

Leimdörfer

— Ledande inom fastighetsrelaterad rådgivning i Norden

Leimdörfer

Ledande inom fastighetsrelaterad rådgivning i Norden/Baltikum

- ▶ Leimdörfer är ledande inom rådgivning på den nordiska fastighets- och kapitalmarknaden.
- ▶ Firman grundades 1992 och har för närvarande cirka 40 anställda.
 - Leimdörfer har kontor i Stockholm, Helsingfors och Oslo.
- ▶ Firman arbetar uteslutande med fastighetsrelaterad rådgivning inom följande affärsområden:
 - I. **Fastighetsöverlåtelser**
(> 120 miljarder kronor i fastighetstransaktioner)
 - II. **Corporate Finance**
(rådgivare vid 10 av 18 publika bud i Sverige sedan 1998)
 - III. **Fastighetsfinansiering**
(> 10 miljarder kronor i finansieringsuppdrag)
 - IV. **Strategisk rådgivning**
(> 25 oberoende uppdrag under de senaste 3 åren)
- ▶ Leimdörfers rådgivning i fastighetstransaktioner är unik genom att ett finansiellt angreppssätt tillämpas och genom att finansieringslösningar erbjuds.



Fastighetsöverlåtelser

Ett urval av egenanvändarförsäljningar

Stor erfarenhet från avyttring av rörelsefastigheter och strukturering av hyresavtal för att uppnå optimal avvägning mellan pris och flexibilitet i rörelsen. Leimdörfer har varit rådgivare vid försäljning av rörelsefastigheter till ett totalt värde över 15 miljarder kronor.



"Sydsvenskanhuset"
i Malmö



Area: 21 000 m²

Köpare: Northern European
Property Partners (UK)



15 industri- och
lagerfastigheter i Polen,
Tyskland och Sverige



Area: 240 000 m²

Köpare: London & Regional
Properties (UK)



"DN-huset" i
Stockholm



Area: 54 000 m²

Köpare: Acta
(Norge)



SEK 3 000 miljoner
54 industrifastigheter



Area: 1 100 000 m²
Cirka 90 % belåningsgrad

Köpare: London & Regional
Properties (UK)



SEK 5 100 miljoner
26 kontors-/industrifastigheter



Area: 845 000 m²

Köpare: Drott, AFA, Alecta,
Kungsleden, AP Fastigheter,
Vasakronan, Skanska



SEK 310 miljoner
2 industri- och
lagerfastigheter i Småland



Area: 72 000 m²

Köpare: Sagax



SEK ~500 miljoner
13 logistik-/industrifastigheter
i Sverige och Finland



Area: 180 000 m²

Köpare: Kungsleden,
Sagax



12 frys- och logistik-
anläggningar i
Sverige och Danmark



Area: 188 000 m²

Köpare: London & Regional
Properties (UK)



2 kontors/laboratorie-
fastigheter i Stockholm



Area:
11 300 m²
Köpare: Acta
(Norge)

SEK 560 miljoner



Area:
32 000 m²
Köpare: Index
Estate



SEK 620 miljoner
Huvudkontoret i
Stockholm


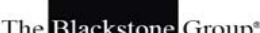



















Area: 81 000 m²

Köpare: IVG (Tyskland)















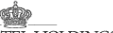


Fastighetsöverlåtelser

Ett urval av fastighetsöverlåtelser under 2005/2006

<p> Ljungberg Gruppen</p> <p><i>Den största fastighetsaffären i Sverige 2006</i></p> <p>SEK 9 700 miljoner (fastighetsvärde)</p> <p>Förvärv av Atrium Fastigheter genom apportemission</p> <p>ATRIUM</p> <p>Area: 570 000 m²</p>	<p> The Blackstone Group*</p> <p>SEK 1 900 miljoner</p> <p>6 kontorsfastigheter i Stockholm och Malmö</p>  <p>Area: 102 000 m² Köpare: Humlegården</p>	<p> GE Commercial Finance Real Estate</p> <p>SEK 2 750 miljoner</p> <p>84 kontorsfastigheter på 58 orter</p>  <p>Area: 367 000 m² Köpare: Keops (Danmark)</p>	<p> Bilias CATENA</p> <p>SEK ~2 000 miljoner (fastighetsvärde)</p> <p>Börsnotering av Bilias fastigheter under namnet Catena</p>  <p>Area: 252 000 m²</p>	<p> Merrill Lynch  m&p miljö & gårdars</p> <p><i>Kontorsfastighet i centrala Stockholm</i></p>  <p>Area: 4 200 m² Köpare: Folksam</p>
<p>LEHMAN BROTHERS  RATOS</p> <p><i>Den största fastighetsaffären i Sverige 2005</i></p> <p>SEK 9 500 miljoner (fastighetsvärde)</p> <p>Avyttring av 82,4 % av aktierna i Tornet</p> <p> TORNET</p> <p>Area: 1 040 000 m² Köpare: Fabège</p>	<p>KMN Förvaltning AB</p> <p><i>Den största avyttringen av enskild fastighet i Sverige 2005</i></p> <p><i>"SalénHuset" i Stockholm</i></p>  <p>Area: 41 400 m² Köpare: AMF Pension</p>	<p> SKANSKA</p> <p>SEK 265 miljoner</p> <p>Logistikfastighet i Rotebro/Sollentuna</p>  <p>Area: 17 500 m² Köpare: Sagax</p>	<p> SVENSKT NÄRINGSLIV <small>CONFEDERATION OF SWEDISH ENTERPRISES</small></p> <p><i>Kontorsfastighet på Blasieholmen i Stockholm</i></p>  <p>Area: 4 700 m² Köpare: Svenska Frimurare Orden</p>	<p> SVENSKT NÄRINGSLIV <small>CONFEDERATION OF SWEDISH ENTERPRISES</small></p> <p>SEK 264 miljoner</p> <p><i>Kontorsfastighet på Blasieholmen i Stockholm</i></p>  <p>Area: 6 700 m² Köpare: SEB Trygg Liv</p>

Fastighetsöverlåtelser

Ett urval av fastighetsöverlåtelser under 2005/2006

 <p>SEK ~300 miljoner Kontorsfastighet i Stockholm</p>  <p>Area: 9 700 m² Köpare: AFA Sjukförsäkring</p>	 <p>SEK ~600 miljoner Sergel Plaza Hotel i Stockholm</p>  <p>Area: 25 600 m² Köpare: Stena</p>	 <p>SEK 258 miljoner Centra köpcentrum i Västerås</p>  <p>Area: 1 320 m² Köpare: Boultonbee</p>	<p>Postens Pensionsstiftelse Centralposthuset i Malmö</p>  <p>Area: 8 000 m² Köpare: Volito</p>	<p>Postens Pensionsstiftelse SEK ~190 miljoner Centralposthuset i Göteborg</p>  <p>Area: 19 500 m² Köpare: Peab</p>
 <p>Hotell- och konferensanläggning på Lidingö</p>  <p>Area: 18 300 m² Köpare: Konsortium av privata investerare</p>	 <p>SEK ~630 miljoner Center Syd köpcentrum i Malmöområdet</p>  <p>Area: 32 000 m² Köpare: Keops (Danmark)</p>	 <p>Kontorsfastigheten "Norr tullpalatset" i Stockholm</p>  <p>Area: 24 300 m² Köpare: AP Fastigheter</p>	 <p>2 fastigheter på Blasieholmen i Stockholm</p>  <p>Area: ~7 000 m² + byggrätter Köpare: Humlegården</p>	<p>Affärskonsult W & W Fastighets AB Migrationsverkets huvudkontor i Norrköping</p>  <p>Area: 10 800 m² Köpare: Obsidian</p>

Fastighetsöverlåtelser

Ett urval av fastighetsöverlåtelser i Norge

Leimdörfer har kontor i Norge sedan 2003.

Detta stärker Leimdörfers ställning inom svensk-norska fastighetsaffärer.

PERSEN SKEI & CO
LEIMDÖRFER 



NOK 825 miljoner

Shopping center Solsiden
i Trondheim



Area: 54 000 m²
Köpare: Sparebanken Midt Norge
(First Securities)

NOK 167 miljoner

Shopping center Torget Vest i
Drammen



Area: 10 000 m²
Köpare: Orkla Finans



NOK 132 miljoner

Kontorsfastighet i Oslo



Area: 11 000 m²
Köpare: Fearnley Finans

NOK 670 miljoner

Shopping center-
portfölj



Area: 60 600 m²
Köpare: Norgesgruppen



NOK 120 miljoner

Hotell- och kontorsfastighet
i Asker



Area: 12 000 m²
Köpare: Privat investerare

NOK 67 miljoner

Handelsfastighet



Area: 5 000 m²
Köpare: Privat investerare



NOK 162 miljoner

Logistikportfölj i
Bærum and Larvik



Area: 18 000 m²
Köpare: Nordea Markets



NOK 114 miljoner

Logistikportfölj i
Oslo















Area: 18 500 m²
Köpare: Alfred Berg Industrifinans

Fastighetsöverlåtelser

Ett urval av fastighetsöverlåtelser avseende flerbostadshus




























Leimdörfer har genomfört mer än 140 transaktioner avseende flerbostadsfastigheter med ett totalt värde över 11 miljarder kronor.

 SEK ~1 000 miljoner 32 flerbostadshus i Arboga, Finspång och Västerås – 2005 Köpare: CenterPlan (Danmark)	 SEK 78 miljoner Flerbostadshus – 2005 Köpare: Bostadsrättsförening	JEH FÖRVALTNING AB 7 flerbostadshus i Eskilstuna under 2005 (~175 lägenheter) Köpare: Privatpersoner	 SEK 195 miljoner Flerbostadshus – 2005 Köpare: Bostadsrättsförening	PRIMULA SEK 70 miljoner Flerbostadshus - 2006 Köpare: Privatpersoner
 SEK 480 miljoner 3 flerbostadshus i Västerås under 2005 (~700 lägenheter) Köpare: Akelius	Lindetel Fastighets AB Flerbostadshus på Södermalm i Stockholm (41 lägenheter) Köpare: HSB Stockholm	 Flerbostadsfastighet i Märsta i Stockholm (24 lägenheter) Köpare: Privatperson	 12 flerbostadshus i Enköping under 2004 (~500 lägenheter) Köpare: Akelius	 4 flerbostadshus i Södertälje under 2004 (~470 lägenheter) Köpare: Keops
 SEK 2 055 miljoner 86 flerbostadshus i Norrköping, Linköping – 2004 (315 000 m ²) Köpare: Hyresbostäder, m fl	 SEK 400 miljoner 9 flerbostadshus – 2004 Köpare: Bostadsrättsföreningar	 SEK 200 miljoner 4 flerbostadshus – 2000-2001 Köpare: Bostadsrättsföreningar	 SEK 290 miljoner 4 flerbostadshus – 2002-2005 Köpare: Bostadsrättsföreningar	 SEK 74 miljoner Flerbostadshus – 2002, 2005 Köpare: Bostadsrättsföreningar
 SEK 550 miljoner 5 flerbostadshus – 2001-2002 Köpare: Bostadsrättsföreningar	 SEK 850 miljoner 12 flerbostadshus – 2003-2004 Köpare: Bostadsrättsföreningar	 SEK 2 000 miljoner 48 flerbostadshus – 1998-2004 Köpare: Bostadsrättsföreningar	 SEK 1 250 miljoner 26 flerbostadshus – 1998-2003 Köpare: Bostadsrättsföreningar	 SEK 400 miljoner 12 flerbostadshus – 1997-1999 Köpare: Bostadsrättsföreningar

Corporate Finance

Exempel på uppdrag

Leimdörfer arbetar som rådgivare i samband med Corporate Finance-affärer, exempelvis uppköp av fastighetsbolag, apportemissioner och börsintroduktioner. Leimdörfer har varit rådgivare vid **10 av de 18** uppköp som skett i Sverige sedan 1998.

 <p>SEK 4 100 million SEK 9 700 million (fastighetsvärde)</p> <p>Förvärv av Atrium Fastigheter genom apportemission</p>   <p>oktober 2006</p>	  <p>SEK 3 100 miljoner SEK 9 500 miljoner (fastighetsvärde)</p> <p>Avyttring av det noterade fastighetsbolaget</p>   <p>december 2005</p>	  <p>SEK 4 914 miljoner SEK 18 000 miljoner (fastighetsvärde)</p> <p>Förvärv av det noterade fastighetsbolaget</p>   <p>oktober 2003</p>	  <p>SEK ~2 000 miljoner (fastighetsvärde)</p> <p>Börsnotering av Biliias fastigheter under namnet Catena</p>  <p>april 2006</p>	 <p>SEK 1 726 miljoner SEK 6 600 miljoner (fastighetsvärde)</p> <p>Fairness Opinion avseende publikt bud från LRF/Stena</p>  <p>mars 2003</p>
 <p>SEK 1 000 miljoner SEK 5 200 miljoner (fastighetsvärde)</p> <p>Fairness Opinion avseende publikt bud från Columna</p>  <p>april 2002</p>	 <p>SEK 690 miljoner SEK 2 900 miljoner (fastighetsvärde)</p> <p>Fairness Opinion avseende publikt bud från Tornet och Ernströmgruppen</p>  <p>juli 2001</p>	 <p>SEK 1 762 miljoner SEK 5 700 miljoner (fastighetsvärde)</p> <p>Förvärv av det noterade fastighetsbolaget</p>   <p>september 2000</p>	 <p>SEK 5 644 miljoner SEK 14 100 miljoner (fastighetsvärde)</p> <p>Förvärv av det noterade fastighetsbolaget</p>   <p>mars 2000</p>	 <p>SEK 1 124 miljoner SEK 2 700 miljoner (fastighetsvärde)</p> <p>Förvärv av det noterade fastighetsbolaget</p>   <p>november 1999</p>

Fastighetsfinansiering

Ett urval av finansieringsuppdrag

Leimdörfer har ingående kunskap om bankernas preferenser, processer och metodik, såväl som stor erfarenhet av att upphandla lånefinansiering. Genomförda uppdrag överstiger 10 miljarder kronor.

14 logistikfastigheter i Sverige,
Norge och Danmark,
area 190 000 m²



Ny finansiering togs fram, vilket möjliggjorde för ägaren att lösa förvärvsfinansieringen

Stort shopping center i
Stockholm,
area 80 000 m²



Refinansiering: 1,9 Mdr SEK
ersättande byggfinansiering
på 1,5 Mdr SEK

Flerbostadsportfölj i Malmö,
30 fastigheter



Refinansiering.
Förbättrade lånevillkor.
Finansieringslösning om 500 MSEK

Flerbostadsportfölj i Stockholm,
50 fastigheter



Refinansiering.
Förbättrade lånevillkor.
Finansieringslösning om 900 MSEK

Flerbostadsportfölj i Linköping,
2 500 lägenheter



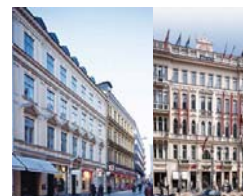
Refinansiering: Ersättande av
vinstandelslån med banklån.
Fastighetsvärde 800 MSEK

Flerbostadsportfölj i
Helsingborg på 31 000 m²



Finansiering och försäljning.
95 % belåningsgrad.
Totala tillgångar om 120 MSEK

Finansiell strategi för
institutionell investerare



Ny finanspolicy och
framtida finansieringsstrategi

Finansiell strategi



Utvärdering av finans-
organisationen och upphandling
av lånelöften

Strategisk rådgivning

Rådgivare i ägar- och strategifrågor

Leimdörfer arbetar som strategisk rådgivare till ägare, styrelser och företagsledningar i börsnoterade fastighetsbolag, institutionella kapitalförvaltare samt andra större fastighetsägare. Verksamheten baseras på såväl tillämpning av modern finansiell teori som ingående kunskap om fastighetsmarknaden. Mer än 25 oberoende analysuppdrag senaste tre åren.

Ägarfrågor avseende delägt dotterbolag



Institution

Maximering av aktieägarvärde



Börsnoterat fastighetsbolag

Diversifiering i en fastighetsportfölj samt riskfrågor



Stor privat fastighetsägare

Utformning av mål för verksamheten vad avser till exempel räntabilitet, soliditet och avkastningskrav



Börsnoterat fastighetsbolag

Utvärdering av fastigheter i en total tillgångsportfölj samt lokaliseringsfrågor



Intresseorganisation för företagare

Strategi avseende fastighetsinnehav samt lokaliseringsfrågor



Industriföretag

Återköp/inlösen av börsnoterade aktier



Börsnoterat fastighetsbolag

Indirekt eller direkt ägande av fastighetstillgångar



Institution

Framtida fastighetsstrategi inklusive marknads- och konkurrentanalys



Börsnoterat fastighetsbolag

Strategi avseende fondens innehav av aktier i noterat fastighetsbolag



Fondförvaltare

Analys av fastighetsinnehav samt av fastigheter i en tillgångsportfölj






Institution

Utvärdering av europeiska fastighetsfonder



Institution

Kontaktinformation

	<p>LEIMDÖRFER </p> <p>Sveavägen 9, Hitechbuilding 101 52 Stockholm, Sverige Telefon: 08-54 50 19 50 Telefax: 08-54 50 19 60 E-post: info@leimdorfer.se www.leimdorfer.se</p> <p>Mannerheimintie 12 B, 5 trappor FIN-00100 Helsingfors, Finland Tel: +358 50 563 76 67</p>
	<p>PERSEN SKEI & CO LEIMDÖRFER </p> <p>Fridtjof Nansens pl. 1 Postboks 1381 Vika 0114 Oslo, Norge Telefon: +47 23 31 69 00 Telefax: +47 22 33 01 02</p>

Fastighetsöverlåtelser

Louise Richnau
08-54 50 19 58
louise.richnau@leimdorfer.se

Fastighetsfinansiering

Linus Hägg
08-53 52 45 35
linus.hagg@leimdorfer.se

Corporate Finance

Peter Leimdörfer
08-54 50 19 51
peter.leimdorfer@leimdorfer.se

Strategisk rådgivning

Sven Dahlin
08-54 50 19 62
sven.dahlin@leimdorfer.se

Leimdörfer i Finland

Jonas Ahlblad
+358 50 563 76 67
jonas.ahlblad@leimdorfer.fi


Leimdörfer i Norge

Pål Persen persen@leimdorfer.no
Eskil Skei skei@leimdorfer.no
+47 23 31 69 00

PERSEN SKEI & CO
LEIMDÖRFER 

European Industrial Agency Team of the Year Nominee

European Retail/Leisure Agency Team of the Year Nominee

 06

Denna presentation uppdaterades 27 oktober 2006

