

Beklager avvikling



Eiendomsfondet Swiss Real Estate AS avvikles i høst, noe forvalteren beklager.

Jan Revfem

fr. 19. april 2013 00:26:00



N nyheter skrev i fjor høst at en [forlengelse av fondet kunne være mulig, alternativt en ny fondsstruktur](#). Men nå går det mot en avvikling i løpet av de nærmeste månedene, noe forvalter Hans R. Holdener (se foto) i Helvetica Property Investors ikke er enig i. Han mener det ligger betydelig oppside i ledigheten, som burde ha vært realisert f r salget.

- Styret har imidlertid bestemt seg for at de ville holde seg til den opprinnelige planen, som var en avvikling i august 2013. Distributøren NORCAP mener også at vi må avvikle i henhold til planen. Vi mener derimot det ville være sunt   holde på lenger for   få skikkelig en god pris, samt   få frem de underliggende verdiene i fondet, sier Holdener til N nyheter.

Drøm

- Min drøm nå er   få til et skikkelig salg. Vi må ha is i magen og finne de riktige k perne som vil betale den riktige prisen, og ikke holde oss til den absolutte planen. Det er ikke ideelt ved salg, og dette er ulempen med lukkede fond. Men vi blir – så vidt meg bekjent - nå det eneste norske utenlandsfondet som følger den opprinnelige planen, sukker han.

Salgsprosessen er påbegynt med KPMG Real Estate som utvalgt rådgiver. Forvalteren venter   realisere verdiene senest innen utgangen av 2013 for de 2500 investorene i fondet. Siden oppstarten i august 2007 har Swiss Real Estate gitt en total avkastning på cirka 38 prosent. Det er i perioden utdelt totalt 15,55 kroner per aksje, hvorav 1,25 kroner i juni 2012.

Basert på siste verdijusterte egenkapital (VEK) ved årsskiftet, har selskapet hatt en årlig avkastning (IRR) siden oppstart på 6,8 prosent. Denne avkastningen hensyntar utdelt utbytte og kapitalnedsettelse. VEK per aksje ved utgangen av 2012 var 124 kroner, som er ned 7,4 kroner fra 31.12.2011. Det tilsvarer en nedgang på 5,6 prosent.

Avviklingskostnader

Nedgangen skyldes ifølge Hans R. Holdener beregnede avviklingskostnader, utbetalt utbytte i perioden, avsatt latent skatteforpliktelse, samt valutaendringer.

- Jeg mener VEK-anslaget er konservativt vurdert. Som eneste forvalter har vi belastet fondet med fulle avviklingskostnader. Tar du bort disse, øker VEK med 10 kroner. Vi har også belastet all latent skatt, altså hundre prosent. I Sveits er det vanlig med en 50-50-delning, og det utgjør 6-8 kroner per aksje, sier Holdener.

Han mener de har gjort "mye riktig" med Swiss Real Estate og gjort ganske gode eiendomskjøp. Valutaeffektene utgjør bare rundt 10 prosent av avkastningen i perioden.

Uheldig

- Vi har vært maksimalt uheldig med én stor leietaker, Lufthansa Skychefs. Her går vi i verste fall på et tap på 50-70 millioner kroner, men jeg håper tapet blir mindre, og tapet er reflektert i verddivurderingen mot slutten av 2012. Uten dette tapet ville IRR ha vært vesentlig høyere, kanskje opp mot 12 prosent eller mer. Samtidig har vi hatt et par eiendommer som har vist pene verdiutviklinger, medgir Hans R. Holdener.

Salgsprisen kan ifølge Holdener ende opp mot 2,2 milliarder kroner hvis de er veldig heldige. Fondet startet med brutto 650 millioner kroner i kapital, nettokapitalen var 585 millioner.

- Hvordan skjer salgene fremover?

- Vi selger ut alt samlet, det er snakk om 14 eiendommer i porteføljen. 80 prosent av dem ligger i Zürich-området, 20 prosent i Basel. Den typiske eiendommen har en verdi på 20 millioner sveitsiske franc, om lag 120 millioner norske kroner. Mesteparten er innenfor kontor- og handelssegmentet. Mulige kjøpere er statlige fond, tyske og sveitsiske pensjonskasser, institusjonelle og profesjonelle investorer som enten vil bygge seg opp i Sveits eller utvide, sier Holdener.

Få vårt ukentlige nyhetsbrev

☐☐☐

Få også informasjon om konferanser og kurs

[Legg til](#)