

Fastighetsfond miljardsatsar på Göteborgsregionen

Stockholm (investerarbrevet.se)- Alternativ Investering JPA Investment är en snabbväxande uppstickare på fastighetsmarknaden i Västsverige. Bolaget har under 2010 och 2011 lanserat två fastighetsfonder som väckt stort intresse bland investerare. Nu står JPA redo att lansera sin tredje fastighetsfond- denna gång i miljardklassen.

- Mot bakgrund av framgångarna med våra två första fonder och för att ta vara på de intressanta möjligheter som uppstått i nuvarande marknadsläge har vi beslutat att lansera en tredje, betydligt större fond, berättar Johan Peterson Aldergren.

JPA grundades 2010 av Johan och Lena Aldergren som har en gedigen erfarenhet från såväl fastighetsbranschen som finansbranschen. På deras cv:n står bland annat ledande befattningar inom den globala fastighetskonsulten Jones Lang Lasalle samt Sveriges Exportråd (se faktaruta). En begränsad krets investerare placerade närmare 90 miljoner kronor i de två fonderna som förvärvat fastigheter till ett värde av ca 220 miljoner kronor.

- Flera välkända aktörer, där ibland flera av de större bankerna i Göteborg, hörde av sig för sina private banking-kunders räkning. Vårt koncept gör det enkelt att investera i fastigheter även för den som saknar förkunskaper om fastighetsinvesteringar. Vi har väldigt starka investerare i vårt nätverk och goda kontakter med bankerna vilket gör att vi känner oss väl positionerade för att göra fler förvärv och lansera nya fonder när rätt tillfälle dyker upp, berättar Lena Aldergren.

Fokus på utvecklingsbara fastigheter i Göteborgsregionen

JPA har valt att fokusera på den Västsvenska fastighetsmarknaden bland annat därför att konkurrensen är mindre än i Stockholmsområdet. Priserna och hyrorna är också mindre volatila, vilket gör det enklare att göra bra förvärv.

- Vi investerar bara på långsiktigt likvida hyresmarknader, dvs på platser där det finns hyresgäster oavsett konjunkturen, men vi är flexibla avseende valet av fastighetsobjekt - alla projekt är intressanta om de har utvecklingspotential och erbjuder stabila kassaflöden samt goda förutsättningar för en hög riskjusterad avkastning, konstaterar Johan Aldergren.

Ökat intresse för alternativa investeringar

Turbulensen på aktiemarknaden under de senaste åren har gjort att intresset för alternativa investeringar har ökat. Alternativa tillgångsslag, som råvaror, ädelmetaller och fastigheter stiger i popularitet när investerare försöker komma undan börsens svängningar.

- Investerare vill ha mer balanserade portföljer, med stabilare avkastning och rimligare risk. Fastigheter utgör ett intressant alternativ genom att erbjuda goda förutsättningar för värdeökning och låg korrelation till aktiemarknaden. Tillgångsslaget ger dessutom en stabil löpande avkastning samt ett inflationsskydd i form av indexreglerade hyresflöden, konstaterar Johan.

Intressant marknadsläge

Johan berättar att det nuvarande marknadsläget gör utsikterna för fastighetsinvesteringar positiva. En lågkonjunktur med låga räntor, alternativt en expansiv penningpolitik med stigande inflation, är två tänkbara makrosценарier som båda kan gynna fastighetsmarknaden. Det senaste halvårets kreditåttstramningar för fastighetsförvärv, har dessutom lett till en situation med något eller några år av begränsad konkurrens, rabatterade fastighetspriser och goda investeringsmöjligheter.

Siktar på miljarden

JPA anser att det nuvarande marknadsläget är så pass spännande, att de inte vill resa kapital för varje enskild affär. I den tredje fonden kommer JPA istället att ta in mer kapital jämfört med de två tidigare fonderna. Vid en fulltecknad emission kommer fonden ta in 250 miljoner kronor med möjlighet att utöka upp till 400 miljoner kronor, vilket ger förutsättningar att bygga upp en konkurrenskraftig fastighetsportfölj i miljardklassen efter kompletterande bankfinansiering.

En av de första "öppna" fastighetsfonderna i Sverige

Den tredje fonden JPA3 vänder sig till såväl private banking-segmentet som små och medelstora professionella institutioner. En stor skillnad mot många andra fastighetsfonder är den flexibla strukturen där löptiden inte är förutbestämd i förväg.

- Fonden har ingen på förhand bestämd löptid, vilket innebär att investerare, efter en uppsägningstid, har möjlighet att göra fria uttag ifrån fonden. Fonden köper tillbaka andelarna eller använder reavinster för att lösa ut investeraren, förklarar Johan.

Avkastningsmålet för JPA3 ligger på 10-20 procent årligen, inklusive värdeökning. Den löpande avkastningen väntas ligga på 5-10 procent, medan värdeökningen vid försäljning väntas kunna ge ytterligare 10-15 procent.

- Avkastningsmålen är högst ställda. Men efter de erfarenheter vi har ifrån de två första fonderna känns de inte orealistiska. Dessa fonder har redan hunnit dela ut 5 respektive 7 procent och de förädlingar som pågår i fastighetsprojekten indikerar en värdeökning helt i linje med målen eller till och med högre, avslutar Johan.

- I JPA3 kommer vi fortsätta samma resa som för våra tidigare fonder, där vi köper utvecklingsbara fastigheter, med bra kassaflöden i botten och uppenbara mervärden som kan realiseras genom aktiva förvaltningsåtgärder, sammanfattar Lena.