

FASTIGHETSvärlden.

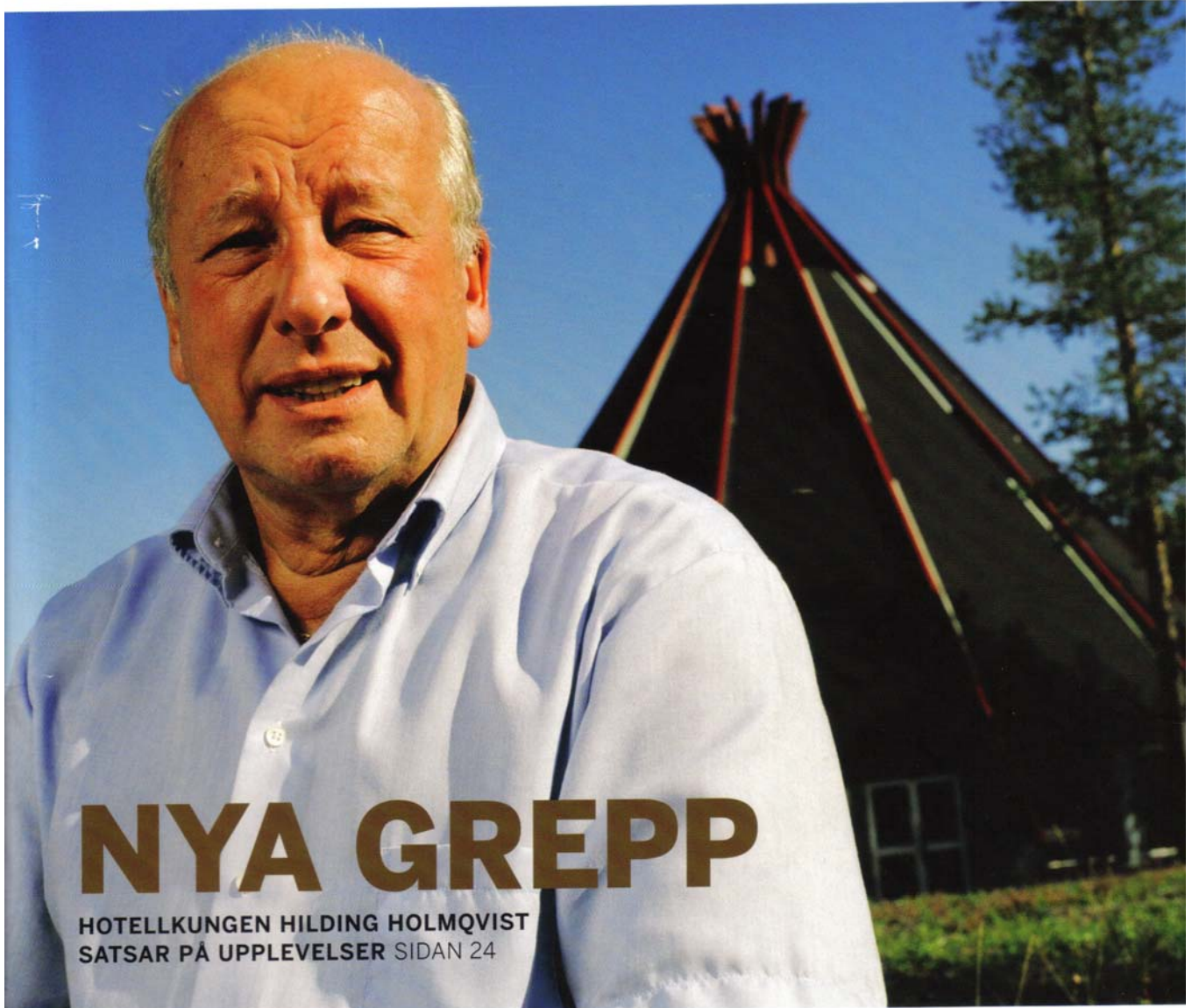
OBEROENDE TIDNING FÖR FASTIGHETSBRANSCHEN

Nummer 9 september 2006 • Årgång 21 • www.fastighetsvarlden.se

OMSÄTTNINGEN: Allt pekar på nya rekord. Än mer lär det bli när Alliansen börjar sälja.

REGELBROTT: När Östersunds kommunen sålde tomt till Brinova för att bygga privat fängelse följdes inte Lagen om offentlig upphandling.

**SEDELPRESSEN BETALAR
KLÖVERNKÖP** SIDAN 54



NYA GREPP

HOTELLKUNGEN HILDING HOLMQVIST
SATSAR PÅ UPPLEVELSER SIDAN 24

5 STÖRSTA FASTIGHETSÄFFÄRERNA september 2006

Affär.	Köpeskilling
Keops rekordköp	6 300 Mkr
Klöverns Kistaförvärv	4 040 Mkr
REITs första Sverigeköp	1 221 Mkr
NCCs huvudkontor mm	963 Mkr
Vital förvärv	780 Mkr

Marknadsstatistik: sidan 59

**Fastighetsvärlden granskar:
Byggare utan ansvar ger spökhuss** SIDAN 47

12 sidor special:
Heta köpcentrum & butiker SIDAN 28

Västerås växer i kostymen SIDAN 18



APRIKOSEN 2

FASTIGHET (värdepåverkande faktorer)

Läge	B-läge, ytterstaden
Gatuadress	Hemvärnsgatan 5-9
Uthyrbar lokalarea	ca 35 000 kvm
Hyra årsbasis	73,4 Mkr
Marknadshyra	70 Mkr
Uthyrningsgrad	98%
Hyresgäster	ca 10 stycken
Hyresrisk	Medel
Underhållsbehov	Litet

TRANSAKTION

Köpetidpunkt	Juni 2006
Köpare	Mengus Stockholm AB
Säljare	Whitehall Street Funds
Köpeskillning	795 Mkr
Direktavkastning	ca 6,7%
Kr/kvm	ca 22 700 kr/kvm lokalarea

SAMMANFATTNING

- Under juni 2006 förvärvade den svenska fastighetsfonden Mengus fastigheten Aprikosen 2 av Goldman Sachs fastighetsfond, Whitehall Street Funds.
- Fastigheten består till största delen av kontor och är belägen på Hemvärnsgatan i Solna Strand, vilket bedöms som ett B-läge för kontor i Stockholms ytterstad. Fastigheten förvärvades för 795 miljoner kronor, vilket Nai Svefa bedömer motsvarar en direktavkastning om ca 6,7 procent.

► Aprikosen 2, Solna:

Konstutsmyckad profilfastighet

MENGUS STOCKHOLM AB är en svensk fastighetsfond som startades i juli 2005 och förvaltas av Mengus, ett riskkapitalbolag specialiserat på fastighetsinvesteringar.

Mengus Stockholm planerar att investera i kommersiella fastigheter belägna i Stockholmsområdet och med utvecklingsmöjligheter i form av bland annat befintliga vakanser.

Fastighetsfonden har en investeringskapacitet om cirka två miljarder kronor och en planerad livslängd om cirka sju år.

Som ett led i denna strategi förvärvades i juni i år fastigheten Aprikosen 2 från Goldman Sachs fastighetsfond, Whitehall Street Funds. På fastigheten finns två sammanbyggda huskroppar uppförda 1975 respektive 1992.

BYGGNADERNA ÄR moderna med avseende på installationer och ytskikt och byggnadernas skick bedöms utvändigt som gott och invändigt som mycket gott.

Aprikosen 2 är en profilfastighet med speciell arkitektur och en konstutsmyckad miljö. Den nya fastighetsägaren har för avsikt att genom en betydande modernisering av fasaderna ytterligare öka bilden på fastigheten.

Den uthyrningsbara arean upp-

går till cirka 35 000 kvadratmeter och utgörs av 28 000 kvadratmeter kontor, 3 500 kvadratmeter lager, 1 500 kvadratmeter restaurang samt parkeringsgarage i två plan innehållande 405 garageplatser.

I ovan nämnda uthyrningsbara area finns även 2 000 kvadratmeter lokaler i form av hörsal, konferensrum, poolanläggning, bastu och gym som idag används gemensamt av hyresgästerna.

DE TVÅ STÖRSTA hyresgästerna är Länsförsäkringar och Axfood som tillsammans hyr 24 000 kvadratmeter.

Utöver dessa stora hyresgäster finns ytterligare sex mindre hyresgäster bestående av bland andra Tyca Healthcare och Carpark. För vissa delar av den vakanta arean om cirka 5 300 kvadratmeter finns en hyresgaranti från säljaren under två år.

Den genomsnittliga utgående hyresnivån för fastigheten ligger på cirka 2 250 kronor per kvadratmeter och den marknadsmässiga hyran bedöms till cirka 2 000 kronor per kvadratmeter.

Köpeskillningen uppgick till 795 miljoner kronor, vilket Nai Svefa bedömer motsvarar en direktavkastning om cirka 6,7 procent.

TEXT **JOHAN JEPSON**