

Vi vil ha ut verdiene

Eierprotester: Eiendomsfondet Aberdeen Eiendomsfond Norge II har hatt en avkastning på minus 15 prosent. Nå vil forvalterne forlenge fondets levetid – til protester fra aksjonærer.

EIENDOM

ESPEN LINDERUD
OSLO

Sett i ettertid var det ikke det perfekte tidspunktet å starte opp et eiendomsfond.

November 2005 gikk startskuddet for Aberdeen Eiendomsfond Norge II. I 2008 var finanskrisen et faktum. Eiendomsprisene har kommet noe tilbake, men det er en mager trøst: Fondets avkastning siden oppstart er negativ med 15,2 prosent. De som kjøpte på topp, før finanskrisen ble utløst, har tapt halvparten av investeringen.

Porteføljen har en verdi på seks milliarder kroner, viser siste månedsrapport.

Fondet skal avvikles i 2015,

men forvalterne ønsker å forlenge løpetiden med inntil tre år, til 2018. På den måten kan man bruke mer tid på å selge unna eiendommer og forhåpentlig oppnå bedre priser.

Høyt honorar

Formuesrådgivningsselskapet Norcap har på vegne av kunder 3,8 prosent av fondet, cirka 67 millioner kroner basert på fondets verdjusterte egenkapital.

– Vi er i pluss og har oppnådd en grei avkastning. Men det er ikke tilfelle for det fleste, sier Norcaps analysesjef Lars H. Mikelsen, som ønsker at fondets levetid ikke skal forlenges.

– Vi vil ha ut verdiene og få dem over på tørt land. De som ønsker å være i eiendom har flust av tilbud. Investorene er ikke avhengig av å sitte i dette fondet.

Mikelsen tror på et svakt eiendomsmarked fremover. Bakgrunnen for det er at bankene strammer inn på utlån, rentemarginen øker, han tviler på at leien kan heves noe særlig og på toppen kommer mulig hardere beskatning av nærings-eiendom.

– Det er også et høyt honorarnivå. Da blir det vanskelig å tilfredsstille krav til lønnsomhet, sier han.

Honorarutt

Forvalteren av fondet, Aberdeen Asset Management, har dratt inn over en halv milliard kroner siden oppstart og frem til 2011, viser regnskapene for perioden. Hvis 2012-honoraret var på nivå med de foregående årene, nærmer beløpet seg 600 millioner kroner. Fondet tar 0,75 prosent i forvaltningshonorar og 0,25 prosent i transaksjons-honorar.

Forvalter Per Samuelsen i Aberdeen Asset Management sier dette honorarer også inkluderer honorar som går videre til meglere i forbindelse med kjøp og salg av eiendom, samt distribusjonshonorar.

– Netto til oss er mye lavere, sier han.

Forvalterne har sagt seg villig til å redusere honoraret dersom levetiden forlenges.

– Er honoraret for høyt?

– Nei, det vil jeg ikke si. Dette var markedspris da fondet ble etablert i 2005. Hadde fondet blitt etablert i dag, så hadde honoraret vært lavere.

ABERDEEN EIENDOMSFOND NORGE II

- Fondet er investert i nærings-eiendom; kontor, handel og hotell.
- Aksjonærene i fondet er flere pensjonskasser og privatpersoner.
- Porteføljeverdi på seks milliarder kroner.
- 336.000 kvadratmeter for utleie. Leieinntekt på 415 millioner kroner årlig.
- Forvaltet av Aberdeen Asset Management, en internasjonal gigant innen kapitalforvaltning.

– Hvor mye lavere blir honoraret?

– Den dialogen pågår fortsatt. Det blir et betydelig beløp per år i reduksjon. Men eksakt hvor stort kan jeg ikke si per nå, sier Samuelsen.

En rekke livselskaper reduserer sin eiendomseksposering. Flere andre eiendomsfond skal også avvikles de kommende årene. Bankene sier de skal låne ut mindre til nærings-eiendom fremover og marginene vil en tid fremover kunne øke, noe som vil kunne gi reduserte priser ved salg av eiendom dersom en blir tvunget til å selge raskt. Dette taler for å forlenge levetiden, mener forvalteren.

Fornøyd, tross alt

– Det blir mye eiendom i markedet frem mot 2015. Er man presset til å selge vil det ha effekt på prisene. Vi trenger bedre tid for å få til gode salg. Det er noe helt annet å stå med ryggen mot veggen fordi man må selge, sier Samuelsen.

Fondets styreleder har sendt brev til aksjonærene der han varsler at forlengelse av fondets levetid blir tema på generalforsamlingen denne våren.

– Jeg har snakket med en god del aksjonærer. Det er litt tidlig å si hva som blir utfallet, men jeg har fått mange positive tilbakemeldinger på forslaget, sier Smith, som er styreleder i kraft av å selv ha investert i fondet.

– I lys av rammebetingelsene – ingen kunne forutsi at det skulle komme en svært alvorlig finanskrisen med de alvorlige implikasjoner det har hatt – har fondet klart seg bra. Det har refinansiert gjelden hele veien og klart seg uten noen emisjoner, i motsetning til en rekke andre eiendomsfond. Men jeg skulle gjerne sett en bedre verdiutvikling. Vi får se hva vi får til videre, sier styrelederen.

espen.linderud@dn.no



EAM Solar

Notering av selskapets aksjer på Oslo Axess

Tilbud bestående av mellom 1 000 000 og 2 000 000 nye aksjer, fordelt på et institusjonelt tilbud samt et offentlig tilbud

Prisintervall:

NOK 100 – NOK 120 per aksje

Tegningsperiode offentlig tilbud:

Fra 11. mars 2013 til 19. mars 2013 kl. 14.00

Tegningsperiode institusjonelt tilbud:

Fra 11. mars 2013 til 19. mars 2013 kl. 16.30

Rabatt:

Hver tegner som blir allokert aksjer i det offentlige tilbudet vil motta en kontantrabatt på NOK 1 000

Informasjonen i denne annonsen er ikke fullstendig

For nærmere informasjon, se prospekt datert 8. mars 2013 som er tilgjengelig ved henvendelse til selskapet eller tilretteleggerne, samt på selskapets og tilretteleggerens hjemmeside; www.eamsolar.no, www.arcticsec.no og www.carnegie.no

Tilretteleggere:



Pulsar Eiendom er et selskap med lang fartstid innen forretningsdrift og eiendomsdrift i Stavanger sentrum. Vi tilbyr butikklokaler for utleie i de mest pulserende delene av bykjernen.

PULSAR[®]
EIENDOM

**Butikklokaler fra 100m² til 600 m²
I Stavangers beste handlegater™**

pulsar-eiendom.no



© BATES UNITED

Bla fort forbi denne annonsen

Hvis du nettopp har kjøpt et annet bilmerke



Nye Audi A3 Sportback

Splitter nye Audi A3 Sportback er svært vanskelig å overse. Avansert teknikk som Audi magnetic ride gir optimale kjøreegenskaper når støtdemperne lynraskt tilpasser seg underlaget ved hjelp av et magnetfelt. Sett deg selv i førersetet og opplev det intuitive førerinfosystemet MMI Touch med fargeflatskjerm, eller Audi connect; med trådløs internettzone og Google Earth 3D. I tillegg kan du streamere favorittmusikken din direkte til lydanlegget fra Bang & Olufsen. Audi A3 Sportback er alt annet enn bla, bla, bla.

Velg mellom flere effektive motoralternativer. Drivstofforbruk 3,8 - 5,6 l/100 km ved blandet kjøring. CO₂-utslipp 99 - 130 g/km.

Forspranget ligger i teknikken 