

Castellum: Förvaltningsresultatet upp 13 procent

<https://fastighetssverige.se/artikel/castellum-forvaltningsresultatet-upp-13-procent-29774>

Henrik Saxborn, unknown Bild: Castellum

Henrik Saxborn.

Publicerad den 17 Oktober 2018

Bolag Efter ett nytt rekordkvartal med 13-procentig ökning av förvaltningsresultatet är vd Henrik Saxborn övertygad om att bolaget klarar årets målsättning och att utdelningen ska kunna höjas med tio procent.

Castellums förvaltningsresultat för Q3 uppgår till 799 Mkr (708) eller 2,92 kronor per aktie (2,59). Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 2 323 miljoner kronor (245). Substansvärdet uppgår till 168 kronor per aktie (142). Vd Henrik Saxborn: – Marknaden för kommersiella fastigheter, främst kontor och logistik, är nu oerhört stark i Nordens tillväxtområden. I kombination med den kvalitetsförflyttning av Castellums portfölj som vi drivit de senaste åren har den starka fastighetsmarknaden yttrat sig i bland annat följande under perioden: – Nettouthyrningen fortsätter på en hög nivå. Totalt nettotecknades för 157 Mkr (251), varav ca hälften i befintligt bestånd. Till detta kommer de avtalade hyresintäkterna för Domstolsverket och Eons nya huvudkontor i Malmö om sammanlagt cirka 146 Mkr på årsbas. – I Stockholms bästa lägen kan vi nu notera uppgångar kring 20% på ett år i vårt bestånd. I hela Castellums bestånd är "like-for-like" ökningarna under tolv månaders perioden 5%, varav cirka 3 % kommer från hyresökningar och resterande del främst från minskad vakans. – Vakanserna drar sig sakta nedåt och uthyrningsgraden uppgår nu till 93,1% - även det en rekordsiffra för Castellum. – Under perioden uppvärderades beståndet med 4% eller 3 087 Mkr främst tack vare sänkta avkastningskrav i marknaden. Castellums genomsnittliga värderingsyield sjönk därmed till 5,3%. Logistikportföljens värde har under samma period ökat med 9% i värde. – För Castellums del summerar detta i ett nytt rekordkvartal. Förvaltningsresultatet ökade med 13% till 2,92 kr/aktie, samma ökningstakt för perioden gör att siffran hittills i år uppgår till 8,12 kronor per aktie. – Detta kryddat med värdetillväxten resulterar i att substansvärdet ökar till 168 kr/aktie, trots lämnad utdelning (2,65 kr i kvartalet, 5,30 kr för helåret). Investeringsnivån är fortsatt hög (3 009 Mkr), men belåningsgraden drar sig ändå ytterligare nedåt till 46%. – Vilka är då de faktorer som skulle kunna bryta denna starka utveckling? Kraftiga räntehöjningar är på kort sikt negativa för fastighetsbolag i synnerhet om de inte åtföljs av inflation. USA brukar vara ledande och när de långa räntorna där börjar dra sig uppåt, vilket sker nu, påverkas även värderingen av europeiska bolag. Men USA har närmast en överhettad konjunktur med rekordlåg arbetslöshet, vilket inte torde gälla Europa inom överskådlig tid. De flesta är ense om att räntan bör röra sig uppåt, men många tror på en lång period av förhållandevis låg ränta. – Oro i banksektorn och försvårad finansiering kan också påverka negativt. Castellum har i ökande utsträckning vänt sig mot obligationsmarknaden och förbereder, efter att rating med s k investment grade nu erhållits, för att kunna utnyttja nya verktyg som bland annat ger möjlighet till förlängd kapitalbindning. – Konkurer innebär en risk i och med att de leder till omedelbart tapp i hyresintäkter. I Sverige ökar antalet konkurser i år, där den svårast drabbade sektorn, detaljhandel, utgör en liten del i Castellums portfölj. En del butikslokaler, s.k. box retail (sällanköpsvaror i köpcentrum utanför tätorten), kan också lämpas för omvandling till distributionsenheter inom e-handeln. – Min bedömning är att efterfrågetrycket på effektiva lokaler lär bestå ytterligare några år. För det talar att marknaden byggt nya kontor i takten 1-1,5% per år de senaste fem åren samtidigt som efterfrågan ökat – och fortsätter att öka – med 3- 3,5% per år. För att säkerställa tillväxtpotential framöver har Castellum vidgat sitt verksamhetsområde till att gälla tillväxtstäder i hela Norden. I Köpenhamn finns vi sedan länge, nu även i Helsingfors. – Det starka resultatet efter kvartal tre gör att jag nu känner mig ännu mer övertygad om att Castellum under 2018 kommer att kunna leverera i enlighet med det övergripande målet: en ökning av förvaltningsresultatet (och därmed utdelningen) med 10%.

- Nicklas Tolleson

nicklas@fastighetssverige.se