



Wallenstam UpDate, Oktober 1998

Wallenstam UpDate är ett kostnadsfritt nyhetsbrev med huvudsaklig inriktning på att belysa och kommentera händelser i det börsnoterade fastighetsbolaget Lennart Wallenstam Byggnads AB. UpDate följer ingen i förväg fastställd utgivningsplan utan utkommer då det finns anledning härtill, dock minst var åttonde vecka förutom under sommaren.

Vi prioriterar snabbhet och innehåll framför en avancerad layout. Därför distribueras UpDate f n enbart per fax, eller som elektronisk post, till de mottagare som vi tror är intresserade av att följa bolaget utifrån ett placeringsperspektiv: finansanalytiker, fastighetanalytiker, investerare och journalister. Vi ser emellertid gärna också andra läsare och de som är intresserade av att komma med på distributionslistan ombeds kontakta Inger Lindqvist, telefon 031-20 00 00, eller fax 031-10 02 00.

Ansvarig utgivare är Thomas Dahl marknads-och informationsdirektör i Wallenstam. Eventuella frågor med anledning av innehållet besvaras av honom på telefon 031-20 00 00.

Kapitalmarknadsdag och invigning av nytt Stockholmskontor

Den 16 september genomförde Wallenstam en kapitalmarknadsdag inför ett 20-tal externa gäster. Vid sidan av en presentation av delårsrapporten (Jan-Juli) fick gästerna bl a ta del av en presentation av Wallenstams långsiktiga bedömningar av hyresutvecklingen inom bostadssektorn. Såväl VD Hans Wallenstam som marknadsdir Thomas Dahl betonade att det finns en god potential till framtida hyreshöjningar efter den Hovrättsdom som slår fast att det fysiska läget utgör en betydelsefull faktor för hyressättningen (se separat rubrik).

Hans Wallenstam presenterade vidare utvecklingen i bolagets fyra regioner. Han tog i detta sammanhang särskilt upp ett antal fastigheter som förvärvats tidigare under året och de närmaste planerna vad avser nya projekt. I samband med kapitalmarknadsdagen genomfördes också den högtidliga invigningen av Wallenstams nya Stockholmskontor på Södermalmstorg. Fastigheten, som ursprungligen är från 1600-talet har genomgått en varsam renovering och

återställning till 1800-tals stil i samarbete med Stockholms Byggnadsantikvarier och Stockholms Stadsmuseum.

Landshövdingen för Västra Götalands län, Göte Bernhardsson invigde fastigheten. Tidigare har Hans Majestät Konungen fått en specialvisning av fastigheten.

Lägesfaktorns inverkan skapar möjligheter vid hyresförhandlingarna

I en tidigare utgåva av Update refererades den Hovrättsdom, avseende ett mål i Helsingborg, som konstaterade att en bostadslägenhets läge bör spela roll vid hyressättningen. Den för Wallenstam praktiska konsekvensen av hovrättsdomen är att man kommer att anföra det s k lägesargumentet i kommande förhandlingar med Hyresgäströrelsen.

- Vi bedömer att vi nu får delvis annorlunda förutsättningar för förhandlingarna än tidigare, säger Thomas Dahl. Det är intressant att se vilket genomslag det kommer att medföra i form av nya hyresnivåer.

- I Stockholm, som f ö är en av få städer i landet som tidigare inte haft differentierade hyror, yrkar vi på hyreshöjningar på mellan 2 och 6 procent. Därutöver kommer Wallenstam att yrka på nya bruksvärdesberäkningar i särskilt attraktiva områden. Sammanlagt omfattar detta bostäder på ca 50 000 kvm av vårt totala bestånd som uppgår till 296 000 kvm i Stor-Stockholm.

- I Göteborg yrkar vi generellt på en hyreshöjning på mellan 2 och 4 procent. Här "bryter" vi också ut ca 35 000 kvm i särskilt attraktiva lägen (Götaplatsen, Avenyn etc) för en ny bruksvärdesförhandling mot bakgrund av den aktuella Hovrättsdomen.

- I Helsingborg blir de generella hyreshöjningskraven mellan 4 och 10% medan det i särskilt intressanta lägen kommer att bli frågan om högre krav.

- I Malmö kommer hyreshöjningskraven att ligga på ca 2 % generellt.

- Sammanfattningsvis ser årets hyresförhandlingar alltså ut att bli mer spännande än tidigare och de inrymmer också en god potential



U p D a t e

Oktober 1998

till ökade hyresintäkter för bolag som Wallenstam med en så stor andel bostäder.

Omfattande omförhandlingar av kommersiella kontrakt

Ungefär 75 % av det totala antalet kontrakt i Wallenstams kommersiella lokaler i Göteborg ska omförhandlas under 1998 och 1999.

- Tack vare den ökande efterfrågan på kommersiella lokaler i Göteborg ökar också hyresnivåerna. Redan genomförda omförhandlingar och kontorshyreskontrakt har resulterat i höjningar mellan 150 - 300:-/kvm. En genomsnittlig höjning med 150 kr per kvm på kontorslokaler motsvarar teoretiskt en resultatförbättring med 18 miljoner kronor på årsbasis för Wallenstam, säger Thomas Dahl.

Fortsatt lånekonvertering

Den tidigare rapporterade konverteringen av låneportföljen fortsätter. De lån som ska skrivas om under resten av innevarande år uppgår till sammanlagt 240 Mkr med en genomsnittlig räntenivå på 9,45%. Under förutsättning att räntesatserna på de omskrivna lånen kommer att ligga kring de ca 5 % som gäller i skrivande stund innebär konverteringen en resultateffekt på ca 10 mkr räknat på helårsbasis.

Ökande fastighetspriser skapar utrymme för nya projekt

Det ökande priset på fastigheter har medfört att Wallenstam under den senaste tiden inte varit särskilt aktiva när det gäller förvärv av nya objekt.

- Vi har som policy att de fastigheter vi förvärvar omgående

ska visa ett positivt resultat till skott, eller vara möjliga att relativt omgående utveckla och hyra ut, säger Hans Wallenstam.

- Ett exempel på det senare är förvärvet av det s k Turitz-huset i Göteborg som vi nyligen förvärvade av SPP. Genom goda lokala marknadskontakter och en effektiv egen organisation kunde vi relativt omgående hyra ut en tredjedel av fastighetens totala yta på ca 26 000 kvm. Fastigheten hade tidigare stått tom under en tid.

- Ser vi inte att något av dessa kriterier är uppfyllda går vi inte in i några förvärvsdiskussioner. Tvärtom ser vi idag bättre möjligheter att sälja färdigförädlade fastigheter än att köpa nya objekt till, enligt vår uppfattning, höga priser. Att spela en aktiv roll på fastighetsmarknaden är en viktig del i vår affärsidé, understryker Hans Wallenstam.

Vid sidan av förvärv och avyttringar är, som en följd av ökande fastighetspriser, flera nybyggnadsprojekt aktuella under den närmaste framtiden. Dels planeras ett kontorsprojekt i stadsdelen Gårda i Göteborg på sammanlagt 25 000 kvm. Rivningsarbetet av tidigare fastighet är påbörjad och byggstarten planeras ske när planeringsarbetet är fullföljt.

Vidare planeras ett nytt bostadshus med 130 lägenheter i Linnéstaden i Göteborg. Projektstart är planerad att ske under 1999.

Genomförda affärer

Förvärv

Wallenstam har förvärvat den anrika Björngårdsvillan i Slottskogen i Göteborg. Säljare var en ideell organisation.

Större uthyrningskontrakt

Utöver en rad mindre uthyrningsavtal (under 1 Mkr) som tecknats har bl a:

Mölnlycke Health Care hyrt 7 000 kvm i en nyförvärvad fastighet på Gamlestadsvägen i Göteborg. Avtalet, som löper på tio år med inflyttning i januari 1999, är på årsbasis värt ca 5 Mkr. I och med uthyrningen minskar den outhyrda andelen i fastigheten med drygt 30 %.

Göteborgs Universitet har tecknat ett blockuthyrningsavtal som avser 10 lägenheter på en yta av 412 kvm. Hyran är 500 000:- och avtalet löper på 10 år, detta ger en snitthyra på 1 213:-/kvm. Wallenstams indexklausul med minimi höjning om 2% är kopplad till kontraktet.

Myrorna, Frälsningsarmen hyr 1 300 kvm på Odalgatan 1. Hyresvärde på årsbasis är drygt 1 Mkr.

IBS hyr ytterligare ca 1 000 kvm på Mölndalsvägen 77. Hyresvärde ca 1,1Mkr på årsbasis.

Miljöcomfort hyr 3 000 kvm i en oombyggd projektfastighet på Mölndalsvägen 81. Hyresvärdet uppgår till 1,8 Mkr på årsbasis.

Ekonomisk information från Wallenstam

Från och med räkenskapsåret 1999 inför Wallenstam kvartalsrapportering.

Kalendarium:

- * Bokslutskommuniké den 23 feb.
- * Kvartalsrapport för perioden Januari – Mars, den 20 maj.
- * Bolagsstämma den 20 maj.