



Finne. Foredle. Forvalte.



Fra basen i Stensarmen 16, lengst syd i Tønsberg havn, ser Helge Johnsen i Pointer Eiendomsinvestor hvordan landfaste bransjer kryper stadig nærmere kaikanten. Et godt bilde på hvordan bruken av mange eiendommer endres og skaper nye, interessante investeringsmuligheter. Her har Pointer Eiendomsinvestor vært en aktiv samarbeidspartner for mange lokale aktører flere steder i landet siden etableringen i 2002.

Helge Johnsen har lang fartstid innenfor syndikering av skip, fly og fast eiendom, forut for etableringen

av Pointer Eiendomsinvestor. Han er også en habil musiker, og tok tidlig på 80-tallet sertifikat for fly og helikopter. Sans for samspill kombinert med evnen til å kunne ta av og lande på forsvarlig vis, er utvilsomt gode egenskaperåhanåreiendomsprosjekter skal bringes vel i havn.

Mulighetenes marked i virkelighetens verden

– Hver by har sin Karl Johan, som alle kan alle finne, sier Helge Johnsen. Å få frem nye eiendomsprosjekter med stort verdiutviklingspotensial krever mer. Vi gjør det mulig for privatpersoner og bedrifter å ta del i denne verdistigningen gjennom syndikering. Ved å kjøpe

andeler i et investeringsselskap kan du investere direkte i fast eiendom, uten at du må ta deg av drift og administrasjon av eiendommen. Kort forklart handler det om å få del i en kontantstrøm og verdistigning knyttet til eiendommen gjennom investeringsselskapet. Gjennom selskapet får du full innsikt i investeringen din ned til minste krone, sier Johnsen. Andelene innebærer normalt investeringer fra 250 000 kroner og oppover. Men vi arbeider for å få til prosjekter med mindre andeler enn dette slik at enda flere får anledning til å delta. På den annen side kan boligutviklere og selgere av næringseiendom gjennom syndikering få tilført likviditet og fokusere på sin drift. Bedrifter

“Noen kaller oss finansielle låsesmeder”

Helge Johnsen intervjuet av Svein Sandvik



kan frigjøre kapital som er låst i egen eiendom, ved å selge og leie den tilbake, forklarer Johnsen.

Moderne tenkning på konservativt grunnlag

I løpet av de tre første årene syndikerte Pointer prosjekter for tre og en halv milliarder kroner. – Vi startet i Vestfold, men fortsatte raskt i Stavanger. Her var det stor aktivitet og mange handlekraftige mennesker som tenkte moderne innenfor eiendom, forteller Johnsen. – Første prosjekt var Bjelands Hermetikkfabrikk i Verven 2, som utviklingselskapet Otium bygget om til 150 leiligheter i samarbeid med Pointer og Sandnes Sparebank. Her ble vi nyskapende i Norge ved å organisere investeringselskapet som et indre selskap. Vi er ikke redde for å gå nye veier,

men vokter oss vel for å ta snarveier gjennom etisk, økonomisk eller juridisk grenseland! Senere har vi beveget oss videre til Oslo, Østfold og Sørlandet. Vi er åpne for prosjekter over hele landet, og har hatt en særlig interesse for eiendommer utenfor Oslo.

Felles forståelse av risiko og avkastningspotensial er avgjørende

– Vi samarbeider tett med lokale aktører som har god kunnskap om sine markeder og muligheter. Sammen finner vi frem til interessante eiendommer som kan egne seg til syndikering. Boligprosjekter er kortvarige og løper fra planlegging til overtakelse av boligkjøper. I næringsprosjektene ser vi vanligvis etter lett omsettelige og allsidige eiendommer med god beliggenhet, god teknisk standard, langsiktige leiekontrakter og solide leietakere. Det er også aktuelt å gå inn i operasjonelle prosjekter med leiekontrakter som har kort gjenværende løpetid, som gir høyere avkastningspotensial og tilsvarende risiko. Hvert prosjekt er med andre ord spesielt. Derfor kan vi tilby investeringsprofiler som passer for den enkelte investors plasseringsbehov, risikovilje og krav til avkastning. Prosjektene er kvalitetssikret når det gjelder alle bygningstekniske, juridiske, skattemessige og finansielle forhold. Gjennom tegningsinvitasjonene formidler vi et så omfattende bilde av risiko og avkastningspotensial som mulig. For oss er det helt grunnleggende at vi og investorene har en avklart og felles forståelse av dette. Vi ønsker ikke å trå feil her. Nøkkelen til god avkastning ligger i at det er et godt potensial for verdistigning. Prosjektene våre har ett fellestrekk: De skal stå seg også i et svakt marked. Derfor følger vi en konservativ linje. Vi ønsker ikke at prosjektene skal gå i vranglås, men tvert om få frem verdier som ellers ligger fastlåst. Det er kanskje derfor noen har kalt oss finansielle låsemeder, avslutter Helge Johnsen.



Pointer Eiendomsinvestor består av:

Helge Johnsen Adm. direktør. Erfaring fra crossborder leasing, investeringsmegling og syndikering av prosjekter innen shipping, luftfart og faste eiendomsdelen tidlig på 80-tallet.



Lill K. Granlund Stats autorisert eiendomsmegler, faglig leder. Lang erfaring som eiendomsmegler, eiendomsforvalter og regnskapsleder. Spesialitet: næringsmegling.



Berge Garmann Velde Prosjektmeidler. Siviløkonom, Master of Management. Langer erfaring fra forskjellige bransjer, deriblant eiendom, foreleser på BI.



Petter Carlsen Prosjektmeidler. Diplomøkonom BI, MBA fra University of Western Australia. Tidl. næringsmeidler i UNION Gruppen, hovedsakelig utleie.



Synnøve Kjær Prosjektsekretær. Bank- og IT-utdannet. Langer erfaring innen IT, data undervisning, administrasjon, logistikk og bank.



Lene Maslø Hansen Stats aut. eiendomsmegler, diplomøkonom. Langer erfaring med salg og oppgjør av nye og brukte boligers samt nye boligprosjekter.



Carl-Erik Knudtzen Analytiker. Stats autorisert revisor. 30 år i Price Waterhouse Coopers som ansvarlig revisor og 23 år som ansvarlig for deres Vestfold-kontor.



Selskapet eies av Helge Johnsen, Inge Steensland gjennom selskapet ASC Clipper og Jan Olav Steensland gjennom Skagen kaien Holding AS.



Indre Vågen i Sandnes Vågen Boligutvikling AS

Dette er et boligprosjekt i hjertet av Sandnes. Bygningene er reist i et område der det tidligere var teglverksdrift, potterier, tekstilindustri og sykkelproduksjon. I dagerområdet Sandnes kulturelle tyngdepunkt med bibliotek, kino, restauranter og forretninger.

Øgreid Eiendom AS

– Vi kontaktet Pointer Eiendomsinvestor for forbindelse med vårt prosjekt i Indre Vågen i Sandnes, sier Runar Sakkestad i Øgreid Eiendom AS. Prosjektet består av i alt seks byggetrinn. Vi var opptatt av å skape et godt finansieringsgrunnlag for hele prosjektet ved å sikre god inntjening i de tidlige fasene. Dette førte til at Vågen Boligutvikling AS ble etablert for å realisere byggetrinn 1 og 2. Her var Pointer Eiendomsinvestor ansvarlig for myndighetsprosessen, mens Sandnes Sparebank stod for markedsføringen. For oss var det viktig at vi fikk nært kontakt med

prosjektledelsen og en profesjonell oppfølging av investorene i etterkant. Her samarbeidet med Pointer vært særdeles godt, målrettet og konstruktivt hele veien, avslutter Sakkestad.

Sandnes Sparebank

– Vi har kunder som ønsker å investere i faste eiendommer på den ene siden og kunder som ønsker å realisere boligprosjekter og gevinsten på næringseiendommer på den andre siden, forteller Jone Idsø i Sandnes Sparebank. – Her kommer Pointer Eiendomsinvestor inn med sin kompetanse som tilrettelegger og kan bistå begge grupper. Vi samarbeidet om en rekke prosjekter som



Jone Idsø,
Sandnes Sparebank

er blitt svært godt mottatt av kundene, mange med stor overtegning fra første stund. I prosjektene som er avsluttet, har investorene fått den avkastningen som var forespeilet dem. I endelig tilfeller har de også fått en høyere avkastning. Vår erfaring fra samarbeidet med Pointer er at de er profesjonelle, ryddige og har hatt en god personlig dialog med oss. Vi pleier å si at de er lett bente uten å være lett-vinte, sier Idsø.

Foredling gjennom verdiskapende samarbeid

Eiendomsprosjekter er vellykkede når alle parter lykkes. Pointer Eiendomsinvestor samarbeider tett med lokale eiendomsbesittere, forvaltere, meglere, utviklere, banker og investormiljøer. Ved vurdering av juridiske, selskapsmessige og skattetekniske spørsmål har vi knyttet til oss noen av Norges fremste kompetansemiljøer. Dette har ført til et solid og voksende kompetansenettverk.

Riktig kompetanse til riktige prosjekter

De færreste kan være best i alt. Vi fokuserer på å rendyrke våre roller som tilretteleggere av syndikeringsprosjekter og profesjonelle eiendomsforvaltere. Styrken ligger i kompetansen vi har som konstruktive og erfarne tilretteleggere med korte beslutningsveier, sterk gjennomføringsevne og velutviklet nettverk. Dette kobler vi sammen med kompetansen til lokale aktører som kjenner markedene sine godt og som har egeninteresse av at alle parter lykkes. Til vurderingen av de juridiske, finansielle og skattemessige sidene av prosjektene har vi knyttet til oss spesialekspertise.

Ingen prosjekter er like

Noen prosjekter skal danne grunnlag for sammensatte investeringsporteføljer for privatpersoner som ønsker å spre risiko ved å plassere midler i fast eiendom. Andre prosjekter retter seg mot profesjonelle og institusjonelle investorer som ønsker å balansere porteføljen. For de profesjonelle aktørene som har evnen og viljen, kan vi også tilby prosjekter med kortere horisont og høyt avkastningspotensial. Dette er vanligvis utviklingsprosjekter og prosjekter med ubenyttede muligheter for utbygging eller utleie. Her er risikoen også høyere.

Robuste investeringer er mer skreddersøm enn konfeksjon

Vi arbeider ikke med standardløsninger og legger mye arbeid i å sikre den optimale løsningen for hvert prosjekt i forhold til ansvar, finansiering, skatt, arv, omsettelighet for andelene og beslutningsprosessen i selskapet. I motsetning til andelseiere i eiendomsfond får du full innsikt i hver minste detalj og kan følge med i dine investeringer til minste krone. Du får jevnlig informasjon gjennom nyhetsbrev. I tillegg avholdes det styremøter og selskapsmøter eller generalforsamling, avhengig av selskapsformen. Alle regnskaper og dokumenter fra selskapet er tilgjengelige.

Realøkonomiske vurderinger med skattemessige konsekvenser

Alle våre prosjekter bygger på realøkonomiske motiver. Å kjøpe andeler i et av våre prosjekter er en rent finansiell plassering, avledet av en investering i fast eiendom. Skattemessige forhold er en konsekvens av de økonomiske vurderingene, ikke et hovedmål. Når det er sagt, er det klart at vi tilstreber å oppnå de gunstigste skattemessige løsningene i forhold til prosjektets art.

Syndikering av fast eiendom
Vifinner frem til egnede eiendommer, inngår en avtale om kjøp og etablere et investerings-selskap, eventuelt ved hjelp av et garantikon-sortium. Her inviteres investorer til å kjøpe andeler.

Pointer Eiendomsinvestorer forretningsfører for investerings-selskapene. Drift og vedlikehold settes ut til et lokalt forvaltnings-selskap, som rapporterer til forretningsfører. Hver investor får jevnlig informasjon om driften og utviklingen i prosjektet. Andeler kan selges og kjøpes underveis.

Nåret boligprosjekter fullført og leilighetenes solgt, blir investerings-selskapet avvirket og investorene får utbetalt sin andel av selskapets verdi. Prosjekter innenfor mæringseiendommer drives løpende.

Andeler i første håndsmarkedet
Vil tilby andeler i bolig- og næringseiendom gjennom etablering av egne investerings-selskaper for hvert prosjekt.

Annen håndsmarkedet

For å skape likviditet i andelene, noe som er mest aktuelt innenfor mæringseiendom, anslår vi jevnlig andelens verdi basert på antatt pris på hele eiendommen. Samlet salg vil normalt gi høyere pris. Derfor vil selskapsavtalen ofte ha bestemmelser om at hele eiendommens kasse skal selges når 30 prosent av kapitalen ønsker et salg.

Juridisk og finansiell kvalitetssikring

For å gi investorene best mulig innsikt i de forskjellige aspektene ved investeringene, legges det ned et grundig juridisk og økonomisk kvalitetssikring av prosjekter og tegningsinvitasjoner. Her benyttes vi noen av Norges fremste kompetansemiljøer for å gjennomgå alle sider ved valg av selskapsform, leie- og festeavtaler, kjøpekontrakter samt juridiske, selskapsmessige, finansielle og skattemessige spørsmål.

FØYEN Advokatfirma DA

foretatt gjennomgåelse av alle juridiske sider ved valg av selskapsform, leieavtaler, festeavtaler, kjøpekontrakter og andre forhold. Firmaet har utgangspunkt i og breder erfaring innenfor rettsrett, fast eiendom, eiendomsutvikling og eiendoms-transaksjoner.

Jan Tore Jahre AS

er vår faste regnskapsfører. Selskapet har spesialkompetanse innenfor regnskapsføring for eiendomsprosjekter, herunder verdi vurdering, aktivering og mva-problematikk.





Et prosjekt tilrettelagt av
Pointer Eiendomsinvestor:

← Hanco-bygget i Fredrikstad

Hanco-bygget eies av Glemmengaten 55 DA som ble etablert 30. juni 2004. Norges kreditt AS og Norge abistod med finansieringen. Eiendommen huset opprinnelig industribedriften Hanco. Hanco-bygget fikk byggeskikkprisen i 1986 for ombyggingen fra industribygg til moderne kontorbygg. Eiendommen har et variert utvalg leietakere innenfor helse og velvære, teknologi, jus, økonomi, entreprenørvirksomhet og offentlig forvaltning. Pointer Eiendomsinvestor er forretningsfører, mens Møller Næringsmegling står for forvaltningen.

Et prosjekt tilrettelagt av
Pointer Eiendomsinvestor:

Tårngalleriet i Stavanger →

Eiendommen ble kjøpt fra Otium AS og eies av Tårngalleriet KS med Tårngalleriet invest AS som komplementar. Beggeselskapene ble etablert 16. desember 2004. Sandnes Sparebank markedsførte salget av deler ved etableringen. Tårngalleriet ligger ved Vågen, i sentrum av byens restaurant- og forretningsstrøk. Bygningen ble oppført i 1989 og senere bygget om flere ganger. Den huser idag restauranter, forretninger og virksomheter innenfor helse og velvære, trening og rekreasjon. Pointer Eiendomsinvestor er forretningsfører.



Et prosjekt tilrettelagt av
Pointer Eiendomsinvestor:

← 181 Eiganes

Eiendommen ble kjøpt fra Eiganesveien 181 AS med Otium AS som morselskap. Dette er et boligprosjekt bestående av fem blokker med i alt 106 leiligheter og som oppføres i to byggetrinn på tomter tidligere Scandic Hotell Stavanger. Salg av leilighetene er foretatt av utbyggingsselskapet 181 Eiganes AS. Prosjektet er markedsført av Sandnes Sparebank. Syndikatet er organisert som et indreselskap som har ervervet prosjektet og finansiert egen kapitalen. Deltakerne har også kjøpt aksjene i utbyggingsselskapet 181 Eiganes AS, som er hovedmann i det indreselskapet. Prosjektet realiseres i takt med salg og ferdigstillelse av leilighetene. Pointer Eiendomsinvestor står for administrasjon, forretningsførsel og regnskap.



Verdiskapende forvaltning

A investere i eiendom er én sak, å eie er en annen. Pointer Eiendomsinvestor følger prosjektene fra begynnelse til slutt som forretningsfører for investeringsselskapene. Vi påtar oss også forvaltning av eiendommer både for de nystiftede investeringsselskapene og for andre eiendomsbesittere.

Avlastning gir avkastning

Kvaliteten i administrasjonen, driften og vedlikeholdet av eiendommene har direkte betydning både for verdiutviklingen og den løpende avkastningen. Ved å sette dette bort til en profesjonell forvalter frigjør eierne tid og ressurser til andre formål. Pointer Eiendomsinvestor legger vekt på en forvaltning som gir optimal avkastning for eier og samtidig skaper gode bygg for leietakere og brukere. Vi tar oss av både administrasjon av de nystiftede investeringsselskapene og forvaltningen av eiendommen.

Problemfri drift og vedlikehold

Solide, fornøyde leietakere lønner seg i lengden. Vi tar oss av oppfølgingen av leietakere, kontrakter, teknisk drift, vaktmestertjenester og det løpende vedlikeholdet.

Oppfølging av offentlige påbud og reguleringer

Det knytter seg etter hvert et omfattende arbeid til etterlevelsen av offentlige regler. Vi holder oversikt og kontrollerer at alle bestemmelser blir fulgt innenfor helse, miljø og sikkerhet, branntekniske forhold og øvrig internkontroll i tilknytning til eiendommen.

Verdiutvikling og investeringsbeskyttelse

For å sikre verdiutviklingen sørger vi for at tyngre vedlikehold, utvikling og oppgradering følger et planlagt program. Dette gir en jevn og forutsigbar fordeling av kostnadene og forenkler planleggingen av nødvendige tiltak og arbeider.

Samarbeid med Skanska

“Pointergirossmulighetertilåkunesyndikereeffektiveeiendomsprosjekterogsåteidistriktene.MedsinlokalkunnskaperPointeristandtilåkunnevurderereelleverdierpåprosjektene.Pointerorganisasjonertillegg rask og effektiv.”

TorJohs.Hegna,konserndirektørSkanska

Samarbeid med Otium AS

“PointerEiendomsinvestorerreative, konstruktive,løsningsorienterte,strukturerte ogseriøse.Deerletteåsamarbeidemed.Vårt samarbeid med Pointer hargittoss mulighetertilåfinansiereoggjennomføre flere store prosjekter samtidig.”

ToreLie,dagliglederOtiumAS



Sentraletjenesteområder

- Due diligence
- Økonomiske analyser
- Tekniske analyser
- Analyse og rådgivning innenfor selskapsmessige, skattemessige og finansielle forhold
- Kontraktsforvaltning og utleie
- Leietakeroppfølging
- Teknisk drift og vedlikehold
- Administrasjon
- Ressursstyring
- HMS, brann- og internkontroll
- Budsjettering, regnskap og økonomiske tjenester

PointerEiendomsinvestorASeridaget autoriserteiendomsMeglerforetak.Tilrettelegging,markedsføringogsalgavandeleri ansvarligeselskapereridagikkeenvirksomhetsomkreverkonsesjonetterverdi papirhandelloven.Syndikeringavfasteiendomi reneaksjeselskaper,oghvoraksjeneerdet sentraleinstrument,vilpådenannenside kunneinnebæreenvirksomhetsomkrever konsesjon.Lovgiverogtilsynsmyndighetene arbeiderfortidenmednyereglerpåområdet. PointerEiendomsinvestorASvurdererderfor fortløpendeomforetaketharbehovforåsoke om nye konsesjoner. (Mai 2006.)



Finne. Foredle. Forvalte.

Et eiendomsprosjekt er vellykket når alle parter lykkes. Det forutsetter godt samarbeid, riktig kompetanse og klare roller. Vi bygger på en konservativ grunnholdning for å sikre sunne og robuste investeringer. Samtidig er vi åpne for å gå nye veier i organiseringen av selskaper og prosjekter.

Vi har erfart at veien til suksess går gjennom et tett samarbeid med lokale aktører som kjenner markedet godt og som har egeninteresse i at alle parter blir fornøyd. Slik finner vi sammen frem til de gode prosjektene.

Vårt bidrag er å være tilretteleggere med bred erfaring, korte beslutningsveier, sterk gjennomføringsevne og et velutviklet kompetansenettverk. Her brukes den beste ekspertisen for å gi et fullstendig bilde av risiko og avkastningsmuligheter i hvert prosjekt. Gjennom egen forvaltning står vi for profesjonell drift og administrasjon av eiendommer, både i prosjektene vi deltar i direkte og for andre eiendomsbesittere.

Både navnet og renommeet skaper høye forventninger. Det gir noe å leve opp til hver dag og inspirerer oss til å finne, foredle og forvalte nye, solide og lønnsomme eiendomsinvesteringer.