

# SEB sælger ejendomme - ny ejer lover syv pct. i afkast

AF JØRGEN BENDSEN | FREDERIK JENSEN, EJENDOMSWATCH Offentliggjort 02.06.17 kl. 14:45

**340 ejerlejligheder, som en ny ejendomsfond under Core Property Management overtager fra SEB Ejendomme for mellem en halv og en hel mia. kr., bliver en fornuftig forretning for fondens investorer, lover den adm. direktør til EjendomsWatch.**

Stabile lejeindtægter, renoveringer og en ikke alt for aggressiv belåning er med til at forklare, hvorfor udbyderen af ejendomsfonde, Core Property Management, ser positivt på at få en forretning ud af overtagelsen af 340 ejerlejligheder i Nordsjælland.

Handlen, som EjendomsWatch omtalte torsdag, sker med SEB Ejendomme, der bekræfter en pris på mellem en halv og en hel mia. kr. for de i alt fire ejendomme nord for København.

En løbende køkkenrenovering og yderligere investeringer i den nyetablerede fond, Core Bolig VIII, skal være med til at sikre et fornuftigt afkast, siger Niels Lorentz Nielsen, adm. direktør i Core Property Management.

"Når vi har købt ejendomme op for tre mia. kr. i fonden, og alle lån er i fuld gearing, så der er tre heste, der arbejder for hver krone, der er kommet ind i fonden, og vi forventer et investorafkast på syv pct.," siger Niels Lorentz Nielsen til EjendomsWatch.

## Konservativ belåning

Startafkastet og en nærmere pris på den enkelte portefølje vil han ikke ud med, ligesom han også holder prisen ind til kroppen, men sælger, SEB Ejendomme, bekræfter over for EjendomsWatch, at det er mellem 500 mio. kr. og 1 mia. kr.

Udover fast indtægt fra husleje og en "konservativ" belåning håber Core Property Managements chef på værdistigninger i takt med, at ejendommene bliver "kørt ordentligt ind" i forhold til driften.

De købte ejendomme ligger fire forskellige steder: Vejlesøparken i Holte, som er den største og opført i starten af 1970'erne, Bavnehøj Park i Værløse fra samme periode, og fra henholdsvis 1987 og 1993 findes Byporten i Hørsholm samt Elmely i Farum.

Niels Lorentz Nielsen fortæller, at der i øjeblikket er lavet købsaftaler om ejendomme for godt 2,5 mia. kr. i den nye fond, der har eksisteret siden januar. Core Property Management mangler fortsat at investere godt en halv mia. kr.

## Nye køkkener giver højere husleje

Ejendommene er købt med det formål at give investorerne et udbytte fra den løbende husleje, som de udlejede boligejendomme indbringer. Dertil renoveres de enkelte lejemål, der er opdelt i ejerlejligheder, i takt med, at beboerne fraflytter dem.

"Ejendommene er velholdte, som de jo typisk er i pensionsselskaber. Men størstedelen er opført i starten af 1970'erne, og lejlighederne afspejler selvfølgelig den tid, de er bygget i," siger Niels Lorentz Nielsen og forklarer, at der skal mere end pletmaling til:

"Som vi vil bruge dem, hvor vi genudlejer dem, skal lejlighederne have et klar shine up – det trænger de til. Vi snakker typisk nyt køkken, undersøge badeværelset, maling, elkontakter. Der er flere ting, vi kigger på, som vi tager fra lejlighed til lejlighed."

## Dele af København for dyrt

Renteniveauet er fortsat lavt, og derfor er ejendomme fortsat et nyttigt sted for investorer at placere deres penge. Det har Niels Lorentz Nielsen også erfaret.

"Vi er i skarp konkurrence med mange andre, der køber lignende ejendomme — særligt de udlandske investorer," siger han.

Konkurrencen og priserne har ført til, at der i København er ejendomme så dyre, at han holder sig væk.

"Priserne har været i gang i en årrække og har, specielt på det sidste, været klart stigende. På lejeregulerede ejendomme inde i Københavns kommune og brokvartererne er startafkastet så langt nede, at det ikke er interessant for os længere," siger han.

## SEB venter ikke flere ejendomme

Hos SEB Ejendomme siger direktør Solveig Rannje, at også andre bejlere end Core Property har været i søgelyset som mulige købere. Rådgiveren Catella har stået for opgaven.

"Vi har testet forskellige investorer, der har interessere for boligejendomme. Der er stor interesse for det danske ejendomsmarked, og både danske og udenlandske investorer er interesseret i boliger. Derfor har vi valgt at teste markedet og slå til nu, hvor vi kan få en attraktiv pris for porteføljen," siger hun til EjendomsWatch.

SEB Ejendomme foretager løbende porteføljetilpasning. Porteføljen vil kun blive suppleret i det omfang, at der kan opnås et attraktivt afkast, siger hun:

"Vi arbejder på at konvertere noget af vores ældre portefølje til noget nyere, så vi kan møde de krav, som vores lejere stiller på den længere bane. Men ellers har vi nogenlunde de ejendomme, vi skal bruge, så vi skal ikke vokse yderligere."

Adspurgt om prisen for de 340 lejligheder overstiger 1 mia. kr., siger Solveig Rannje:

"Nej, det er vi ikke. Men vi offentliggør ikke købesummen."

*Er vi over en halv mia. kr.?*

"Det er vi."

Core Property Management er ejet med hver 20 pct. af Sydbank, Spar Nord Bank og Nykredit, mens selskabets ledergruppe ejer resten.