

Länsförsäkringar köper för 2,3 Mdr kr

Länsförsäkringar Sak förvärvade av Skandrenting, Länsförsäkringar Liv och Humlegården Fastigheter bolaget Utile Dulci, som äger fastigheterna Bremen 2 och Bremen 4, Tegelluddsvägen 11-13 och 21 i Stockholm. Hyresgäst i fastigheterna är Länsförsäkringar AB – moderbolag för såväl Länsförsäkringar Sak som Länsförsäkringar Liv.

Marknadsvärdet på fastigheterna är cirka 2,3 Mdr kr och den preliminära köpeskillingen mellan Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Sak baseras på detta marknadsvärde. I samband med förvärvet löses befintliga lån i bolaget.

– Länsförsäkringar Sak har inom ramen för sin långsiktiga placeringsstrategi beslutat att öka andelen fastigheter för att placeringsportföljen bättre ska motsvara skuldsidan och för att förbättra avkastningen. Köpet av Utile Dulci stödjer denna inriktning, säger **Ann Sommer**, vd Länsförsäkringar Sak.

Newsce värderade fastigheterna för Länsförsäkringar Saks räkning och **DTZ** för Länsförsäkringar Livs räkning.

Handelsbanken Capital Markets har på uppdrag av Länsförsäkringar Liv lämnat ett utlåtande att den preliminära köpeskillingen är skälig från ett finansiellt perspektiv.

Professor **Erik Nerep**, **Handelshögskolan i Stockholm**, anlätades av Länsförsäkringar AB som oberoende granskningsman. Han har bekräftat att transaktionen genomförts med tillbörligt beaktande av såväl livförsäkringstagarnas som sakförsäkringstagarnas intressen.

Trägårdh och Falkenborn Advokatbyrå var Skandrentings rådgivare i affären.

Före affären ägdes Utile Dulci till 70 procent av Skandrenting, till 12,5 procent av vardera Länsförsäkringar Liv och Länsförsäkringar Sak samt till 5 procent av Humlegården.

AP-portföljen är såld

Möller & Partners och **Merrill Lynch** har sålt de gemensamt ägda fastigheterna Häggen 2 på Birger Jarlsgatan 58, Eriksbergsgatan 44/46 till **Olov Lindgren** samt **Skravelberget Större 14**, **Nybrogatan 5/Smålandsgatan 2**, till **SEB Trygg Liv**. **Beloppen är icke publika**. **Jones Lang LaSalle** var säljarnas rådgivare i båda transaktionerna.

Försäljningarna innebär att hela AP-portföljen, som ursprungligen innehöll 24 fastigheter i Stockholm, Solna och Sundbyberg, nu är såld. Portföljen förvärvades för drygt 1,8 Mdr kr för tre år sedan. Därefter har fastigheterna sålts i omgångar, där den största försäljningen gjordes med 12 fastigheter till **Balder** i samband med dess børsintroduktion samt med 7 fastigheter i Solna och Sundbyberg till **Teesland iOG** för 1,1 Mdr kr.

Din Bostad köper av Kungsleden för 482 Mkr

Din Bostad förvärvade sju fastigheter i Stockholmsregionen för 481,5 Mkr från **Kungsleden**.

De sålda fastigheterna finns i Norsborg (Botkyrka kommun) samt Ösno (Nynäshamns kommun) och omfattar 680 lägenheter om totalt cirka 53 000 kvm.

Köpet sker genom bolagsförvärv. Det bedöms på helårsbasis tillföra hyresintäkter om cirka 45 Mkr och öka driftöverskottet med cirka 26 Mkr. Fastigheterna tillträdde den 21 december, 2006.

Köpet finansieras delvis genom en apportemission av aktier motsvarande 97,5 Mkr, som beslutats av styrelsen i enlighet med bolagsstämmans tidigare bemyndigande. Emissionen omfattar 1 500 000 aktier till en kurs om 65 kronor per aktie. **Kungsleden** ska sälja aktierna vidare.

Genom förvärvet ökar bolaget sin uthyrbara yta till cirka 620 000 kvm.

Brinova säljer fastigheter i Skåne för 445 Mkr

Till ett sammanlagt fastighetsvärde om 445 Mkr säljer **Brinova** logistikfastigheterna **Hammaran 1** och **Hammaran 2** (DHL:s storlager) i **Klippan** samt den kommersiella fastigheten **Terminalen 1** i **Trelleborg**. Vinsten efter skatt uppgår till 100 Mkr, jämfört med senaste värdering i höstas. Köpare är icke namngivna norska pensionsstiftelser.

– Försäljningen medför ett gott likviditetstillskott som ska investeras i nya fastigheter och projekt, säger vd **Anders Silverbäge**.

Fastigheternas sammanlagda uthyrbara yta uppgår till 75 000 kvm. Försäljningen är villkorad av köparens finansiering. Fastigheterna frånträds under innevarande månad. Försäljningen sker i bolagsform. **Scandinavian Property Group AS** var rådgivare i affären.

För närvarande förhandlar **Brinova** med **Klippans** kommun om ett långsiktigt kommunalt riskåtgående (till 2014) för **DHL:s** storlager.

Sveafastigheter säljer för 108 Mkr

Sveafastigheter säljer tre bostadsfastigheter i **Luleå** och **Karlskrona** till **bostadsrättsföreningar** för sammanlagt 108 Mkr.

Sveafastigheter Sverige 1 har sålt två fastigheter i **Luleå** och en i **Karlskrona** till bostadsrättsföreningar. Bedömd direktavkastning understiger 5 procent. Sveafastigheter frånträdde fastigheterna i december 2006.

Catella Hyresrättsombildning var säljarens rådgivare.

Mengus köper JM:s huvudkontor för 651 Mkr

En fond, förvaldat av **DB Real Estate Investment GmbH**, har sålt **JM:s** huvudkontor i **Frösunda**, **Hilton 1**, norr om **Stockholm** till fastighetsfonden **Mengus** för 651 Mkr, motsvarande 33 400 kr/kvm.

I ett pressmeddelande säger **Henric From**, vd för **Mengus**:

– Denna investering är i linje med vår strategi att förvärva fastigheter med vakanser och framtida värdepotential i Stockholm.

– Den höga vakansen som uppstår då **JM** flyttar, har möjliggjort för **Mengus** att förvärva en förstklassig fastighet till en rabatterat pris. Det är hög efterfrågan på moderna kontor i **Frösunda**, tillägger **Hansi Danroth**, partner i **Mengus**.

Danroth var under flera år chef för uthyrning av kommersiella lokaler på **Jones Lang LaSalle**. Fastigheten **Hilton 1**, omfattande 19 500 kvm, har nu en vakansgrad om 25 procent. **Deutsche Bank** förvärvade den i februari 2002 av **JM**, då den var nybyggd. **Priset var då 555 Mkr**, motsvarande 28 462 kr.

JM har överenskommit med hyresvärderna **Vasakronan** att flytta till en nyuppförd fastighet, omfattande 9 500 kvm, nära **Järva krog** i området **Frösunda Park**, om cirka två år. Detta innebär att **Danroth** har drygt två år på sig att finna nya hyresgäster till **Hilton 1**.

Mengus gjorde sitt första förvärv i maj 2006, då fonden köpte **Aprikosen 2** i **Solna**, om 33 000 kvm, med en vakansgrad om cirka 17 procent. Säljare var **Goldman Sachs** fastighetsfond, **Whitehall Street Funds** som erhöll cirka 800 Mkr. **Aprikosen 2** uppfördes för **Wasa Försäkring** år 1992.

Bakom **Mengus** finns ett mindre antal svenska och internationella pensions- och riskkapitalbolag. I **Investeringskommittén** för **Mengus** sitter, förutom **Henric From**, **Per-Anders Ovin**, fd vd för **Enskilda Securities**, och **Tommy Jacobsson**, vd för riskkapitalfonden **Quesada**.

Mengus har ett eget kapital om cirka 610 Mkr och en förvärvskapacitet om cirka 2 Mdr kr. Fonden ska vara avvecklad efter cirka sju år. **SF**

NCC säljer polsk verksamhet för 1 050 Mkr

NCC Roads Polska med asfalt-, kross- och beläggingsverksamhet säljs till österrikiska **Strabag**. **Köpeskillingen om 1 050 Mkr** för det skuldfria bolaget **ger NCC en resultat effekt på cirka 400 Mkr**.

NCC Roads Polska omsatte cirka 1,1 Mdr kr år 2005 med cirka 900 anställda och huvudkontor i **Warszawa**. Affärsområdet **NCC Roads** hade då en omsättning på 8,7 Mdr kr med 4 200 anställda.

Jonas Högberg, ansvarig för **NCC Roads** i Polen, stannar i **NCC** som vice vd för affärsområdet **NCC Roads** med ansvar för bland annat **NCC Roads** i Finland och i **Sankt Petersburg**.

– Vi säljer **NCC Roads** polska verksamhet för att fokusera affärsområdets verksamhet och framtida investeringar till den nordiska marknaden, säger **Aif Göransson**, koncernchef **NCC**. Affären förutsätter berörda konkurrensmyndigheters godkännande.

Sponda satsar på logistik i Hyvinge

Sponda Plc har köpt en logistikfastighet i **Hyvinge** (**Hyvinkää**, cirka fem mil norr om **Helsingfors**) av **Pivatic Oy** för 4,2 MEUR (38 Mkr). Fastigheten omfattar 6 900 kvm, är fullt uthyrd och har byggrätter för ytterligare 28 000 kvm.

Bolag	Ändr. kr bet.kurs	Ändr.bet kurs i %	Kurs	Omsatt antal	Börsvärde Mkr	Ändr. i % 07
Brinova	2,50	1,87%	136,50	14267	2412	-1%
Castellum	0,75	0,77%	98,00	225629	16856	7%
Catena	-0,25	-0,25%	99,75	7575	1154	-1%
Din Bostad	-1,00	-1,49%	66,00	7300	24	-1%
Diös	-0,20	-0,58%	34,30	8300	1142	-8%
Fabege	1,00	0,53%	191,00	260242	18370	4%
FastPartner	0,00	0,00%	40,00	700	2148	-5%
Fast. Balder	0,50	0,51%	99,50	1300	1477	-2%
Heba B	0,00	0,00%	200,00	0	2760	-7%
Home Properties	-0,50	-0,63%	79,00	20300	1799	-5%
Hufvudstaden A	-0,25	-0,32%	78,00	163915	16661	0%
Hufvudstaden C	0,00	0,00%	100,00	0	0	0%
JM B	2,50	1,50%	169,50	176245	15643	1%
Klövern	-0,50	-1,74%	28,30	57502	4713	-6%
Kungsleden	2,50	2,39%	107,00	271447	14606	-2%
Ljungberggr B	1,00	0,29%	345,00	726	5063	-1%
Lundberg B	0,50	0,11%	446,50	7990	27748	1%
NCC A	1,50	0,81%	187,50	540	20333	0%
NCC B	1,00	0,54%	187,50	150917	0	0%
Peab B	1,00	0,64%	156,50	111139	13646	-4%
Sagax	1,25	1,68%	75,50	100	896	-2%
SBC	0,00	0,00%	156,00	100	811	-6%
Skanska B	1,00	0,74%	137,00	1122559	57341	1%
Wallenstam B	-2,00	-1,43%	137,50	23930	8800	-2%
Wihlborgs	-0,50	-0,34%	145,50	39896	5591	2%

Stockholms Fondbörs Finansindex:		Dagens vinnare	
500,16	-0,03% (föreg. dag) -0,32% (under -07)	Kungsleden +2,50 (+2,39%)	
Baserad på Global Classification Standard (GICS).		Brinova +2,50 (+1,87%)	
		Sagax +1,25 (+1,68%)	
Carnegie Real Estate Index (Crex):		Dagens förlorare	
651,11	+0,53% (föreg. dag) +1,67% (under -07)	Klövern -0,50 (-1,74%)	
Avser endast renodlade fastighetsbolag på börsen.		Din Bostad -1,00 (-1,49%)	
		Wallenstam B -2,00 (-1,43%)	
Räntor		Morgan Stanley Capital Internat. Index Code Real Estate, STRD:	
Statsoblig. 1045 (5 år)	3,76 -0,01 -0,09	Ändr f. dag	Ändr -07
SSVX, 6 mån	3,19 -0,01 -0,02	222.352	-0,65% -1,10 %
US 30 Year	4,74 +0,03 -0,07		