

Oförändrat fokus på värdeskapande förvaltning

Offentliga Hus noterat på First North

Under kvartalet genomfördes den länge efterlängtdade börsnoteringen av Offentliga Hus. Bolaget noterades till kursen 13,4 kronor och handlas idag för strax under 13,2 kronor. Detta innebär en värdering på cirka 3,3 miljarder kronor, bestående av en nyemission vid börsintroduktionen om 750 miljoner kronor och ett substansvärde sista september på cirka 2,7 miljarder kronor. Noteringen innebär nu att Fastators ägande minskat till ungefär 28 procent, vilket motsvarar strax under 900 miljoner kronor. Noteringen innebär att Fastator nu lägger förnyat fokus på att utveckla övriga innehavsbolag samtidigt som man behåller ett långsiktigt innehav positionerat för god tillväxt.

Substansvärdet fortsätter öka

I slutet av tredje kvartalet uppgår Fastators substansvärde till 1701,1 miljoner kronor, jämför med 1439,9 miljoner kronor motsvarande period förra året. Detta innebär ett substansvärde per aktie på 110,4 kronor efter full utspädning. Substansvärdet per aktie har därmed ökat cirka 10 procent under året och hela 58,6 procent sedan början av 2019. En stor del av ökningen är hänförlig till stora förvärv som är gjorda inom Offentliga Hus. Noteringen av Offentliga Hus och den minskade ägarandelen från Fastators håll innebär att Offentliga Hus andel av totala substansvärdet minskat något men det står fortsatt för en stor del av substansvärdet i bolaget.

Hög aktivitet i övriga innehav

Resterande innehav kännetecknas även dem av hög aktivitet under kvartalet. Point Properties fortsätter arbeta aktivt med sin strategi att förvandla gamla centrumfastigheter till levande stadskärnor. Bolaget har utnämnt Magnus Åkesson som ny vd från och med 1 februari 2021 och hans breda erfarenhet från fastighetsbranschen kommer verka för att accelerera utveckling i bolaget. Industrisamhället heter numera Industriparken och är inte längre ett helägt dotterbolag till Fastator, vars ägande nu uppgår till 50 procent. Man rapporterar nu en portfölj på 1,4 miljarder kronor inklusive avtalade förvärv, något som vittnar om mycket stark tillväxt. Slutligen är innehavsbolaget Studentbostäder i Sverige på väg mot börsen genom ett samgående med börsnoterade Prime Living. Det nya sammanslagna bolaget kommer ha en fastighetsportfölj om 4 000 studentbostäder till ett värde av 3,4 miljarder kronor. Fastator kommer fortsatt efter sammanslagningen äga 20 procent, något som förväntas ske i december.

Fastator

Rapportkommentar

Datum 9 november 2020
Analytiker Nils Hellström & Johan Hellström

Basfakta

Bransch Fastigheter
Styrelseordförande Björn Rosengren
Vd Joachim Kuylenstierna
Noteringsår 2015
Listning Nasdaq First North Growth Market
Ticker FASTAT
Aktiekurs 104,5 (9/11-2020)
Antal aktier, milj. 15,3
Börsvärde, mkr 1600
Nettoskuld, mkr 1174
Företagsvärde (EV), mkr 2774
Webbplats www.fastator.se

Kursutveckling senaste året



Källa: Refinitiv

Prognoser & Nyckeltal, mkr

	2018	2019	2020p	2021p
Omsättning	112	218	275	320
Rörelseres. (ebit)	241	584	385	448
Resultat f. skatt	332,5	529,6	330	384
Nettoresultat	320,2	483,8	302,5	352
Vinst per aktie	20,93 kr	31,62 kr	19,77 kr	23,01 kr
Utd. per aktie	-	-	-	-
Omsättningstillväxt	12,2%	94,6%	12,2%	16,4%
Rörelsemarginal	215,2%	267,9%	140,0%	140,0%
P/e-tal	5,0	3,3	5,3	4,5
EV/ebit	11,5	4,7	7,2	6,2
EV/omsättning	24,76	12,72	10,08	8,67

Källa: Bolaget, Analysguiden

Investeringstes

Nyemission och obligationer stärker kassan

Fastator har under det senaste kvartalet genomfört en riktad nyemission av 1 miljon aktier som tillfört bolaget cirka 120 miljoner kronor. Därtill har bolaget också emitterat två icke-säkerställda obligationslån, om totalt 1000 miljoner kronor. De nya obligationerna har en löptid om 3 respektive 4 år och en ränta på STIBOR 3 månader + 6,5 procent/7 procent. Bolaget uppger att likviden delvis användes för att återköpa och förtidsinlösa ett äldre obligationslån om nominellt 700 miljoner kronor. Sammantaget så stärks Fastator genom dessa transaktioner och man skapar sig friare ramar och mer kapital för att möjliggöra stark framtida tillväxt. Kassan uppgår i slutet av förra perioden till 318,2 miljoner kronor.

Synliggör sin roll som investmentbolag

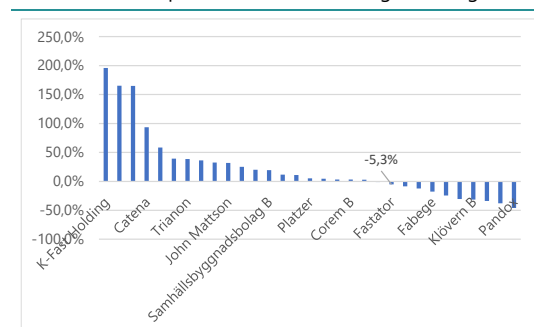
Det är lätt att glömma att Fastator inte utgör ett traditionellt fastighetsbolag utan snarare ett investmentbolag. Nu när Offentliga Hus tagits till börsen samt att Studentbostäder även är på väg dit blir den värdeskapande förvaltningen och utvecklingen bolaget genomför uppenbar. Noteringarna synliggör underliggande värden i bolaget och ger möjlighet för marknaden att mer korrekt värdera dem. Det blir tydligt att bolaget har förmågan att identifiera värdefulla segment i fastighetssektorn och besitter kompetensen att utveckla och förädla dem. Särskilt intressant tittar vi på Point Properties, som verkar ligga helt rätt i långsiktiga demografiska och sociala trender.

Värd en premie och bibehållen riktkurs

Fastator handlas vid analystillfället till cirka 104 kronor aktien vilket motsvarar en rabatt mot substansvärdet efter utspädning till cirka 5,5 procent. Vid förra analystillfället så handlades bolaget till en premie om knappt 10 procent och ett aktievärde på 118 kronor. Minskningen är något svåranalyserad men kan eventuellt vara hänförlig till aktieägare som varit ute efter exponering mot samhällsfastigheter nu endast äger Offentliga Hus. Vi beräknade vid förra analystillfället att Offentliga Hus bör värderas till en premie men den handlas nu till en mindre rabatt, något vi tror kommer vända till en premie på lite sikt. Jämför vi med fastighetsbolagen i stort så är medianen nu en substanspremie på cirka 5,5 procent. Vi tror fortsatt att Fastators unika roll som investmentbolag på fastighetsmarknaden berättigar en substanspremie, vilket vi fortsatt sätter till kring 15 procent. Detta motsvarar ett snitt av att jämföra bolag för respektive innehav. Detta innebär att vi håller fast vid vår riktkurs för Fastator på kring 125–130 kronor i dagsläget.

Handlas till mindre rabatt

Substansrabatter/premie för ett urval fastighetsbolag.



Källa: Börsdata, bolagens finansiella rapporter per 9/11–2020

Motiverat värde 125–130 kr

Om Fastator

Fastator grundades år 2011 av entreprenörerna Joachim Kuylenstierna och Mats Lundberg, idag verksamma som VD och styrelseledamot. Båda grundarna har en lång erfarenhet av att driva framgångsrika fastighetsbolag och Fastator har successivt renodlats till ett rent investmentbolag i samband med att det direkta fastighetsinnehavet sålts av med tiden.

Fastator är ensam på Stockholmsbörsen som investmentbolag helt inriktat mot fastigheter. Bolaget utövar ett aktivt ägande och ämnar ta positioner som sträcker sig över flera sektorer och ett brett geografiskt område. Bolaget har ingen uttalad tidshorisont med sitt innehav och ämnar skapa avkastning genom ränta, utdelning samt realisationsvinster från innehavsbolagen. Bolaget gjorde ett resultat om 483,8 miljoner kronor under helåret 2019 (320,2 miljoner kronor 2018). Fastator har en soliditet om 46,8 % och finansierar huvudsakligen verksamheten genom eget kapital och obligationslån med en utestående volym om 1491,5 miljoner kronor i räntebärande skulder. Fastator har fem huvudsakliga innehav vilket beskrivs i mer detalj nedan.

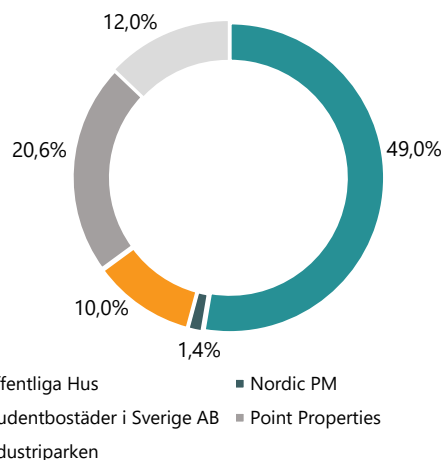
Offentliga Hus i Norden AB

Grunden till Fastator finns i bolaget Offentliga Hus i Norden AB (Offentliga Hus) som sedan 2014 varit hälftenägt tillsammans med Offentliga Nordic Property Holding SARL. Efter kvartalets utgång börsnoterades Offentliga Hus på Nasdaq First North Premier och Fastator har ett fortsatt ägande på cirka 28 procent i bolaget. Offentliga Hus har sedan starten 2011 byggt upp en portfölj om totalt 141 fastigheter i hela Sverige, med ett fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Fastighetsportföljen har per den sista september ett värde på cirka 8,6 miljarder kronor och 383,3 miljoner kronor i hyresintäkter hittills under 2020.

Offentliga Hus äger, förvaltar och utvecklar huvudsakligen samhällsfastigheter med det offentliga som hyresgäst. Detta kan handla om att restaurera, rusta upp och bygga om fastigheter för att effektivisera användandet. Vidare är bolaget långsiktiga samarbetspartners som ansvarar för underhåll av fastigheterna. Offentliga Hus huvudfokus är tre delsegment inom samhällsfastigheter; skola, vård & omsorg samt kontor för offentlig förvaltning. Offentliga Hus har sett stark tillväxt de senaste åren, med en genomsnittlig årlig tillväxt i nya fastigheter om 31 procent mellan 2012 och 2017, och en 74% ökning 2018 till 2019. Senaste kvartalet innebar en 66 procentig ökning av driftnettot och bolaget har hittills i år förvärvat fastigheter för 2,1 miljarder kronor. Kvartalet innebar också ett stärkt kreditbetyg för bolaget, till BB. Börsnoteringen innebar en förstärkt kassa om 1,1 miljarder och bolaget är därmed redo för nya förvärv.

Kraftigt ökande substansvärde

Substansvärdet har ökat från 1421 miljoner kronor i början av året till 1701 miljoner i slutet av senaste kvartalet.



Källa: Bolaget

Med det offentliga som hyresgäst

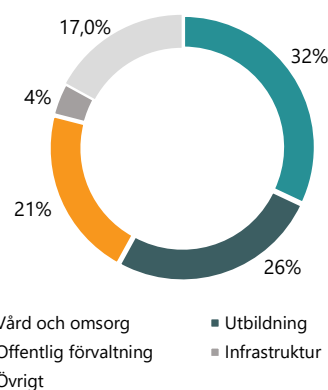
87 procent av Offentliga Hus fastighetsportfölj utgör av offentliga hyresgäster.



Källa: Bolaget

Portföljfördelning Offentliga Hus

Procentandel per lokaltyp



Källa: Bolaget

Points Properties

Efter Offentliga Hus är Point Properties det största fastighetsbolaget i Fastators portfölj. Point Properties etablerades av Fastator i mars 2019 och Fastator äger 100 procent av bolaget. Point Properties inriktar sig mot centrumfastigheter, med målsättning att skapa förutsättningar för livskraftiga och attraktiva stadskärnor. Fastigheterna förvärvas för att sedan långsiktigt utvecklas och restaureras för att möta förändrade framtida konsumentbeteenden och demografiska förändringar som kräver tillgängliga, centralt belägna fastigheter. Point Properties portfölj innehåller idag ett tiotal fastigheter, belägna i mellersta och södra Sverige. Hyresintäkter till Point Properties under årets första tre kvartal uppgår till 62,6 miljoner kronor, att jämföra med 24,3 miljoner kronor under de 5 månader under 2019 som bolaget var aktivt. Point Properties portfölj har ett fastighetsvärde om 1048 miljoner kronor fördelat på 14 fastigheter, per 2020-09-30. Point Properties konceptet utgår i att ta ett helhetsgrepp kring handel, boende och samhällsservice och därmed skapa levande och attraktiva stadskärnor. Under kvartalet fick bolaget en ny vd i Magnus Åkesson, med stor erfarenhet från ledande bolag inom förvaltning och projektutveckling. Han är även delägare i Urban Retail. Man uppger i samband med rekryteringen att bolaget befinner sig i en stark expansionsfas och att flertalet nya projekt kommer lanseras kommande halvåret.

Industriparken

Industriparken, tidigare Industrisamhället, är Fastators tredje största innehav. Bolaget är ett fastighetsbolag inriktat mot logistik- och industrifastigheter och har existerat sedan 1970-talet. Under kvartalet har 100 procent av aktierna i Industrisamhället förvärvats av bolaget Nordact, vilket innebär att Fastators ägande i bolaget minskat till 50 procent. Industriparken fokuserar på stadsnära industriområden och har ett fastighetsvärde på 800 miljoner kronor, per 2020-09-30. Inräknat avtalade fastighetsförvärv så uppgår fastighetsvärdet till hela 1,4 miljarder kronor. Industriparken hade hyresintäkter på 27,5 miljoner kronor under kvartalet (19), med ett förvaltningsresultat på 6,6 (8). Fastator uppger i sin kvartalsrapport att Industriparken inom två år kommer vara lika stort som Offentliga Hus, vilket implicerar en mycket stark tillväxt kommande två år. Bolaget har idag en uthyrningsbar yta på cirka 130 000 kvm. Bolaget har även påbörjat en geografisk expansion från södra Sverige och finns nu även på flera platser i mellersta Sverige. Industriparken leds av vd Joakim Orthén, med stor erfarenhet från fastighetsbranschen, och styrelseordförande Leif Östling, en av Sveriges mest erfarna industriledare.

Skapar livskraftiga stadskärnor

Point Properties har som mål att förvandla centrumfastigheter till livskraftiga och attraktiva stadskärnor, med en blandning av bostäder och handel



Kvarteret Valfisken, Trelleborg och kvarteret Plåtslagaren, Motala.

Källa: Bolaget

Ett fokus på försörjningskedjor

Industriparken, före detta Industrisamhället, fokuserar på stadsnära logistik och industrifastigheter.



Källa: Bolaget

Studentbostäder i Sverige AB

Under sommaren förvärvade Fastator 34 procent av aktierna i Studentbostäder i Sverige AB. Bolaget grundades 2018 genom en sammanslagning av tre fastighetsbolags studentportföljer. Bolaget har som syfte att ta ett helhetsgrepp kring studentbostäder i hela landet. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder med ett fokus på långsiktiga partnerskap med kommuner, landsting och högskolor. På endast två år har bolaget mer än dubblat antalet förvaltade lägenheter och adderat ytterligare 10 fastigheter. Detta får resultatet att fastighetsvärdet om 890 miljoner kronor vid bolagets bildande nu ökat till 2,2 miljarder.

Man rapporterar i senaste rapporten en omsättning på 103,9 (61,8) miljarder kronor, ett förvaltningsresultat på 20,9 (9,3) miljoner kronor och ett resultat på 81,89 miljoner kronor (52,9). Bolaget är på väg till börsen idag genom ett samgående med börsnoterade Prime Living. Detta förväntas bli klart under första halvan av december. Efter noteringen kommer Fastator fortsatt äga 19,9 procent av bolaget. Man uppger att bolagets fastighetsportfölj efter sammanslagningen med Prime Living kommer uppgå till över 4000 studentbostäder med ett fastighetsvärde om 3,4 miljarder kronor.

GenovaFastator Holding

Fastator äger därtill 50 procent av GenovaFastator Holding AB (GenovaFastator). GenovaFastator äger en handelsfastighet om 2200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka kommun, sydöst om Stockholm. Fastigheten är i dagsläget fullt uthyrd och långsiktigt finns det planer att, tillsammans med den andra ägaren Genova Property Group, bygga ett trettio vånings bostadshus med utrymme för omkring 300 bostäder. GenovaFastator innehar ett fastighetsvärde om 205 miljoner kronor med ett förvaltningsresultat senaste kvartalet på 2,9 miljoner kronor.

Nordic PM

Sedan 2016 äger Fastator 64 procent av Nordic PM. Nordic PM är ett tjänsteföretag aktivt inom förvaltning, uthyrning, utveckling och transaktioner kopplade till fastigheter och lokaler. Bolaget förvaltar fastigheter i hela landet och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen i Sverige. Genom sitt ägande av Nordic PM har Fastator möjlighet att erbjuda en effektivt prissatt förvaltningstjänst till alla bolag inom Fastator-koncernen. Nordic PM hade en omsättning om 101,4 miljoner kronor under 2019, upp från 79,3 miljoner under 2018, och gjorde ett resultat på 4,4 miljoner kronor. Nordic PM förvaltar bland annat fastigheter åt Offentliga Hus. Under 2020 har Nordic PM haft en omsättning på 123,3 miljoner kronor (70,2), ett förvaltningsresultat på -2,2 miljoner kronor (8) och ett resultat på -6,1 miljoner kronor (7,75). Bolaget leds av Jeanette Öhrn och sysselsätter idag ca 100 personer.

Kraftig tillväxt i studentbostäder

En av bolagets nya förvärv är Studentbostäder i Sverige AB, som växt kraftigt de senaste åren. Bolaget är nu på väg mot börsen.



Källa: Bolaget

Handelsfastighet med stora planer

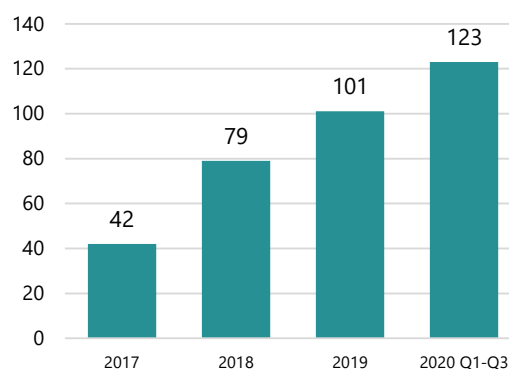
GenovaFastator äger en handelsfastighet om 2200 kvm i Nacka Kommun, med långsiktiga planer om att bygga ett trettio vånings bostadshus.



Källa: Bolaget

Stark tillväxt i Nordic PM

Omsättning i Nordic PM, 2017-Q3 2020, i miljoner kronor.



Källa: Bolaget

Disclaimer

Aktiespararna, www.aktiespararna.se, publicerar analyser om bolag som sammanställts med hjälp av källor som bedömts tillförlitliga. Aktiespararna kan dock inte garantera informationens riktighet. Ingenting som skrivs i analysen ska betraktas som en rekommendation eller uppmaning att investera i något finansiellt instrument. Åsikter och slutsatser som uttrycks i analysen är avsedd endast för mottagaren. Analysen är en så kallad Uppdragsanalys där det analyserade Bolaget tecknat ett avtal med Aktiespararna. Analyserna publiceras löpande under avtalsperioden och mot sedvanlig fast ersättning. Aktiespararna har i övrigt inget ekonomiskt intresse avseende det som är föremål för denna analys. Aktiespararna har rutiner för hantering av intressekonflikter, vilket säkerställer objektivitet och oberoende.

Innehållet får kopieras, reproduceras och distribueras. Aktiespararna kan dock inte hållas ansvariga för vare sig direkta eller indirekta skador som orsakats av beslut fattade på grundval av information i denna analys.

Investeringar i finansiella instrument ger möjligheter till värdestegringar och vinster. Alla sådana investeringar är också förenade med risker. Riskerna varierar mellan olika typer av finansiella instrument och kombinationer av dessa. Historisk avkastning ska inte betraktas som en indikation för framtida avkastning.

Analytikerna Nils Hellström och Johan Hellström äger inte och får heller inte äga aktier i det analyserade bolaget.

Ansvarig analytiker:

Nils Hellström och Johan Hellström