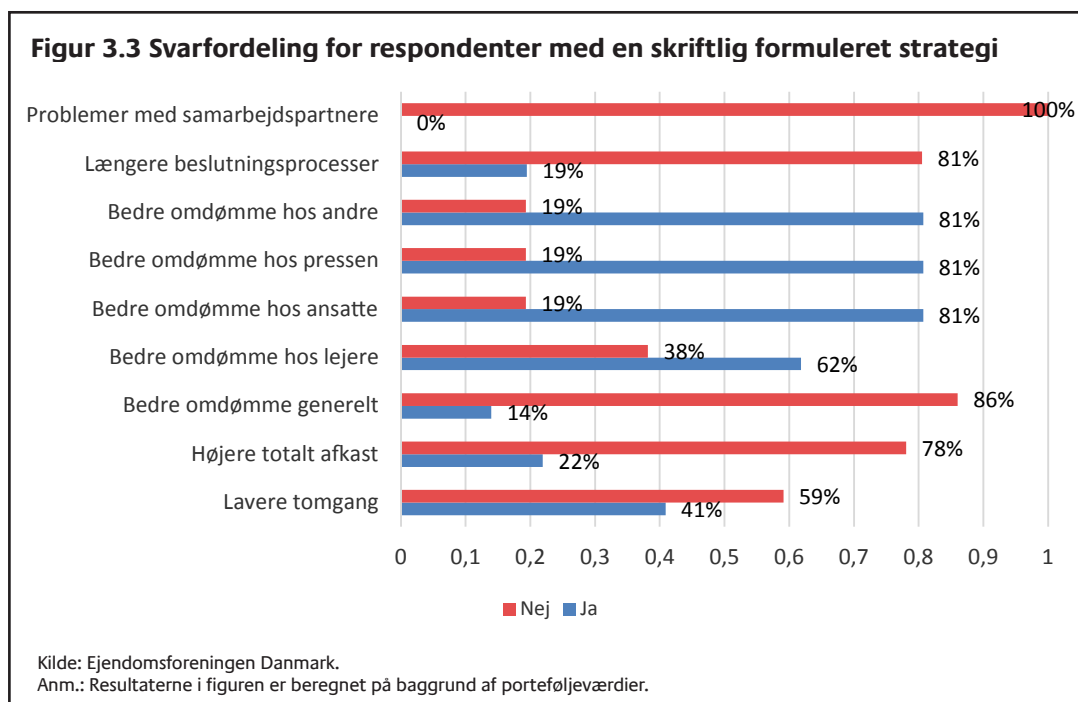
Spørger man ind til bestemte interessentgrupper som for eksempel pressen, ansatte og lejere, tror respondenterne i højere grad på, at grønne initiativer har en positiv indflydelse på deres omdømme.

Ni respondenter, svarende til 50 procent af den samlede porteføljeværdi, tror på, at grønne initiativer vil skabe et bedre omdømme hos pressen. Syv af respondenterne, repræsenterende 50 procent af den samlede porteføljeværdi, tror på, at grønne initiativer skaber et bedre omdømme hos ansatte. Ligeledes syv respondenter, svarende til 50 procent af den samlede porteføljeværdi, tror på, at grønne initiativer påvirker omdømmet hos andre interessenter. Lidt flere, ti respondenter, svarende til 57 procent af den samlede porteføljeværdi, tror, at grønne initiativer skaber bedre omdømme hos lejerne.

Ingen af de adspurgte respondenter har oplevet problemer med samarbejdspartnere i forbindelse med gennemførelse af grønne initiativer. Syv respondenter, svarende til 19 procent af den samlede porteføljeværdi, mener, at grønne initiativer har en længere beslutningsproces end andre initiativer i virksomheden.

Respondenter, svarende til 12 procent af den samlede porteføljeværdi, tror på, at gennemførelse af grønne initiativer på sigt kan medføre et højere totalt afkast, mens mere end halvdelen, 55 procent eller 14 respondenter, mener, at grønne initiativer på sigt kan give lavere tomgang. I henhold til Oline-ED statistikken ligger den arealmæssige tomgang i 4. kvartal 2013 på 9,6 procent og 6,3 procent for henholdsvis kontor- og butiksejendomme. Dette er et højt tomgangs niveau historisk set, og dermed kan der være incitament til at igangsætte initiativer, der kan være med til at nedbringe tomgangen.

Fokuserer man udelukkende på virksomheder med en skriftlig formuleret CSR/bæredygtighedsstrategi, er svarfordelingen noget anderledes.



Blandt investorer med en skriftlig formuleret CSR/bæredygtighedsstrategi tror respondenterne væsentlig mere på, at grønne initiativer påvirker virksomhedens omdømme blandt bestemte respondentgrupper. Fem ud af syv respondenter, svarende til 81 procent af den samlede porteføljeværdi, tror, at grønne initiativer skaber bedre omdømme hos ansatte, pressen og andre respondentgrupper.

Tre ud af fire respondenter fra virksomheder med en skriftlig formuleret CSR/bæredygtighedsstrategi, svarende til 78 procent af værdien, tror på, at grønne initiativer på sigt kan give højere totalt afkast. Til gengæld tror færre af respondenterne her end i den samlede undersøgelse, at det kan give lavere tomgang.

I hvilket omfang, grønne initiativer vil påvirke virksomhedens omdømme, vil være afhængig af, i hvor høj grad virksomheden kommunikerer arbejdet med initiativerne ud til virksomhedens interessenter.

4 Konklusion

Undersøgelsens formål var at få et indblik i overvejelserne omkring ejendomsinvesteringer blandt danske investorerne og at afdække, hvilke succeskriterier, ejendomsinvestorerne vurderede, var afgørende for, at investeringer i ejendomme var attraktive. I indledningen opstilledes to spørgsmål, som undersøgelsen skal søge at besvare:

1. Hvorledes beskriver ejendomsselskaberne selv deres investeringsstrategier?

Resultaterne af undersøgelsen viste, at langt hovedparten af investorerne benyttede en skriftlig formuleret investeringsstrategi til at identificere investeringsmuligheder. Samtlige adspurgte investorers portefølje var repræsenteret i en eller flere af de største danske byer, primært København, herefter Aarhus, Aalborg og Odense. Man foretrak ejendomme med risikoprofilen Core, som er de mindst risikobetonede ejendomme, og kontor- og butiksejendomme var de foretrukne sektorer. Undersøgelsen viste endvidere, at en stor del af respondenterne ikke anvendte gearing, men i stedet finansierede ejendomsinvesteringerne selv. Dette resultat skal ses i lyset af, at en del af deltagerne i undersøgelsen er institutionelle investorer som pensions- og forsikringselskaber, som selv har kapital, der skal investeres.

Anden del af undersøgelsen omhandlede grønne initiativer. Her var formålet at få en indikator af, hvordan den danske ejendomsbranche arbejdede med grønne initiativer og hvilke overvejelser, der forelå i forhold til at foretage investeringer af grøn karakter. I indledningen opstilledes følgende andet spørgsmål, som undersøgelsen skulle belyse:

2. I hvor høj grad arbejder ejendomsselskaberne med grønne initiativer i deres ejendomsportefølje?

Her viste undersøgelsen, at mere end halvdelen af respondenterne havde en skriftlig formuleret CSR/bæredygtighedsstrategi, og at samtlige respondenter i et eller andet omfang arbejdede med grønne tiltag. Det var især grønne initiativer med fokus på energi, som blev gennemført. For eksempel arbejdede samtlige respondenter med energioptimering af deres ejendomme. Undersøgelsen viste, at der blev gennemført flest grønne tiltag i kontor og butiksejendomme, mens der blev gennemført færrest på bolig og industriejendomme. Endvidere indikerede svarfordelingen, at der ser ud til at være et større fokus på grønne initiativer i mindre virksomheder med en porteføljestørrelse på mindre end 10 mia. kroner. I forhold til om grønne initiativer påvirkede virksomhedens omdømme, var respondenterne uenige. Cirka halvdelen af samtlige respondenter mente, at grønne initiativer påvirkede interessenternes syn på virksomheden. Hvis virksomheden selv havde en CSR/bæredygtighedsstrategi var flere positive. Der var overvejende enighed blandt samtlige respondenter om, at grønne initiativer på sigt kan skabe højere totalt afkast, mens hovedparten af respondenter med en skriftlig formuleret CSR/bæredygtighedsstrategi mente, at grønne initiativer også på sigt kan skabe lavere tomgang.

Hvis grønne initiativer skal fremmes yderligere blandt ejendomsinvestorerne, vil det være helt centralt, at investeringen er attraktiv for virksomheden. På nuværende tidspunkt er det kun muligt at lave aftaler med erhvervslejerne på dette område, og det betyder, at for eksempel ellers rentable energibesparende tiltag på boligejendomme ikke bliver gennemført. Det er således helt centralt, at der findes en løsning på paradoksproblemet. I en rapport fra 2011 foreslår tænketanken Concito en model, som skal løse dette problem ved at foretage en aftalt boligrenovering. Ideen er, at udlejer og lejere i de enkelte ejendomme aftaler energirenoveringen af ejendommen uden for lejelovens normale bestemmelser. Økonomisk kan modellen understøttes af energiselskabernes energispareforpligtelser.

5 Deltagere i undersøgelsen

Ejendomsforeningen Danmark takker følgende virksomheder for at have bidraget til undersøgelsen:

Aberdeen Asset Management, AP Pension, ATP, Barfoed Group, Bygningsstyrelsen, Cura Management, CW Obel, DADES, Danica Pension, Jeudan A/S, Jorcks Ejendomsselskab, JØP, Karberghus, Nordea Ejendomme, Norrporten, Patrizia Immobilien, Pension Danmark, PFA, SEB Pension, Topdanmark.

I forbindelse med undersøgelsens tilblivelse blev der oprettet en følgegruppe bestående af Camilla Wermelin fra Aberdeen Asset Management, Håvard Bjorå fra IPD og Peter Torp Madsen fra Bygningsstyrelsen. Følgegruppen er kommet med input løbende i processen og har kommenteret på rapporten.

Eventuelle fejl og mangler i rapporten er naturligvis udelukkende Ejendomsforeningen Danmarks ansvar.

Appendiks A

Interviewguide til strategiundersøgelse

Inden interviewet udfyldes sidehovedet med de nødvendige oplysninger.

Investeringsstrategi

1. Har jeres virksomhed en skriftlig formuleret investeringsstrategi?
(Må jeres strategi udleveres, den behandles naturligvis fortroligt?
Hvis ja, aftal at få den tilsendt)
 - 1a. Hvilken rettesnor følger I for at identificere investeringsmuligheder?
(Stilles kun hvis der svares nej i spm. 1)
2. Hvad er jeres mål med denne strategi?
(Stilles kun hvis der svares ja i enten spm. 1 eller 1A.)
3. Hvor stor en del af jeres samlede investeringer er placeret i ejendomme?
4. Hvilken type ejendomme investerer I i?
 - 4.a Bestemte segmenter? (geografi)
 - Bestemte steder i landet?
 - Bestemte områder af byen?
 - Andet?
 - 4.b Bestemte sektorer?
 - Kontor?
 - Butik?
 - Lager?
 - Bolig?
 - Nyere ejendomme/ældre ejendomme/fredede ejendomme?
 - Andet?
5. Indeholder jeres strategi mål i forhold til afkast?
 - 5.a Hvilket/hvilke?
(Stilles kun hvis der svares ja i spm 5.)
 - 5.b Hvad ligger til grund for netop dette/disse afkast mål?
6. Hvilken af tre betegnelser kendetegner jeres ejendomme bedst:
 - 1. Core**
 - Investerer kun i lavrisiko ejendomme i god stand med prime beliggenhed uden tomgang og med lange lejekontrakter.
 - 2. Value Added**
 - Investerer i alle typer ejendomme og køber gerne billigere ejendomme og istandsætter samt finder nye lejere. Når ejendommen er stabiliseret sælges den ofte til Core.
 - 3. Opportunistic**
 - Mange forskellige strategier kan ligge her. Udvikling og byggeprojekter kan være en del af strategien.
7. Anvender I gearing?
8. Hvad er jeres belåningsgrad (cirka)?
9. Har I en strategi i forhold til, hvor længe I ønsker at eje?
 - 9.a Hvilken?
(Stilles kun hvis der svares ja i spm. 9)

Grønne initiativer

10. Har din virksomhed en skriftlig formuleret CSR strategi/bæredygtighedsstrategi og/eller energistrategi?

11. Følger virksomheden retningslinjer i forhold til grønne initiativer?

(Stilles kun hvis der svares nej i spm. 10)

12. Arbejder I med et eller flere af følgende grønne initiativer:

12.a Arbejder I med energioptimering på ejendommene?

12.b Ejer I certificerede ejendomme, eller arbejder I på at få nogle inden for den nærmeste fremtid?

12.c Vælger I bevidst bæredygtige materialer til ejendomme?

12.d Har I særlige tilbud til lejere, som ønsker en grøn profil?

12.e Har I andre grønne initiativer?

12.f Har I foretaget beregninger eller analyser, som påviser lønsomheden ved grønne investeringer?

12.g Investerer I fortrinsvis i ejendomme med et bestemt energimærke?

12.h Benytter I nøgletal til at benchmarke ejendommenes løbende energiforbrug?

12.i Arbejder I konkret med at løfte ejendommenes energistandard?

13. Hvilke effekter vurderer du, at jeres grønne initiativer skaber?

(13 stilles kun hvis der svares minimum ét ja i spm. 12.a-12.e)

13.a Lavere tomgang?

13.b Giver et højere totalt afkast?

13.c Giver jeres virksomhed et bedre omdømme hos:

Lejere?

Ansatte?

Pressen?

Andre?

13.d Længere beslutningsprocesser?

13.e Problemer i forhold til samarbejdspartnere?

Ansatte?

Lejere?

Andre?

Andet?

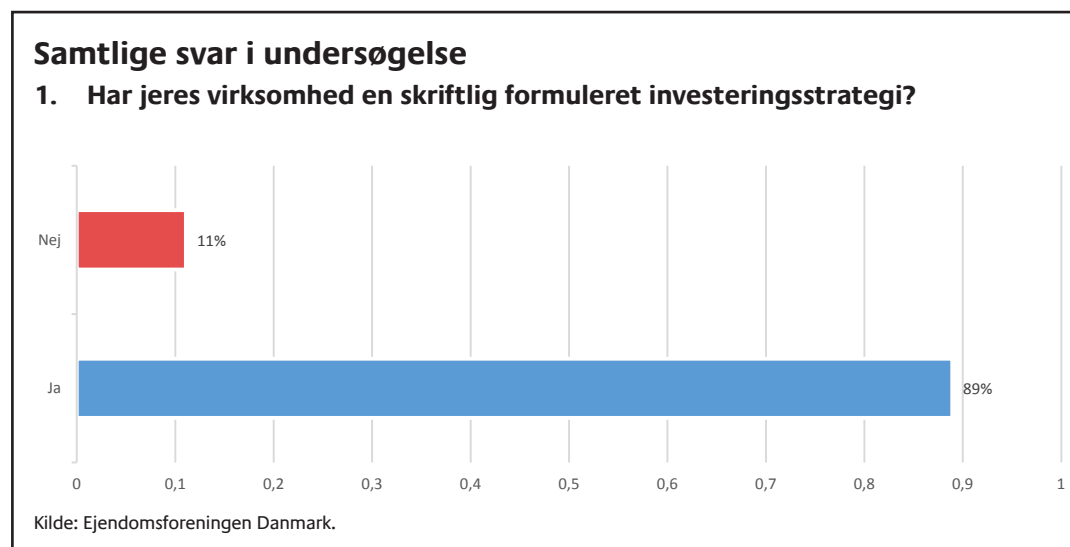
14. Ønsker du at få din virksomheds navn offentliggjort som deltager i undersøgelsen?

15. Skal jeres navn stå på en bestemt måde?

(Spm. 15 stilles kun hvis der svares ja i spm. 14)

Interviewet afsluttes med tak for deltagelse og spørg, om vi må kontakte vedkommende, hvis vi har uddybende spørgsmål.

Appendiks B



2. Hvad er jeres mål med denne strategi?

At investere 1-2 mia. kroner per år.
At sikre et stabilt afkast til investorerne
At sikre stabilt afkast
At sikre stabilt afkast
At sikre de kvadratmeter vi har behov for
At skabe afkast
At skabe afkast
At skabe afkast
At skabe et stabilt afkast på lang sigt
At skabe størst mulig værdi for investorerne
At skabe værdi for aktionærene
At udvide porteføljen med 30-40 %
At være aktive og udvide porteføljen
Bedst mulige afkast
Bedst muligt afkast til vores kunder og at øge volumen
Bidrage til et stabilt afkast
Diversitet portefølje med diversificerede lejere
Høje langsigtede afkast
Højest muligt afkast
Sikre næste generation

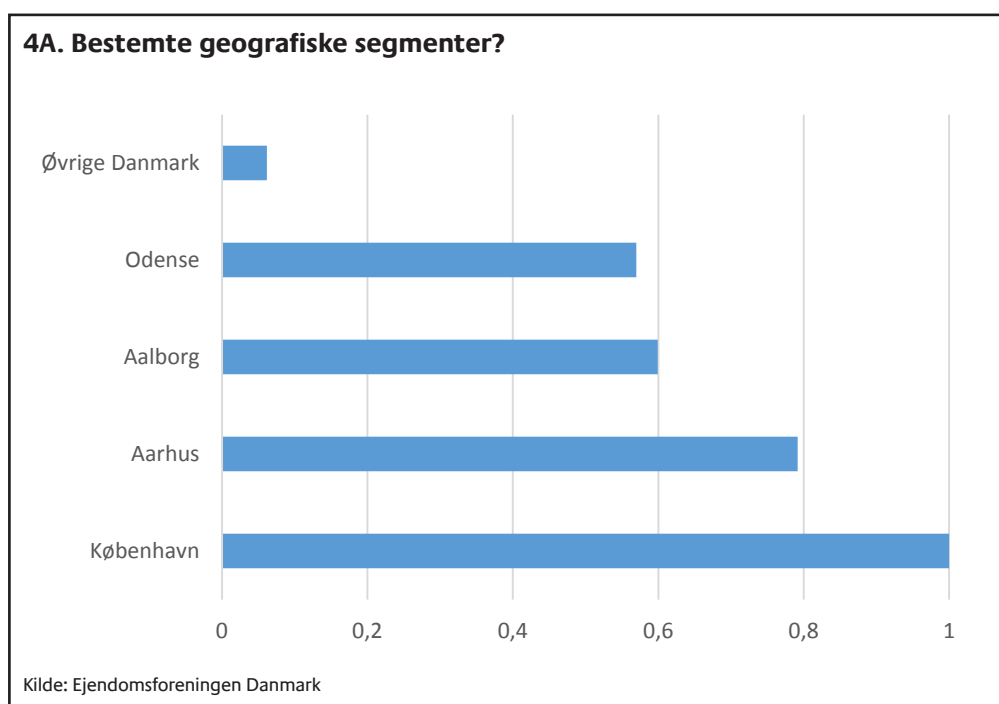
Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

3. Hvor stor en del af jeres samlede investeringer er placeret i ejendomme?

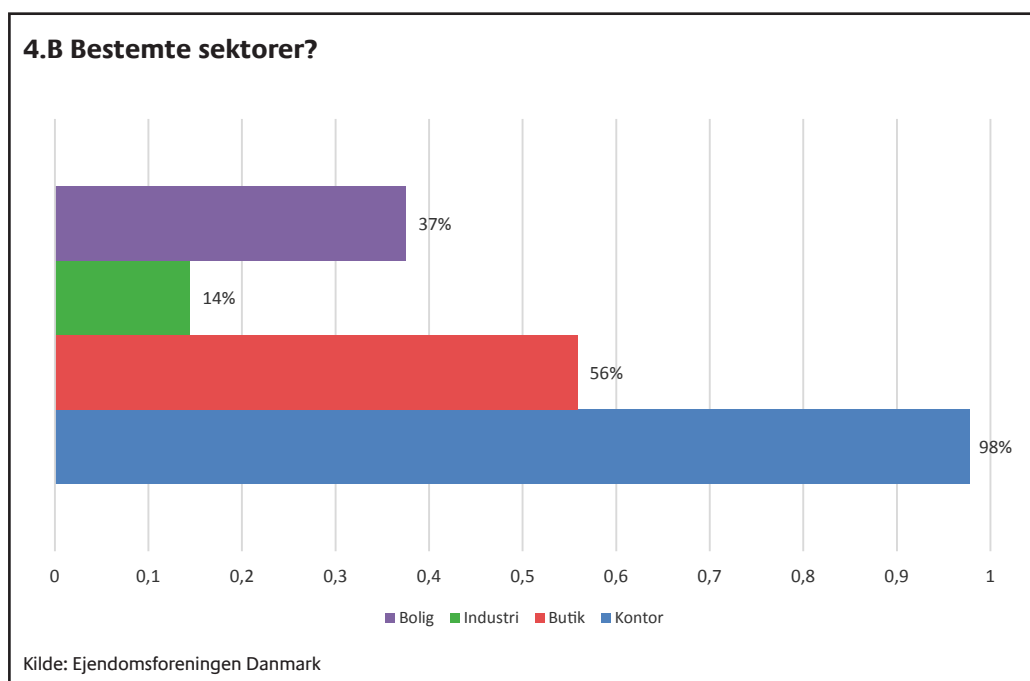
5 %
6-10 %
7-8 %
9 %
10 %
10-12 %
10-15 %
10-15 %
100 %
100 %
100 %
100 %
100 %
100 %
100 %
100 %
100 %
100 %
100 %
100 %
100 %

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

4. Hvilken type ejendomme investerer I i?



4. Hvilken type ejendomme investerer I i?

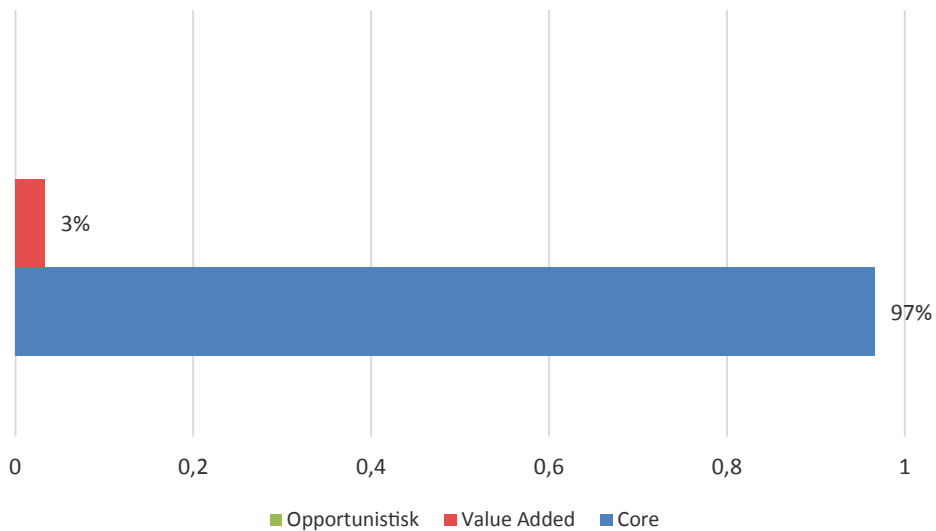


5. Indeholder jeres strategi et mål i forhold til afkast?

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Min. 5,25 %
Min. 5 %
Min. 5 %
Min. 3 %
Afhængigt af risikoklasse
5-7 %
5-6 %
5-6 %
16 %
10 %

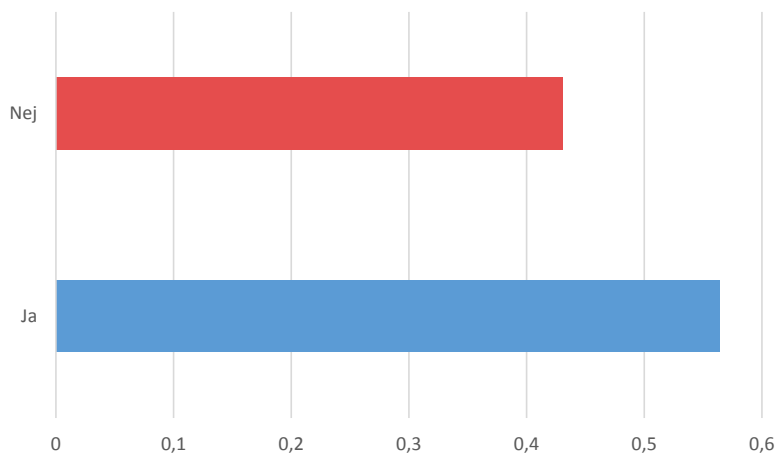
Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

6. Hvilke af tre betegnelser kendetegner jeres ejendomme bedst?



Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

7. Anvender I gearing?



Kilde: Ejendomsforeningen Danmark
Anm.: Der er svar, som er uoplyst.

8. Hvad er jeres belåningsgrad?

50%
60%
60%
60%
80%
60 % (max)
60-70%
65-70%
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Uoplyst

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

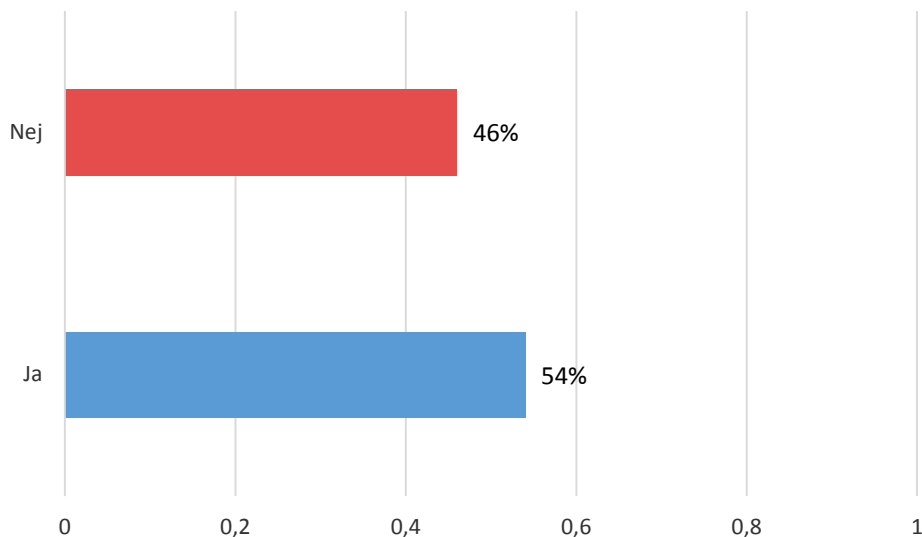
9. Har I en strategi i forhold til, hvor længe I ønsker at eje jeres ejendomme?

5-10 år
Dynamisk
Køber value added sælger core
Med anlæg for øje
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Porteføljetilpasning
Uendeligt
Uendeligt
Uendeligt
Uendeligt
Uendeligt
Uendeligt
Uendeligt
Uendeligt
Uendeligt
Uendeligt
Varig pengeanbringelse
5-10 år

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

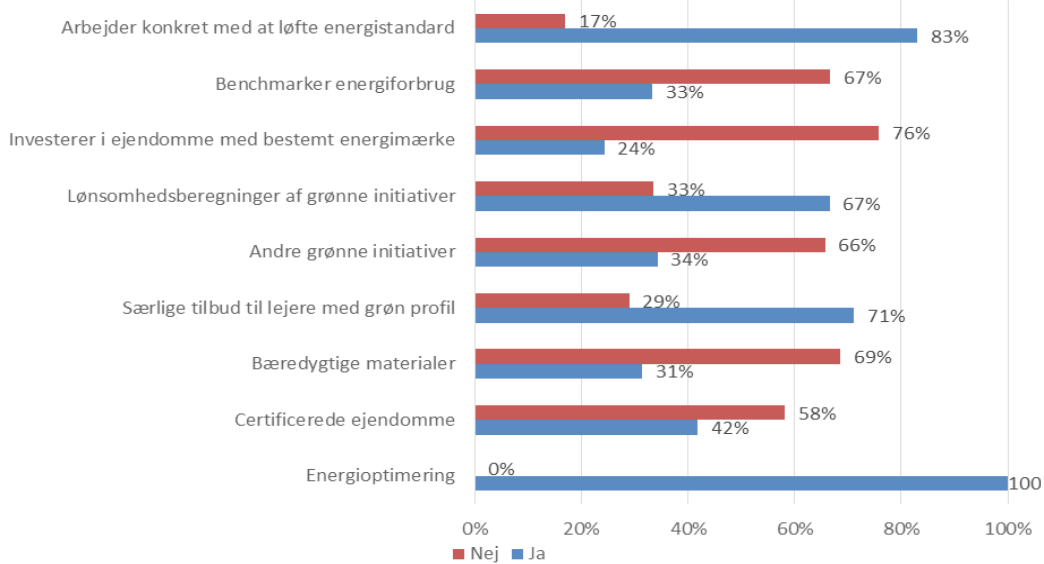
Grønne initiativer

10. Har din virksomhed en skriftlig formuleret bæredygtigheds- eller CSR-strategi?



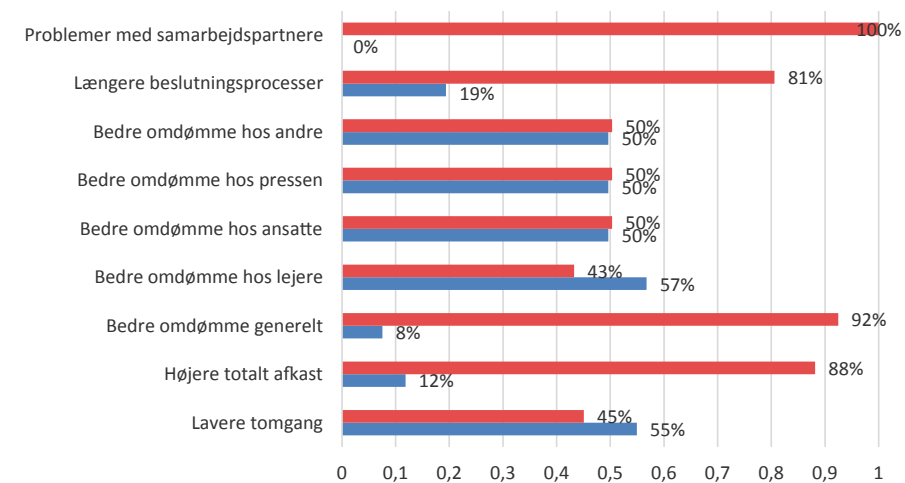
Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

12. A-I. Arbejder I med et eller flere grønne initiativer?



Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

13. A-E. Hvilke effekter vurderer du, at jeres grønne initiativer skaber?



Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

Litteraturliste

Parker David, Global Real Estate Investment Trusts, 2011, Willey-Blackwell.