

Diligentia växer snabbt Diligentia grows quickly



Diligentias
ledning

Diligentia
Management



Kan en miljö vara kreativ?

Kreativitet förutsätter förmåga att tänka. Därför kan rum, byggnader och miljö per definition inte vara kreativa. Däremot kan de utgöra en arbetsmiljö som är mer eller mindre intellektuellt inspirerande och stimulerande. Från kreativitetshäjakande till kreativitetshämmande.

Det är knappast någon tvekan om vilket som är att föredra

Akademiska Hus är föregångaren i Sverige när det gäller kreativa miljöer där studier, forskning, företag, entreprenörskap och service samverkar och ger växtkraft. Vi bygger om levande campus. Här samlas kunskapsintensiva verksamheter som är beroende av kreativ stimulans. Här är det högt i tak för tankar och idéer. Här möts och berikar människor och verksamheter varandra.

Val mött hos Akademiska Hus!

Nummer 1/2 • 2007

Centum AB
Wallingatan 18
111 24 Stockholm
Telefon: 08-10 81 81
Fax: 08-10 41 40
sf@centum.se
www.fastighetsaktien.com

Chefredaktör/Ansvarig utgivare

Editor-In-Chief

Stefan Fröjdendahl
sf@centum.se

Redaktör/Editor

Lars Eriksson
lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion/Editor's Office

Stefan Bohlin
Birgitta Fröjdendahl
Johan Elfver

Omslagsfoto/Cover picture

Teresa Hallenberg-Fröjdendahl

Prenumerationer/Subscriptions

Centum AB
Telefon: 08-10 81 81
Fax: 08-10 41 40
www.fastighetsaktien.se

Tryckare/Printer

AlfaPrint
Stockholm 2007

© **Tidningen Fastighetsaktien**

För icke beställt material ansvaras ej.

Eftertryck förbjudes.

Citera gärna och ange källan.

Stockholm mars 2007

ISSN: 1403-1116

Hög avkastning enligt SFI/
Another bumper year for
Swedish property 4

Diligentia växer snabbt/
Diligentia grows quickly 6

Murman formgav
Diligentias huvudkontor 13

Stockholm Public
Library Competition 15

Akademiska Hus
utvecklar Campus Solna 16

MAQS medverkar i de största
transaktionerna 18

Gynnsam lagstiftning i
Finland för utländska
investorer 20

Skanskas Guldterrass
har öppnats 22

Stort intresse för SPD 24

Peter Ljung fick Chairman's
Award av NAI Global 27

Erséus och Kod formger
i Hammarby Sjästad 28

Niam och Whitehall köper
av Sponda för 3,7 Mdr kr 30

EQT köper Scandic
för 7,75 Mdr kr 31

NEPR ska expandera
i Ryssland 32

Catella Danmark strukturerar
Hypo Treuhand 35

Equator Stockholm flyttar
till Kungsgatan 35

Torregianis organiska
balans 36

Wadensjös kontrastrika
konst 37

Tema – en femtioåring
med vision 39

Kursgrafer 42

Dagens Fastighetsaktie 46

Allt fler märker den enorma svallvåg av fondpengar som flödar in till den kommersiella fastighetsbranschen. Denna våg har knappast blivit mindre sedan Riksbanken har lämnat en prognos om att det låga ränteläget i Sverige kommer att bestå med en reporänta om 3,50-3,75 procent under närmaste tre åren. Ett duvaktigt besked som både SEB och SHB har protesterat mot. Prognosen har inneburit en försvagning av den svenska kronan, vilket i sin tur har inneburit att investerare med euro, pund och dollar, har återigen fattat tycke för Sverige. Detta kommer säkert att märkas i budgivningen om Centrumkompaniet, där 70 intressenter anmält sig. (Av de 70 är dock många endast intresserade av anbuds-handlingarnas hyresgästlistor.)

I USA oroas analytiker av en finansiell Titanic som med full fart styr genom världens bälte av skuldberg. Värst av dessa skuldberg är de växande obligationsstockarna med högrisklån, "sub prime mortgages". Frågan har varit aktuell i ett par år. Kommer en finansiell krasch att spräcka en global husprisbubbla 2009 eller 2010, eller kommer den tidigare?

Det här numrets huvudartikel handlar om Diligentia. Ett bolag som har en projektportfölj om över 5 Mdr kr för de närmaste två åren. Detta stora projektvärde och faktumet att Diligentia ej ännu infört IFRS, kan innebära att bolaget om fem år åter är Sveriges största fastighetsbolag.

I tider med stora vakanser i våra största städer och i tider när det strömmar in stora pengar till branschen, är både fastighetsutvecklare och arkitekter fullt sysselsatta.

Många investerare köper objekt med direktavkastningar under 5 procent, om de ser att det finns uppsidor i projektutveckling i de förvärvade fastigheterna. Därför har arkitekterna fått en allt större betydelse i tidiga skeden av förvärvsprocesserna. De många transaktionerna innebär att fler nya fastighetsägare kommer på marknaden, vilket uppmärksammas av fler arkitekter i Dagens Fastighetsaktie.

Vårt nyhetsbrev har nu över 10 000 läsare varje vardag. Det tackar vi för.



Stefan Fröjdendahl, chefredaktör,
Editor-In-Chief.

Hög avkastning på fastigheter enligt SFI

Totalavkastningen på svenska fastighetsinvesteringar var 16,2 procent år 2006 enligt SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex. Det är den högsta noteringen sedan år 2000 då avkastningen var nära 22 procent. Fastigheternas värde ökade med 10,5 procent jämfört med föregående årsskifte. Det är främst sjunkande avkastningskrav som är förklaringen, men även stigande hyror har bidragit till den positiva värdeutvecklingen.

Ökade värden har medfört att direktavkastningen sänkts till 5,2 procent.

Avkastning för olika fastighetstyper

Placeringar i **industrifastigheter** uppvisade år 2006 för första gången i mätningarna den högsta totalavkastningen – hela 25,4 procent. Orsaken är att hyrorna ökat mest och avkastningskraven sänkt mest för industrifastigheter. De flesta stora fastighetsföretagen har dock en mycket liten andel av sina placeringar i just industrifastigheter.

Placeringar i **butiksfastigheter** gav en totalavkastning på 18,5 procent år 2006. Värdet steg med 12,4 procent för butiker och direktavkastningen var 5,5 procent.

Bostadsfastigheter avkastade 16,9 procent. Värdet på bostäderna ökade med 13,0 procent och direktavkastningen var endast 3,5 procent. Totalavkastningen var högst utanför Stockholmsområdet.

Kontorsfastigheter fick med en totalavkastning på 15,4 procent den lägsta avkastningen år 2006 bland de fyra fastighetstyperna. Kontor är vad fastighetsföretagen har den högsta andelen av sina placeringar i. Kontor i Stockholm CBD låg i topp med en totalavkastning 18,7 procent.

Fastigheter och andra placeringar på kort och lång sikt

Svenska statsobligationer hade under år 2005 en totalavkastning på 0,9 procent, medan placeringar i svenska aktier gav en totalavkastning på hela 28,1 procent. Fastighetsaktier var en ännu bättre placering än andra aktier och gav en totalavkastning på 38,7 procent, se tabell på sidan 5.

Under de senaste tio åren har placeringar direkt i fastigheter givit en genomsnittlig totalavkastning på 10,5 procent. Placeringar i svenska obligationer har avkastat 5,9 procent per år under samma tid. Den svenska aktiemarknaden har genererat en årlig avkastning på 13,0 procent, medan fastighetsaktier har avkastat hela 21,6 procent årligen. Aktieplaceringar innebär dock en betydligt högre risk, vilket innebär att de årliga variationerna i avkastningen för aktier varit betydligt större än för både direktägda fastigheter och obligationer.

Index och fastighetsportföljen

Indexet etablerades 1997 och produceras av IPD. Publicering sker årligen och redovisar avkastningsstatistik för olika fastighetstyper och delmarknader i Sverige. Fastighetsindex bygger på data från företagens redovisning och årliga värderingar av fastigheterna.

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex mäter avkastningen på direktägda fastigheter utan beaktande av belåning. Avkastningen för marknaden som den redovisats ovan beräknas på identiskt bestånd, medan den avkastning som företagen använder som benchmark även inkluderar avkastningen från köp, försäljningar och projekt.

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex för investerarmarknaden baseras på data från totalt tretton fastighetsföretag med sammanlagt 1 027 fastigheter, tillsammans värda cirka 197 miljarder kronor.

Indexet för investerarmarknaden täcker via de deltagande företagen cirka 34 procent av det svenska fastighetsbestånd som kan räknas till investerarmarknaden, dvs fastigheter som innehas av försäkringsbolag, pensionsinstitut samt av svenska och utländska fastighetsbolag och fonder. De tretton fastighetsföretag som för år 2006 deltagit med data om sitt svenska fastighetsbestånd är Aberdeen Property Investors, AFA, Alecta, AMF Pension, AP Fastigheter, Diligentia, Folksam, GE Real Estate, Humlegården, Länsförsäkringar Liv, SEB Trygg Liv, Steen & Strøm och Vasakronan. Ytterligare ett tiotal fastighetsföretag deltar i benchmarkingverksamheten i SFI / IPDs regi och rapporterar data om sitt fastighetsbestånd på motsvarande vis.

Kommentar om avkastningsindex

Kommentar från **Christina Gustafsson**, vd för Svenskt Fastighetsindex:

– Fortsatt kraftigt fallande direktavkastningskrav är förklaringen till varför fastighetsvärdena stiger. Avkastningskraven har fortsatt att falla i samma takt som året innan, trots de stigande räntorna under 2006. Men nu har även hyrestillväxten bidragit till den positiva utvecklingen på fastigheter. När det gäller kontor var totalavkastningen högst i Stockholms CBD. För bostäder gäller det omvända, värdena har nu gått upp mest utanför Stockholmsområdet.

Another bumper year for Swedish property

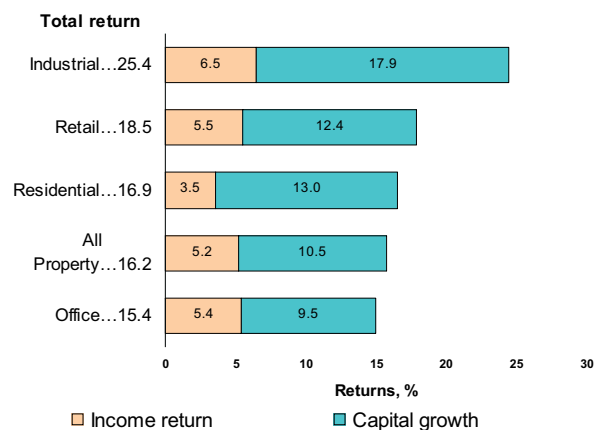
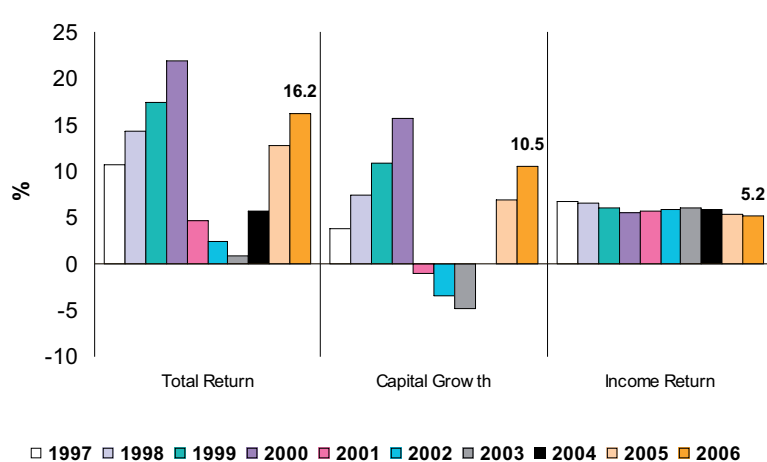
Swedish property total returns reached a six year high at the end of 2006 with a total return of 16.2%. Over the 3 year and 5 year periods to 2006, total returns were 11.5% per year and 7.4% per year respectively.

In 2006, Swedish Property under-performed the Swedish equity total return of 28.1% and the property equity total return of 38.7% but out-performed the weaker bonds total return of 0.9%. The 16.2% total return for all property was driven by strong capital growth at 10.5%. Income return of 5.2% was down on the 5.4% in 2005. The solid capital growth in 2006 was a result of 2.5% rental value growth and a valuation impact of 7.8%, its highest on record.

Industrial properties took the lead in 2006 with a total return of 25.4%. This was the first time in the ten-year history of the SFI/IPD Index that industrials have been the bestperforming sector. The strong recovery in industrial property returns between 2004 and 2005 echoes the marked improvement of the economic drivers of demand in this sector.

Mining and manufacturing output growth rose from 1.6% y/y in 2005 to 4.8% y/y. The weakest performing sector was offices. Offices were the only sector to under-perform the all property return. Total returns of 15.4% were impacted by slower capital growth at just 9.5% and an income return of 5.4%.

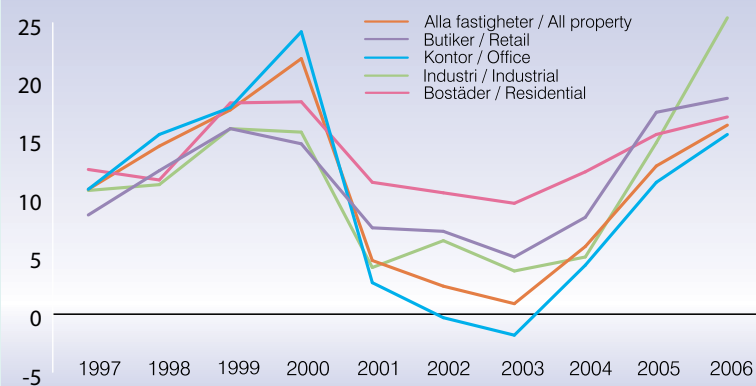
Managing Director of IPD Norden, **Christina Gustafsson** said, "The Swedish property market still benefits from a positive yield gap. Falling yields have been driving capital appreciation. The large yield impact on capital values reflects a strong investment market with large amounts of domestic and overseas capital chasing limited stock. Also a recovery in rents has contributed to the positive performance, particularly in Stockholm and Gothenburg".



Total return %	2001	2002	2003	2004	2005	2006
All properties SFI / IPD	4,6	2,4	0,9	5,8	12,7	16.2
Equities	-14,8	-35,9	34,2	20,8	36,3	28.1
Property Equities	-2,4	9,0	41,0	37,6	35,8	38.7
Bonds	2,8	9,0	4,9	8,3	5,4	0.9
Inflation	3,2	1,7	1,8	0,9	1,3	1,4

Historisk avkastning totalavkastning % per år

Historical sector performance total return % per annum



Indexet mäter avkastningen på direkta fastighetsinvesteringar utan beaktande av belåning, och resultatet 2006 var 16.2%

The index measures ungeared total returns to direct property investments, and in 2006 delivered 16.2%

Fastigheter & andra placeringar - avkastning % per år

Property & other assets - returns % p.a.

To December 2006

	Total- avkastning Total return 1 år / yr	Direkt- avkastning Income return 1 år / yr	Värde- förändring Capital growth 1 år / yr	Totalavkastning årstakt Annualised total return 3 år/ yrs	5 år/ yrs	10 år/ yrs	Totalavkastning Index Total return index 1996=100
Fastigheter / Direct property							
Alla fastigheter / All Property	16.2	5.2	10.5	11.5	7.4	10.5	271.2
Butiker / Retail	18.5	5.5	12.4	14.6	11.1	11.4	293.9
Kontor / Office	15.4	5.4	9.5	10.2	5.6	9.7	251.4
Industri / Industrial	25.4	6.5	17.9	14.7	10.7	11.0	284.9
Bostäder / Residential	16.9	3.5	13.0	14.8	12.9	13.6	356.5
Andra placeringar / Other asset classes							
Aktier / Equities	28.1			28.2	12.6	13.0	338.1
Fastighetsaktier / Property equities	38.7			37.4	31.8	21.6	706.3
Obligationer / Bonds	0.9			4.8	5.7	5.9	178.2
Inflation / Inflation	1.4			1.2	1.4	1.5	116.6

Källa: Svenska aktier - SIXRX, Svenska fastighetsaktier - CREX, Svenska obligationer - OMRX-TBOND, Svensk inflation - HICP Dec to Dec
Source: Swedish Equities - SIXRX, Swedish Property Equities - CREX, Swedish Bonds- OMRX-TBOND, Swedish Inflation- HICP Dec to Dec

Diligentia växer snabbt

Av Stefan Fröjdendahl

Det latinska ordet diligentia kan betyda både noggrannhet och omsorg i svenska språket. I slutet av denna artikel ska jag kommentera den betydelsen för fastighetsbolaget med samma namn.

Diligentia är ett helägt dotterbolag till Skandia Liv. Bolaget har sitt ursprung i Skandia Fastighet AB, med ansvar att förvalta Skandia Livs fastighetsbestånd. Detta fastighetsbestånd, som förvaltas av cirka 110 anställda på Diligentia, är ett av Sveriges största med ett marknadsvärde kring 28 Mdr kr.

Diligentia hade ett fastighetsvärde om cirka 40 Mdr kring 2002. Ett värde som blev realitet efter att Skandia Liv döpte om sitt fastighetsbolag till Diligentia samt efter att Skandia Liv kunde köpa det noterade Diligentia år 1999 och slutligen avnotera bolaget från börsen i Stockholm under år 2000. Vid den tidpunkten var Skandia Livs fastigheter värderade till drygt 20 Mdr och Diligentias till drygt 15 Mdr. I stora drag kan det sägas att Skandia Liv och Diligentia under åren 2000 till 2006 avyttrade fastighetsvärden för över 15 Mdr, det vill säga, som det dåtida börsvärdet på Diligentia.

Skandia är sedan 2006 en del av den internationella koncernen Old Mutual, som erbjuder finansiella tjänster inom sparande och kapitalförvaltning. Old Mutual, grundat 1845 och med huvudkontor i London, har totalt cirka 47 000 medarbetare.

Även om Skandia ägs av Old Mutual, kan det sägas att det är 1,3 miljoner sparare i Skandia Liv, majoriteten svenskar, som är Diligentias ägare, enligt lagstiftningen om ömsesidigt försäkringsbolag. Utan att fördjupa sig alltför mycket i denna lagstiftning, bör det påpekas att Skandia tydligt har formulerat livbolagets roll inom Skandiakoncernen för att intressekonflikter ska undvikas. I dessa bestämmelser sägs det att majoriteten av ledamöterna i Skandia Livs styrelse måste vara oberoende i förhållande till Skandiakoncernen. Sedan 2002 gäller även nya jävsregler för moderbolagets representanter i styrelsen. Vidare gäller att Skandia Livs verkställande direktör inte får ha andra uppdrag inom Skandiakoncernen. Dessutom är Skandia Livs och Skandias styrelser tvingade till att ha skilda arbetstagarrepresentanter och skilda externa huvudrevisorer.

Åtalen och mediestormen

Efter att en omfattande mediestorm avslöjade bonusprogrammen Sharetracker och Wealthbuilder, åtalades Skandias förre vd Lars-Eric Petersson. Han dömdes i maj förra året till två års fängelse för grov trolöshet mot huvudman. Enligt tingsrätten gick han bakom ryggen på styrelsen och höjde taket i bonusprogrammet Wealthbuilder, som var avsett för de amerikanska och engelska direktörerna i koncernen. Petersson, som nu bor i London, har överklagat domen.

I oktober förra året dömdes Ola Ramstedt, förre detta vd i Skandia Liv, av Stockholms tingsrätt till två års fängelse för grov trolöshet mot huvudman, mutbrott och bestickning.

Ramstedt har överklagat domen till hovrätten.

I september 2005 utsågs Per Uhlén till ny vd för Diligentia.

Nya Diligentia

När en ny ledning och ny styrelse utsetts i Diligentia, gick bolagets nye styrelseordförande Lars Öberg ut med ett tydligt pressmeddelande. Här framhölls att Diligentia hade hamnat alldeles för långt ifrån sina kunder. Vidare betonades att det var nödvändigt för bolaget, på grund av all negativ kritik kring Skandia och Di-

Diligentia grows quickly

By Stefan Fröjdendahl

The Latin word diligentia means steady and constant in the Swedish language. At the end of this article, I will comment on the meaning of the word for the property company with the same name.

Diligentia is a subsidiary wholly owned by Skandia Life. The company emerged from Skandia Fastighet AB, which was responsible for the management of the properties owned by Skandia Life. This property portfolio, which is managed by about 110 members of staff, is one of the biggest in Sweden with a market value of EUR 3.02 billion.

The property value of Diligentia was EUR 4.31 billion in 2002. This value was the consequence of Skandia Life's renaming of the property company Skandia Fastighet to Diligentia. Furthermore, Skandia Life invested in the listed Diligentia in 1999 and, eventually, delisted the company from the Stockholm Stock Exchange in 2000.

At that point the portfolio of Skandia Life was valued at more than EUR 2.15 billion and that of Diligentia at more than EUR 1.62



Per Uhlén, CEO of Diligentia.

lignitia, att skifta fokus från Dilignitia som beställarorganisation till ett nytt bolag med en ny organisation för fastighetsförvaltning. Lars Öberg bedömde även att Per Uhlén var den rätta personen att leda det nya Dilignitia mot sina nya mål.

Vid årsskiftet 2005/2006 återtog Dilignitia förvaltningen av 850 000 kvm kontor från Jones Lang LaSalle. Ett beslut som fick konsekvensen att hälften av de anställda inom drift och förvaltning på Jones Lang LaSalle fick sluta. Som mest hade fastighetskonsulten i Sverige cirka 250 anställda, i dag är de cirka 130.

Hundratio medarbetare

För drygt ett år sedan valde Dilignitia att bygga upp en egen förvaltningsorganisation med Per Uhlén i ledningen. Första steget blev att skapa en ny förvaltning för bolagets stora portfölj med kontorsfastigheter. Dilignitia fick arbeta sig upp från ett bottenläge. Det var inte bara skandalerna kring Skandia och Dilignitia som var besvärliga. Placeringarna i Nöjd Kundindex var även låga. Dilignitia tvingades till en större öppenhet och bättre kommunikation med marknaden. I en omfattande rekryteringsprocess anställdes nya medarbetare.

Per Uhlén betonade under rekryteringen att Dilignitia ville ha personer som både var hungriga och som hade bra erfarenhet. Han säger i dag:

– I Dilignitia har vi sökt folk med initiativkraft och pionjäranda. Tidigt framhöll jag att Dilignitia är långt ifrån utvecklat och att vi anställer medarbetare som vill vara med och utveckla något nytt. Nu känner jag att vi är ett starkt team med en bra laganda.

Totalt har Dilignitia rekryterat nära 100 nya medarbetare, vilket innebär att cirka 110 personer nu styr bolaget mot sitt nya växande mål.

Vid årsskiftet 2006/2007 var Dilignitia redo för nästa steg, då bolaget återtog förvaltningen av köpcentrum från Jones Lang LaSalle, samtidigt som man deklarerade att Dilignitia ska befästa sin position som en av landets ledande aktörer inom förvaltning och utveckling av köpcentrum.

I en hårdnande konkurrens är det viktigt med en nära och tät dialog med hyresgästerna, vilket Dilignitia nu utvecklar med nya medarbetare. Organisationen har nu minskat avståndet mellan kund och fastighetsägare. Det är ett arbete utan mellanhänder, som ska leda till en tydligare och rakare kommunikation, mindre administration, större effektivitet och tidsbesparing och i längden till lägre kostnader. Sådana parametrar ska gagna både kund och Dilignitia som fastighetsägare.

En stor fastighetsportfölj

För fyra år sedan var Dilignitia Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsinnehav om drygt 40 Mdr kr. Nu är värdet på bolagets fastigheter cirka 28 Mdr. Dilignitia har fortfarande en imponerande storlek med kontorsfastigheter, köpcentrum och bostäder i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Om vi ser till varje enskild fastighetskategori, kan det sägas att varje kategori har ett värde som väl svarar mot våra noterade fastighetsbolag.

Dilignitia kommer att växa snabbt under de närmaste åren, eftersom de byggstartade projekten värderas till 2,2 Mdr kr och de planerade för 2007/2008 beräknas till ett värde om hela 5,2 Mdr kr. Det är bara Vasakronan som har ett större planerat projektvärde med cirka 10 Mdr kr under de kommande två åren.

Köpcentrum

Dilignitia äger flera köpcentrum i mycket goda lägen. De mest välkända är Väla Centrum i Helsingborg, Frölunda Torg i Göteborg och Mörby Centrum i Stockholm. Tillväxten av köpcentrum i Sverige har skett i takt med att svenskarnas köpkraft har växt.

Dilignitia utvecklar nu efter en antagen detaljplan ytterligare 50 000 kvm för utbyggnaden av Frölunda Torg söder om Göteborg. Totalt ska dagens 100 butiker i centrumet bli 140 när det

billion. Generally speaking, Skandia Life och Dilignitia disposed property values of about EUR 1.62 billions, that is to say, the market cap value of Dilignitia at the time.

Since the year 2006 Skandia is part of the international financial service group Old Mutual, whose activities are focused on asset gathering and asset management. Old Mutual, established in 1845, with headquarters in London, has about 47 000 members of staff.

Even if Old Mutal owns Skandia, there are 1.3 million customers in Skandia Life, of which the majority are Swedes, who can also be said to own Dilignitia in accordance with the law of a mutual insurance company. Without going into detail about this law, it is necessary to point out that Skandia clearly has stated the role of the life insurance company in the Skandia group to avoid conflicts of interest. These regulations include a clause stating that the majority of members of the board at Skandia Life have to be independent in relation to the Skandia group. Since the year 2002 new rules of partiality have also been introduced for the representatives of the parent company on the board. Furthermore, the CEO of Skandia Life must not take on further responsibilities within the framework of Skandia. Finally, the boards of Skandia Life and Skandia are obligated to consult independent employee representatives and independent accountants.

The Prosecution and the Media

In the aftermath of reports in the media about the bonus programmes Sharetracker and Wealthbuilder, Lars-Eric Petersson, the former CEO of Skandia, was prosecuted. He was convicted in May of last year and sentenced to two years in prison for serious breach of trust toward trustees. The court ruled that he had not informed the board about having imposed the cap unduly of the bonus programme Wealthbuilder, which was aimed for the American and English directors in the international group. Petersson, who lives in London now, has appealed against the court verdict.

In October of last year Ola Ramstedt, the former CEO of Skandia Life, was convicted at the Court of Stockholm and sentenced to two years in prison for serious breach of trust toward trustees, bribery and corruption. Ramstedt has appealed against the court verdict.

In September 2005 Per Uhlén was elected CEO of Dilignitia.

The New Dilignitia

When a new management and board had been elected in Dilignitia, the new chairman of the board, Lars Öberg, issued a clear message in a press release. He called attention to the fact that the company had lost touch with its customers. In light of the negative criticism leveled against Skandia and Dilignitia, he also emphasised the necessity for the company to shift the focus from Dilignitia as a customer organisation to a new company involving a new organisation for property management. Lars Öberg also argued that Per Uhlén was the right person to lead the new Dilignitia in a new direction.

At the turn of the year 2005/2006, Dilignitia reclaimed the management of 850 000 sq m offices from Jones Lang LaSalle. The consequence of this decision was that half of the number of employees in management lost their positions at Jones Lang LaSalle. This property consultant once had about 250 employees in Sweden, today the number has decreased to about 130.

One Hundred and Ten Members of Staff

A little more than a year ago Dilignitia opted to build a managing organisation of its own led by Per Uhlén.

The first step was to set up a new management for the extensive property portfolio of offices in the company. Dilignitia had to make a fresh start. It was not only the scandals surrounding Skandia and Dilignitia that had to be faced. The ratings in Swedish Customer Satisfaction Index were embarrassing as well. Dilignitia therefore had to encourage a higher level of openness and better communication with the market than previously. In an extensive process of recruitment, new members of staff were employed.



Bo Jansson, Head of Shopping Centres.

är helt utbyggt år 2011. Dessutom ska centrumet kompletteras med cirka 200 lägenheter. Frölunda Torg, byggt på 1960-talet, är i dag Sveriges sjätte största köpcentrum med 9,8 miljoner besökare per år.

Bo Jansson är chef för Diligentias köpcentrum. Han säger:

– Vår vision är att Frölunda Torg ska bli Sveriges största köpcentrum. Denna vision ska nås genom etappvisa utbyggnader. Dessutom ska det bli ett öppet torg, där tryggheten är i fokus med en spårvagnshållplats som blir ljusare och säkrare än vad som tidigare har varit fallet.

Ett annat stort utbyggnadsprojekt som Diligentia äger är Väla – södra Sveriges största köpcentrum. Det ligger 6 km nordost om Helsingborg. Diligentia planerar för att utöka Väla Centrum från dagens cirka 47 000 kvm till cirka 65 000 kvm. Utbyggnationen sker samtidigt som närmaste grannen IKEA fördubblar sitt varuhus till drygt 40 000 kvm. I området skapas vidare en ny trafiklösning med nära 6 000 fria parkeringsplatser.

Av representanter för dagens cirka 120 butiker i Väla uttrycker drygt 70 ett behov av större yta, vilket också innebär en hel del omflyttningar. Helsingborgs kommun har antagit planprogrammet och tillsammans med IKEA går Diligentia nu vidare i ett gemensamt projekt med målet att få en färdig detaljplan i år. I direkt anslutning planeras dessutom Väla 2, ett friliggande centrum med 3-4 större hyresgäster på totalt 15 000 kvm.

I slutet av november förra året nyinvigde Diligentia Valen köpcentrum i Trelleborg, med 45 butiker, efter nio månaders ombyggnation av 2 900 kvadratmeter. I detta centrum har Coop Konsum ersatts med 15 nya butiker. I Valen kommer nu ytterligare 1 200 kvm att byggstartas för Clas Ohlson, som kommer att öppna i april i år. Totalt kommer Valens omsättning att öka med över 100 Mkr.

During the latter process, Per Uhlén stressed that Diligentia needed people with ambition and experience. Today, he says:

”We have been looking for people with initiative and a pioneering spirit. In the early days I underlined that Diligentia is far from developed and that we employ members of staff that have the urge to develop something fresh. Now I think that we make a solid team with a good team spirit.”

In total Diligentia has recruited about 100 new employees, which means that some 110 people now lead the company towards its new goal with an increasing clarity over time.

At the turn of the year 2006/2007 Diligentia was ready for the next step, when the company reclaimed the management of shopping centres from Jones Lang LaSalle, at the same time as Diligentia declared its position as one of the leading players in management and development of shopping centres in Sweden.

In a competitive climate it is crucial to develop an intimate and active dialogue with the tenants. Diligentia now concentrates on doing this with new staff. As a result the distance between customer and property owner has decreased. This process shuns agents and is aimed at forming a clearer and more honest communication with less administration and better efficiency than previously. In the long run this new strategy will save time and will lead to lower costs. Such parameters will benefit both customers and Diligentia as property owners.

A Large Property Portfolio

Four years ago, Diligentia was the biggest property company in Sweden with a portfolio worth more than EUR 4.31 billion. Now the sum has decreased to about EUR 3.02 billion. Yet, even today Diligentia is impressive in terms of size with property involving offices, shopping centres and residences in Stockholm, Gothenburg and the Öresund Region. Judging by every single category of buildings, it is fair to say that every category has a value that equals well that of our listed property companies.

Diligentia will grow quickly over the next few years, since building projects that have started are estimated at EUR 237 million and those that are planned for the years 2007 and 2008 are estimated at EUR 560 million. It is only Vasakronan that can show a higher estimation in terms of planned projects with about EUR 1.08 billion for the next two years.

Shopping Centres

Diligentia owns several shopping centres in very good locations. The most well known are Väla Centre in Helsingborg, Frölunda Torg in Gothenburg and Mörby Centre in Stockholm. The growth of shopping centres in Sweden has developed at the same rate as there has been an increase in the spending power of the Swedes.

Now Diligentia develops a further 50 000 sq m in accordance with an accepted plan of detail and building permit for the extension of Frölunda Torg, south of Gothenburg. All in all, the existing 100 shops in the centre will turn into 140, when it is finished in the year 2011. The centre will also include some 200 flats at that time. Frölunda Torg was built in the 1960s and is the sixth biggest shopping centre in Sweden with 9.8 million visitors.

Bo Jansson is Head of Diligentia's shopping centres. He says: “Our vision involves the ambition that Frölunda Torg will be the biggest shopping centre in Sweden. This dream will become reality in stages of extension. Furthermore, we plan to create an open square in which safety is a priority and with a tram stop that is lit in a way that will make people feel safer than previously.”

Väla – the biggest shopping centre in southern Sweden – is a further development project owned by Diligentia. It is located 6 km north east of Helsingborg. Diligentia plans to extend Väla Centre from some existing 47 000 sq m to 65 000 sq m. The extension will take place at the same time as the closest neighbour Ikea doubles the size of its store to about 40 000 sq m. Almost to 6 000 free parking spaces will be created in the area as well.

Bostäder

Diligentia äger vidare ett hundratal bostadsfastigheter med drygt 8 000 lägenheter huvudsakligen i Storstockholm, Göteborg och Skåne. Flest bostäder äger bolaget i Stockholmsregionen med största bestånden i Täby kommun (2250 lägenheter), Solna, Stockholms stad och Nacka. I Uppsala har bolaget cirka 240 lägenheter och i Skåne cirka 330 lägenheter. I detta bestånd är vakansen obefintlig.

Sven-Åke Persson, chef Diligentia Bostäder, säger:

– Vårt första år i det ”nya Diligentia” har främst handlat om att bygga en egen förvaltningsorganisation med gedigen kunskap om fastighetsbeståndet, samtidigt som vi haft fokus på att våra hyresgäster ska vara nöjda. Nu kan vi konstatera att vi lyckats med organisationen och har fått en god relation med våra hyresgäster. Vårt bestånd är välbeläget och har en stor utvecklingspotential genom möjligheter till såväl ombyggnader som förtätningar. Vi ser även fram emot möjligheter till nyproduktion och förvärv, både enstaka kompletteringar och större bestånd.

Kontor

Det största marknadsvärdet finns i dag i Diligentias stora portfölj med cirka 80 kontorsfastigheter belägna i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Marknadsvärdet överstiger 13 Mdr kr. Det finns en mycket stor utvecklingspotential i kontorsbeståndet, som delvis har stora vakanser.

Diligentia sålde under 2004 och 2005 kontorsfastigheter för 8,4 Mdr kronor, vilket minskade bolagets totala kontorsarea från 1,11 miljoner kvm till 0,85 miljoner kvm.

Trots de senaste årens betydande försäljningar är Diligentia en av Sveriges största ägare av kontorsfastigheter, som i huvudsak är mycket väl belägna i våra tre storstäder. Flera av Diligentias kontorsfastigheter är rejält stora och flera av dem byggs eller ska byggas om.

Stockholm

I Stockholmsregionen äger Diligentia 18 kontorsfastigheter omfattande drygt 200 000 kvm. Eftersom vakansen är hög för kontorsfastigheter i Stockholm, genomför eller kommer Diligentia att genomföra flera större kontorsprojekt.

Ett av de största projekten i Stockholms city är fastigheten Putten 16 på Sveavägen, mitt emot Konserthuset. Putten 16 stod klart 1967 för ett försäkringsbolag som sedan köptes upp av Skandia. År 1995 flyttade SIDA in i fastigheten som enda kontorshyresgäst. Företaget flyttade från fastigheten i september förra året.

Nu har Diligentia startat en ombyggnation som innebär att fastigheten byggs på med en och en halv våning. Två av fastighetens huskroppar ska breddas genom att innergården minskas och sänks ett våningsplan samt därefter glasas in. Ljusgården får även en ny entré till det lilla torget vid Malmskillnadsgatan. Fastigheten kommer dessutom att få uppgraderade ytor för butiker och restaurang i gatuplanet. Till hösten 2008 ska ombyggnationen vara klar för nya hyresgäster.

Kvarteret Jericho på Jakobsbergsgatan, Norrlandsgatan och Lästmakargatan i Stockholms city är det andra stora projektet i vilket Diligentia nu är i slutskedet. Det kvarteret förvärvades av Diligentia från Telia för 1,25 miljarder år 1998. Då innehöll det cirka 54 000 kvm uthyrningsbar yta.

Diligentia har sedan förvärvet byggt om stora delar av kvarteret samtidigt som helt nybyggda delar infogats. I slutet av 2004 sålde Diligentia Jericho 34, omfattande 21 450 kvm, för 1,17 Mdr kr till det tyska försäkringsbolaget Allianz.

Under 2007 ska Diligentia slutföra byggnationen av en ny fastighet i kvarteret Jericho åt advokatbyrån Mannheimer Swartling, som under det andra kvartalet 2008 ska flytta sitt nuvarande kontor på Norrmalmstorg i en fastighet ägd av Anders Bodin Förvaltning.

Nyligen flyttade även Diligentia sitt huvudkontor till Jericho.



Sven-Åke Persson, Head of Residential Properties.

At this point there are 120 shops in Väla, and representatives for 70 of those express a need for larger space, which also means that there will be quite a few rearrangements. The municipality of Helsingborg has accepted the plan and in cooperation with Ikea, Diligentia now continues in a joint venture to reach the goal of producing a plan of detail this year. Close by there are also plans to build Väla 2, a separate centre with three to four major tenants renting 15 000 sq m in total.

Towards the end of November last year, Diligentia opened Valen shopping centre with 45 shops, in Trelleborg again after nine months of refurbishment of 2 900 sq m. Here Coop Konsum has been replaced with fifteen new shops. In Valen a further 1 200 sq m will be built for the chain Clas Ohlson, which will open in April of this year. In total, the turnover of Valen will increase with more than EUR 10.8 million.

Residences

Furthermore, Diligentia owns about a hundred residential properties including more than 8 000 flats, mainly in Greater Stockholm, Gothenburg and Scania. The company owns most residences in Greater Stockholm. The greatest number of blocks of flats is found in the municipality of Täby (2 250 flats), Solna, Stockholm City and Nacka. Diligentia owns some 240 flats in Uppsala and some 330 flats in Scania. In this case there are no vacancies.

Sven-Åke Persson, Head of Diligentia Residences, says: “Our first year in ’new Diligentia’ has involved, above all, forming an organisation of our own with extensive knowledge about our property portfolio. At the same time, we have been sensitive to the well being of our tenants. Now we can safely say that we have suc-



Göran Langer, Head of Offices Stockholm City.

Se särskild artikel om invigningen samt Murman Arkitekters inredning i detta nummer av Fastighetsaktien, s. 30-31.

Göran Langer är fastighetschef för kontor, Stockholm City.

Han säger:

– Vi har nu byggt upp en kundfokuserad organisation med erfarna och kunniga medarbetare, som alla jobbar för att våra hyresgäster ska bli både nöjda och lojala. Att vi dessutom har ett stort antal pågående utvecklingsprojekt, som gör våra fastigheter än mer attraktiva, gör inte saken sämre.

Diligentia arbetar nu med detaljplanläggning av ett stort projekt på Dalén, beläget vid Lidingös södra strand. Området, endast 10 minuter från Stureplan, är mycket eftertraktat med sjöutsikt mot Stockholm. På AGA:s industrimark ska Diligentia, och JM skapa en ny stadsdel under den närmaste tioårsperioden med cirka tusen lägenheter, både bostadsrätter och hyresrätter, och cirka 1 000 till 1 500 arbetsplatser. Byggstart planeras ske under 2008.

Totalt äger Diligentia fastigheter omfattande över 67 000 kvm på Dalén.

Ett annat större projekt i Storstockholm som Diligentia nu arbetar med är kvarter Åkern 16, omfattande 42 000 kvm, Ringvägen 100, intill Clarion Hotel på Södermalm i Stockholm. I detta kvarter totalrenoveras ett hus i sju våningsplan, som beräknas vara inflyttningsklart under 2008.

Malmö/Öresundsregionen

Diligentia har tidigare ägt sju kontorsfastigheter i centrala Köpenhamn. Detta bestånd avyttrades under år 2005 till API Property

ceeded in forming a professional organisation as well as in creating a good relationship with our tenants.

Our portfolio is placed in prime locations and has a promising potential through possibilities for reconstruction as well as concentration. We are looking forward to taking opportunities in regard to producing new buildings and acquiring properties. This may concern single complements as well as larger portfolios.”

Offices

The highest market value today, however, concerns the extensive portfolio with some 80 office buildings in Stockholm, Gothenburg and in the Öresund Region. The market value here exceeds EUR 1.4 billion. There is a considerable development potential in this portfolio, which in part has large vacancies.

During the years 2004 and 2005, Diligentia sold office buildings for EUR 904,6 million, which led to a decrease in office space from 1.11 million sq m to 0.85 million sq m.

In spite of the considerable sales in the last few years. Diligentia is one of the most prominent owners of office buildings, which in the main enjoy very good locations in our three biggest cities in Sweden. Several of these office buildings are very large and several are being built or will be rebuilt.

Stockholm

In the Stockholm region Diligentia owns 18 office buildings involving more than 200 000 sq m. As the vacancy for offices is high in Stockholm, Diligentia is in the process of carrying out or will carry out several extensive office projects.

One of the biggest projects in Stockholm City is the property Putten 16 at Sveavägen, opposite Stockholm Concert Hall. Putten 16 was finished in 1967 for an insurance company, which later on was bought by Skandia. In the year 1995, Sida (Swedish International Development Cooperation Agency) moved into the building as the single office tenant. Last year, the company moved in September.

The glass-roofed well will have a new entrance by the minor square at Malmkillnadsgatan. The property will also have upgraded spaces for shops and a restaurant on the ground floor. By the autumn 2008 the reconstruction will be finished for the new tenants.

The block Jericho at Jakobsbergsgatan, Norrlandsgatan and Lästmakargatan in Stockholm City is Diligentia's second biggest project in its final phase. This block was acquired from Telia at the cost of EUR 134.4 million in 1998. Then, it included about 54 000 sq m lettable space.

Since the acquisition, Diligentia has rebuilt large sections of the block at the same time as brand new sections have been added. Toward the end of 2004 Diligentia sold the block Jericho 34, comprising 21 450 sq m, for EUR 126,0 million to the German insurance company Allianz.

During the year 2007 Diligentia will complete the construction of a new building on the Jericho block for the law firm Mannheimer Swartling. During the second quarter of next year, this firm will move from offices at Norrmalmstorg, a property owned by Anders Bodin Förvaltning.

Recently Diligentia moved its headquarters to Jericho, as well. See article on the inauguration and the interior design of Murman Arkitekter in the present issue of Estate Scandinavia, pp. 14-15.

Göran Langer is Head of Offices in Stockholm City at Diligentia. He says: “We have now formed an organisation that focuses on the customers. Our organisation consists of experienced and competent members of staff, who share the ambition that all the tenants will be pleased and loyal. The fact that we also have a large number of development projects in pipeline makes our properties even more attractive.”

Diligentia is now in the process of producing a detailed plan for a large project in Dalén, located at the southern shores of

Fund Denmark för cirka 1,26 Mdr kr (1 miljard danska kronor). Beståndet hade vid försäljningen en låg vakans.

I Malmö äger Diligentia 8 fastigheter omfattande 130 000 kvm. Bolagets största fastighet är kvarteret Bilen 7, om 75 000 kvm i Västra Hamnen. Av denna yta disponerar Mässhallarna cirka 20 000. I kvarteret finns även ICA Maxi, en friskola och ett flertal företag i det så kallade Glashuset. Ett annat landmärke är kvarteret Davida, där Malmö konserthus inryms.

Chef för dessa två regioner är Markus Pfister. Han ser stora potentialer i detta bestånd. Han säger:

– Vi har skapat mycket på kort tid. Exempelvis har vi fått igång en egen förvaltning som fungerar och en kunddialog som är bra. Vi har också fortsatt att utveckla igångsatta projekt samtidigt som vi påbörjat nya. Under ett år har vi lyckats nå samma goda nivå som våra konkurrenter. Men det är nu det verkliga jobbet börjar - vi har ambitionen att bli det mest attraktiva fastighetsbolaget på marknaden. Nyckeln till framgång är alla våra medarbetare, som aktivt valt att komma till Diligentia för att vara med och skapa en attraktiv arbetsplats och fastighetsbolag.

Göteborg

I Göteborg äger Diligentia 25 kontorsfastigheter, omfattande 170 000 kvm uthyrbar area. Fastigheterna ligger i två marknadsområden: Göteborg Centrum och Gårda/Heden. Göteborg är den region där Diligentia har minst vakanser. De största fastigheterna är Heden 22:10 med två byggnader om 24 000 resp. 17 000 kvm, samt Gårda 16:17 med en uthyrbar area av 16 000 kvm. Vid Packhusplatsen i centrala Göteborg äger Diligentia tre kontorsfastigheter med en sammanlagd area av 13 000 kvm.

Chef för Diligentias kontorsfastigheter i Göteborg är Torbjörn Hugosson. Han menar att både uthyrningsläget och projektmöjligheterna är goda. Han säger:

– Göteborg har klarat sig bra under de senaste åren då svängningarna på lokalhyresmarknaden i övrigt varit stora. Det pågår också ett antal högtintressanta stadsutvecklingsprojekt i staden, vilket gör det extra inspirerande att jobba i Göteborg. Jag tänker framför allt på Norra och Södra Älvstranden, men även utvecklingen kring ett nytt samlat rättscentrum vid Heden/Ullevi samt omdaning av Norra Gårda där nyproduktion av bostäder och verksamheter pågår. Vi upplever också att efterfrågan på våra lokaler ökar i takt med ett stigande intresse för nya företagsetableringar i Göteborg.

Diligentias framtida marknadsvärde

Per Uhlén står nu inför en både stor och spännande utmaning i att leda Diligentia mot en snabb tillväxt. I början av artikeln citerade jag Diligentias styrelseordförande Lars Öberg i uttalandet att Uhlén var rätt man att leda bolaget mot nya mål. Uhlén, 58, har under hela sitt yrkesverksamma liv arbetat med byggnation och fastigheter.

Efter civilingenjörsexamen på KTH 1971 har han verkat som bygg- och fastighetsentreprenör. I början av sin karriär på 1970- och 80-talen arbetade han med ett flertal infrastrukturprojekt för att i slutet på 80-talet bli vice vd i Siab med ansvar för den svenska byggverksamheten med 10 000 anställda.

I fastighetskrisens öga år 1992 fick han ansvar för det noterade och konkurshotade Diös. Hans engagemang i Diös blev längre än vad som hade planerats, eftersom han var bolagets vd från 1992 till år 2000. Dessa åtta år kan indelas i tre faser. Den första fasen var krisfasen. Fas två involverade att bygga upp bolaget i en turbulent marknad. Fas tre inbegrep att förvalta ett starkt bolag med hög soliditet och ett börsvärde om nära 2 Mdr kr.

Han lämnade Diös, då AP Fastigheter köpte bolaget på börsen och avnoterade det under år 2000. Efter det arbetade han som vice vd på Skanska Sverige AB och chef för division Stockholm under perioden 2001 till 2003.



Markus Pfister, Head of Offices Greater Stockholm and Malmö.

Lidingö. The district is only ten minutes from Stureplan and, since it offers a view of Stockholm near the waterline, it attracts a great number of tenants. In the industrial estate of Aga, Diligentia and the property company JM will create a new district in the course of the ten years to come with about one thousand flats, both tenant-owners rights and renting rights and between 1 000 and 1 500 offices. Construction will begin during 2008. All in all, Diligentia owns property involving more than 67 000 sq m in Dalén.

Another extensive Diligentia project under construction in Greater Stockholm is the block Åkern 16, including 42 000 sq m, at Ringvägen 100, near Clarion Hotel in Södermalm, south of Stockholm. Seven floors are being refurbished, which will be ready for occupation next year.

Malmö/Öresund Region

Previously Diligentia owned seven office buildings in central Copenhagen. This portfolio was sold in 2005 to API Property Fund Denmark for about EUR 121.3 million (1 billion Danish crowns). At the time of the transaction the vacancy in the portfolio was low.

In Malmö Diligentia owns 8 properties comprising 130 000 sq m. The block Bilen 7, including 75 000 kvm, in Västra Hamnen is Diligentia's largest estate. Here, the company Mässhallarna rents spaces of about 20 000 sq m. In the block Ica Maxi, a public school and several companies rent spaces in Glashuset. A further landmark is the block Davida, which houses Malmö Concert Hall.

Head of Offices in Greater Stockholm and Malmö is Markus Pfister. To his mind there is a promising potential in the portfolio. He says: "We have done a very good job in a short space of time. For instance, we have started a management that works well and a



Torbjörn Hugosson, Head of Offices Gothenburg.

Efter att arbetat som fri konsult och med styrelseuppdrag, blev Per Uhlén utsedd till vd för det nya Diligentia i augusti 2005.

En orsak till att han utsågs till det nya vd-skapat på Diligentia torde bland annat vara hans framgångsrika åtta års arbete som koncernchef för Diös samt ett gediget bygg- och fastighetskunande.

Dilientias framtida fastighetsvärde

Under de senaste åren har de största fastighetsbolagen i Sverige omvärderat sina fastigheter enligt IFRS (International Finance Report Standard) med åtskilliga miljarder. Bland de svenska fastighetsbolag som har höjt sina värden mest märks Akademiska Hus, Vasakronan och AP Fastigheter. Dessa tre bolag har nu marknadsvärden strax under eller något över 40 Mdr kr.

Inget av dessa bolag har varit tvingade att införa IFRS, eftersom tvånget endast gäller noterade bolag som till exempel Fabege, Castellum eller Kungshuset.

IFRS ska ange det likvida värde som bolagets fastigheter har i en aktuell marknad. Nu har Diligentia ännu inte infört IFRS, utan bolagets orealiserade värdeökning kommer först med årsbokslutet för 2007.

I dag har Diligentia ett bokfört värde på cirka 21 Mdr kr och är således ett av de största fastighetsbolagen i Sverige. Enligt min mening kan dock bolaget åter bli Sveriges största fastighetsbolag. Grunden för detta påstående har flera orsaker.

Den första är att bolaget ännu inte har infört IFRS, vilket förmodligen kommer att innebära att Diligentia bokför ett antal miljarder i orealiserade värdeökningar när den införs.

Att Diligentia förstår att realisera värdeökningar råder det ing-

constructive dialogue with the customers. On top of that we have continued to develop projects that have been started and have taken the initiative for starting new ones. During the course of one year we have succeeded in finding a level that can match that of our competitors. Now, however, is the time when the actual challenge begins – we have the ambition to become the most attractive property company on the market. The key to success we build on the members of staff at Diligentia, who have taken steps to join the organisation and take part in creating an attractive work place and property company.”

Gothenburg

In Gothenburg, Diligentia owns 25 office buildings, comprising 170 000 sq m lettable space. These properties are located to two market areas: Göteborg City and Gårda/Heden. Gothenburg, the region in which Diligentia has the least vacancies. The biggest properties are Heden 22:10 with two buildings including 24 000 and 17 000 sq m, respectively, together with Gårda 16:17 with a lettable space of 16 000 sq m. At Packhusplatsen in central Gothenburg Diligentia owns three office buildings with a total area of 13 000 sq m.

Head of Diligentia's office buildings in Gothenburg is Torbjörn Hugosson. He argues that both the location and the possibilities of developing the area are good. He says: ”Gothenburg has done well during the last few years in light of the changing conditions on the office rental market. There are also a number of extremely interesting development projects in the city, which makes it inspiring to work in Gothenburg. I was thinking of northern and southern Älvstranden, in particular, but also the development in a new cluster of court buildings at Heden/Ullevi together with the reconstruction of northern Gårda, with the building of new residential areas and further sites. We also understand that the demand for our office spaces increases in conjunction with a growing interest in establishing new companies in Gothenburg.”

The Future Market Value of Diligentia

Per Uhlén is facing a considerable and exciting challenge in supervising a quick growth in Diligentia. In the introduction of this article, I quoted the chairman of the board at Diligentia, Lars Öberg, in saying that Uhlén was the right person to lead the company toward new goals. During the course of his entire career, Uhlén 58, has been working in the field of construction and property at the beginning of his career.

After taking a degree in Master of Science in Engineering at KTH (The Royal Institute of Technology in Stockholm) in 1971, he has worked as an entrepreneur in the field of construction and property. In the beginning of his career in the 70s and 80s, he was involved in several projects of infrastructure. Toward the later stages of the 80s, he became vice president of Siab and was responsible for the construction projects in Sweden, involving 10 000 employees.

In the midst of the property crisis in 1992, he had the responsibility to save the listed company Diös, which was threatened by bankruptcy. He stayed in that company for a longer period of time than he had planned, since he was the CEO between the years 1992 and 2000. These eight years can be divided into three phases. First, there is the critical phase. Second, there was the challenge of putting the company on the right track in a turbulent market. Third, he had to manage a company with a high level of equity ratio and a market cap value of close to EUR 215.4 million.

He left Diös when AP Fastigheter acquired the company on the stock exchange and delisted it in the year 2000. Then, he worked as vice president of Skanska Sverige AB and as head of the Stockholm division during the period 2001 until 2003. After having been an independent consultant and a member of various boards, Per Uhlén then became CEO of the new Diligentia in August 2005.

One reason why he was offered the job as CEO at Diligentia is probably his success during those eight years as a CEO at Diös as well as his merits in construction and property management.



*Katarina Noré,
Communication.*



*Helena Lundborg,
Head of Administration.*

en tvekan om. Ett nytt rekord sattes på marknaden i Stockholm då Sturegallerian såldes till Abu Dhabi Government Investment Authority för drygt 4 Mdr kr. Försäljningen fick bästa timing, eftersom Sturegallerian såldes till en rekordlåg avkastningsnivå om knappt 4 procent.

Den andra orsaken till att Diligentia växer snabbt är de många och stora välbelägna projektfastigheterna. Under de närmaste åren kommer bolaget att satsa över 5 Mdr kr i fastighetsutvecklingsprojekt. Enligt min mening är flertalet av dessa projekt så pass lovvärda att de kommer att öka projektportföljvärdet under de närmaste fem åren, i vissa fall, enligt min bedömning, med två gånger projektinsatsen.

Detta betyder sammantaget att det inte kommer att dröja många år förrän värdet på Diligentias fastigheter, enligt IFRS, med råge kan överstiga 40 Mdr kr, och därmed överträffa det fastighetsvärde som bolaget hade under år 2002.

Med tiden kommer det råd i Diligentia. Fastighetsföretaget har försökt, med både snille och smak, att göra de bästa rekryteringar. Tydligt är att Diligentia nu har en laganda om vinnande entreprenörskap. Det ska det bli intressant att se hur den nya ledningen och organisationen utvecklar bolagets fastighetstillgångar under de närmaste fem åren.

Med tid växer råd, vilket kan betyda att fastighetsbolaget Diligentia får möjligheter att uppfylla innebörden i sitt latinska namn.

The Future Value of Diligentia

During the last few years, major property companies in Sweden have revalued their properties in accordance with IFRS (International Finance Report Standard) involving a considerable number of billions. Among the Swedish property companies that have raised their net asset values (NAV) most notably, we find Akademiska Hus, Vasakronan and AP Fastigheter.

These three companies now enjoy values slightly below or above EUR 4.31 billion. None of these companies have been forced to introduce IFRS, since it is merely listed companies such as Faberge, Castellum or Kungsleden that have to abide by this regulation.

IFRS lists the liquid resources of the company's properties in a specific market. Now, Diligentia has not yet introduced IFRS, but the unrealised increase in value will not be presented until the annual account is published for the year 2007.

Today, Diligentia has a book-value of about EUR 2.26 billion and, hence, it is one of the biggest property companies in Sweden. To my mind it is likely that the company can once again become the biggest property company in Sweden. There are a number of facts that support this view.

The main reason is that the company has not yet introduced IFRS. When it is introduced, it will probably show that Diligentia books a number of billion in unrealised increase in value.

There is no doubt that Diligentia knows how to realise increase in value. A new record was set on the market in Stockholm when Sturegallerian was sold to Abu Dhabi Government Investment Authority for more than EUR 431 million. The sale had a good timing, since Sturegallerian was sold at a record low yield of less than 4 per cent.

The second reason why Diligentia is growing so quickly are numerous and well located project buildings. During the next few years the company will invest more than EUR 538,5 million in property development projects.

In my opinion many of these projects are so promising that they will raise the property value during the coming five years at twice the input.

All in all, these factors mean that it will not be long until the value of Diligentia's property, in light of IFRS, will exceed the level of EUR 4.3 billion and will, therefore, exceed the property value that the company enjoyed during the year 2002.

In time Diligentia will find a way forward. The property company has done its utmost, using wisdom and a sense of taste, to recruit the best men and women for the job. It is evident that Diligentia now can boast a progressive spirit of enterprise. I anticipate with interest how the new management and organisation will develop the property assets of the company during the next five years.

Time will tell. This means that the property company has the opportunity to fulfil the obligations that the Latin name Diligentia entitles.



*Johan Denell, Head of
Analysis & Transactions.*

Murman formgav Diligentias huvudkontor

Av Birgitta Fröjendahl

I början av februari invigde Diligentia sitt nya huvudkontor på Jakobsbergsgatan 22 i centrala Stockholm. Flera hundra personer i branschen hörsammade inbjudan.

Fastighetsägaren Diligentia hade givit Murman Arkitekter uppdraget att formge ombyggnaden och inreda lokalerna. Kommunikationen mellan byggnads- och inredningsarkitekter ledde till optimala lösningar i arbetet med formgivningen.

Per Sjöberg var handläggare för byggnadsarkitekturen och Wivian Eidsaunet ansvarade för inredningen. Hon betonar att "heltidslösningar, där vi på Murman kan kombinera bygg och inredning av detta slag, är våra bästa referensprojekt".

Utmaningen i projektet tillspetsades när Diligentias organisation växte från knappt 20 till 100 personer på ett år till hösten 2006. Med andra ord, denna expansion skedde under projektets gång.

Eidsaunets inredning skapades i samråd med en styrgrupp från Diligentia bestående av Cecilia Östman, Sven Orefelt, Susanne Arvidsson och Markus Pfister. Huvuddragen i formgivningen är, som Eidsaunet uttrycker det, att använda "enkla material i oväntade och nya sammanhang, som masonit med inpressade växter på dörrarna i kombination med mässing" (se fotot av receptionen nedan). Materialen representerar en länk till det klassiska, genom mässing och sten, och till framtiden, genom den av människan skapade blommiga masoniten.

Vidare nämner hon vikten av att forma "mötesplatser för olika typer av möten, både planerade och spontana, öppna lösningar som underlättar kommunikation och synlighet samt flexibel inredning, framför allt i arbetsytan". Känslan av öppenhet kombineras med vissheten att personalen kan förändra sin miljö i takt med arbetsuppgifternas karaktär.

En referensgrupp med personer från Diligentias samtliga enheter deltog i processen med utformningen av kontorets arbetsplatser, funktioner och stämning. Ljusinsläpp och belysning har, som ofta annars i dagens arbetsmiljöer, fått en framskjuten plats i planeringen. Upprättandet av balans mellan platser för möten och för arbetsro var en annan viktig faktor i inredningsarbetet.

Diligentias huvudkontor uppmuntrar personalen till goda prestationer i en konkurrensutsatt bransch. Latinets diligentia betyder noggrann och omsorgsfull. Miljön på huvudkontoret ska underlätta för företagets anställda att prestera sitt yttersta för att leva upp till det namnet.



Wivian Eidsaunet, vice vd och ansvarig inredningsarkitekt, Murman Arkitekter. Foto: Hjalmar Mann.



Receptionen på Diligentias nya huvudkontor.



Kontorsinteriören är generös med luft och ljus.



Erik Paulsson, vice styrelseordförande i Fabege, språkade med Per Uhlén, vd Diligentia, vid invigningen av Diligentias huvudkontor.



Från vänster: Annica Carlsson, vd Equator Stockholm, Bengt Forsberg, marknadsområdeschef köpcentrum Diligentia, Charlotte Strömberg, vd Sverige Jones LangSalle, och Mikael Georgsson, marknadschef CapiteX.



Stefan Holmlund, vd Kreator Support Management, och Cecilia Östman, chef Kommunikation Diligentia.



Thomas Lindström, Carlyle, och Jan Sarenmark, Real Competence Svenska AB.

Stockholm Public Library Competition

By Birgitta Fröjdendahl

Stockholm is one of the most attractive capitals near the waterline in the world. Uniform sets of buildings in various parts of the city have escaped destruction and devastating wars. Furthermore, the classic, simple forms and moderate colours of many buildings in Stockholm survive various preferences and trends.

Last spring, the City of Stockholm invited architects globally to participate in an open international competition regarding an extension to Erik Gunnar Asplund's Public Library (1928). This competition proved to be one of the largest architectural competitions of all time when the jury approved 1 170 entries.

The first stage in the competition is now completed. Unanimously the jury has selected six proposals to compete in a second stage of the competition. See www.arkitekt.se/asplund. The proposals are called Blanket, The Book Hill, Cut, Delphinium, Dikthörnan (Poets' Corner) och Nosce te ipsum. A winner will be selected in November this year. The extension will be finished in 2013.

For example, Poets' Corner proposes that the new extension will be placed below the hill and that the two existing wings will remain.

One reason why I prefer Poets' Corner is the combination of docile shape and innovative aspects, such as thin stripes of colour along the walls, in this proposal. It endorses both the existing environment and Asplund's architecture.



The jury says that Poets' Corner provides an attractive backdrop to Asplund's main building and that "the possibility of walking on a new intermediate level in the park, on the roof of the new library extension, is attractive".

Akademiska Hus utvecklar Campus Solna

Av Birgitta Fröjdendahl

Flera trotsade kylan den 20 februari vid första spadtaget för nya forskningslaboratorier på Campus Solna. Anläggningen heter Karolinska Institutet Science Park (KISP) och formges av SWECO FFNS.

Akademiska Hus investerar drygt 750 Mkr i moderna laboratorier bland annat för biopharmaföretaget Biovitrum. Tre ellipsformade fastigheter ska spegla varumärkena Akademiska Hus, Karolinska Institutet och Biovitrum, säger Jon Tvedt, ansvarig arkitekt vid SWECO FFNS.

KISP är en ny anläggning för forskningsföretag inom ramen för Karolinska Institutets Holdingbolag verksamhet.



Värmande musik, tal och soppa satte guldkant på den frusna morgonen.

Två av de tre ovala fastigheterna ska stå färdiga hösten 2009. De har utvecklats i samarbete med Biovitrum, Karolinska Institutet och Solna kommun.

Biovitrum ska hyra 12 000 kvm i fastigheterna. Ytterligare 4 000 kvm finns för uthyrning i dem. Lennart Karlsson, vd för Akademiska Hus Stockholm, tillägger:

– Överläggningar förs nu om byggandet av den tredje ovalen om 8 000 kvm.



Lennart Karlsson, vd Akademiska Hus Stockholm.



Glada miner vid spadtaget. Från vänster: Mats Pettersson, vd Biovitrum, Harriet Wallberg-Henriksson, rektor Karolinska Institutet, Lars-Erik Salminen, ordförande, kommunstyrelsen i Solna, och Lennart Karlsson.

Vid spadtagsceremonin deltog Harriet Wallberg-Henriksson, Karolinska Institutets rektor, Mats Pettersson, Biovitrums vd, Lars-Erik Salminen, kommunstyrelsens ordförande i Solna och Lennart Karlsson.

Arkitekterna gläds över att projektet med de planerade fastigheterna äntligen kan byggas. Det startade år 2001 och har tidvis legat på is. Fastigheterna ska få 6 till 7 våningar och sammanbinds för att möjliggöra möten.

– Ellipsen är en god form från flera synpunkter, säger Jon Tvedt.

Avsaknad av skarpa kanter kan öka inspirationen. Den mjuka formen är dessutom livsbejakande.



Montage med arkitekternas formgivning av laboratorier i korsningen Solnavägen och Tomtebodavägen. De rundade formerna i kontrast med glas- och stålkonstruktionen kombinerar samtida krav på det behagfulla och det rationella. Bild: SWECO FFNS.



Arkitekterna Anna-Brita Krakenberger, Jon Tvedt och Peter Lindberg. Kollegan Stefan Ekholm har även varit viktig under arbetet med formgivningen, påpekar Tvedt.



Meet the leader in the Nordic region

When it comes to property investment management our investors can trust us to perform.

We currently manage property investments of some €10 billion in property funds and management mandates across Europe. Our investors can choose from a wide range of investment vehicles and mandates. By year-end 2006, we had more than 10 national and regional funds as well as fund of property funds products open for investments.

We are proud to consistently having delivered good returns to our investors. We think this is the result of our international perspective in combination with a structured investment process and local active management. What do you think?

During MIPIM, you will find us at our boat in the marina. To arrange a meeting, please contact us at mipim07@aberdeenpropertyinvestors.com

Aberdeen Property Investors is the specialist division of Aberdeen Asset Management plc, a global investment management group listed on the London Stock Exchange and managing over €100 billion of assets. Aberdeen Property Investors manages some €10 billion in property investments through property funds and management mandates. The division has some 500 employees at offices in ten European countries. Clients are primarily institutional investors such as life and pension funds. Aberdeen was named the leading Property Investment Manager; Globally, in Western Europe and in the Nordic & Baltic regions in the Euromoney Awards 2006 for Excellence in Real Estate.

MAQS medverkar i de största transaktionerna

Av Lars Eriksson

Den unga advokatbyrån MAQS Law Firm är fortfarande okänd för vissa. Advokatbyrån börjar dock snabbt bli mer och mer namnkunnig. Faktum är att dess advokater var juridiska rådgivare i tre av de sex största fastighetstransaktionerna under 2006.

Byråen kan sägas vara en uppstickare, som startade i slutet av 1990-talet genom att ett antal advokater gick samman. Dessa advokater hade tidigare arbetat på ett antal ledande advokatbyråer. MAQS Law Firm, som fram tills nyligen hade det betydligt längre namnet Magnusson, Wahlin, Qvist, Stanbrook, har i dagsläget 135 jurister.

Enligt en undersökning av tidningen Affärsvärlden var MAQS en av de snabbast växande juristbyråerna i fjol – och siktet är inställt på en fortsatt snabb tillväxt. En tillväxt som har skett och förväntas ske både organiskt och genom samgåenden.

Totalt har advokatbyråen cirka 220 anställda på kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö, Köpenhamn, Warszawa och Tallinn.

Kundorienterat arbetssätt

Patric Olofsson och Per Dalemo, två partners på MAQS som arbetar med fastighetstransaktioner, framhåller i ett samtal med Fastighetsaktien att byråns framgångar i hög grad vilar på en affärsmässig inställning och ett praktiskt kundorienterat arbetssätt.

– Vi fäster stor vikt vid att vara ett kreativt juridiskt stöd för våra klienter. Detta genom att sträva efter att vara nytänkande och genom att i varje klientrelation identifiera vilka frågor som är viktigast för klienten, säger Per Dalemo.

Han fortsätter:

– Viktigt i det här sammanhanget är att föra en dialog med kunden, vara lyhörd och lära sig hur de tänker. Detta är ofta en balansgång, med tanke på det höga affärstempot på marknaden i dag

Patric Olofsson konstaterar att MAQS ambition att se frågeställningar ur klienternas perspektiv även tar sig uttryck i att byråns medarbetare periodvis arbetar ute hos kunden. Advokatbyråen genomför också seminarier, där jurister och klienter får tid och möjlighet att ställa frågor och utbyta erfarenheter.



Per Dalemo, advokat och partner MAQS.



Patric Olofsson, advokat och partner MAQS.

Arbetet som utförs inom MAQS ska enligt byråns policy alltid ta sin utgångspunkt i klientens behov. I grunden bygger detta på att kunna erbjuda skräddarsydda lösningar baserade på samarbeten mellan medarbetarna inom byråen. Ett av de viktigaste verktygen i sammanhanget är en genomtänkt kommunikation. Det gäller att vara tillgänglig och att använda ett rakt, enkelt och lättförståeligt språk. Dessutom är det viktigt att vara tydlig gällande prisättning.

– Att vara proaktiv är ytterligare en framgångsnyckel, tillägger Patric Olofsson.

För att hela tiden påminnas om hur viktigt det är att agera proaktivt har byråns medarbetare på sina musmattor vid datorerna ett antal frågor som de kan ställa till sig själva dagligen. Frågor som handlar om att bidra med något nytt, att se problemet ur ett vidare perspektiv, att erbjuda innovativa lösningar och att alltid göra ”det lilla extra” för klienten.

True partnership

Liksom flera andra större affärsbyråer har MAQS en bred kompetens, vilket gör att firmen kan åta sig stora och komplexa uppdrag. MAQS kompetens är affärsjuridiskt heltäckande och byråns advokater har bland annat kvalificerad erfarenhet inom fastighetsrätt, transaktioner, finansiering och skattefrågor.

Vad gäller frågor som rör finansiering och skatt, vilka under de senaste åren har fått en allt större betydelse, har MAQS spetskompetens genom bland annat Sten Gejrot och Lars L. Isacson inom finansiering samt genom Patrik Essehorn och Lars Odinge inom skattejuridiken.

Att verksamheten inom dessa fält har varit framgångsrik framgår av att MAQS har fått ta över och fått huvudansvar för all juridik hos flera större kunder. Detta efter att från början endast ha haft hand om delar av deras juridik.

Genom att arbetet på MAQS bedrivs via true partnership, där byråns delägare delar vinsten lika, ökar även möjligheten



Patric Olofsson och Per Dalemo på MAQS kontor i Stockholm vid Norrmalmstorg 1.

att en tilltänkt transaktion blir belyst ur alla vinklar. Detta arbetssätt bidrar till att risksäkra affärerna och gagnar i slutändan framförallt klienten. Det skapar dessutom ett gott samarbetsklimat på byrån.

Rådgivare i den största affären

MAQS agerade rådgivare i den största fastighetsaffären i Norden i fjol. Det var när London & Regional börsnoterade en nordisk och litauisk fastighetsportfölj på AIM, en av Londonbörsens marknader. Portföljen omfattade 84 fastigheter med ett marknadsvärde på cirka 1,9 miljoner euro (cirka 17,6Mdr kr). Nyligen ökade bolaget sitt innehav med fastigheter för ytterligare 134,8 miljoner euro (cirka 1,25 Mdr kr). Per Dalemo förväntar sig fler internationella noteringar av fastighetsportföljer.

Stort intresse för handels- och logistikfastigheter

Under de senaste åren har MAQS Law Firm biträtt både säljare och köpare i transaktioner av flera handels- och logistikfastigheter. Intresset för denna typ av fastigheter spås bli fortsatt stort. Logistikfastigheter har ofta få hyresgäster och långa hyresavtal, vilket passar utländska institutionella köpare. Det attraherar även förmögna privatpersoner, som går samman i syndikat och investerar i enstaka objekt eller i fastighetsportföljer. Den här investeringsmodellen tror Per Dalemo blir vanligare framöver.

Privat kapital lämnar marknaden

Annars, menar Dalemo, är en av strömningarna på transaktionsmarknaden för tillfället att flera privata investerare passar på att ta hem pengarna, samtidigt som

institutionerna fortsätter att köpa. En annan trend är att avkastningskraven rör sig nedåt även i medelstora städer i takt med att investerarnas blickar riktas dit.

Inte bara transaktioner

Just nu är transaktionsmarknaden het. Det gynnar MAQS, men Olofsson och Dalemo framhåller vikten av byråns löpande fastighetsrättsliga uppdrag. Det kan gälla ärenden om detaljplaner och exploateringar i samband med, exempelvis, köpcentrumbyggen. De här uppdragen ger en värdefull kontinuerlig kontakt med marknaden och med klienterna.

– Uppdragen av den här typen ökar även i antal och komplexitet i takt med att allt fler utländska aktörer förvärvar, bygger om och förvaltar i Sverige, säger Patric Olofsson.

Ett av MAQS äldre uppdrag härstammar från slutet av 1990-talet, då byrån blev juridisk rådgivare åt Steen & Ström. Olofsson och Dalemo vill inte i detalj kommentera klienternas affärer, men andra exempel på officiella klienter hos MAQS är, bland andra, Nordens största hotellkedja Choice Hotels och den internationella fastighetsinvesteraren London & Regional.

PPP och Vasakronan

Det händer mycket på många fronter inom fastighetsbranschen och advokaterna på MAQS ser med tillförsikt på den närmaste framtiden. Efter regeringsskiftet i höstas har dörrarna öppnats för flera intressanta uppdrag kopplade till offentligt/privat finansierat byggande och till en planerad försäljning av Vasakronan.

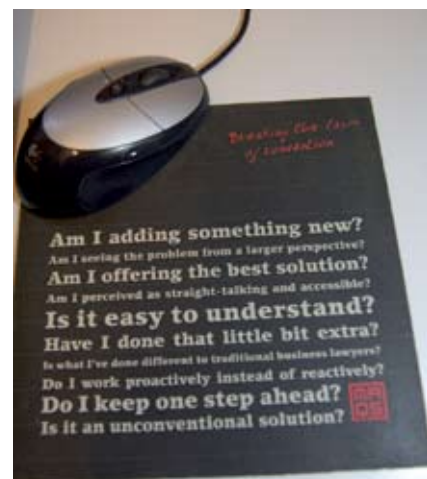
Offentligt/privat finansierade projekt, PPP-uppdrag (Private Public Partnership),

kommer att kräva omfattande juridiska insatser inom det fastighetsrättsliga området samt inom finansiering. En extra styrka i det här sammanhanget är att Patric Olofsson har arbetat med PPP i London under en period. Dessutom har byrån kompetens på området, eftersom medarbetare tidigare har arbetat med dessa frågor på Regeringskansliet.

MAQS tror mycket på PPP och har redan idag en PPP-grupp, som ger rådgivning till internationella klienter som bevakar utvecklingen på den svenska marknaden.

När det gäller Vasakronan tror Per Dalemo och Patric Olofsson att en försäljning av bolaget har alla förutsättningar att bli årets största fastighetstransaktion.

– Vi har redan fått förfrågningar kring försäljningen av Vasakronan, både från svenska och utländska investerare, säger Patric Olofsson.



Medarbetarna på MAQS läser dagligen på sina musmattor ett antal frågor om hur viktigt det är att agera proaktivt.

Gynnsam lagstiftning i Finland för utländska investerare

Av Kimmo Koivisto

Utländska investerares frammarsch på den finska och svenska fastighetsmarknaden har varit stark under senare år. Orsaken till detta kan vara att båda länderna har en tillförlitlig lagstiftning och en stabil ekonomi.

Man antar ofta att Finland och Sverige har lagar som överensstämmer i stort och att det därför inte är intressant att jämföra dessa länder.

Ibland stämmer det antagandet, men lagstiftningen som reglerar exempelvis hyresförhållanden och fastighetsinvesteringar har sinsemellan många väsentliga skillnader.

Hyreslagstiftning

Sedan år 1995 har Finland haft en hyreslagstiftning där den mest väsentliga principen innefattar avtalsfrihet. Hyreslagstiftningen gällande bostäder och lokaler är åtskilda. Detta gynnar avtalsparter, eftersom tolkningsproblem kan undvikas effektivt. Oklara lagar eller bestämmelser i ett hyresavtal är alltid en risk för en fastighetsägare.

Exempelvis tillämpas i både Finland och Sverige principen om marknadsmässig hyra, men allmänt kan sägas att tröskeln för jämkning av oskälighyra är betydligt högre i Finland.

Utgångspunkten enligt den finska lagen om förhyrning av affärslokal är att hyresnivån bestäms enligt avtal. Endast starkt oskälighyror kan jämkas. Samma förhållande gäller vid uthyrning av bostäder. Parterna kan relativt fritt avtala om hyrans storlek.



Artikelförfattaren Kimmo Koivisto är doktorand på juridiska fakulteten vid Åbo universitet i Finland. I sin forskning inriktar han sig på skillnader och likheter mellan hyreslagstiftningen i ett flertal länder, sett ur en investerares synvinkel.

I Sverige finns ett vedertaget system med bestämmelser om bruksvärdeshyra, vilket helt saknas i Finland, där marknaden relativt fritt styr hyrorna. Noteras bör att Finland saknar motsvarighet till hyresnämnd; alla hyrestvister behandlas här i allmänna domstolar.

Dock, enligt en ny lag som träder i kraft inom kort, kan vissa hyresärenden behandlas i en konsumenttvistenämnd.

I ett förarbete kring en ny Lag om kon-

sumenttvister uppskattas antalet hyresfrågor årligen vara omkring 780. Siffran är verkligen ringa och visar enligt min mening att bostadshyreslagstiftningen fungerar relativt bra i Finland.

Det föreligger ingen större skillnad i lagstiftningen som reglerar löptiden för förhyrning av lokaler i Finland eller Sverige. Både tillsvidare- och tidsbestämda avtal är tillåtna, men märkas bör att i Finland krävs ingen särskild uppsägning när ett tidsbestämt avtal löper ut.

Hyresförhållandet upphör där vid avtalstidens slut, utan automatisk förlängning. Som nämnts ovan, är tidsbestämda avtal dessutom tillåtna vid bostadsuthyrning.

Lagen har ingen begränsning om hyresavtalets längd. I Finland är löptider om några få dagar eller löptider som sträcker sig över flera decennier tillåtna. I Sverige är den längsta löptiden för lokalavtal 25 år.

Avtalsfrihet gällande hyreskontraktets överlåtelse eller uthyrning i andra hand är större i Finland än i Sverige. I Finland kan möjligheten att hyra ut lokalen i andra hand effektivt förhindras. Detsamma gäller vid bostadsuthyrning.

Uppsägningsskyddet för en hyresgäst är betydligt svagare i Finland än i Sverige. Hyresavtal som löper tills vidare upphör när någon av parterna säger upp avtalet. Man förutsätter ingen särskild orsak, bara den inte strider mot god sed inom hyresförhållandet.

Dock är hyresgästens rätt till skadestånd en tvingande rätt i Finland, men ska-

deståndets storlek är mindre i Finland än i Sverige.

Enligt 45 § i den finska Lagen om förhyrning av affärslokal har hyresgästen rätt till en skälig ersättning vid reduktion eller förlust av kunder som hyresgästen har åsamkats efter en uppsägning. Dock har det blivit en rättspraxis där de utdömda skadestånden har varit mindre i Finland än i Sverige.

Restriktioner vid köp av hyresfastigheter

Det enda som kan beskrivas som en restriktion vid köp av hyresfastigheter i Finland är skrivningarna enligt Förköpslagen 5.8.1977/688. Innehållet i denna Förköpslag överensstämmer i stort med den svenska "förebilden" Förköpslag 1967:868. I den svenska lagen har kommunerna vid försäljning av hyresfastigheter rätt att inträda i köparens ställe under vissa omständigheter.

Denna typ av restriktioner som Tillståndslagen 1975:1132 och Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (Förturslagen) 1982:352 som medges i Sverige är okända i Finland.

Ägarlägenheter och erfarenheter av avtalsfrihet i hyresförhållandena
När hyresregleringen avskaffades i Finland för cirka 10 år sedan tillkom det snabbt 100 000 nya hyreslägenheter. Huvudorsak till denna ökning av antalet hyresrätter var att lagstiftningen gjorde det lättare att säga upp hyresgästen, samtidigt som det blev lättare att träffa nya avtal om hyreshöjning. Trots att många var skeptiska till den nya finska lagstiftningen, har erfarenheterna huvudsakligen varit positiva.

Marknaden styr hyornas storlek, och utbudet och efterfrågan har medfört att hyrorna anpassats till en skälig nivå. En fri och öppen marknadssituation har också inneburit att köp av svarta hyreskontrakt har varit okända fenomen i Finland.

Det finländska bostadsaktiebolagssystemet möjliggör att vem som helst fritt kan förvärva en bostadslägenhet för att sedan hyra ut den, ofta helt utan några juridiska restriktioner.

Samma förhållande gäller uthyrning av lokaler. Den finska lagstiftningen om uthyrning av lokaler och bostäder underlättas av det faktum att flertalet kommersiella fastigheter i Finland ägs av aktiebolag.

Bostadslägenheter ägs i Finland antingen

av bostadsaktiebolag eller av fastighetsaktiebolag, vilket innebär att ägandet till fast egendom baserar sig på en äganderätt till de fastighetsaktier som i sin tur berättigar till en besittningsrätt av en lägenhet.

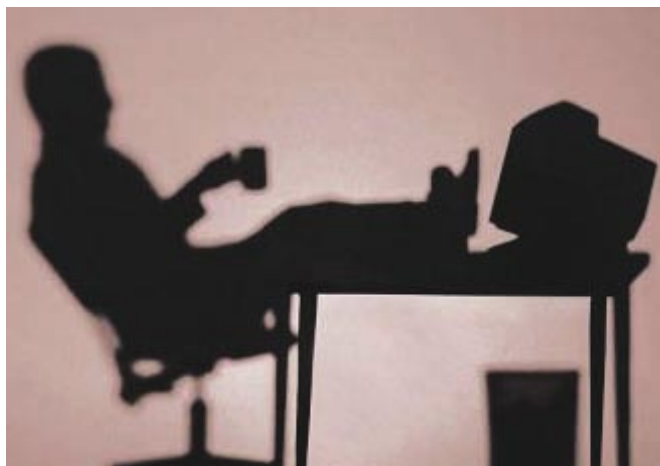
En aktieägare kan vara en fysisk eller juridisk person och aktierna i dessa fastighetsbolag får i allmänhet fritt överlätas. Den finska lagstiftningen är således väl anpassad för mindre fastighetsinvestorer.

I stället för att exempelvis investera i värdepapper, har många privatpersoner i Finland valt att investera i en lägenhet ägd av ett aktiebolag. Även de minsta investeringarna, som till exempel ett förvärv av en mindre lägenhet på en universitetsort, har generellt sett varit en säker avkastning, både i form av hyresinkomst och i form av en stabil värdeökning.

Slutligen kan tilläggas att det för utländska fastighetsutvecklare i Finland generellt finns en attraktiv rättslig miljö för fastighetsinvesteringar.

Avtalsfriheten inom lagstiftningen för bostads- och lokaluthyrningen minskar risken vid utlänningars fastighetsinvesteringar i Finland. Men det är viktigt att understryka att den stora avtalsfriheten som råder i Finland förutsätter ett juridiskt tillförlitligt avtalskunnande.

Service och tjänster till fastigheter och hyresgäster



Kreator utvecklar och samordnar supportfunktioner och servicetjänster för arbetsplatser och fastighetsägare. Från strategisk rådgivning till effektivisering och daglig drift. Vi är en partner när du snabbt behöver förbättra och effektivisera fastighetsdrift och servicetjänster.

KREATOR SUPPORT MANAGEMENT AB
Råsundavägen 1-3
169 67 Solna

REAL ESTATE SERVICES

- Analys och strategi
- Tillgångsförvaltning
- Fastighetsdrift och skötsel
- Fastighetsutveckling/projektledning
- Marknad och uthyrning

TENANT SUPPORT SERVICES

- Support management
- Service och tjänster
- Lokalprogram/lokalanpassning
- Flytt, inredning och teknik

KREATOR
SUPPORT MANAGEMENT

Tel: +46 8 735 04 20
Mail: helpdesk@kreator.se
WWW.KREATOR.SE

Skanskas Guldterrass har öppnats

Av Stefan Fröjdendahl

Skanska har nu slutfört byggnationen av Złote Tarasy (Guldterrassen) i centrala Warszawa. Citykomplexet, som omfattar hela 225 000 kvm, har nyligen invigts.

Ursprungligen var det tänkt att Złote Tarasy, som ägs till hälften var av ING Real Estate och av Rodamco Europe, skulle öppna betydligt tidigare. En polsk miljögrupp, Przyjazne Miasto, lyckades dock stoppa bygglovett ett flertal månader med hänvisning till landets miljölagar.

Detta ledde i november 2005 till att ING:s projektchef Paul Trip avgick. Kritik framfördes i polsk press mot att Przyjazne Miasto utnyttjade miljölagstiftningen för att pressa investerarna på pengar i utbyte mot att miljöärendet avskrevs.

Det förekom nämligen uppgifter om att Przyjazne Miasto erhållit 0,5 miljoner euro, cirka 4,5 Mkr, i ersättning mot att byggblockaden hävdes.

Złote Tarasy formgavs av The Jerde Partnership och Epstein med hjälp av Arup ingenjörer. Det består, bland annat, av ett fullt uthyrt köpcentrum om 63 500 kvm med över 200 butiker, en filmstad om 4 500 kvm samt 45 000 kvm kontorslokaler.

Ursprungligen var Skanskas kontrakt värt 1,8 Mdr kr. Ett belopp som på grund av förseningar har ökat.

Projektet igångsattes som ett joint venture mellan ING Real Estate och staden Warszawa. Det färdigställda projektet värderas i dag till 400 miljoner euro, cirka 3,63 Mdr kr

Rodamco betalade 157 miljoner euro, cirka 1,43 mdr kr, för 50 procent av aktierna i Złote Tarasy.

Framgångarna för Skanska är nu stora. Utbyggnaden av nio mil motorväg på A1 söder om Gdansk är ett av Skanska Polens största projekt. Skanska äger 80 procent av projektet, som genomförs i samarbete med NDI. Motorvägsbygget drivs som ett offentlig-privat samverkansprojekt, där Skanska Infrastructure Development medverkar som utvecklare och investerare.



Złote Tarasy är ytterligare en framgång för Skanska.



Złote Tarasy formgavs av The Jerde Partnership och Epstein med hjälp av Arup ingenjörer. Det består, bland annat, av ett fullt uthyrt köpcentrum om 63 500 kvm med över 200 butiker, en filmstad om 4 500 kvm samt 45 000 kvm kontorslokaler.

Rätt sätt att annonsera på internet

Capitex Säljstöd Fastighet gör det enkelt för dig
att annonsera dina lokaler och bostäder på internet.
Helt enkelt en smartare väg till hyresgästen.

Vi berättar gärna mer. Kontakta oss nu.



capitex

www.capitex.se • 0480 - 44 74 00

Stort intresse för SPD

Av Lars Eriksson

Det nystartade fastighetsutvecklingsbolaget Scandinavian Property Development ASA (SPD), grundat av SEB Enskilda och Aberdeen Property Investors (API), har fått en flygande start. Bolaget har tillförts 3 miljarder norska kronor (3,48 Mdr kr) i en riktad nyemission. Av detta belopp svarar svenska aktörer för cirka 4 procent, eller cirka 120 miljoner norska kronor. Därmed kan bolaget sätta igång med sitt första projekt, att bygga en ny stadsdel på Oslos gamla flygplats Fornebu.

Vd för Scandinavian Property Development är Stein Haugbro, tidigare vd för NCC Eiendom.

Han säger att den nya stadsdelen på Fornebu till 80 procent kommer att bestå av bostäder och resterande cirka 20 procent kommersiell yta. Investeringarna förväntas uppgå till cirka 15 miljarder norska kronor under de kommande tio åren.

Övertecknad emission

Intresset från investerarna var stort och emissionen övertecknades nästan fyra gånger. Totalt ville 225 institutionella och privata placerare från 13 länder teckna sig för aktier värda 11,7 miljarder norska kronor. Av dem som fick teckna aktier var



Den nya stadsdelen på Fornebu kommer att bestå av bostäder till 80 procent och resterande cirka 20 procent kommersiell yta.

cirka 75 procent utomnordiska investerare, företrädesvis från USA och Storbritannien.

De institutioner som tecknade sig för aktierna kontrollerar efter emissionen tillsammans 75 procent av bolaget. Säljarna av fastigheterna i Fornebuområdet, som ursprungligen fick betalt i aktier motsvarande cirka 800 miljoner norska kronor,

har även de ökat sitt innehav med 33 procent.

– Intresset från alla investerare innebär att vi kan utveckla vår portfölj och investera ytterligare i den skandinaviska fastighetsmarknaden. Vi söker fastighetsprojekt med utvecklingspotential i Sverige, Danmark och Norge, säger Stein Haugbro.

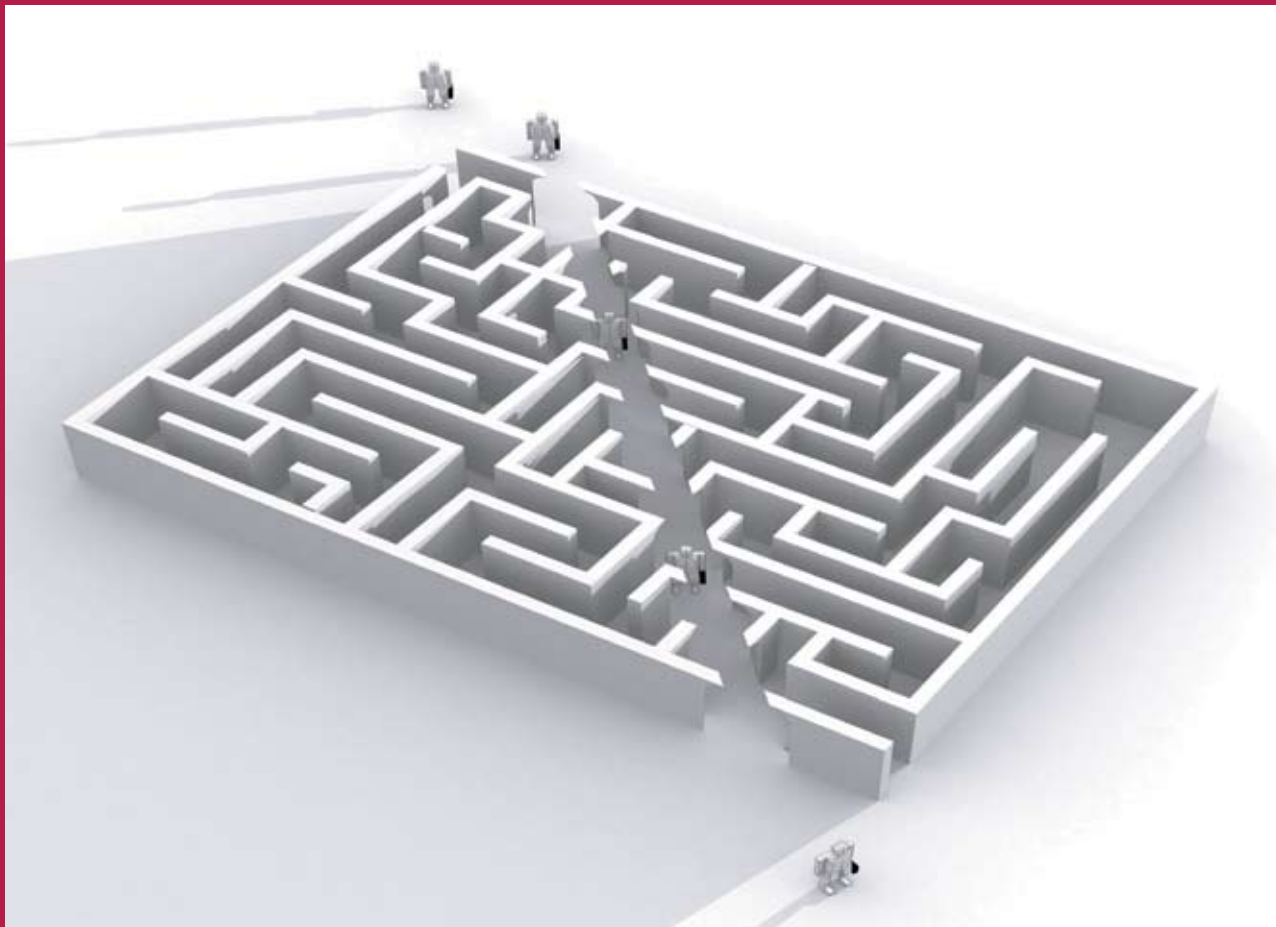
Mer kapital via börsnotering

Till hösten planerar SPD dessutom en notering på Oslobörsen. I samband med denna kan bolaget få ytterligare kapital. Enligt Haugbro kan detta innebära att bolaget får en förvärvskapacitet på ytterligare mellan 5 och 6 miljarder norska kronor.



Vd för Scandinavian Property Development är Stein Haugbro, tidigare vd för NCC Eiendom. Han söker nu fastighetsprojekt med utvecklingspotential i Sverige, Danmark och Norge.

Vi kan bästa vägen



...när du ska sälja till en bostadsrättsförening
och vid nyproduktion av bostadsrätter.

Med 25 års erfarenhet av fastigheter och fastighetsjuridik.

VÄLKOMMEN MED DIN AFFÄR!

ISAKSSON & PARTNERS

Trygg bostadsrättsbildning

www.isaksson-partners.se

Peter Ljung fick Chairman's Award av NAI Global

Av Stefan Fröjdendahl

Vid en ceremoni under förra månadsskiftet tilldelades Peter Ljung, koncernchef NAI Svefa, utmärkelsen Chariman's Award av NAI Global Real Estate Services, Worldwide. Under evenemanget deltog inte mindre än 1 250 kommersiella fastighetskonsulter och mäklare.

Nätverket NAI Global bildades 1978 i USA och är idag världens största nätverk av kommersiella fastighetskonsulter med 350 kontor i 45 länder. NAI Global har en årlig transaktionsomsättning på mer än 40 miljarder USD.

Svefa, som grundades 1995, har sedan starten vuxit till att bli en alltmer ledande fastighetskonsult i Sverige. Företaget, som fortfarande är helt personalägt genom partnerskap, har idag över 110 medarbetare.

Transaktioner

För drygt ett och ett halvt år sedan rekryterades Marcus H:son Lindfors som vd för dotterbolaget NAI Svefa Transactions. Verksamheten har under det senaste året expanderat starkt, eftersom bolagets mäklargrupp har växt till 10 medarbetare.

NAI Svefa, som under många år tillhandahållit ett brett tjänsteutbud inom Sveriges gränser, kan idag genom medlemskapet NAI Global, erbjuda tjänster även på den internationella marknaden. Medlemskapet i NAI Global öppnar således nya möjligheter för NAI Svefas kunder att nå ut till omvärlden – samtidigt som medlemskapet öppnar för utländska investerare i Sverige.

En växande och rikstäckande verksamhet

NAI Svefa tillhandahåller tjänster inom infrastruktur, plangenomföranden och exploateringar samt arbetar med miljömålstjänster ur ett fastighetsrättsligt perspektiv. Denna verksamhet har växt kraftigt och sedan några år tillbaka är NAI Svefa marknadsledande på 3D-fastighetsbildningar.

Bolaget har en helt rikstäckande verk-



Peter Ljung, koncernchef NAI Svefa.

samhet med kontor i 20 städer från Malmö i söder till Luleå i norr med tjänster inom transaktioner, lokalförmedling, fastighetsrätt, värdering & analys och digitala tjänster.

Peter Ljung gläds över framgången och

framhåller att visserligen bildades Svefa år 1995. Men år 1997 blev bolaget helt personalägt. Det betyder att det partnerägda NAI Svefa firar 10-års jubileum i år, vilket Tidningen Fastighetsaktien får återkomma till.

Arkitektkontoren Erséus och Kod formger i Hammarby Sjöstad

Av Birgitta Fröjdendahl

Området Lugnet i Hammarby Sjöstad var tidigare en plats för näringsidkare inom industri och hantverk. I dag uppförs här bostadsrätter. Riksbyggen har givit uppdrag till Erséus Arkitekter AB och Kod Arkitekter att formge 135 lägenheter i kv. Böljan. Peab bygger för kontraktssumman 215 Mkr. I samma kvarter bygger även AB Borätt cirka 200 lägenheter, med Erséus Arkitekter som formgivare.

Arkitekt Peter Erséus ansvarar bland annat för formgivningen av "Kuben", som med sina 13 våningar blir sjöstadens högsta bostadshus.

Han säger:

– Höjden och läget, det vill säga markområdet öster om Hammarby Sjö, möjliggör utsikt mot Hammarby Sjö, Svindersviken och hamninloppet i Nacka.

Vidare, Kod Arkitekters Åsa Kallstenius ansvarar för projektering av 81 lägenheter i södra delen av kv. Böljan.

Hon framhåller:

– Läget med sjöutsikt och Södermalms siluett har gjort att vi har valt mycket stora vinklade burspråk och långa balkonger, som ger huset dess yttre karaktäristiska gestaltning. Material som högblanka skivor och glasplank ska skapa en skimrande fasad som varierar i uttryck efter dygnets alla timmar.

För byggansvariga Peabs del gäller Riksbyggens uppdrag en påbörjad totalentreprenad med inflyttning beräknad till juni 2008 och etappvis fram till juli 2009.



Åsa Kallstenius och Sanna Hederus, Kod Arkitekter, ansvarar för den södra delen av kv. Böljan med parkering under mark.

Ny terminal i Frihamnen



För internationella kryssningsturister ska en ny, modern terminalbyggnad uppföras i Stockholms Frihamn. Stockholms Hamnars styrelse har tagit det beslutet. Den 3 000 kvm stora terminalen ska stå färdig till kryssningssäsongen år 2008.

Magasin 9 på Frihamnspiren ska genomgå en totalrenovering invändigt och utvändigt. Terminalen ska få en yta om 3 000 kvm och ska inrymma bland annat café, internetaccess, shoppingmöjligheter, vänthall, tull och bagagehantering.

Under sommarsäsongen anländer hundratals internationella kryssningsfartyg till Stockholm varje år. Dessutom växer trafiken över tiden och inför säsongen 2007 kan det anlända 300 000 kryssningsturister.

I dag saknas en terminal och resenärerna får ofta gå iland direkt på kajen. Utomlands är det vanligt att kryssningsturisterna anländer till terminaler.



Erséus projekt i Lugnet, Hammarby Sjöstad, inkluderar 30 000 kvm bruttoarea.



If we were to brag

If you are looking for a property adviser in Scandinavia, you are probably looking for us.

We have been selected **No.1 Overall Advisor** and **No.1 in Valuation** by Euromoney two years in a row. Our focus on local knowledge is a winning formula.

DTZ

Contact our Capital Markets Team or visit our stand LR2.05 at MIPIM.

Jan Rosengren
Investment Acquisition
+46-8-671 34 56
jan.rosengren@dtz.com

Fredrik Lidjan
Investment Strategy
+46-8-671 34 76
fredrik.lidjan@dtz.com

Mikael Holmström
Investment Sales
+46-8-671 34 38
mikael.holmstrom@dtz.com

www.dtz.com/se

Niam och Whitehall köper av Sponda för 3,7 Mdr kr



Johan Bergman, vd Niam.

Av Stefan Fröjdendahl

Niam Fond III och Goldman Sachs Whitehall Street Real Estate Funds har tecknat avtal med finska Sponda om förvärv av en fastighetsportfölj om cirka 400 miljoner euro, cirka 3,68 Mdr kr.

Ett inslag i den förvärvade portföljen är Nokias huvudkontor i Tammerfors om totalt 54 500 kvm, ritat av Arkjaatiset Oy och uppfört 1998/2000.

Avtalet omfattar delar av den Kapiteeli-portfölj som Sponda förvärvade av finska staten i december 2006 med ett stort antal fastigheter på flera delmarknader i Finland. Försäljningen är en del av Spondas strategi att sälja fastigheter för att refinansiera delar av den kredit som erhöles vid förvärvet av Kapiteeli-portföljen.

– Det är mycket tillfredsställande att vi har kunnat genomföra den här affären tillsammans med vår mångåriga partner Goldman Sachs, säger Johan Bergman, vd Niam. Detta förvärv utgör ytterligare en hörnsten i det fastighetsbestånd vi bygger upp i Finland, som vi betraktar som en av våra hemmamarknader.

I en telefonintervju tillägger han:

– Den portfölj som vi nu förvärvar har stora potentialer för fastighetsutveckling.

Finlands största börsnoterade fastighetsbolag, Sponda, som till 34,3 procent ägs av finska staten och till över 50 procent av utländska investerare, köpte det helt statligt ägda fastighetsbolaget Kapiteeli för 950 MEUR (cirka 8,75 Mdr kr) i december förra året. Vid den tidpunkten blev Sponda en nordisk fastighetsjätte med en portfölj värd cirka 2,7 miljarder euro (24,8 Mdr kr) och en uthyrbar yta om cirka 2 miljoner kvm.



En fastighet i den förvärvade portföljen är Nokias huvudkontor i Tammerfors.

EQT köper Scandic för 7,75 Mdr kr

Av Lars Eriksson

Riskkapitalbolaget EQT köper Scandic Hotels från Hilton Hotels Corporation för 833 MEUR (cirka 7,75 Mdr kr). Genom förvärvet får EQT 132 hotell med drygt 23 000 rum i nio länder i norra Europa.

I en kommentar till förvärvet säger Caspar Callerström, Partner på EQT Partners, som är rådgivare till EQT:

– Scandic är Nordens mest effektiva hotellkedja, samtidigt som varumärket Scandic har en unik position på den nordiska marknaden. Företaget passar väl in i EQTs strategi att investera i välskötta marknadsledande företag med tillväxtpotential.

– Fem fantastiska år i Hiltonfamiljen har gett oss kunskap och system för att bibehålla vår ledande position i Norden. Nu är tiden mogen för förändring och nästa steg ger oss möjlighet att bygga vidare på och utveckla våra nordiska rötter och grundläggande värderingar, säger Frank Fiskers, idag Vice President för Hilton, med ansvar för Afrika, Indiska oceanen och östra medelhavsområdet, och blivande vd för Scandic i samband med att ägarbytet och transaktionen genomförs.

Kedjan omsatte ifjol drygt 6 Mdr kr med cirka 5 700 anställda.

Frank Fiskers får ansvaret att ytterligare förstärka företagets position på de marknader där man ännu inte utnyttjat marknadspotentialen helt.

Hiltons rådgivare under förhandlingarna var Citigroup och Mannheimer Swartling. För EQT agerade Handelsbanken, CIBC och KPMG finansiella rådgivare, medan Vinge var juridisk rådgivare och Bain kommersiell rådgivare. Försäljningen är villkorad av godkännande från berörda konkurrensmyndigheter.

Hilton lämnar dock inte Norden helt. Den amerikanska hotelljätten behåller tre hotell i Finland (inklusive Hilton Helsinki Vantaa Airport som ska öppna i augusti), två hotell i Sverige och ett i Danmark.

De två hotell som behålls i Sverige är Hilton Malmö City och Hilton Stockholm Slussen.

Scandics historia började 1963 med Esso Motor Hotel i Laxå. Kedjan och dess koncept växte och exporterades i början av 1970-till Norge och Danmark.

År 1983 såldes hotellkedjan till ett svenskt konsortium med Ratos som delägare. Året därpå döptes bolaget och hotel-len om till Scandic Hotels.

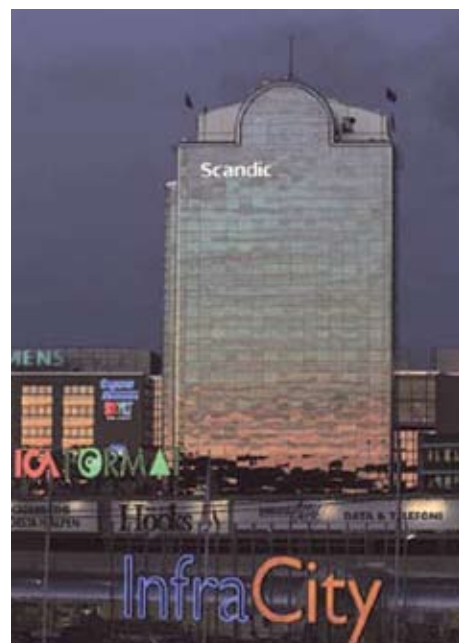
Våren 2001 köpte brittiska Hilton Group plc Scandic Hotels, som då bestod av 154 hotell med 26 500 rum, för cirka 9 Mdr kr. Ratos exitvinst den gången blev 1,7 Mdr kr. I slutet av 2005 köptes brittiska Hilton Group, med totalt 2 700 hotell, upp av amerikanska Hilton Hotel Corporation för cirka 45 Mdr kr.



Scandic Anglais Hotel vid Stureplan i Stockholm ägs av AFA.



ScandicArkitektbyrån Koncept i Stockholm ansvarade för nya Scandic Anglais inredning. Hotellfastigheten har för knappt ett år sedan genomgått en 18 månader lång totalrenovering.



I oktober 2005 sålde Vasakronan Infracity, med Scandic Hotel Infracity, till amerikanska Orion Capital Managers för 1,4 Mdr kr.



Hotell Kramer i Malmö uppfördes 1873-1874 av grundarna Anna & Fritz Kramer från Hannover. Gamla Kramer revs senare men ett nytt uppstod 1897. Grundarna drev hotellet fram till 1934.



Scandic Opalen med 238 rum ligger nära Svenska Mässan i Göteborg.

Northern European Properties ska expandera i Ryssland

Av Johan Elfver

Northern European Properties Ltd (NEPR) expanderar genom att förvärva två fastighetsportföljer för totalt 134,8 miljoner euro.

NEPR är sedan november i fjol noterat på AIM-listan på Londonbörsen. Den initiala fastighetsportföljen består av 84 fastigheter i Norden och Litauen med 1,8 miljoner kvm uthyrningsbar area. Portföljen har förvärvats från London & Regional Group, som även är störste aktieägaren i Northern European Properties.

Den ena portföljen, om 84 miljoner euro, innehåller 15 logistik- och industrifastigheter, varav tolv i Sverige, två i Polen och en i Tyskland. Fastigheterna omfattar 240 000 kvm och hyresgäster är bland andra Finnveden och Bufab. Den andra portföljen om 28 000 kvm innehåller fyra finska hotellfastigheter för 50,8 miljoner euro.

Efter dessa affärer har NEPR förvärvat fastigheter för 2 miljarder euro.

Under de närmaste åren räknar Thomas Lindeborg, Northern European Properties, att bolaget ska fördubbla sitt fastighetsbestånd.

Tillväxten ska till 80 procent ske i Ryssland.



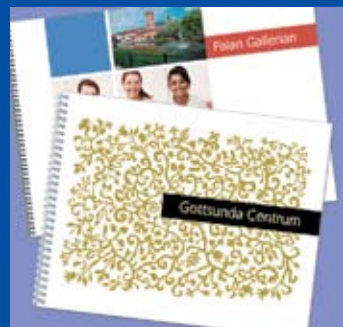
Thomas Lindeborg, Northern European Properties.



Northern European Properties äger ABB:s huvudkontor i Västerås.



Kappahls huvudkontor i Mölndal ägs av Northern European Properties.



Fastighetsutveckling, 28 projekt

Fastighetsförvaltning, 8 miljarder SEK

Uthyrning över hela Sverige

Butiksetablering och Centrumsupport

Det går bra för oss och vi söker kontinuerligt nya medarbetare inom fastighetsförvaltning och köpcentrumutveckling. Mer information finns på www.ncmdonaldsons.se

Oxtorgsgränd 2
111 57 Stockholm
Tel 08-545 425 80
Fax 08-545 425 88

Box 585
721 10 Västerås
Tel 021-10 83 50
Fax 021-10 83 55

www.ncmdonaldsons.se

VÄLKOMMEN OMBORD!



Jan Wejdmark, Managing Director Newsec Investment

Kom och besök oss ombord på M/Y Lady Roxanne,
i hamnen utanför Mipim-mässan

NEWSEC

Stockholm - huvudkontor
Regeringsgatan 65
103 96 Stockholm
Tel: 08-454 40 00

Malmö
Gråbrödersgatan 2
211 21 Malmö
Tel: 040-631 13 00

Göteborg
Vasagatan 45
404 29 Göteborg
Tel: 031-721 30 00

Norge
P.O. Box 533, Skøyen
N-0214 Oslo
Tel: +47 24 11 75 00

Finland
P.O. Box 140
FI-02601 Esbo
Tel: +358 207 420 400 www.newsec.se

Catella Danmark strukturerar Hypo Treuhand

Av Stefan Fröjdendahl

Catella Corporate Finance i Danmark, med vd Jesper Bo Hansen, har arrangerat en strukturerad finansiering av det tyska fastighetsbolaget Hypo Treuhand Holding AG, ett bolag som äger fastigheter i norra Tyskland värderade till 130 miljoner euro, cirka 1,18 Mdr kr.

Struktureringen omfattar både eget kapital och lån samtidigt som 40 procent av bolagets aktier har sålts till en utländsk investerare. Efter transaktionen äger den icke namngivna utländska investeraren bolaget tillsammans med en icke namngiven lokal tysk investerare.

HSH Nordbanks kontor i Köpenhamn har ställt ut ett senior loan, medan ett junior loan har ställts ut av ett bankkonsortium, samtidigt som en nyemitterad obligation har noterats på OMX-listan i Köpenhamn. Catella Danmark har tidigare arrangerat liknande strukturerade obligationsfinansieringar.

Det var Catella Danmark som genomförde en finansieringslösning åt bland andra svenska Allokton genom att notera en obligation på börsen i Köpenhamn.

Allokton, som bildades under första halvåret 2005, äger en portfölj med ett uppskattat fastighetsvärde om drygt 4 Mdr kr. Allokton handlas på First North från och med den 18 december 2006.

Catella Structured Finance A/S har också tillsammans med Brinova bildat det nya bolaget Amplion Strukturkapital AB, som ska möta en ökad efterfrågan på fastighetsobligationer på den svenska marknaden. Amplion Strukturkapital ägs till 49,5 procent av Brinova. Resterande aktier ägs av Catella och Amplions vd Daniel Gorosch.

I en kommentar kan sägas att obligationer med fastigheter som underliggande säkerhet är inte särskilt vanliga i Sverige, men desto vanligare i Danmark. Klart är

också att danska Catella Structured Finance har blivit en ledande aktör på att lansera danska fastighetsobligationer.



Jesper Bo Hansen, vd Catella Corporate Finance Danmark.

Equator Stockholm flyttar till Kungsgatan



Från vänster: arkitekt/marknadsansvarig Sima Zangiabadi, vd Annica Carlsson och senior arkitekt/marknadsansvarig Louise von Bahr; samtliga vid Equator Stockholm.

Av Birgitta Fröjdendahl

Annica Carlsson, vd Equator Stockholm, rekommenderar att fler företag flyttar. Det är stärkande och inspirerande, inte minst för ett hälsosamt idéflöde, försäkrar hon.

Fastighetsaktien besökte Equators invigning av lokaler på Kungsgatan 18 i centrala Stockholm, den 15 februari.

Kunder, samarbetspartners och vänner träffades och minglade på en yta om cirka

780 kvm. I dessa dagar behöver arkitektkontoret större ytor för att inhysa ett växande antal medarbetare. Antalet anställda i koncernen Equator European Architects närmar sig, för övrigt, 200. Flera större projekt har vunnits, bland annat i Rumänien och Bulgarien.

Lokalerna för Equator Stockholm är nyrenoverade. Uppdragsgivaren för det projektet är LaSalle Investment Management. Bsk Arkitekter i samarbete med Arcona

har uppdraget att planera och genomföra en omvandling av 10 000 kvm i fastigheten, inklusive en biograf och restaurang.

Åtgärder för förbättrat samband mellan angränsande gator kan även ske framgent.

Den nya entrén är ljus och elegant, när vi lämnar Equator. Tanken att det vore en god idé att packa, städa och flytta till en större, ljusare och renoverad yta följer oss under hemvägen.

Torregianis organiska balans

Av Birgitta Fröjdendahl



Torregianos oljemålning Ecce homo påminner om ikonerna Veronikas svetteduk. Värma färger reflekterar den villkorlösa kärleken.

Roberto Torregiani föddes i Civitanova Marche, Italien. Modern ville att han skulle bli präst, men han påbörjade slutligen studier vid Istituto Artigianale. År 1965 anslöt han sig till familjen i Frankrike, där hans bröder drev ett byggföretag.

Tre år senare hamnade han i Sverige och på Konstskolan i Västerås tack vare hustrun Birgitta. Under delar av året bor och arbetar han nu i Stockholm, Paris och Civitanova.

Han har hållit separatutställningar i Italien, Sverige, Finland, Ryssland, Tyskland, Frankrike, Japan, och USA. Exempelvis på Galleri Eklund-Wallmark deltog han i "Europeisk exil" år 2005. Olle Granath sa där att Torregianis måleri innehåller en "rytm som täcker hela registret från det mjukt harmoniska till det hetsiga och konfliktfyllda". Den rytmen utgår från livets dynamik.

Sådan konst tilltalar människor; till sommaren ska Torregiani ställa ut i Rom och året därpå i La Salpêtrière i Paris.

Färg och komposition ligger i fokus i Torregianis måleri, ofta i kontraster mellan kallt och varmt. Pulsen och värmen vinner dock över distansen och kylan. Röda nyanser segrar över de kyligt blå tonerna.

Studier i konstvetenskap och religionshistoria reflekterar ett djupt intresse för människan och hennes villkor; "Ecce homo" är en nyckel till hans produktion.

Torregianis konst är enligt min mening främst andlig. Hans essä om ikonens uppkomst behandlar människans behov av bilder. Där skriver han: "Den verbala och

skriftliga förkunnelsen kan inte ensam förmedla kristendomens budskap. Detta historiska faktum är avgörande för kristendomens och ikonmåleriets särställning med sin speciella betydelse som en helig förening mellan konst och religion." I sitt måleri förnyar Torregiani den föreningen för en samtida publik.

Livets helighet har många fasetter. Centrala aspekter där är puls och värme. Den rörelse och dynamik som finns i dem är även tongivande i Torregianis konst.



Torregianis utställning på Nacka konsthall i januari hade rubriken "Se människan!"



Cromatismo luminoso avbildar livets dynamik och pulserande värme.

Wadensjös kontrastrika konst

Av Birgitta Fröjendahl

Kontrast är ett nyckelord i Anders Wadensjös konst, både vad gäller former och färger. I stockholmsmotivet Stadsbild blir brytningen mellan mjuka övergångar och vassa kanter påtaglig. Ljusa nyanser spelar mot mörka; skarpa färger bryts mot skira pasteller. Sol och skugga skapar tankeväckande mönster i stenstaden och i den ombytliga skärgårdsmiljön.



Kontraster mellan former och färger är påtagliga i Stadsbild.

Stockholms stad och skärgård är återkommande motiv i Wadensjös konst. Stenfaser utan fönster minner om reserverad slutenhet, där dock färgen värmer. Beträktaren provoceras till nyfikenhet: Vad händer bakom de mystiska/mystika väggarna? Det må gälla starkt röda fasader eller lugnt gröna; alla saknar de öppningar och insyn. Inga kalla vindar sveper genom dessa hus.

– Avsaknaden av fönster gör motivet mer allmänt. Vi slipper konfronteras med, säg, Anderssons och Svenssons öden, om husen saknar fönster, säger konstnären med ett leende på läpparna.

Mellan den 24 februari och den 14 mars 2007 ställer Wadensjö ut målningar på Galleri Cupido i Gamla Stan. Inbjudan till vernissagen visar ett kantigt, funktionalistiskt höghus med en klarröd fasad utan fönster i en miljö som i övrigt karakteriseras av runda, uppbrutna former.

Det är högst ovanligt att någon i dagens läge uppehåller sig vid eller skapar stängda fasader. Glas och ljusinsläpp har blivit mantra i samtida arkitektur och konst. Postmodernismens hyllning till glas möjliggör insyn och utblick. Inget kan döljas, när ingen kan dölja sig i elfenbenstorn.

Wadensjö stämmer inte in i denna kör av glasyrkare. Han skapar slutna byggnader som kan tolkas alltefter humör, smak och temperament. Hans hus är både inbjudande och reserverade.

Arkitektur intresserar Wadensjö. Platser och miljöer är viktiga, konstaterar han. Allt från klassisk till modern arkitektur kan vara givande, men miljonprogrammet ger honom dåliga vibrationer.

– Funktionalismen var ok fram till 1950-talet, men sedan spårade det ur, anser han.

Hans måleri kan även vara en dialog med det förgångna: Göteborgskoloristen Åke Göransson är en inspirationskälla.

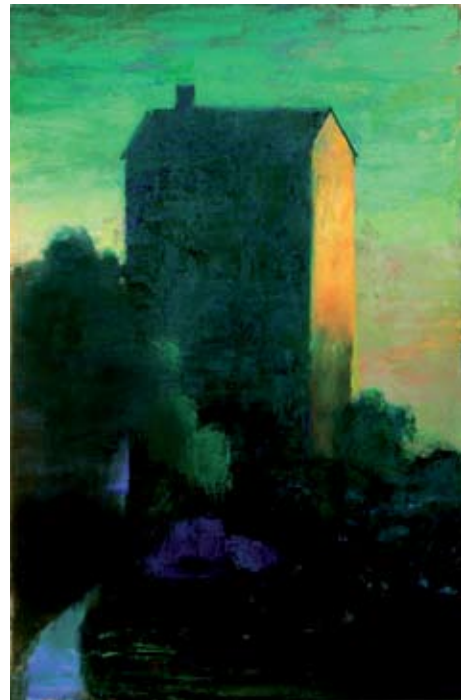


Anders Wadensjö gick på Idun Lovéns målarskola och har ett förflutet som illustratör.

Hans första utställning i år kan ses på Galleri Cupido. Efter den ordinarie utställningens slut finns vissa av målningarna till beskådande under fjorton dagars tid.

Motiven må vara hemlighetsfulla och slutna i Wadensjös konst, men tolkningen är gränslös och öppen. Färgerna talar sina egna språk i det skulpturala, i tecknet, i mystiken. Fantasin får blomma under en paus i livet.

Publiken på vernissagen mådde således gott. I stort sett samtliga målningar var sålda vid stängningsdags.



Målningen Siluett ger exempel på hur pensel-drag skapar liv i fasaden.



Wadensjös Rekviem är en samtida version av Arnold Böcklins Dödens ö.



Julmotivet O helga natt visualiserar kärleken till barnet i utställning på Skansen år 2005.

Köpa, sälja, hyra eller hyra ut?

På objektvision.se finns
1000-tals lediga lokaler och fastigheter

objektvision.se
STÖRST I SVERIGE PÅ LEDIGA LOKALER & FASTIGHETER

Tema – en femtioåring med vision

Av Birgitta Fröjdendahl

Tema är ett av landets ledande arkitekt- och projektledningsföretag med cirka 155 medarbetare i Stockholm, Uppsala, Malmö, Sundsvall och Visby.

Tre affärsområden är i fokus: arkitektur, landskapsarkitektur och projektledning.

Fastighetsaktien har träffat medarbetare på Tema i Stockholm. I samtalen betonades vikten av att vårda befintliga, och att skapa nya, fastigheter och miljöer i Sverige. Exempelvis expansionen i Stockholmsregionen tarvar aktivt engagemang från fastighetsägares sida.

Kunskap och erfarenhet inom arkitektur- och ingenjörskonsten är kompetens som krävs för framgång i bevarandet och förnyandet av områden, där människor ska leva i generationer framöver.

Bakgrund och vision

Håkan Persson, vd sedan år 1997, är stolt över Temas historik:

– Firman igångsattes den 23 augusti 1957 av arkitekt Jan Thurfjell i Luleå. Vi firar därför femtioårsjubileum i år!

Thurfjell skapade en verksamhet som expanderade med kontor över hela Sverige. En del projekt drevs även utomlands, bland annat i arabvärlden. Sedan sammanslogs Thurfjells verksamhet med vissa företag, som Matell Arkitekter, till Thurfjellgruppen på 1980-talet. Ambitionen var att gå in på börsen. Fastighetskrisen under 1990-talet satte dock stopp för de planerna. Sedan omstrukturerades företaget år 1997 till en juridisk person och tre delägare, med en partnergrupp, under namnet Temagruppen Sverige AB.

– I fjol togs styrelsebeslut om att skapa en ny struktur i Tema. Arkitektur, landskapsarkitektur och projektledning är således i dag våra tre affärsområden, som drivs med egen ledning och budget inom ramen för Temagruppen Sverige AB. Sedan en tid har landskapsarkitekturen med framgång fått profilera sin verksamhet tydligare än tidigare, säger han.

Den senaste nyheten i företaget är utvecklingen av en planavdelning. Här är ambitionen, bland annat, att ta fram detaljplaner för att skapa bygggrätter åt exploater. Sedan kan arkitekter vidareutveckla processen.

Tema är ett av få svenska företag med tydlig inriktning på samverkan mellan arkitekter och projektledare. Planavdelningen är en viktig kugge i den strukturen.

I dag är det högkonjunktur och konto-



Håkan Persson, landskapsarkitekt och vd sedan år 1997.



Björn Odéen, arkitekt.



Zeev Bohbot, arkitekt och kontorschef.



Alexandra Moore, inredningsarkitekt.

rets uppdrag inbegriper många utmaningar. Exempelvis behöver kommunerna hjälp med omfattande upprustningar av miljöprogrammet.

Persson understryker även Temas roll som generalkonsult och nämner särskilt ett stadsbyggnadsprojekt i Gävle Strand, Alderholmen, ett område mellan resecentrum och hamnen i Gävle. Äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter samt parkområden och kanaler ingår i detta projekt.

Arkitektur

Björn Odéen och Zeev Bohbot tillägger att Tema även arbetar med fastighetsbildningar tack vare de lantmätare som ingår i Temas

planavdelning. I samarbete med Stockholms stadsbyggnadskontor och jurister kan Tema bidra med kunskap angående nybyggnation och förädling av fastighetsbeståndet. Med planarkitekter på Stockholms stadsbyggnadskontor utarbetar Tema även program för fastigheter och detaljplaner.

Temas storlek gör att företaget kan delta på flera fronter. På arkitektsidan kan det gälla allt från planering till inredning. Kontorschef Bohbot säger:

– På arkitektsidan är vi tjugofyra medarbetare. Vi hanterar hela skalan av uppdrag från nybyggnation av Pedagogikum vid Uppsala universitet om 600 Mkr till ny- och ombyggnad av Skärholmen Centrum,



Pedagogikum är namnet för ett projekt som är en sammanslagning av alla pedagogiska institutioner på Uppsala universitet samt institutionen för psykologi. I Pedagogikum, omfattande 26 000 kvm, ska rymmas 3000 studenter och cirka 600 anställda. Projektet innehåller lärosalar, kontor, grupprum, bibliotek, restaurang, hörsalar samt landets mest avancerade learning lab (benämnd Pedagogiska torget).

söder om Stockholm, för 1,8 miljarder kr. I efterdyningarna av talrika fastighetsaffärer förväntar sig nu Temas medarbetare att exempelvis utländska ägare i Sverige ska börja utveckla sina fastigheter och ta ansvar i ett aktivt ägande. Fastighetsägare bör vårda sina fastigheter långsiktigt. Det är inte bara transaktionen som är viktig. Odéen och Bohbot föreslår:

– Vi tycker att fastighetsägarna bör satsa mer på underhåll, förnyelse och nybyggnation i vissa delar av Stockholm. Fastigheter är ägarnas ansikten utåt. De utstrålar och avslöjar graden av ägarnas engagemang.

I Köpenhamn, som en jämförelse däremot, tas större risker i satsningar på nybyggnation och förnyelse. Vi bör inte vara sämre, avslutar de två arkitekterna.

Civilingenjör Stina Stjärnström arbetar som handläggare på Tema. Hon gjorde sitt examensarbete inom miljögeoteknik vid University of Alaska Fairbanks, USA.

Hon deltog i arbetet med det nya polishuset på Kungsholmen åren 2002 till 2005 på sin tidigare arbetsplats. På Tema kan hon utnyttja den kunskap och erfarenhet hon fick i det uppdraget. Hög installationstäthet kräver stort projekteringskunnande och gedigen samordning mellan konsulter.



Stina Stjärnström, civilingenjör.

I dag handlägger hon projektet Skärholmen Centrum och Björn Odéen är ansvarig arkitekt. Möten, samordning, planering och styrning samt vissa aspekter rörande gestaltning ingår i handläggningen.

I Skärholmen Centrum ska ingå ett glas-hus i huset, det vill säga, ett skal av glas ska uppföras i centrumet. Här ska inrymmas två plan med trettio butiker.

Inredningsarkitektur

Alexandra Moore är uppdragsansvarig inredningsarkitekt på Tema. Dessutom arbetar hon med doktorsavhandlingen Designfaktorer för välbefinnande i arbetsmiljön vid Luleå tekniska universitet.

Inredningsarkitekten ska, enligt henne, klä rummets själ. Hon förordar här kreativa möten över gränser och gläds över samverkan med kollegor inom samtliga enheter på Tema. Dessutom samarbetar hon externt, exempelvis med konstnärer som Lotta Canow.

Projekt på Tema rör, bland annat, konceptutveckling av företagsrestauranger i modern anda. Moore är, exempelvis, huvudarkitekt för Sabis restauranger (se notis i Dagens Fastighetsaktie den 16 januari 2007 samt i Nyheter om Stockholm, www.fastighetsaktien.com samma dag under rubriken Tema visualiserar för Sabis).

Vidare arbetar hon med kontorsutveckling. Det arbetet bygger på resultat om hur designfaktorer påverkar människors upplevelse av, och beteende i, miljöer.

Utvecklingsarbete sker även inom ramen för verksamheten på Tema. Planering av stockholmskontorets flytt till Hantverkargatan 25 på Kungsholmen till hösten är ett sådant exempel.

Målsättningen i hennes verksamhet, generellt sett, är att skapa moderna och föränderliga miljöer på ett naturligt sätt. Miljöer ska vara stimulerande för tankeverksamhet och kreativitet. Goda inredningar leder ofta till att personalen kan producera tjänster effektivt.

I dagens samhälle kan människors sinnen bli stressade av överskott på infor-

mation. Investerande i välbefinnande kan dock skapa förutsättningar för god ekonomi på företag, konstaterar Moore.

Landskapsarkitektur

Landskapsarkitekt Annika Forsgren är ansvarig för planavdelningen på Tema inom ramen för landskapsarkitektur. På denna nya avdelning, som är unik för Stockholm i Tema Sverige, ingår landskapsarkitekter, planeringsarkitekter, byggnadsarkitekter samt lantmätare.

På planavdelningen bedrivs en bred verksamhet för att betjäna kommuner och exploatörer.

Exempelvis arbetar Tema med förvandling av Lärarseminariet, nära Luthagen, till bostäder. Bakgrunden är att Uppsala kommun beställde en stadsanalys över området.

Tema har nu analyserat och utarbetat ett förslag över placering av byggnaderna. Nya stråk och länkar föreslås. En stadsbilsanalys för området har framtagits. Sedan har Tema undersökt detaljfrågor rörande boendemiljön.

Projektet påbörjades i februari och ar-



Annika Forsgren, landskapsarkitekt, ansvarig för planavdelningen på Tema.



Per Axelsson och Johan Forsman, ansvariga för landskapsarkitektur i Stockholm.



Skärholmen Centrum ska nyinvigas år 2008. Foto: Åke E:son Lindman.

kitekterna samt landskapsarkitekterna på Tema i Uppsala under Ulf Årlebrands ledning har nu påbörjat skissandet av husvolymerna och miljön.

Ett annat exempel är stadsbyggnadsprojektet på platsen där Norrköpingsanstalten i dag ligger. Ett uppdrag utfört av planavdelning, arkitekter och landskapsarkitekter. Specialfastigheter är beställare. Stads- och landskapsrum är faktorer som utmärker det projektet i Norrköping.

Dessutom samarbetar planavdelningen i Stockholm med Tema Malmö i ett projekt om femhundra fritidshus på en golfbana i Malmö. Projektet pågår vidare i Stockholmsregionen och på andra håll i Sverige.

Forsgren trivs på planavdelningen, eftersom hon där får delta i, och påverka, projekt på tidigt stadium.

– Tema planavdelning tillvaratar befintliga positiva kvaliteter och värden; vi ser helheter och samband. Våra kunder får områden med hög kvalitet, eftersom vi kan bidra med effektiva lösningar, avslutar hon.

Landskapsarkitekterna Per Axelsson och Johan Forsman ser positivt på framtiden.

– I och med att miljöfrågor tillmäts större vikt, kommer landskapsarkitekturen att få en central roll, säger Axelsson.

Beställare ställer ofta villkoret att landskapsarkitekter ska delta i planeringsprocesser, vilket är en global trend, tillägger han. I England, Frankrike och Tyskland finns höga estetiska krav på infrastruktur och miljöfrågor.

Vård och förnyelse av kyrkogårdar har blivit ett betydande arbetsfält för landskapsarkitekter på senare år. Det finns även exempel på nybyggnation i Britt Berntssons projekt för en ny kyrkogård i Täby. Kyrkoantikvarisk ersättning som utgår från staten är ett stöd i det arbetet.

Utemiljöer för bostadsområden är dock landskapsarkitekternas största område. Det rör sig om nybyggnation och restaurering av, exempelvis, miljonprogramsområden. I Östberga höjden, intill Årstafältet,



Nelly Sachs park på Kungsholmen med lekmiljöer och utsiktsplatser. Ansvarig landskapsarkitekt: Johan Forsman. Handläggande landskapsarkitekt: Jessica Henriksson. Beställare: Exploateringskontoret.

finns ett område, ägt av Svenska Bostäder, säger Forsman, där goda exempel på uppgrustningar och punktvisa förtätningar äger rum. Stora parkeringsplatser kan ersättas av nya bostäder. Dessutom är utformningen av parker framträdande i landskapsarkitekternas vardag.

Ett område som Axelsson och Forsman ser som ett potentiellt framtida verksamhetsfält är miljön vid svenska hamnar.



Kontorschef Åke Lesant.

Projektledning

Temagruppens affärsområde projektledning består av drygt 40 medarbetare i Sverige. Av dessa finns 16 i Stockholm med Åke Lesant som kontorschef.

De yrkesroller som vanligtvis efterfrågas är projektledare, projekteringsledare, byggledare och kvalitetsansvarig. Dessa projektledare är involverade med Temas arkitekter i gemensamma uppdrag samt med externa arkitekter i enskilda uppdrag. Det åligger dem att vara oberoende och opartiska, när de rekommenderar vilka arkitekter eller övriga konsulter som ska göra vad i de olika projekten.

En fördel med egna arkitekter är att man känner till deras erfarenheter och har utarbetade relationer, vilket är en faktor vid urvalsprocesser för nya projektorganisationer.

Projektledarna hjälper fastighetsägare eller tilltänkta fastighetsägare med teknisk fastighetsbesiktning eller due diligence. Helhetsperspektiv och flexibilitet är viktiga nyckelord i den processen.

– Vi ska ha ett brett kunnande och veta litet om mycket, sammanfattar Ulf Askenbom med ett leende.

Detta är den sjätte intervjun i Fastighetsaktiens serie om svenska arkitektkontor. En ambition på Tema är att skapa ett universum av kompetens för att tillgodose flera behov och krav från beställarnas sida. Kontorets fokus på miljöfrågor och uppmuntran till samarbete över gränser kan vara en framgångsrik strategi över tiden.



Ulf Askenbom, ansvarig för Due Diligence.

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -07/Change -07 • Prognos/Forecast

Brinova • Anders Silverbåge



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Brinova	134,00	22,60	43,0	4,85%	-3%	➔

Castellum • Håkan Hellström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Castellum	93,75	172,00	42,00	3,04%	+3%	➔

Din Bostad • Mikael Granath

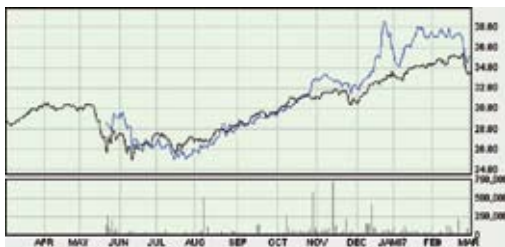


Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Catena	107,50	11,565	33,80	4,65%	+7%	➔



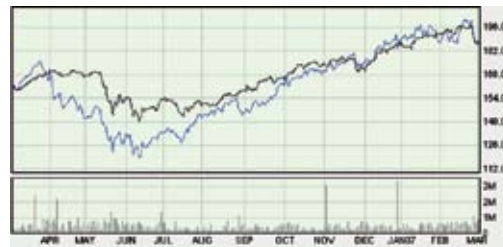
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Din Bostad	71,25	17,3	23,00		+6%	➔

Diös • Christer Sundin



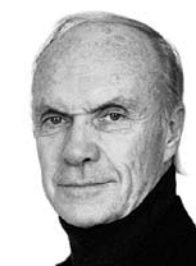
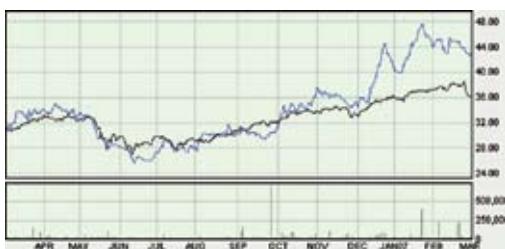
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Diös	35,00	33,3	51,10	3,14	-6%	➔

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Fabege	187,50	100,586	41,00	11,73%	+2%	➔

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Fast Partner	43,00	53,711	28,00	3,72%	+3%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Balder	105,00	16,220	20,60		+3%	➔

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -07/Change -07 • Prognos/Forecast

Heba • Nils Hedberg



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-07	Prognos
Heba	190,00	13,80	65,90	4,05%	-12%	➔

Home Properties • Claes Hjorth



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-07	Prognos
Home Properties	102,00	20,935	55,7	3,43%	+23%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



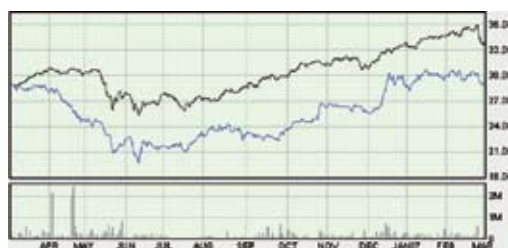
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-07	Prognos
Hufvudst	85,00	211,27	57,40	13,65%	+9%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-07	Prognos
JM	212,00	92,29	43,00	7,31%	+26%	➔

Klöver • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-07	Prognos
Klöver	29,50	166,544	34,30	4,24%	-2%	➔

Kungsliden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-07	Prognos
Kungsliden	114,00	136,503	40,00	9,65%	+5%	➔

Ljungberggruppen • Anders Nylander



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-07	Prognos
Ljungberggr	362,00	32,584	42,00	1,80%	+4%	➔

NCC • Olle Ehlén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-07	Prognos
NCC	190,00	108,43	22,00	9,47%	+1%	➔

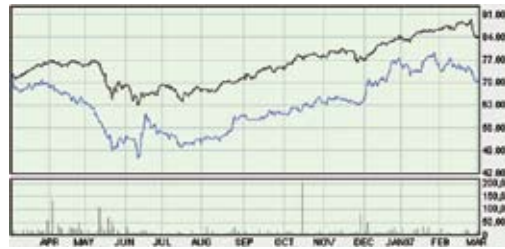
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -07/Change -07 • Prognos/Forecast

Peab • Mats Paulsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Peab	165,50	87,196	19,90	4,53%	+2%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Sagax	71,00	11,87	23,00		-7%	➔

SBC • Helena Skåntorp



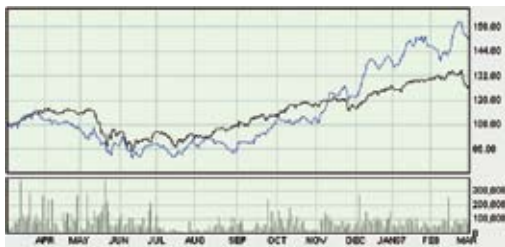
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
SBC	199,00	5,2	70,10	2,26%	+20%	➔

Skanska • Stuart E Graham



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Skanska	144,80	418,55	27,10	5,70%	+7%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Wallenstam	149,50	64,0	39,00	1,67%	+6%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Wihlborgs	141,50	38,43	23,70	3,89%	±0%	➔

VÅRT ARBETE FORTSÄTTER.
TACK VARE DITT STÖD.



Your Gateway to the Nordic property market

SIPA is an exclusive organization for the major property investors in the Nordic countries. The members come from Denmark, Finland, Norway and Sweden.

The **SIPA** association is exclusive and open to investors who, by virtue of their size or activity, can play an important role in Northern Europe's property markets.

SIPA offers a unique contact network that combines the exceptional knowledge of its members about the Nordic property markets with their extensive experience in property investments around the world.

SIPA offers a unique gateway for investors interested in the dynamic property markets in the Nordic countries.

The total property value represented by **SIPA's** members exceed EUR 40 billion, of which 15% is outside the respective members' domestic market.

Aberdeen Property Investors Nordic AB
ATP Ejendomme A/S
Baltic Property Trust A/S
Capon AB
CB Richard Ellis A/S
Citycon Oyj
Codan Ejendomme
Danske Ejendomme A/S
Doughty Hanson & Co Real Estate
Ernst & Young Real Estate
Eurotower AB
Folksam
Gjensidige NOR
Næringseiendom A/S
FORAS Holding A/S
IVG – Asticus
Jones Lang LaSalle AB
Kapiteeli Oy
KEOPS A/S

KLP Eiendom A/S
Kommunernes Pensionsforsikring A/S
Magasin Ejendomme A/S
NCC Property Development AB
NewSec AB
Nordea Fastigheter AB
Nordicom A/S
ProLogis Sweden AB
Rodamco Sverige AB
SAMPO Oyj
Sato-Yhtymä Oyj
SjælsøGruppen A/S
Skandia Fastighet AB
Skanska Project Development Europe AB
Statens Fastighetsverk
Stena Fastigheter AB
Storebrand Eiendom AS
TK Development A/S
Ørestad Development Corporation

SIPA

SCANDINAVIAN INTERNATIONAL PROPERTY ASSOCIATION

Box 3039 • SE 103 63 STOCKHOLM • SWEDEN

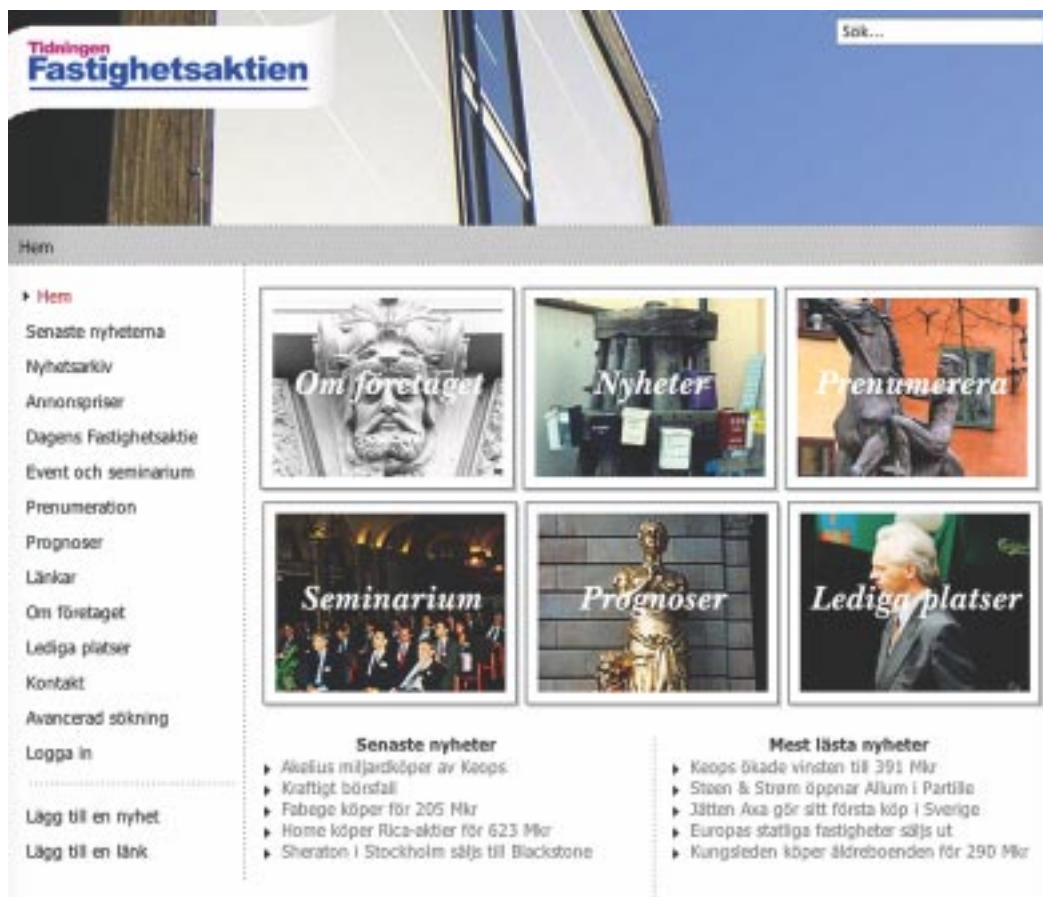
Fax +46 8 597 91 004

Mobile +46 70 284 29 10

www.sipa.nu • e-mail info@sipa.nu

Du kan alltid läsa **en** av de senaste nyheterna
på **www.fastighetsaktien.se**

Men det är bara prenumeranter på
Dagens Fastighetsaktie som
kan läsa **alla** våra nyheter!



bättre okänd än okänd

Vi på Humlegården Fastigheter AB förvaltar fastigheter för 19 miljarder kronor i Stockholm.

Till våra uppdragsgivare levererar vi

- *Värdeskapande kvalitetsförvaltning*
- *Värdeskapande fastighetsförädling*

vilket skapar

intressant totalavkastning

Kontakta oss på 08-678 92 00 så får du veta mer
eller gå in på vår hemsida www.humlegarden.se

HUMLEGÅRDEN

ett fastighetsföretag i Länsförsäkringsgruppen 

Genomförandekraft



Försäljningen av Sturegallerian i Stockholm är ett exempel på en av många framgångsrika fastighets-transaktioner som genomfördes i Sverige under 2006. Catella agerade rådgivare åt ägaren Diligentia. Kännetecknande för Catella är kombinationen kapitalmarknadskompetens och branschkunnskap. Denna kombinerade kunskap har gett oss en ledande position på den svenska marknaden för fastighets-transaktioner. Och det är den som ger oss Genomförandekraft.

www.catella.se/property



CATELLA CORPORATE FINANCE