

► Del av Hilton 1, Frösunda, Solna:

Lyckad strategi av Mengus i Solna

FASTIGHETSFONDEN Mengus köpte vid årsskiftet 2006/2007 fastigheten Hilton 1 i Frösunda, Solna. Vid förvärvstidpunkten var vakansgraden cirka 25 procent, motsvarande cirka 4 700 kvadratmeter, och det var känt att JM skulle flytta från fastigheten under 2010. Mengus var tydliga med sin strategi att "förvärva fastigheter med vakanser och framtida värdepotential i Stockholm".

Hilton 1 är den fastighet som ligger längst söderut i Frösunda längs E4:an. Fastigheten består av tre byggnadskroppar och innehåller totalt cirka 19 350 kvadratmeter uthyrbar yta, främst kontor men även bank-, restaurang- och lagerytor. Byggnaderna uppfördes av JM under åren 1999–2000 och lokalerna känns fortfarande moderna och är i gott skick. Under och mellan huskropparna finns garage med cirka 380 platser. De tre byggnadskropparna har av Mengus marknadsförts som "Solna One".

Efter lyckat uthyrningsarbete i den norra byggnaden såldes den separat i en bolagsaffär under början av sommaren. Byggnaden är nu åter i tyska händer, köpare är den tyska fonden CS Euroreal, som förvaltas av Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (Säljare vid Mengus köp var en fond förvaltd av Deutsche Bank).

Den aktuella byggnaden är cirka

5 300 kvadratmeter och hade vid Mengus förvärv en vakansgrad om cirka 50 procent. Genom uthyrningar till SJ och Karamellkungen är byggnaden nu fullt uthyrd. Övriga större hyresgäster är Sigma och Epsilon.

KÖPESKILLINGEN var totalt 651 miljoner för Mengus, motsvarande drygt 33 500 kronor per kvadratmeter, exklusive garage. Köpeskillingen för den norra byggnaden uppgick nu till 236 miljoner kronor, vilket motsvarar en köpeskillning om knappt 45 000 kronor per kvadratmeter, exklusive garage. Priset förväntade många och indikerar ett direktavkastningskrav mellan 4,5 och 5 procent. Detta anses lågt även om man beaktar att affären diskuterats under en längre tid.

Under 2000-talet har Frösunda utvecklats starkt. Skyltläget mot E4:an, goda kommunikationer och moderna lokaler har varit ett vinnande koncept som lockat många hyresgäster och ytterligare projekt pågår eller är under planering.

I dagsläget är vakansgraden relativt låg i de färdigställda byggnaderna och de flesta hyror bedöms finnas inom intervallet 2 000–2 200 kronor per kvadratmeter. Den senaste tiden har det dock tecknats avtal med hyror under 2 000 kronor per kvadratmeter.

TEXT SUSANNE HÖRNFELDT

DEL AV HILTON 1

FASTIGHET	(värdepåverkande faktorer)
Läge	Mycket gott
Område	Frösunda, norr om Stockholm
Gatuadress	Telegrafgatan 8
Uthyrbar area	5 300 kvm (exkl. garage)
Hyra årsbasis	ca 2 100 kr/kvm
Marknadshyra	ca 1 900–2 100 kr/kvm
Uthyrningsgrad	100%
Hyresgäster	SJ, Karamellkungen m.fl.
Hyresrisk	Låg–medel
Underhållsbehov	I gott skick, flexibla lokaler

TRANSAKTION

Köpetidpunkt	Juni 2008
Köpare	CS Euroreal (Credit Suisse)
Säljare	Mengus Stockholm AB
Köpeskillning	236 mkr
Kr/kvm	45 000 kr (exkl. garage)
Direktavkastning	4,5–5%

SAMMANFATTNING

► Efter cirka 1,5 års ägande säljer Mengus den norra byggnaden på fastigheten Hilton 1. Under denna tid har de hyrt ut de vakanser som fanns vid förvärvstillfället.

► Priset per kvadratmeter indikerar ett lågt direktavkastningskrav, under fem procent.

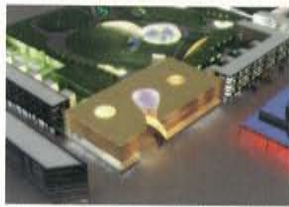


STEEN & STRÖM

FASTIGHET	(värdepåverkande faktorer)
Läge	A–B
Område (Sverige)	Örebro, Trollhättan, Karlstad, Sollentuna m.fl.
Uthyrbar area	Totalt 780 000 kvm, varav 230 000 kvm finns i Sverige
Hyra årsbasis	Drygt 1,4 miljarder kr
Uthyrningsgrad	96,4%
Hyresrisk	Låg–Medel
Projekt	Stor projektportfölj
TRANSAKTION	
Köpetidpunkt	Juli 2008
Köpare	Klépierre och ABP
Säljare	Canica AS
Köpeskillning	25,8 miljarder kr, varav 7,8 miljarder kr i Sverige
Direktavkastning	initialt 5,4%
Kr/kvm (uthyrningsbar yta)	33 000 kr

SAMMANFATTNING

► Med i affären följde 30 köpcentrum i Norge, Sverige och Finland, förvaltningsuppdrag för ytterligare 26 köpcentrum samt en stor projektportfölj.
► För hela bolaget beräknas direktavkastningskravet till 5,4 procent initialt.



► Köpcentrumbolaget Steen & Ström:

Jättebolag siktar på sju procent i avkastning

EFTER EN VÅR av spekulation offentliggjordes försäljningen av köpcentrumbolaget Steen & Ström ASA i slutet av juli. Priset för bolaget blev slutligen 21,9 miljarder norska kronor vilket motsvarar cirka 25,8 miljarder svenska kronor.

Köpare är den franska köpcentrumgiganten Klépierre och den holländska jättepensionsfonden ABP. Klépierre köper 56,1 % av aktiekapitalet och ABP 43,9 %. Säljare är det norska investeringsföretaget Canica AS som kontrolleras av Stein Erik Hagen.

Klépierre rankas som det näst största köpcentrumbolaget i Europa. Bolaget har dock en bra bit upp till nummer ett, Unibail-Rodamco, vars fastighetsvärde uppgick till cirka 26 miljarder euro per halvårsskiftet 2008. Detta är mer än dubbelt så mycket som Klépierres, vars fastighetsvärde uppgick till två miljarder euro vid samma tidpunkt.

ABP är heller ingen liten aktör. Pensionsfonden förvaltar offentlig- och utbildningsanställdas pensioner i Holland. ABP har 2,6 miljoner kunder och förvaltar tillgångar för drygt 200 miljarder euro. Detta kan jämföras med de första fyra AP-fonderna (som äger AP Fastigheter som i sin tur nu även äger Vasakronan) vars sammanlagda värde uppgår till knappt 100 miljarder euro.

Med Steen & Ström följde 30 köpcentrum med en uthyrningsbar yta om 780 000 kvadratmeter belägna i Norge, Sverige och Danmark. Av dessa finns 18 i Norge, nio i Sverige och tre i Danmark. Köpcentrumen i Sverige utgörs av Allum i Partille, Etage i Trollhättan, Familia i Hyllinge utanför Åstorp, Hageby Centrum i Norrköping, Kupolen i Borlänge, Mariebergs Centrum i Örebro, Mitt i City i Karlstad, Sollentuna Centrum samt Torp Köpcentrum i Uddevalla.

MEDFÖLJDE GJORDE även Steen & Ströms förvaltningsuppdrag av 26 köpcentrum, inget av dessa ligger dock i Sverige, samt bolagets stora projektportfölj. I Sverige innehåller projektportföljen närmare 250 000 kvadratmeter handelsyta. De två största nybyggnadsprojekten i Sverige är Emporia i Malmö och Mölndals Centrum i Göteborg.

Newsec Advice uppskattar att transaktionsvolymens fördelning av Steen & Ström mellan länderna var 10,9 miljarder kr för den norska delen, 7,8 miljarder för den svenska och 7,0 miljarder för den danska. Direktavkastningskravet på hela Steen & Ström beräknas till 5,4 procent initialt och till drygt 7 procent när och om projektportföljen utvecklas som förväntat.

TEXT JOHAN ANNELL