

A black and white photograph of a middle-aged man with short, light-colored hair, wearing a light-colored button-down shirt. He is sitting on a wooden railing, looking down at a document or book he is holding. The background shows a window with vertical bars or panes, and the lighting is soft, coming from the side.

Pensionskasserne rykker til provinsen

Michael Bruhn, PFA Ejendomme

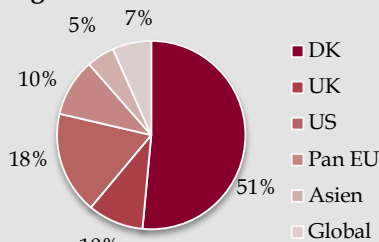
22. november 2017

PFA Ejendomme i Highlights

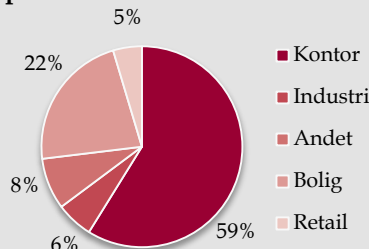
Portefølje highlight

- Samlet global ejendomsportefølje på 52 mia. kr.
- Forsat vækst i PFA's balance af ejendomsseksponering mod 2022 med-fører yderligere ejendomsallokeringer på ca. 16 mia. kr.
- Den danske portefølje udgør 51%, med overvægt på erhvervsejendomme, herunder særligt kontordomiciler
- Mod 2022 gennemføres re-balancering, for at opnå bedre diversificering
- Diversificeringen opnås bl.a. ved eksekvering af boligstrategien

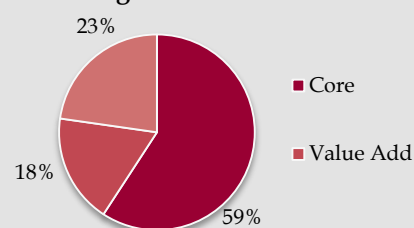
Geografi



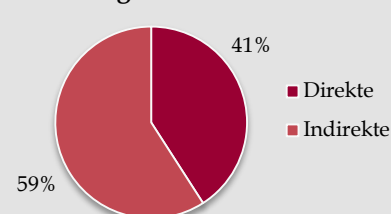
Type



Investeringsstil

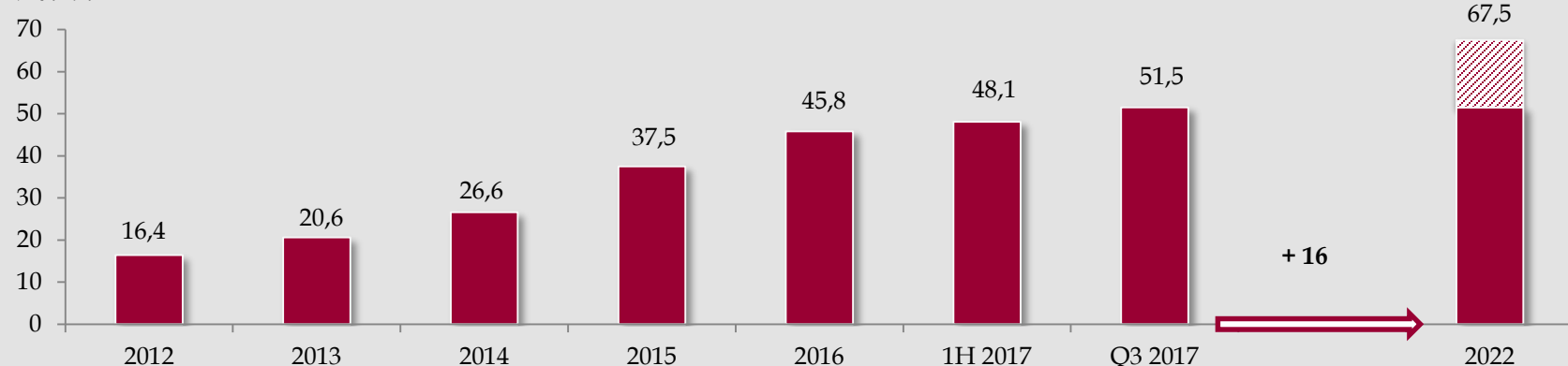


Direkte/indirekte investeringer



Allokering inkl. tilsagn

Mia. kr.



PFA's fremadrettede boligstrategi

Yderligere 2 mia. kr. allokert til
boligstrategien i 2018

Boligstrategi

- PFA Ejendomme ønsker at øge eksponeringen mod boliger
- PFA ønskes direkte ejerskab og ejendomsudvikling i eget regi, samt en bredere eksponering geografisk
- Strategien omfatter
 - Familieboliger
 - Seniorboliger (med 3 underspor)
 - Ungdomsboliger og kollegier
- Boligporteføljen opbygges af:
 - Eksisterende nyere boliger
 - Eksisterende ældre ejendomme boliger til moderniserings
 - Nybyggeri
 - Konvertering fra kontor til bolig
- Investeringsstrategien for vedbeliggende boligejendomme kategoriseres som Core og som et alternativ til obligationer

Boliginvesteringer i provinsen

- PFA har i samarbejde med Thylander Gruppen og Institut for Fremtidsforskning gennemført en screening af de danske provinsbyer for herved at udpege de fremtidige vinderbyer i forhold til boligefterspørgsel
- Institut for Fremtidsforskning har kategoriseret de danske byer på baggrund af den fremtidige vækst i byen og kommunens befolkningsgrupper baseret på aldre
 - **Kategori 1** byer vil opleve vækst på tværs af alle/flere befolkningsgrupper i både byen og kommunen
 - **Kategori 2** byer vil opleve vækst i mere end blot 75+ gruppen i byen og begrænset vækst eller mindre tilbagegang i kommunen
 - **Kategori 3** byer vil opleve begrænset vækst udelukkende i 75+ gruppen eller decideret befolkningstilbagegang i byen samt tilbagegang i kommunen
- Boliginvestering i kategori 1 byer vurderes at være meget sikre, mens boliginvesteringer i kategori 2 byen bør centraliseres til midtbyen og i kategori 3 byen umiddelbart frarådes
- PFA vurderer, at der kan opnås et merafkast i forhold til København og Århus på 75-100 basispunkter og har arbejdet med at identificere egnede investeringer i de udpegede vinderbyer

Horsens – Kategori 1



8. største by i Dk

57.517 indbyggere i

Horsens.

66 % af Horsens

kommunes indbyggere bor i
Horsens.

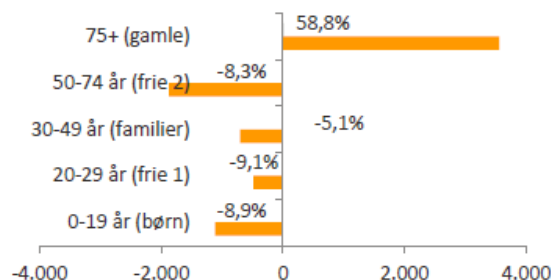
43 min. Pendlertid i bil til
Århus afhængig af trafik, 29
min til Vejle.

Konklusion

Horsens er en af Danmarks mest solide vækstbyer og der forventes at boligbehovet vil stige. Horsens har en marginalt større afhængighed af den konjunkturfølsomme byggebranche samt den automatiseringsramte transportbranche end landsgennemsnittet, men er generelt bredt funderet over en række brancher. Ældrebyrden vil ramme Horsens marginalt mindre frem mod 2030 end landsgennemsnittet, men noget mindre end Region Midtjylland. Der vil være solid vækst blandt 75+ befolkningen, men der vil også være stigning i den arbejdsdygtige befolkning.

Vi forventer et stigende boligbehov i såvel Horsens midtby som i yderkanten af byen og inden for et bredt boligsegment – dvs. både ældre, børnefamilier og unge uden børn.

Befolkningsudvikling i kommunen frem til 2030



Beliggenhed & Infrastruktur

Motorvej mod nord, syd og vest
giver adgang til 422.000
arbejdspladser indenfor én
times kørsel.



Erhvervsliv

41.093 arbejdspladser i
kommunen = 93 arbejdspladser
pr. 100 erhvervsaktive indbygger
(25-64 år).



Uddannelse

De unges uddannelsesniveau om
25 år er under gennemsnittet og
frafaldet på
ungdomsuddannelserne er
relativt højt.



Herlighedsværdi

Aktivt kulturliv; en omdannelse
af statsfængslet til museum,
samt en ændring fra et tidligere
ry som en "hård" by med meget
ghetto-bebyggelse til mere
middelklasseområder.



Udvikling

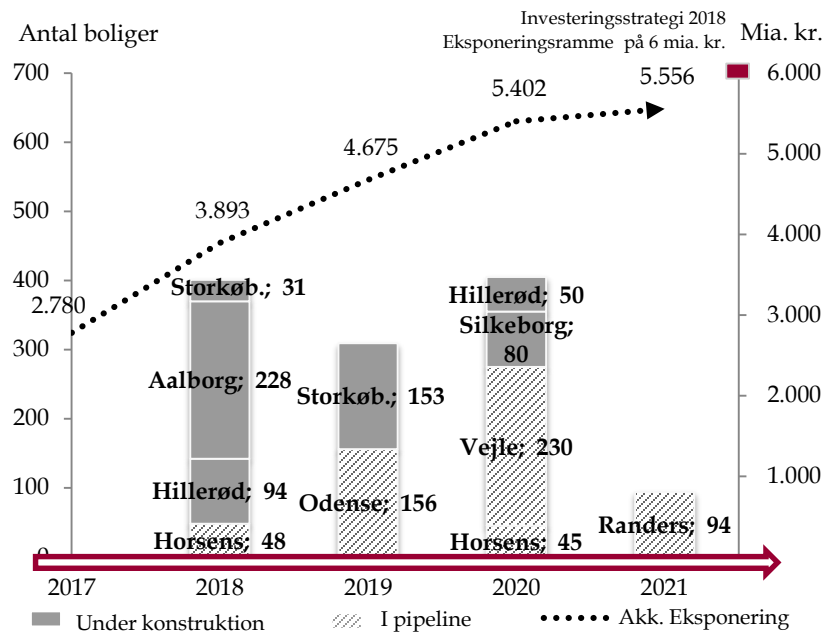
Kommunen har satset på at udvikle den gamle industrihavn i samarbejde med Horsens Erhvervshavn. Den store erhvervshavn rykker længere ud i fjorden og skaber dermed rum for nye attraktive byområder med et muligt etageareal på 500.000 m². Området er dobbelt så stort som Horsens midtby og vil have byggepotentiale for de næste 40 år. Samtidig styrkes Horsens som uddannelsesby med det 75.000 m² store Campusbyggeri til 900 millioner. I forvejen ligger Danmarks største professionshøjskole i byen. Regionsrådet har i sommeren 2015 godkendt opførelsen af det 9.100 m² store sygehus til 800 millioner kr.

Eksponering i PFA Boliger



Placering	Eksisterende boliger	Boliger under konstruktion	Boliger i pipeline	Eksponering i mio. kr.
Storkøbenhavn*	1.159	184		3.463
Odense			156	247
Aalborg	72	228		595
Randers			94	155
Horsens**			93	177
Vejle			230	365
Roskilde***	69			56
Silkeborg		80		172
Hillerød		144		327
Total	1.300	636	573	5.556

*Inkl. 49% af boligerne i Six Pack, svarende til vores ejerandel. Eksponeringen for Abselon og PFA Ejendomme er baseret på primo værdier for 2017 **Inkl. seniorbofællesskab ***Studieboliger - en del af Cederholm porteføljen



Horsens

Emilies Plads

- 48 lejligheder fordelt på 6 etager i to tårne med følgende størrelser:
 - 12 lejligheder á 90,8 m²
 - 12 lejligheder á 95,3 m²
 - 24 lejligheder á 105,8 m²
- Forventes indflytningsklar i 2018



Seniorbofællesskab i samarbejde med Realdania

- 25 – 30 boliger
- Opføres som et bofællesskab for seniorer
- Forventes indflytningsklar i 2020



Hillerød

Markedspladsen

- 50 boliger
- Opføres efter PFA's seniorboligstandard
- Forventes indflytningsklar i 2020
- Derudover opføres erhverv i form af butik, sundhedscenter og parkering samt et hotel



Nordre Jernbanevej

- 94 boliger fordelt på:
 - 4 punkthuse beliggende ugeneret inde på grunden
 - 1 gadehus ud mod vejen
- Forventes indflytningsklar i 2018



Silkeborg

Waterfall

- Der opføres 80 boliger i 4 punkthuse
 - 20 boliger er 2,5 værelses boliger 73 m²
 - 20 boliger er 3 værelses boliger 95 m²
 - 40 boliger er 4 værelses boliger fra 113-120 m²
- Opføres efter PFA's seniorboligstandard
- Forventes indflytningsklar i 2020

