

Finansavisen

» La Venstre og KrF få noen kjøttbein

HEGNAR
SIDE 2



Uønsket utbytte-maskin leverer



SIDE 4 OG 5

ICA rømte Norge: Opp 200% på to år

SIDE 28 OG 29



Nytt super-våpen mot lakselus

SIDE 12 OG 13



Berit Fugelso Nilssen og Eldar Berg

Gullmarginer med papiravis på Sunnmøre

SIDE 18 OG 19

Fingeravtrykks-selskapet Zwipe startet som skoleoppgave. Nå henter Kim Humborstad 100 millioner og sikter mot børs.

SIDE 10 OG 11

Eventyrlig for Zwipe-gründer:

370 mill. på skoleprosjekt

SIDE 10 OG 11

Dollar	6,76	↓ -0,04	10 år stat rente	2,07	= 0,00	Nasdaq	4656,02	↓ -4,54	OSLO BØRS	590,85	EUROKURSEN	8,43	3-MND. RENTEN	1,69	BRENT I. POS	81,89
Svenske kr	91,20	↓ -0,71	US 10 år rente	2,32	↓ -0,07	FTSE 100	6618,53	↓ -8,87								
Britiske pund	10,69	↓ -0,13	Dow Jones	17571,62	↓ -39,14	Nikkei	17197,05	↑ 72,94	↓ -2,81	↓ -0,05	↑ +0,01	↓ -0,50				

LA DIN INTUISJON BESTEMME DIN TRADING STRATEGI

LIVE EVERY
TRADE

IG.com

AKSJER | INDEKSER | RÅVARER | VALUTA



All trading involverer risiko, og tap kan overstige dine innskudd.



2.500 nordmenn selger

- Jeg tror de fleste tar med seg pengene hjem. De færreste blir nok med videre, sier Hans R. Holdener.

KAARE MARTIN GRANERUD
KAARE.MARTIN.GRANERUD@FINANSAVISEN.NO

– Det har vært solgt aksjer på 60, 70 og 80 kroner, så jeg tror de som har vært med fra starten er glade for å komme ut med gevinst, sier Hans R. Holdener.

Som mange andre norske tilretteleggere brukte han eiendomseuforien i 2006 og 2007 til å hente hundrevis av millioner til investeringer i mer eller mindre eksotiske og dertil mindre kjente destinasjoner for norske sparepenger. Ikke mindre enn 2.500 nordmenn valgte å investere i et for dem helt ukjent eiendomsmarked.

Halvt norske og halvt sveitsiske Holdener og kollegaen Thomas C. Holst samlet i 2007 inn hele 650 millioner kroner fra nordmenn, og i etterkant har det vært tunge tider med finanskrisen og bortfall av store leietagere. Men etter å ha solgt fondet til det sveitsiske, børsnoterte PE-selskapet

Partners Group, lander Holdener og innskyterne på bena med en totalavkastning, inkludert utbytter, på 30 prosent.

2,1 mrd.

Samlet salgssum er cirka 2,1 milliarder, og for det får Partners Group 120.000 kvadratmeter næringsseiendom i Sveits.

- Vi har holdt på i ett år med å selge porteføljen, og det har vært en lang prosess med å komme i mål, sier Holdener.

– I dag er selskapsstrukturen ganske komplisert, og denne må bli tydeligere, slik at aksjonærene enkelt kan ha oversikt over hva de eier, sa Holdener til Finansavisen i november i fjor.

Da var det tenkt at fondet skulle være solgt før nyttår, men på grunn av usikkerhet rundt eierskap og verdier, ble salgstidspunktet utsatt til august i år.

– Strukturen vi satte opp ga kostbar drift, men det var slik det var på den tiden, sier Holdener, og viser til et sinnrikt system av kostnader ved tilrettelegging, kapitalinnhenting, kjøp og salg av eiendommer og forvaltning.

– Dette har spist mye av det vi ellers kunne levert til aksjonærene, sier han.

Fikk sin dose finanskrisen

I 2008 skyllet finanskrisen over hele kloden, og Sveits-investorene fikk sin dose.

– Vi fikk dette midt i fleisen, og valgte å utsette investeringene med ett år. Vi har vært forsiktige, for det virket helt absurd å kjøpe eiendom midt i den stormen, sier han.

Flere av investorene har i perioden gått lei og kastet kortene på lave nivåer, selv om den beregnede verdien var rundt 135 kroner aksjen.

– Det har vært mye gjennomtrekk av aksjonærer. Noen solgte på 60 og 70 kroner aksjen, sier Holdener.

Han beklaget seg sterkt i april i fjor over å måtte bestyre et fond med en fastsatt dato for når fondet skulle oppløses.

– Lukkede fond med gitte avviklingstidspunkter er bare tull. Det er bedre å kunne styre avviklingen til når driften tilsier det. Et gitt realiseringstidspunkt medfører i verste fall at forvalter og eieres interesser skiller lag, forvaltere har ikke noe igjen for å gjøre en god jobb, sa han til Finansavisen.

Swiss Real Estate

- Norsk-basert eiendomsfond som siden 2007 har investert i næringsseiendom i Sveits.
- 2.500 nordmenn investerte 650 millioner i fondet.
- Har nå solgt selskapet med 14 eiendommer med 120.000 kvadratmeter for 2,1 milliarder kroner til PE-selskapet Partners Group.
- Prisingen gir en yield (forholdet mellom salgspris og leieinntekter) på 7,0 prosent.
- Selskapet har i dag en ledighet på 7,5 prosent, nær det dobbelte av markedsledigheten i Sveits.
- Selskapet er etablert av partnerne Hans R. Holdener og Thomas C. Holst.

Uten egne aksjer

Han var også misfornøyd med at han selv ikke hadde overskuddslivkviditet til å kjøpe aksjer i fondet. Til det var honorarene fra forvaltningen for lave og oppbyggingskostnadene i Sveits for høye.

Nå endrer det seg.

– Forvalterselskapet går inn med 2 millioner sveitserfranc (rundt 14 millioner kroner) i fondet når Partners Group tar over.

Fondet satte som krav at Holdener skulle fortsette som forvalter for at de skulle kjøpe porteføljen, men han får ingen rabatt når han kjøper seg inn.

– Jeg er bedt om å bli med videre som forvalter, og det synes jeg er hyggelig, sier han.

I april i år sa Holdener at han håpet å kunne gi investorene 40 prosent avkastning. Så vel ble det ikke.

Fondsledelsen skriver til investorene at de får en god avkastning på pengene sine etter salget, 30 prosent totalt.

– *Hvor fornøyd går det an å være med 30 prosent på syv år? Det gir en årlig egenkapitalavkastning på 4,3 prosent.*

– Effektivt har vi vært investert siden fjerde kvartal 2007, så det har vært rundt syv år. Det som er bra er at vi har kommet oss gjennom finanskrisen, og det viser også at Sveits er et marked hvor man ikke gir deg vanvittig avkastning, men heller ikke store negative overraskelser. Det er langt mer stabilt enn andre europeiske land, sier han.

Får slutt oppgjør i 2016

Swiss Real Estate-aksjonærene får 90 prosent av aksjeverdien utbetalt i desember, resten ser de ikke for i starten av 2016.



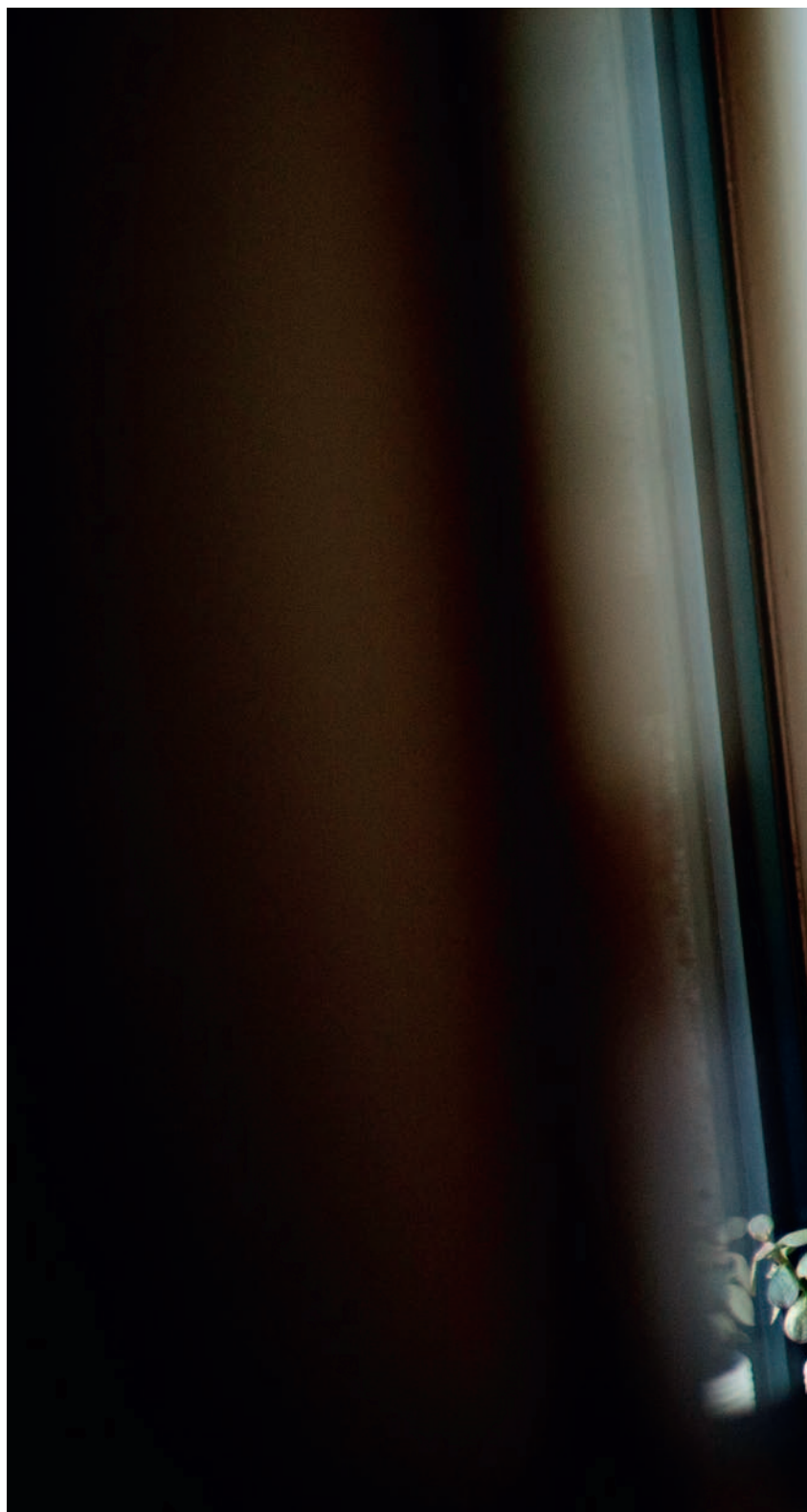
1.303 LEILIGHETER: Sven Sejersted Bødtker. FOTO: HÅKON SÆBØ

Fikk 40 % i Tyskland

250 nordmenn satte i 2006 sparepengene sine på tysk boligutleie. Det ga 40 prosent avkastning på åtte år.

– Vi så nok ikke effekten av leieprisreguleringen, og hadde ikke forutsett at den ville strammes inn av politiske årsaker, sa Sven Sejersted Bødtker til Finansavisen i midten av oktober.

Han kunne da fortelle at Eiendomsfond Tyskland I hadde solgt sine 1.303 leiligheter og 50 mindre næringslokaler i Berlin til det israelske eiendomsfirmaet Ado og Israels største livselskap, Harel, for 1.055 millioner kroner. Det ga aksjonærene 40 prosent avkastning på de 330 millionene som ble hentet inn i egenkapital i 2006.



HØY KOSTNADSBASE: – Strukturen vi satte opp ga kostbar drift, men det var slik



4 Towers i Zug med blant annet Porsche og Transocean som leietakere.

” Jeg tror de som har vært med fra starten er glade for å komme ut med gevinst

HANS R. HOLDENER

er for 2,1 mrd. i Sveits



det var på den tiden, sier Hans R. Holdener som har vært primus motor og forvalter av Sveits-fondet Swiss Real Estate.

FOTO: EIVIND YGGESETH



Dietikon i Zürich.

FOTO: HELVETICA PROPERTY



Wädenswil i Zürich.

FOTO: HELVETICA PROPERTY

Inne i Norge

Kjøper Partners Group er kjent for norske lesere som 75-prosentseier i de fire kjøpesentrene Storebrand solgte til Sektor i desember i fjor.

Da Storebrand solgte fire sentre (Stovner Senter i Oslo, Torvbyen i Fredrikstad, Markedet i Haugesund og Halden Storsenter) for 2,1 milliarder kroner, gikk kjøpesenterkjeden Sektor sammen med sveitserne for å sikre seg dem.

Selskapet har totalt 200 milliarder norske kroner under forvaltning i ulike investeringsstrukturer.