

Norsk mareritt, sveitsisk utklassing



Eiendomsfondshistorien fra 2007 har mer eller mindre vært en sammenhengende norsk fiasko. Sveits har vært stedet for investorene.

Jan Revfem

tir 5. oktober 2010 00:31:00



Når man skal sammenlikne avkastning til fond, er start- og stoppdato viktig. Fond kan heller ikke uten videre sammenliknes med hverandre, på grunn av ulike mandater og belåning. Men de absolutte tallenes tale fra 2007 og frem til halvårsskiftet 2010 er likevel nådeløse, ifølge en oversikt fra Helvetica Property Investors. Listen er ikke utfyllende og justert for valutakurser, og NENyheter har ikke tatt med alle fondene i oversikten, men kontrastene er likevel slående.

Startdatoene i 2007 i sammenlikningen nedenfor er noe forskjellige, likeledes sluttdatoene i 2010, som kan endre bildet marginalt. Helveticas tall viser uansett at Aberdeen Norden Baltikum er verst, med en avkastning på [-73,1 prosent fra halvårsskiftet 2007](#). Fondet er tungt belånt og har en svært så blandet historikk bak seg.

DnB NOR Eiendomsinvest er ikke så mye bedre, med -61,2 prosent. DnB NOR Eiendomsfond har som mål å tilby investorene en årlig avkastning før skatt (IRR) på minimum 8-10 prosent, etter forvaltningshonorarer.

Så følger mer ukjente Næringsbygg Holding III AS (Acta) med -54,6 prosent fra 15. august i 2007, et fond fikk en svært god start, men så har det vært god natt. En annen "kjenning", tungt belånte Aberdeen Eiendomsfond Norge II, har levert -47,5 prosent fra 30. juni 2007, mens ubelånte Aberdeen Norge 1 har sluppet unna med -3,3 prosent.

Union Fondsindeks er ikke med, men også der er verdiene halvert fra tredje kvartal 2007 frem til halvårsskiftet i år, selv om verdiene er opp drøyt 13 prosent fra bunnen i andre kvartal 2009.

Nå er ikke de norske fondene alene om å gjøre det svakt, tall fra bransjefondene INREV viser at de unoterte europeiske eiendomsfondene i første halvår i år [for første gang var i pluss siden 2007](#). Tall fra Investment Property Databank viser at forskjellen mellom de dårligste og beste fondene fra halvårsskiftet 2009 til halvårsskiftet 2010 [er på hele 62 prosentpoeng](#).

Mange av de europeiske eiendomsmarkedene har vært direkte svake de senere årene. Sveits er heller et positivt unntak, landet var [ett av to modne markeder som i 2009](#) kunne vise til økte eiendomsverdier.

Helvetica Property Investors AS forvalter Swiss Real Estate, Swiss Property og Sveits Eiendomsinvest. Fondene topper avkastningslisten klart med 22-36 prosent i treårsperioden, altså en forskjell på 90-100 prosentpoeng sammenliknet med de svakeste. Investeringsstrategien har vært konservativ i et marked med stabil og lav risiko og en sterk valuta.

Swiss Real Estate stoppet investeringene i ti måneder etter kollapsen i Lehman Brothers september 2008. I juni i år kjøpte Swiss Real Estate AS [LEGOs tidligere europakontor](#) i nærheten av Zürich for rundt 150 millioner kroner.

Fond	Avkastning	Forvalter
Swiss Real Estate AS	36,2 %	Helvetica
Sveits Eiendomsinvest AS	24,3 %	Helvetica
Swiss Property AS	22,0 %	Helvetica
Etatbygg Holding II AS	1,0 %	Acta
Aberdeen Eiendomsfond Norge I	-3,3 %	Aberdeen
Boligutleie Holding II AS	-11,1 %	Acta
Boligutleie Holding I AS	-15,0 %	Acta
Storebrand Privat Investor AS	-28,1 %	Union
NLI Eiendomsinvest AS	-31,0 %	Orkla
Prime Office Germany AS	-34,2 %	Orkla
Aberdeen Eiendomsfond Norge I KS	-38,4 %	Aberdeen
Boligutleie Holding IV AS	-44,0 %	Acta
Pareto Eiendomsinvest Nordic	-46,3 %	Pareto
Aberdeen Eiendomsfond Norge II	-47,5 %	Aberdeen
Global Eiendom Utbetaling 2007 AS	-50,0 %	Acta
Næringsbygg Holding III AS	-54,0 %	Acta
DnB NOR Eiendomsinvest	-61,2 %	DnB NOR
Aberdeen Eiendomsfond Norden/Baltikum	-73,1 %	Aberdeen

Kilde: Edge Capital Asset Management

[Interessert i nyheter om næringseiendom? Meld deg på neNyheters ukentlige nyhetsbrev her.](#)

[Flere nyheter på neNyheter.no](#)