

For første gang i Danmark introduceres produktet "Property Value Swap", som er et ejendomsderivat, der udbydes af FIH Erhvervsbank.

Baggrund

- Der har været en stor efterspørgsel fra danske ejendomsinvestorer på ejendomsderivater, som kan sikre deres udlejningsejendomme mod fald i ejendomspriser
- Hidtil har ejendomsinvestorer kun haft mulighed for at afdække deres risici indirekte mod en faldende ejendomspris via rentederivater (renteswap, renteoption m.fl.)
- Ejendomsderivater er et fleksibelt værktøj for ejendomsinvestorer, forsikringsselskaber, pensionselskaber, ejendomsfonde, hedge fonde og forvaltningschefer, idet produktet kan reducere eksponeringen af deres portefølje eller forandre risikoen på deres aktiver/passiver
- Ejendomsinvestorer kan benytte ejendomsderivater til afdækning af ejendomsværdien via et IPD-indeks og afregnes ved udløb af kontrakten. Den løbende renterisiko afdækkes ved at banken betaler en løbende rente, som matcher finansierings-omkostningerne
- Ejendomsderivater kan styre ejendomseksponeringen mere effektivt og uden store transaktionsomkostninger

Investment Property Databank (IPD)

Property Value Swap er baseret på det danske IPD-ejendomsindeks, som danner baggrund for prisstigninger eller prisfald på ejendomme.

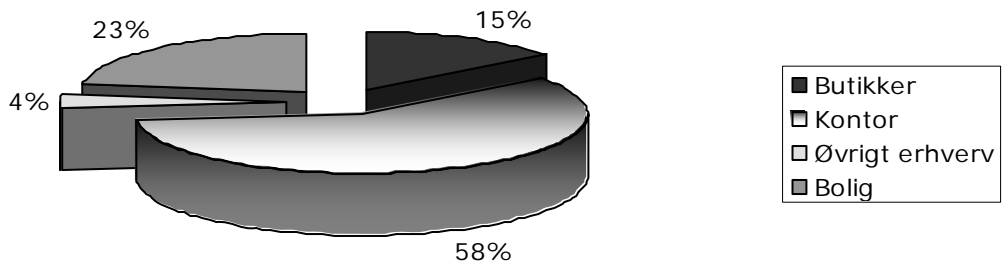
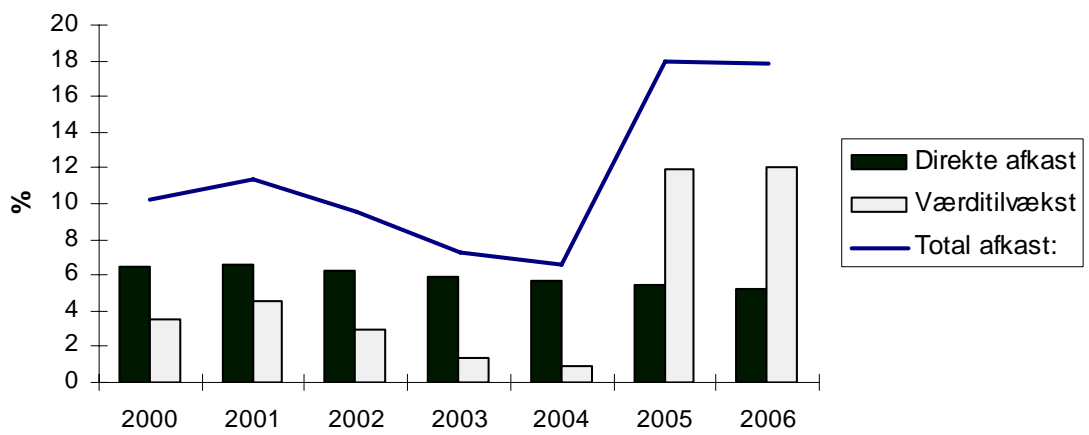
IPD-ejendomsindeks

- IPD står for "Investment Property Databank" og er global markedsleder inden for ejendoms- og indeksanalyser.
- IPD blev etableret i 1985 i England, og der er 20 kontorer i verden
- IPD indledte aktiviteter i 2000 ved et samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark (Danish Property Federation)
- IPD-ejendomsindekset måler det totale afkast af direkte ejendomsinvesteringer
- I 2006 var afkastet 17,8% i Danmark
- Den totale markedsværdi af ejendommene var 89.9 mia. kr. Ejendoms-indekset fra IPD repræsenterer ca. 41% af det totale professionelle ejendomsmarked i Danmark
- Det er de 25 største ejendomsaktører i Danmark, der rapporterer tal til IPD-ejendomsindekset herunder:

Aberdeen Property, ATP Ejendomme A/S, DADES, Danica Ejendomme, Finanssektorens Pensionskasse, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, KIRKBI A/S, Lægernes Pensionskasse, MP Pension, Pen-Sam, PFA, Sampension, Steen og Strøm, Storcken, Topdanmark Ejendom A/S m.fl.

Afkast

I nedenstående figurer vises det totale afkast i % pr. år fordelt på forskellige ejendomstyper.



Fakta om Property Value Swap

FIH Erhvervsbank tilbyder et produkt til at afdække værdien af erhvervs- og udlejningsejendomme, hvor investorer kan sikre sig mod fald i ejendomspriser.

Property Value Swap

- Property Value Swap er primært rettet mod ejendomsinvestorer, der har kontorer, butikker eller boligudlejningsejendomme
- Ejendomsinvestorer vil sikre deres ejendomme mod fald i ejendomspriser
- Institutionelle investorer fx pensionsfonde eller hedgefonde vil afdække deres eksponering mod ejendomsmarkedet
- Som udgangspunkt løber kontrakten i tre eller fem år, og herefter opgøres afregningen på baggrund af IPD-ejendomsindekset
- FIH Erhvervsbank betaler en årlig rente i kontraktens løbetid til investorerne
- Falder IPD-ejendomsindekset, vil investorerne modtage et beløb, mens investorerne ved stigende priser skal betale til FIH Erhvervsbank

Eksempel på Property Value Swap

Forneden er et eksempel, som er baseret på en tre-årig kontrakt.

Eksempel

- En investor indgår en tre-årig kontrakt med FIH Erhvervsbank på ejendomme til en værdi af 50 mio. kr.
- Efter tre år opgøres kontraktens værdi baseret på udviklingen i det danske IPD-ejendomsindeks
- I kontraktens 3-årige løbetid, modtager investoren som udgangspunkt 5,9% i rente hvert år med det formål at reducere eller få dækket finansieringsudgifterne ved køb af fast ejendom
- Falder ejendomsindekset med fx 20%, så modtager investoren 10 mio. kr. fra FIH Erhvervsbank, men stiger ejendomsindekset med fx 20%, så modtager FIH Erhvervsbank 10 mio. kr. fra investoren

Disclaimer

Denne publikation er udarbejdet af FIH Erhvervsbank A/S alene til orientering. Publikationen er udelukkende baseret på offentligt tilgængelige oplysninger. FIH Erhvervsbank A/S har omhyggeligt søgt at sikre sig, at indholdet er korrekt og retvisende.

FIH Erhvervsbank A/S påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i publikationen.

Publikationen er ikke og skal ikke opfattes som et tilbud eller en opfordring til at købe eller sælge noget værdipapir, nogen valuta eller indgå kontrakter om finansielle instrumenter.

Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for læserens udøvelse af eget skøn over, hvorledes der skal disponeres. Publikationens oplysninger, vurderinger, skøn og anbefalinger er baseret på den angivne dato og kan ændres uden varsel.

FIH Erhvervsbank A/S påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger, vurderinger, skøn eller anbefalinger i publikationen.

FIH Erhvervsbank A/S, medarbejdere eller andre selskaber i koncernen kan have positioner i værdipapirer omtalt i publikationen samt foretage køb eller salg af samme, ligesom disse selskaber kan være involveret i Corporate Finance aktiviteter eller andre aktiviteter for virksomheder, der er omtalt i publikationen.

Publikationen må ikke mangfoldiggøres eller distribueres uden samtykke fra FIH Erhvervsbank A/S.