

FASTATOR
www.fastator.se
Sektor: Fastigheter
Lista: Nasdaq First North
Marknadsvärde: 2 017 miljoner kronor
Grundanalys: 19 maj 2020 (motiverat värde per aktie: 103,2 kronor i Bas-scenario enligt uppföljning från den 21 augusti).

Nytt kapital och trend med lägre ränta

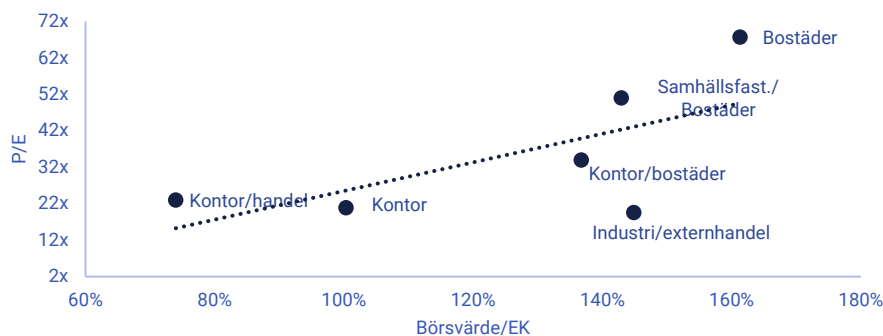
Fastator-aktien har gått starkt den senaste tiden, vilket har varit väl motiverat. Dels presenterade hälftenägda Offentliga Hus (OH) sina finansiella mål den 31 augusti, inför börsnoteringen i oktober. Dessutom genomförde Fastator en övertecknad riktad nyemission till institutionella investerare den 7 september som drog in 120 miljoner kronor till bolaget. Dagen därpå meddelade Fastator att de överväger en refinansiering av sina obligationslån.

Det viktigaste vad gäller Offentliga Hus finansiella mål var enligt vår bedömning att bolaget långsiktigt siktar på att nå kreditbetyget Investment Grade. Detta ska ske bland annat genom att upprätthålla en räntetäckningsgrad om minst 2,2x. Skulle Offentliga Hus nå detta kreditbetyg är potentialen att nå lägre räntekostnader mycket stor. Det går exempelvis att jämföra Offentliga Hus genomsnittliga räntekostnad om 3,4 procent per 30 juni 2020 med SBB i Nordens räntekostnadsnivå om 1,8 procent vid samma tidpunkt. Skillnaden motsvarar en ökning av vinst per aktie i Offentliga Hus (oaktat värdeförändringar på fastigheter och räntederivat) med 78 procent (!) I nästa steg kan vi se att Fastators värde i OH-innehavet motsvarar 74 kronor per Fastator-aktie, lika med plus 58 kronor per Fastator-aktie om hela denna räntesänkingspotential skulle infrias.

En del av detta ligger dock nog redan diskonterat i dagens Fastator-kurs där substansvärdet är 108 kronor per aktie justerat för nyemissionen och räknat på de värden på innehaven som redovisades per 30 juni 2020. Men det finns en potential till ytterligare värdeökning både för Point Properties (handelsfastigheter i citylägen av medelstora städer) samt Industrisamhället (industri- och lagerfastigheter runt om i Sverige).

Som framgår av diagram nedan värderas kombinationen Samhällsfastigheter och Bostäder näst högst av samtliga kategorier på Stockholmsbörsen, endast renodlade bostadsföretag värderas ännu högre. Det lovar gott inför noteringen av Offentliga Hus i oktober.

Värderingsöversikt olika kategorier av fastighetsbolag



Källa: Thomson Reuters Eikon och Carlsquare

Friskrivning

Carlsquare AB, www.carlsquare.se, nedan benämnt Carlsquare, bedriver verksamhet avseende Corporate Finance samt Equity Research och publicerar därvid bl.a. information om bolag och däribland analyser. Informationen har sammanställts utifrån källor som Carlsquare bedömer som tillförlitliga. Carlsquare kan dock inte garantera informationens riktighet. Ingenting som skrivs i analysen ska betraktas som en rekommendation eller uppmaning att investera i något som helst finansiellt instrument, option eller liknande. Åsikter och slutsatser som uttrycks i analysen är avsedd endast för mottagaren.

Innehållet får inte kopieras, reproduceras eller distribueras till annan person utan skriftligt godkännande av Carlsquare. Carlsquare ska 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.

Analysen riktar sig inte till U.S. Persons (så som detta begrepp definieras i Regulation S i United States Securities Act och tolkas i United States Investment Companies Act 1940) och får inte heller spridas till sådana personer. Analysen riktar sig inte heller till sådana fysiska och juridiska personer där distributionen av analysen till sådana personer skulle innebära eller medföra risk för överträdelse av svensk eller utländsk lag eller författning.

Analysen är en så kallad Uppdragsanalys där det analyserade Bolaget tecknat ett avtal Carlsquare för analystäckning. Analyserna publiceras löpande under avtalsperioden och mot sedvanlig fast ersättning.

Carlsquare kan eller kan inte ha ett ekonomiskt intresse avseende det som är föremål för denna analys. Carlsquare värdesätter säkerställandet av objektivitet och oberoende, och har för detta upprättat rutiner för hantering av intressekonflikter.

Analytikerna Bertil Nilsson och Markus Augustsson äger inte och får heller inte äga aktier i det analyserade bolaget.