

Datum
2021-08-09Handläggare
Håkan LindblomVersion
3

Försäljning av fastigheten Bildhuggaren 1

Bakgrund

Huddinge Samhällsfastigheter AB (HUSF) har på beställning av Huddinge kommun uppfört ett kombinerat äldreboende och förskola på fastigheten Bildhuggaren 1 i Segeltorp. Hösten 2020 fattades beslut i KS/KF om att verksamheterna skulle bedrivas av fristående utförare. HUSF gavs uppdraget att vid lämplig tidpunkt avyttra Bildhuggarens verksamhetslokaler.

Försäljningsprocessen

Inför uthyrning och försäljning upphandlades transaktionsrådgivare och uthyrningskonsult samt en advokatbyrå att företräda HUSF som legalt ombud.

Lämplig strategi och förhållningssätt när ett kommunalägt bolag avyttrar fast egendom diskuterades med transaktionsrådgivaren. Försäljningsmaterial och Informations memorandum (IM) togs fram för HUSFs påsyn och godkännande. Marknadsföringsfasen inleddes och transaktionsrådgivare kontaktade potentiella intressenter från investerarlistan med kategoriserade aktörer utifrån bedömt intresse för fastighetssegmentet och Bildhuggarens geografiska läge. Totalt skickades IM ut till 46 aktörer. Marknadsföringsprocessen var särskilt fokuserad på att aktivt marknadsföra fastigheten till en bred investerarskara samt att säkerställa att ingen potentiell intressent försummade möjligheten att ta del av prospektet, varför försäljningen annonserades i inrikes tidning. Utöver att per e-post ta del av försäljningsmaterialet, kontaktades samtliga intressenter personligen för en muntlig genomgång av materialet och bereddes god tid att tillgodogöra sig dess innehåll. Transaktionsrådgivaren höll under tiden för marknadsföringen löpande dialog med intressenter för att besvara frågor och bistå i bearbetningen av materialet, en tjänst till investerarna i syfte att generera ett bättre resultat av försäljningen.

Sammanlagt inkom elva aktörer med skriftliga bud. Buden låg i ett spann mellan 380 – 505 mkr. Tre aktörer hade lämnat bud lika med, eller överstigande 500 mkr. Dessa tre valdes ut för analys av bud och villkor innan en rekommendation av val av köpare lämnades.

Kommersiella fastigheter är ett tillgångsslag som i regel behöver undersökas noggrant, såväl tekniskt som ekonomiskt och legalt, innan beslut om investering kan fattas. De är också ofta mycket kapitalintensiva varför en investering kräver omfattande beslutsunderlag, välgrundade investeringsbeslut och inte sällan extern finansiering. Innan en potentiell förvärfvare givits möjlighet att genomlysas

investeringen och genomföra en s.k. due diligence, är ett bud vanligtvis indikativt och lämnas tillsammans med villkor. Villkoren kan till exempel vara ett godkänt styrelsebeslut, godkänd extern finansiering, tillfredställande resultat av due diligence etcetera. Vid budutvärderingen av de inkomna buden analyserades därför både budnivå och de angivna villkoren för budet, innan en rekommendation av val av köpare lämnades.

En av aktörernas lämnade bud med villkor var särskilt attraktivt. Aktören hade på eget initiativ valt att inkomma med två bud utifrån olika scenarion 1a) fullt uthyrd fastighet 1b) tomställd fastighet, som i praktiken innebar en möjlighet för kommunen att avstå risken för uthyrningen, som till följd av covid-19 varit svårare än förväntat. Då denna aktör inte lämnat det högsta budget bjöds den aktör som lämnat högst bud in att komplettera sitt bud med ett pris för en tomställd fastighet. Aktören som lämnat det högsta budet lämnade även ett något högre bud på tomställd fastighet men hade inga tecknade avsiktsförklaringar med hyresgäster utan hade endast fört dialog med hyresgäst som var intresserad av äldreboendet. I övrigt bedömdes budgivarnas villkor vara likvärdiga. HUSF valde därför att ingå en avsiktsförklaring med den första aktören, dotterbolag till NREP AB, mot bakgrund av att de hade tecknade avsiktsförklaringar med två välrenommerade hyresgäster som de även har ett etablerat samarbete med i andra projekt, Ersta Diakoni för äldreboendet och Jensen förskolor, och att kommunen lägger stor vikt vid vilka operatörer som kommer att bedriva verksamhet i byggnaden.

Det slutliga budet med föreslagna hyresgäster landade på 440 miljoner kronor där NREP/Altura fastigheter tar hela hyresrisken och etableringen av de nya hyresgästerna. En värdering genomfördes av vår transaktionsrådgivare med de tecknade hyresnivåerna och landade då på 433 miljoner kronor.

NREP är en nordisk fastighetsaktör som grundades 2005, och i dagsläget har ungefär 4 miljoner kvadratmeter under förvaltning. Altura är NREPs varumärke inom segmentet samhällsfastigheter. Altura/NREP förvärvar fastigheten Bildhuggaren 1 genom fonden NREP Income Plus, en fond fokuserad på långsiktiga och stabila fastighetssegment som drivs av globala makrotrender och bidrar till att lösa långsiktiga samhällsproblem (såsom äldreomsorg, prisvärda bostäder och moderna lösningar för logistik). Huvudsegmenten utgörs av hyresbostäder, samhällsfastigheter och moderna logistikanläggningar. Fonden är så kallad open-ended, vilket innebär en struktur utan slut i syfte att säkerställa långsiktighet. Nordiskt och europeiskt pensionskapital, livförsäkringsbolag och stiftelser utgör huvuddelen av det investerade kapitalet.

Genomförande uthyrning

Parallellt med försäljningen av fastigheten har uthyrning av lokalerna för äldreboende, förskola och storkök pågått. En hemsida och ett prospekt togs fram för att presentera lokalerna för olika tagare som marknadsföringsmaterial. Ett tiotal tagare visade intresse för äldreboendet och förskolan och flera visningar hölls. Intresset upplevdes som avvaktande från tagarna efter visning. Samtliga tagare uttryckte att lokalerna upplevdes trivsamma, men flera påpekade problematiken med att lokalerna utformats för kommunal verksamhet som lyder

under andra regelverk än verksamhet i privat regi. Flera tagare uttryckte att de hyresnivåer som presenterats i uthyrnings- och försäljningsmaterialet ansågs vara i överkant vilket skulle resultera i en lägre köpeskilling efter det att hyreskontrakt tecknats. Flera uttryckte också en önskan om hyresrabatter under en instegsperiod. Vid tidpunkten för budutvärderingen blev den totala bedömningen av uthyrningsläget att uthyrningen inte varit så framgångsrik som man trott och önskat, som motiverade att gå vidare med ett bud utan förbehåll för uthyrning av lokalerna.

Bedömt ekonomiskt resultat av försäljningen

I samråd med legala rådgivare och revisor kommer försäljningen ske genom sk paketering. Det innebär att fastigheten avyttras av HUSF till ett nystartat dotterdotterbolag. I nästa steg avyttras aktierna i dotterdotterbolaget till den slutliga köparen av fastigheten.

I samband med avtalsförhandlingarna har några avdragsposter från det ursprungliga budet godtagits. Bland annat har tidpunkten för överlåtelsen diskuterats och villkorats av ett beslut från IVO. Om avyttring sker 2021 eller 2022 kan komma att påverka vinsten av försäljningen.

Sammanfattning av bedömt ekonomiskt resultat (Mkr)

	Resultat
Överenskommen köpeskilling	440
Bedömda produktionskostnader*	-355
Avgår stämpelskatt	-7
Avgår fast avdrag	-3
Avgår kostnader för rådgivare (transaktion och uthyrning)	-3
Kostnader för legal rådgivning och HUSF	-1
Vinst av försäljningen	71

*ej fastställt då produktionen inte har avslutats

Fastigheten är belånad till cirka 70 procent av produktionskostnaderna.

Bilaga 1: Beslut KF KS-2020/1315.256

Bilaga 2: Företagspresentation av Nrep

Bilaga 3: PM avseende paketering, Foyen