

Formuepleje skifter kurs og vil tidoble investeringer i ejendomme

Landets største uafhængige kapitalforvalter skal sætte sig langt tungere i mursten og vil de kommende år smide 25 mia. kr. i ejendomme, mens strategien vendes på hovedet

Af Mathias Rose og Trine Marie Vestergaard

Et par spidse lædersko trasker rundt mellem store betonklodser og europapaller, mens gule sikkerhedshjelme borer og banker i de grå mure.

Søren Astrup, direktør og partner i Formuepleje, går rundt og iagttager det byggeri, som er det fysiske bevis på kapitalforvalterens største investering til dato.

Formuepleje har sat knap 1 mia. kr. i det karakteristiske bolig- og kontorbyggeri Nicolinehus på Aarhus Ø, som efter planen skal fungere som centrum for bydelen.

Søren Astrup står midt i byggeriets sto-

re fællesrum i stueplan og fortæller, at den store investering er startskuddet til en ny strategi for selskabets ejendomsinvesteringer.

“Det er en kraftig vækst, vi kigger ind i. Det er selvfølgelig forudsat, at markedet arter sig, og at der ikke kommer store kriser. Vi er drevet af at levere det bedste afkast, og her er ejendomme vores bud på at levere på alternative investeringer,” siger han.

Formuepleje, der er Danmarks største uafhængige formueforvalter med 117 mia. kr. under forvaltning, vil ligge væsentligt tungere i ejendomme, end hvad tilfældet er i dag, lyder budskabet.

I skrivende stund lyder kapitalforvalterens ejendomsportefølje på omkring 2,5 mia. kr., men om fem-seks år skal værdien være mere end tidoblet.

Forvalteren vil have ejendomme for over 25 mia. kr., hvilket skal udgøre 10-15 pct. af selskabets forvaltede aktiver, fortæller direktøren.

Større fonde

Formuepleje har siden 2017 investeret i ejendomme. Det er sket gennem etablering af fonde, hvor private lægger minimum 750.000 kr. for at investere i en ejendomsfond. Når fonden lukkes, finder Formuepleje investeringsejendomme for fondens penge.

Hvor der tidligere blev hentet investeringskroner ind fra kunder, inden kapitalforvalteren gik ud i markedet, vil Formuepleje i fremtiden købe sig ind i ejendomme, inden investorerne lægger penge på selskabets bord.

Kundernes krav har ændret sig. De vil identificere sig med ejendommen, de investerer i, fortæller Søren Astrup.

“Vi kan se, at det tiltaler kunderne, at de kan identificere sig med produktet. Forstået på den måde, at det er en

25

mia. kr. i ejendomme forventer Formuepleje at have om fem-seks år



konkret ejendom, investeringen tager udgangspunkt i. Så nu finder vi ejendommene først, og så kan kunderne investere sammen med os. Vi oplever, at det tidligere var svært for nogle kunder at vide, hvad de købte sig ind i,” siger Søren Astrup og fortæller, at de hos Formuepleje kan mærke, at efterspørgslen stiger, når kunderne har en konkret ejendom at forholde sig til:

“Nu er det langt mere håndgribeligt for folk. Kunderne kan sparke til murstenene og se, hvad det er, de har købt sig ind i. Jeg tror, det appellerer mere til os som investorer, at vi kan vise, det er røde mursten, og der er fitness i kælderens.”

Indtil nu har Formuepleje lukket tre ejendomsfonde, hvor fonden med Nicolinehus bliver den fjerde.

Tidligere samlede kapitalforvalteren mellem 300 og 400 mio. kr. ind til fondene, men Nicolinehus signalerer også et skifte i, hvor store summer Formuepleje vil samle i hver fond.

Den aktuelle fond består kun af den ene bygning på Aarhus Ø, men værdien

i fonden er mere end fordoblet ift. til tidligere investeringer. De større investeringer vil fortsætte, fortæller Søren Astrup.

Hurtigere i arbejdstøjet

Direktøren har svært ved at sætte præcise tal på, hvor mange nye kunder Formuepleje forventer, at det nye sats fører med sig. Men han forventer, at de kommende fonde bliver tegnet af 70 pct. nye kunder og 30 pct. eksisterende kunder.

Formueplejes indtægter kommer i høj grad fra gebyr og provisioner på kundernes investeringer. Sidste år lød de indtægter på knap 0,5 mia. kr., og kapitalforvalteren forventer, at ejendomsinvesteringer i løbet af fem-seks år udgør ca. 10 pct. af indtægterne.

“Vi tjener selvfølgelig løbende på vores ejendomme, men den store indtjening afhænger af, hvilket afkast vi kan sælge ejendommene til. Det betyder, at vi ikke kan opnå samme skala, som vi kan på vores øvrige områder. Vores ejendomssteam består hovedsa-

FAKTA Formueplejes nye ejendomsstrategi

FREMOVER VIL Formuepleje købe en ejendom for derefter at hente penge fra private investorer. Ejendommen Nicolinehus på Aarhus Ø markerer skiftet. Det er forvalterens største investering på knap 1 mia. kr.

OM FEM-SEKS ÅR skal forvalteren have for over 25 mia. kr. i ejendomme, det svarer til 10-15 pct. af firmaets forvaltede aktiver.

I DAG BESTÅR ejendomssteamet af fem mand. Det forventer firmaet vokser til 20-25 ansatte inden for fem-seks år.



Nicolinehus har vand på begge sider med lystbådehavn mod vest og havnebassinet mod øst. Byggeriet skal være centrum for bydelen Aarhus Ø, fortæller Søren Astrup, direktør i Formuepleje. Foto: Hans Christian Jacobsen

geligt af nye folk med stor erfaring fra branchen, men vi må regne med, at vores omkostninger på det nye sats vil vokse, fordi vi har en forventning om, at ejendomssteamet skal være langt større end nu," siger Søren Astrup.

Når Formuepleje vender investeringsstrategien om og sætter penge i ejendomme, inden der er kunder, giver det også selskabet en fordel, da de hurtigere kan lægge bud på eftertragtede ejendomme, fortæller Søren Astrup.

"Vi kan hurtigere komme i arbejdstøjet og komme i gang. Udfordringen før var, at det var en langstrakt proces – også for kunderne. Omvendt var styrken, at vi i den grad fik lavet en bred ejendomsportefølje i hver fond. Nu er hver ejendom en fond i sig selv, og det øger risikoen for kunderne," siger direktøren og fortæller, at selvom Formuepleje med den nye strategi hurtigere kan sætte kløerne i ombejlede byggerier, er det ofte til højere priser.

"Det kan godt være, at kvadratmeterprisen er høj i Nicolinehus, men så længe afkastet er attraktivt, kan vi se

en fordel i, at det er nogle mere ikoniske ejendomme og gode beliggenheder. Det er også mere konjunkturresistent at have gode beliggenheder, det har historien vist," siger han.

Vil tage mere risiko

Søren Astrup tror ikke, at Formuepleje ville have haft mulighed for at investere i Nicolinehus, hvis de havde holdt sig til den gamle strategi.

"Nicolinehus dukkede op i markedet, og vi gik allerede i gang med at købe, lang tid før vi satte gang i at hente penge i en fond. Jeg tror, det ville være meget sværere at få fat i sådan en ejendom, hvis vi først skulle samle pengene."

Nicolinehus er fortsat en byggeplads, hvor ejendommen stadig kun består af betonvægge og de ydre, røde mursten. Det er første gang, at Formuepleje går så tidligt ind i en investering.

Der er 12 måneder, til Søren Astrup får nøglerne stukket i hånden til ejendommen. Når kapitalforvalteren går tidligt ind, kommer det med flere risici,

fortæller han. Tidligere købte selskabet først ejendomme, når de allerede var udlejet.

"Når vi køber tidligere i værdikæden, er der nogle flere udviklingsrisici, vi påtager os, da vi skal have lejet lejlighederne ud osv. Men vi mener, det er en god idé, for der er stor villighed fra kunderne til at investere på det tidspunkt," siger Søren Astrup.

Priserne på allerede opførte ejendomme er stukket af, mener direktøren. Derfor vil Formuepleje sætte sig på projekter i udviklingsstadiet.

"Det er en anden type projekt end en beboelsesejendom, som allerede er færdig og i drift. For den type ejendom mener vi, at priserne er stukket for meget af til, at vi skal kigge ind i det. For at kunne lave gode investeringer i fremtiden er vi nødt til at investere tidligere og tage mere risiko."

Skal rekruttere

Derfor har Formuepleje oprettet en afdeling, som udelukkende skal tage sig af ejendomsinvesteringer.

Når vi køber tidligere i værdikæden, er det en anden risiko, vi påtager os

” Søren Astrup, direktør og partner i Formuepleje

I dag består det hold af fem mand, men Søren Astrup forventer, at det tal nærmer sig 20-25 ansatte inden for fem-seks år.

"Nu har vi fået grundstrukturen på plads med vores ejendomssteam. Hvis væksten holder, kigger vi også ind i at skulle ansætte flere," siger han.

For strategiskiftet stiller større krav til at have de rette kompetencer internt i selskabet, mener direktøren.

"Det allervigtigste er, at hvis vi skal kunne gabe over udviklingsinvesteringer, skal vi have de rigtige kompetencer, som kender markedet i de større byer."

Selvom investeringsstrategien er vendt på hovedet hos Formuepleje, fortsætter en del af strategien, som den har været siden 2017.

Det er ejendomme i landets største byer København og Aarhus, der fortsat er interessante for kapitalforvalteren.

"Vi har stadig mest fokus på boliger. Vi kigger mod urbaniseringstrenden, og der er nogle vækstcentre i de store byer, som vil forblive det fremover. Men områder som f.eks. Trekantområdet kan også blive interessante for os," siger Søren Astrup.

Han anerkender dog, at markedet for ejendomstransaktioner er glohedt i København og Aarhus, hvilket sender priserne på himmelflugt.

"Vi skal selvfølgelig passe på ikke at købe for dyrt. Men vi mener, vi har de rigtige kompetencer i vores eget ejendomssteam. Det er ikke sådan, at vi kommer ind med firetoget mod Hovedstaden. Vi går benhårdt efter at kigge på de bedste udviklingspotentialer ift. vores kompetencer. 25 mia. kr. er en del penge at skulle op på inden for en kortere periode, men vi mener, det er indenfor skiven."