

Finansavisen

EIENDOM

Nummer 5 | 7. september 2012

BOLIG- RUSH i gamle kontorer

KRAFTIG VEKST: Én av tre eiendomsdealer i år er næringsbygg som skal bli boliger. Utvikler Arild Rygg har gjort én av dem.



SLAKTER EGEN MODELL: Hans R. Holdener er fornøyd med utviklingen i sitt eget fond, men liker ikke kortsiktigheten. – Vi ville hatt mer åpenhet, sier han.

FOTO: IVÁN KVERME

” Luk

Det mener Hans R. Holdener, som selv forvalter det lukkede fondet Swiss Real Estate med stor suksess.

GARD SETSAAS
GARD.SETSAAS@FINANSVISEN.NO

– Det å investere i utlandet er riktig, men å sette opp en tidsbegrenset investering er bare tull. Man må heller over i åpnere strukturer, den lukkede modellen egner seg bare for prosjekter. Slike fond bør heller børsnoteres eller på en annen måte sikre likviditet, sier Hans R. Holdener, partner og gründer i Helvetica Property Investors.

På snarvisitt i hjemlandet betrakter Holdener 100 år gamle gatebilder fra Oslo på Kaffebrenneriet på Frogner. Med unntak av brostein og kjøretøy er omgivelsene uforandret. Det tiltaler Holdener, som mener kortsiktigheten i fond som det han selv har satt opp – Swiss Real Estate – ødelegger for investorene.

– Olav Thon sier at det eneste han har angret på er at han har solgt eiendommer. Neste gang skal vi ha et evighetsperspektiv, ikke binde oss til å selge på et gitt tidspunkt.

Stødig utvikling

624 millioner kroner ble hentet inn fra rundt 2.500 norske investorer til eiendoms kjøp i det lukkede sveitsiske markedet i 2007. Det har gått over all forventning, sammenlignet med sorgen i de fleste andre eiendomsfond i samme periode.

Riktignok handles andelene i Swiss Real Estate med 40 prosents rabatt mot oppgitt verdijustert egenkapital (VEK), men det ble gitt utbytte gjennom hele finanskrisen, og fondet hadde ved utgangen av juni rundt 120 millioner kroner på bok. I juni ble en ny eiendom kjøpt.

– Avkastningen har ligget rundt 9 prosent årlig, inkludert utbytter, siden oppstarten, og vi føler vi er i en sterk posisjon. Gjeldskostnadene går ned etterhvert som lånene refinansieres. De siste lånene er refinansiert med en rente på rundt 1,5

” De siste lånene er refinansiert med en rente på 1,5 prosent med margin. 10-åringen i Sveits ligger under 1 prosent

HANS R. HOLDENER,
HELVETICA PROPERTY INVESTORS

Krakkede fond er bare tull

Swiss Real Estate

- Fond under forvaltning av norskeide Helvetica Property Investors. Base i Sveits.
- Etablert i 2007, utløper i august 2013. Mulighet for forlengelse i tre år.
- Ga positiv avkastning under finanskrisen. Eiendommenes verdi vurderes til 325 millioner sveitsiske franc, evt. 1,97 milliarder kroner (ekstern vurdering på oppdrag av forvalter).
- Helvetica Property Investors beregner 0,5 prosent av totalkapitalen i årlig forvaltningshonorar, i tillegg til kjøps- og salgshonorarer. Et suksesshonorar beregnes om verdutviklingen overstiger 8 prosent.

prosent med margin. 10-åringen i Sveits ligger under 1 prosent, sier Holdener.

Trygg havn

Swiss Real Estate skal etter planen termineres i august 2013, med opsjon på

■ Trygg havn i sveitsisk eiendom

■ Vil ikke gjenta fondsmodellen

forlengelse i tre år om generalforsamlingen blir enig. Holdener mener makrosituasjonen og potensialet til leieta-gerendringer og utvikling tilsier fortsatt økt verdistigningspotensial.

– For yielding properties (investeringseiendom, journ. anm.) er den lukkede modellen død. Her må finans- og eiendomsbransjen sette sammen nye modeller som gavner investorene bedre, sier Holdener.

– Vi traff jo blink med timingen, men det er det få andre som har gjort.

– Kan det kalles blink å investere rett før en finanskrise?

– Nettopp, vi trodde i 2007 at verden ikke kunne fortsette på samme måte, så vi solgte inn Sveits som et defensivt marked.

– Vi trodde valutaen skulle gå bra. Ledigheten har riktignok steget som følge av krisen, men avkastningen har vært god.

Annerledesland

Sveitsiske franc har slått følge med gullprisen – rett til værs. Sterk bekymring for at valutakursen skal ta knekken på sveitsisk eksportindustri fikk landets sentralbank til å innføre et tak mot euro i fjor høst. Spådommen var nullvekst, men landet greide likevel en beskjeden BNP-vekst på 1,9 prosent i 2011 (mot Norges 1,7 prosent). Arbeidsledigheten er bare 3,1 prosent, og landet har sterkest innvandring av alle land i Europa.

– Den sterke valutaen tvinger landet til å tenke nytt, og eiendom er inne i en veldig positiv trend, mener Holdener, som selv er halvt sveitsisk.

Lufthansa fløy avgårde

En ledighet i eiendomsporteføljen på 14 prosent kan imidlertid skremme enhver, når snittledigheten i landet er mellom 3 og 4 prosent.

– Vi ligger vesentlig over snittet. Det som skjedde var litt uheldig, da vi hadde et bygg som var spesiallaget for Lufthansas cateringvirksomhet i Zürich. De ville ut av sin tiårskontrakt, sier Holdener.

De fem ansatte i Helvetica Property Investors jobber nå på spreng for å få inn en ny leietager. Tomme bygg ser ikke bra ut hvis eiendommen må selges.

” Neste gang skal vi ha et evighetsperspektiv, ikke binde oss til å selge på et gitt tidspunkt

HANS R. HOLDENER, HELVETICA PROPERTY INVESTORS

DYKTIGE BOLIGUTVIKLERERE SETTER PRIS PÅ VÅR KOMPETANSE.

DNLENSBANKEN

De gode mulighetene i eiendomsmarkedet venter ikke på omstendelige saksbehandlere.

Derfor trenger du en bank som jobber raskt, stiller de rette spørsmålene – og gir deg et velfundert og presist svar.

Pareto Bank er en kompetent samarbeidspartner som først og fremst er opptatt av at du som kunde skal lykkes. Vi kan eiendomsmarkedet i Oslo og Akershus, og tilrettelegger finansieringsløsninger som er skreddersydd for hvert enkelt prosjekt.

Vi tilbyr både langsiktig finansiering og byggelån i forbindelse med kjøp og utvikling av eiendom.

For mer informasjon ta kontakt med:

Sven Erik Klepp på tlf. 24 02 81 02 eller på e-post: sven.erik.klepp@paretobank.no

Se også www.paretobank.no

Pareto bank