Engwall: Portföljförvärv för dyra

https://fastighetssverige.se/artikel/engwall-portfoljforvarv-for-dyra-23715

Publicerad den 17 Februari 2017

Bolag Hemfosas Jens Engwall skriver i bokslutskommunikéns vd-ord att bolagets bedömning under året har varit att priserna på portföljförvärv har varit för höga.

Image not found or type unknown
Jens Engwall. Bild: Hemfosa
Jens Engwall.

Q4-siffrorna:
 • Hyresintäkterna uppgick till 684 mkr (624)
 • Förvaltningsresultatet uppgick till 537 mkr (405), vilket motsvarar 3,23 kr per stamaktie (2,78)
 • Resultat efter skatt uppgick till 837 mkr (573), motsvarande 5,02 kr per stamaktie (3,99)
 • Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 321 mkr (290), motsvarande 1,86 kr per stamaktie (1,92)

 Helåret 2016:
 • Hyresintäkterna uppgick till 2 642 mkr (2 443)
 • Förvaltningsresultatet uppgick till 1 812 mkr (1 363), vilket motsvarar 11,49 kr per stamaktie (9,22)
 • Resultat efter skatt uppgick till 3 583 mkr (2 339), motsvarande 23,25 kr per stamaktie (16,28)
 • Redovisat fastighetsvärde om 34,7 mdkr (29,6) omfattar 432 direktägda fastigheter (411)
 • Substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 93,87 kr per stamaktie (73,98)
 • Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 260 mkr (1 100), motsvarande 7,76 kr per stamaktie (7,27)
 • Styrelsen föreslår en utdelning om 4,40 kr per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,10 kr per stamaktie samt utdelning om 10,00 kr per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kr per preferensaktie

 Jens Engwall kommenterar:
 - 2016 var ännu ett starkt år för Hemfosa. Vi förvärvade en stor volym av bra samhällsfastigheter på en konkurrensutsatt nordisk marknad, genomförde investeringar för att förädla befintligt bestånd och breddade finansieringsbasen för att säkra fortsatt tillväxt. Sammantaget ledde utvecklingen under året till en ökning av eget kapital per stamaktie med 32 procent.

 - Hemfosa fortsatte att renodla portföljen och växa inom samhällsfastigheter. Under året ökade samhällsfastigheternas andel av fastighetsvärdet från 59 procent till 65 procent som en konsekvens av fortsatta förvärv om totalt cirka 3,6 mdkr där absoluta merparten var fastigheter för skolor, vård och omsorg, myndigheter och rättsväsende. Samtidigt avyttrades övriga oprioriterade fastigheter för cirka 1,3 mdkr. Jag är nöjd att vi lyckades växa så pass mycket under året i den utmanande marknad som råder, särskilt inom vår nisch samhällsfastigheter. Vi har letat och hittat vägar att göra bra affärer, bland annat genom ett större antal styckvisa förvärv då priserna på portföljförvärv i många fall varit för höga enligt vår bedömning.

 - Några större förvärv har vi trots allt gjort, varav jag gärna nämner ett som genomfördes under fjärde kvartalet – en blandad svensk portfölj för 875 mkr från Kaupthing ehf. där merparten var samhällsfastigheter. Detta var en typisk Hemfosaaffär där vi kunde använda oss av den breda kunskap och erfarenhet vi har av komplexa transaktioner. De förvärvade fastigheterna erbjuder dessutom möjligheter till ytterligare värdeskapande genom ökad uthyrning och utveckling eller avyttring av de fastigheter som inte långsiktigt passar in i vårt bestånd.

 - Hemfosa har på sina åtta år format en organisation med otrolig kraft och kunskap, och med en företagskultur och ett engagemang som jag aldrig tidigare upplevt. Det är både med stolthet och glädje som jag fortsätter att leda och utveckla Hemfosa framåt. Vi har förutsättningar på plats för en fortsatt framgångsrik resa, med rätt människor och finansiell styrka. Utmaningen 2017 är, precis som under föregående år, att hitta objekt till pris vi bedömer som rimliga. Men vi är vana att navigera oavsett terräng och jag tror att en något mer oförutsägbar fastighets- och kreditmarknad framöver kan skapa intressanta möjligheter för Hemfosa.

- Nicklas Tollesson
nicklas@fastighetssverige.se