

Nummer 6 | 21. OKTOBER 2010 | Årgang 5

Henter penger til nytt fond:

Milliarder til norsk eiendom

Industriarving Harald S. Astrup spytter 75 millioner inn i et nytt eiendomsfond. Totalt skal Union hente inn 1,75 milliarder kroner.



TGI Friday's: Sterk vekst etter oppussing

Lavere leiepriser enn i 1990



På børs med 2.500 ansatte

Christian Norgaard Madsen, Multi Surface Solutions



INNHOOLD



16



36



4



10

Skal investere inntil 5 milliarder i Norge

Astrup-arving tungt inn i eiendom

Henter en halv milliard i egenkapital til lagerbygg

Upopulær idé ble kjempesuksess

Flere kontorbrukere trekkes til Bryn

TEMA INTERIØR:

Pusset opp - solgte 35 prosent mer

Medisinere fant vinnerformelen

- Viktig konkurransefaktor

4 Oljekjempe barberer strømrégningen **20**

6 **PROFLEN:** Ringer børstjellen under «eget» tak **22**

8 Billigere kontorleie i dag enn i 1990 **28**

10 Skal ansette 50 funksjonærer **30**

13 - Kan få mange tvister om dette **32**

14 Spår sterke resultater **36**

16 Advarer mot luftig Kina-eiendom **38**

Upopulær idé ble KJEMPE- SUKSESS

Helvetica Property Investors ble stemplet som kjedelige og bakpå da de lanserte ideen om sveitsiske eiendomsinvesteringer i 2006. Nå topper de avkastningstabellen.

GARD SETSAAS
GARD.SETSAAS@FINANSVISEN.NO

– Vi så en historisk lav sveitserfranc, høy befolkningsvekst og gode rammebetingelser. I dag er attraktiviteten enda større, hevder Hans R. Holdener, partner og kapitalinnhentingsansvarlig i Helvetica Property Investors.

Under en morgentur på Bygdøy for ganske nøyaktig fire år siden, fikk han og kameraten Thomas C. Holst en idé. Eiendomsmarkedet kokte, og emisjoner ble overtegnet i alskens utviklingsprosjekter med løfter om utrolig gevinst. Med sveitsisk far og gode kontakter i landet, mente Holdener det ville være mulig å etablere et eiendomsfond som utelukkende investerer i Sveits.

På den tiden følte man seg nærmest som en idiot hvis man ikke investerte i eiendom, sier Holdener, som nå kan se tilbake på en samlet avkastning i fondet Swiss Real Estate på 36,2 prosent siden oppstarten.

Lite fristende

Slik har det definitivt ikke gått med alle

Sveits

- 7,6 millioner innbyggere. Viktigste næringer er finansvirksomhet, kjemisk industri og bioteknologi.
- Ikke medlem av EU, ble medlem av FN først i 2002.
- BNP pr. capita i 2009 var 41.400 dollar, mot Norges 57.400 dollar.
- En ny rapport fra Credit Suisse viser likevel at Sveits i gjennomsnitt har verdens rikeste innbyggere. Norge ligger som nummer to.
- Arbeidsledigheten ble i august oppgitt til 3,8 prosent, mot 3,3 prosent i Norge.

Kilder: CIA World Factbook, Credit Suisse, SSB, FXStreet.com.



PARTNER: Thomas C. Holst.
FOTO: HELVETICA PROPERTY INVESTORS

de andre ideene som poppet opp på samme tid. Det er nok å nevne Scandinavian Property Development, nåværende Fornebu Utvikling, der aksjekursen har gått fra 50 til 2 kroner, eller de mange fallerte prosjektene i land som Romania, Kroatia og Bulgaria. Og hva var det egentlig som skjedde i Brasil?

Men et bunnkonservativt og lukket marked som Sveits stod slett ikke øverst på ønskelisten til meglerhusene i 2006 og 2007.

Risikoen ble riktignok vurdert som lav, men det ble også avkastningen.

First Securities avfeide henvendelsen fra norsksveitseren. Det gjorde også Formuesforvaltning, Ness, Risan & Partners og Pareto Securities.

Sistnevnte hadde en stri tørt med å håndtere honorarene som flommet inn fra det som skulle bli katastrofeinvesteringer i Øst-Europa.

”På den tiden følte man seg nærmest som en idiot hvis man ikke investerte i eiendom

HANS R. HOLDENER, HELVETICA PROPERTY INVESTORS



OPPTUR: Hans R. Holdener i Helvetica Property Investors fikk en fot innenfor i Sveits da eiendomsmarkedet raste sammen andre steder. FOTO: IVAN KVERME

Akkumulert avkastning siden 2007 i enkelte eiendomsfond

Fond	Avkastning (prosent)	Forvalter
Swiss Real Estate	36,2	Helvetica
Aberdeen Norge I	-3,3	Aberdeen
Boligutleie Holding II	-11,1	Acta
Boligutleie Holding I	-15,0	Acta
Storebrand Privat Investor	-28,1	Union
Prime Office Germany	-34,2	Orkla Finans
Aberdeen Norge I KS	-38,4	Aberdeen
Boligutleie Holding IV	-44,0	Acta
Pareto Eiendomsinvest Nordic	-46,3	Pareto
Aberdeen Norge II	-47,5	Aberdeen
Næringsbygg Holding III	-54,0	Acta
DnB NOR Eiendomsinvest	-61,2	DnB NOR
Aberdeen Norden/Baltikum	-73,1	Aberdeen

■ Norsk Sveits-fond solid i pluss ■ Hjulpet av sterkere sveitserfranc

Til sist tegnet Helvetica en temmelig kostbar formidlingsavtale med Castelar Corporate Finance. 2.500 norske investorer skjøt til sammen inn 624 millioner kroner. De har så langt fått utbetalt 4,85 prosent i gjennomsnittlig årlig utbytte. Ingen andre norske fond har gitt utbytte gjennom finanskrisen.

– Sveits var ikke supersexy og kunne ikke skilte med samme potensial som Baltikum og de andre fremvoksende økonomiene, men det viktigste er at Sveits har det høyeste yieldgapet (se

forklaring) i Europa, sier Holst.

Et virkelig annerledesland

Mens eiendomsanalytikerne i Oslo diskuterer om såkalt *prime yield* (direkteavkastning for byens beste kontorbygg) er i ferd med å dukke under 6 prosent, kan yielden for den beste beliggenheten i Zürichs Bahnhofstrasse ligge helt ned i 1-2 prosent.

En netto yield på 1 prosent betyr at det med uforandret leienivå vil ta 100 år for eiendommen er nedbetalt.

– Enkelte steder er det nesten me-

Fortsetter neste side →



Ferd Eiendom

Leverandør av fremtidens lager- og logistikkbygg

- Energi- og kostnadseffektive nybygg
- Beliggende inntil E6



FERD
eiendom

Kontakt:
Christer Alm
Tlf. dir.: 67 10 80 67
Mob: 977 09 770
E-post: ca@ferd.no
www.ferd.no



DØREN PÅ GLØTT: I Sveits handles det ofte i lukkede rom, så også i eiendomsmarkedet. Her fra Zürich.

FOTO: DREAMSTIME

→ ningsløst å snakke om yield, og vi er blitt tvunget til å jobbe i grenseland mellom ren avkastningseiendom og utviklingseiendom, der det enten er en dårlig leietagermiks, en tomt som kan utvikles eller en ny avkjørsel som må på plass, sier Holst.

Lukket og låst

Vanlig yield for A-beliggenhet i sveitsiske byer ligger mellom 3 og 4 prosent, men gunstig finansiering med svært lave risikopåslag gjør det mulig å hente ut gevinst – om man bare får kjøpt eiendommer. Sveits har antagelig det mest lukkede eiendomsmarkedet i Vest-Europa.

– Det er veldig lite transparent. Da

» Sveits var ikke supersexy og kunne ikke skilte med samme potensial som Baltikum

THOMAS C. HOLST,
HELVETICA PROPERTY INVESTORS

Helvetica Property Investors

- Etablert i oktober 2006. Kontorer i Zürich og Oslo.
- Forvalter fondene Swiss Real Estate, Sveits Eiendomsinvest og Swiss Property.
- Har hittil kun rettet seg mot norske investorer, men planlegger å utvide kretsen.

vi startet dette, sa jeg til Hans at vi burde gjøre noe for ikke å få konkurrenter, men han mente de bare kunne prøve seg. Det er utrolig lukket, og man trenger et nettverk, sier Holst.

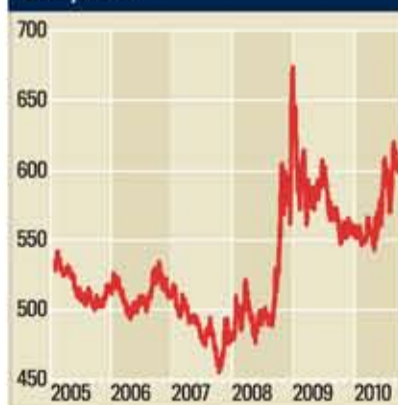
– *Hadde dette gått hvis ikke du var sveitsisk statsborger?*

– *Nei, da måtte man hatt et veldig stort selskap i ryggen. Det ville vært forbasket vanskelig, sier Holdener.*

Drahjelp fra valuta

Swiss Real Estate var egentlig tiltenkt en faretruende høy belåning på 80 prosent av totalkapitalen, men slik ble det ikke. Da finanskrisen brøt ut, steilet bankene, og resultatet ble en egenkapitalgrad nærmere

CHF/NOK



40 prosent. Etter Lehman-konkursen i september 2008 stanset Helvetica investeringene i ti måneder mens rentene falt og flere stressede eiendommer kom på markedet. Samtidig fikk fondet hjelp av en eksplosjonsartet kursstigning i sveitsiske franc (se graf).

Av den utbyttejusterte verdiøkningen på 36,2 prosent siden oppstarten, forklarer kursgevinsten nærmere en

Yield og yieldgap

- Netto yield = Eiendommens direkteavkastning etter driftskostnader
- Produktet av en enkel brok: Årlig leieinntekt fratrukket eierkostnader dividert med eiendommens verdi.
- Lav yield for kjøperen betyr at eiendommen er dyr i forhold til leieinntektene, og omvendt. Øker leieinntektene, stiger yielden.
- Yieldgapet er forskjellen mellom yielden og eiendommens finansieringskostnader (lånerente og risikopåslag). Denne differansen angir eiendommens reelle avkastning.

tredjedel.

De eksisterende fondene er fullinvesterte, og Swiss Real Estate skal etter planen termineres i 2013, med en forlengelsesopsjon på tre pluss tre pluss ett år. Nå vil Holdener og Holst lansere nye Sveits-fond, også mot andre enn nordmenn.

– For organisasjonen er det dumt å ha et lukket perspektiv, sier Holst.