

## Imponerande tillväxt och ökad vinst

### Omsättningsökning på 78 procent

Fastator uppvisar mycket stabila siffror andra kvartalet, med en omsättning på 70,2 miljoner kronor (39,4) och ett resultat på 109,3 miljoner kronor (58,3). De ökande intäkterna kan hänföras till nya förvärv samt ökade förvaltningstjänster inom förvaltningsbolaget Nordic PM. Intäkterna hittills under 2020 är på 133 miljoner kronor, en imponerande ökning från 76,1 miljoner under motsvarande år förra året.

### Offentliga Hus noteras i oktober

I juli kommunicerades att Offentliga Hus kommer att börsnoteras i oktober på Nasdaq First North Premier. Offentliga Hus har gjort flera förvärv under kvartalet och Fastator har genom ett antal transaktioner renodlat Offentliga Hus och Industrisamhället. Offentliga Hus äger idag fastigheter till ett värde av 7,4 miljarder kronor och tillför 1136 miljoner kronor till Fastators substansvärde. Börsnoteringen bör ses som en stor trigger i närtid och Fastator har varit tydliga med att innehavet i Offentliga Hus är långsiktigt. Samtliga aktier i Offentliga Hus värderas idag till 2430 MSEK, cirka 107% av deras EPRA NAV.

### Renodling av innehavsbolag

I slutet av juli meddelade Fastator att innehavsbolagen Offentliga Hus och Industrisamhället renodlas inför stundande börsnotering av Offentliga Hus. Denna omstrukturering innebär att Offentliga Hus säljer fastigheter för ett värde av 350 miljoner kronor till Industrisamhället, samtidigt som Industrisamhället genomför en nyemission om 215 miljoner kronor. Nyemissionen ger Industrisamhället ett substansvärde om cirka 500 miljoner kronor och Fastator kommer ha ett 50 procentigt ägande. Därtill innebär omstruktureringen att ett nytt innehavsbolag skapas när Offentliga Hus säljer innehavet i Studentbostäder i Sverige AB till Fastator. Fastator kommer fortsatt äga 34% av aktierna i Studentbostäder i Sverige AB, med ett fastighetsvärde om 2,1 miljarder kronor och ett substansvärde om 600 miljoner kronor.

### Fastator

#### Rapportkommentar

Datum 21 augusti 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 117,5 kr (19/8-2020)  
Antal aktier, milj. 14,3  
Börsvärde, mkr 1680  
Nettoskuld, mkr 1210  
Företagsvärde (EV), mkr 2890  
Webbplats www.fastator.se

#### Kursutveckling senaste året



Källa: Refinitiv

#### Prognoser & Nyckeltal, mkr

	2018	2019	2020p	2021p
Omsättning	112	218	319	350
Rörelseres. (ebit)	241	584	479	525
Resultat f. skatt	332,5	529,6	431	473
Nettoresultat	320,2	483,8	387,6	425,3
Vinst per aktie	22,39 kr	33,83 kr	27,10 kr	29,74 kr
Utd. per aktie	-	-	-	-
Omsättningsstillväxt	12,2%	94,6%	12,2%	9,7%
Rörelsemarginal	215,2%	267,9%	150,2%	150,0%
P/e-tal	5,2	3,5	4,3	4,0
EV/ebit	12,0	4,9	6,0	5,5
EV/omsättning	25,81	13,26	9,06	8,26
Direktavkastning	-	-	-	-

Källa: Bolaget, Analysguiden

## Investeringstes

### Bibehållen hög affärstakt

Senaste kvartalet har likt årets första varit händelserikt för Fastator. Offentliga Hus har förvärvat ett antal samhällsfastigheter i Härnösand, Fagersta, Halmstad och Borås. Därtill har även avtal ingåtts om större förvärv i Göteborg samt av Simrishamns sjukhus. Point Properties har utöver tre förvärv även under kvartalet lanserat projektet ”Kvarteret Valfisken”, där Valengallerian i centrala Trelleborg ska byggas på med totalt 144 nya hyreslägenheter.

### Styrka som investmentbolag

Ett resultat av Fastators diversifierade innehav och flexibilitet som ett investmentbolag är att påverkan från Covid-19 ännu varit liten. Båda kvartalen har producerat god tillväxt och stabila resultat, pandemin till trots. Point Properties är den delen av Fastators innehav där risken för påverkan av Covid-19 bedöms störst, men bolaget rapporterar ännu inga väsentliga effekter av myndigheternas restriktioner.

### Imponerande ökning sedan senaste analysen

Sedan vår förra analys har Fastators aktie gjort en imponerande återhämtning och ökat 71 procent (!) från 69 kr till 118 kr vid analystillfället. Substansrabatten på omkring 35 procent är nu en substanspremie om 9,9 procent. Relativt jämfört med sektorn finns det dock goda möjligheter för ytterligare värdeökningarna. Ett rimligt antagande är att Offentliga Hus vid börsnotering bör värderas närmare liknande fastighetsbolag med stark exponering mot samhällsfastigheter, exempelvis SBB. Vi antar därmed att Offentliga Hus värderas till en premie på mellan 18 och 25 procent, vilket ligger i linje med SBB och andra fastighetsbolag exponerade mot samhällsfastigheter. Resterande portföljen jämförs mot bland annat Atrium Ljungberg och Corem där substanspremien varierar mellan ca 4 procent och 32 procent. Vi beräknar här en substanspremie på mellan 15 och 20 procent. Detta ger oss en riktkurs på ett värde på mellan 125 och 132 kronor för Fastator. Vi anser det därmed fortsatt rimligt att värdera Fastator till en premie, till följd av det diversifierade innehavet och de ökade förvaltningstjänsterna.

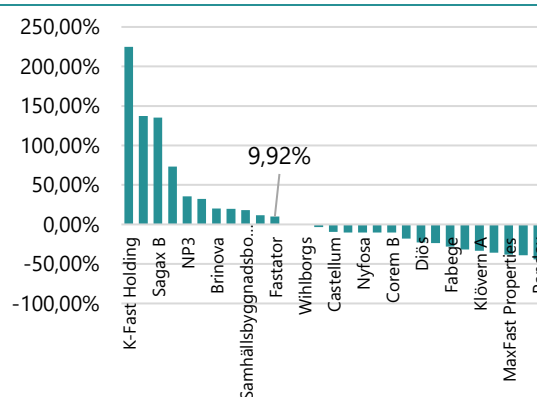
#### MSEK

Substansvärde	1 540
Offentliga Hus, 18-25% substanspremie	985-1043
Övriga innehav, 15-20% substanspremie	811-846
Justerat substansvärde	1796-1890
Antalet aktier, milj	14
Motiverad aktiekurs	125-132

Källa: Analysguiden

### 9,9 procents substanspremie

Substansrabatter/premie för ett urval fastighetsbolag.



Källa: Börsdata, bolagens finansiella rapporter per 19/8-2020

## 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 har 5 huvudsakliga innehav, beskrivna i mer detalj nedan.

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 43,8 % och finansierar huvudsakligen verksamheten genom eget kapital och obligationslån med en utestående volym om 1360,4 miljoner kronor i räntebärande skulder. Fastator har fem huvudsakliga innehav vilket beskrivs i mer detalj nedan.

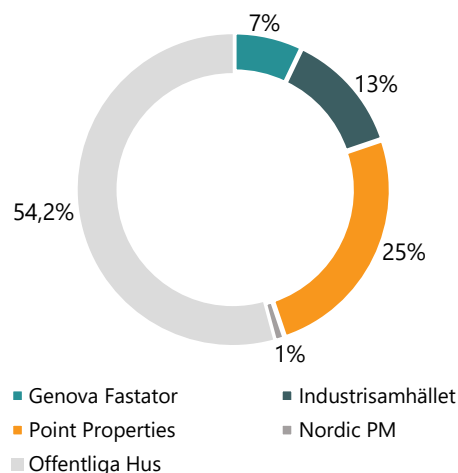
### Offentliga Hus i Norden AB

Grunden till Fastator finns i bolaget Offentliga Hus i Norden AB (Offentliga Hus) som sedan 2014 är hälftenägt tillsammans med Offentliga Nordic Property Holding SARL. Offentliga Hus är i dagsläget Fastators största innehav. Offentliga Hus har sedan starten 2011 byggt upp en portfölj om 216 fastigheter på 137 orter med ett marknadsvärde om 7,38 miljarder kronor (per 2020-06-30) och 243,1 miljoner kronor i hyresintäkter hitills under 2020 (per 2020-06-30). Offentliga Hus har som målsättning att börsnoteras under under oktober.

Offentliga Hus äger, förvaltar och utvecklar 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 är aktiva inom tre huvudsakliga fastighetssegment; förvaltning, skola och vård & omsorg. 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. Förvärven under 2018 uppgick till omkring 1,3 miljarder kronor och under 2019 till 3,2 miljarder kronor. Under 2020 har bolaget hittills förvärvat samhällsfastigheter till en värde om 2,6 miljarder kronor samt under andra kvartalet sålt 88 fastigheter till ett värde av 350 miljoner i syfte att renodla portföljen till kommande börsnotering.

## 5 största innehaven

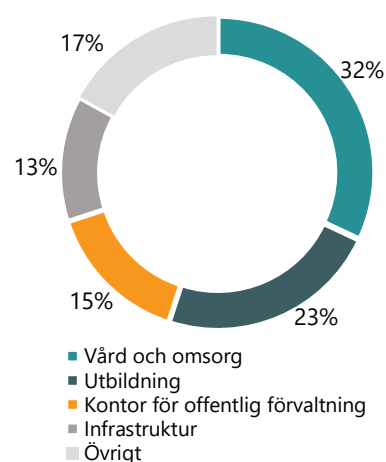
Substansvärde per innehav, totalt 1540,2 MSEK



Källa: Bolaget

## Portföljfördelning Offentliga Hus

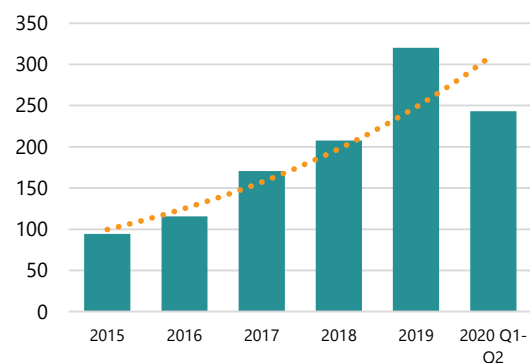
Procentandel per lokaltyp



Källa: Bolaget

## 36,5% ÅRLIG TILLVÄXT I SNITT

Hyresintäkter Offentliga Hus 2015–2020, Mkr



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 förvärfvas 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 första halvåret uppgår till 34,9 miljoner kronor, att jämföra med 24,5 miljoner kronor under de 5 månader under 2019 som bolaget var aktivt. Point Properties portfölj har ett fastighetsvärde om 1009 miljoner kronor, per 2020-06-30. Point Properties konceptet utgår i att ta ett helhetsgrepp kring handel, boende och samhällsservice och därmed skapa levande och attraktiva stadskärnor. Under kvartalet lanserades projektet ”Kvarteret Valfisken” i Trelleborg där 144 hyreslägenheter byggs och Point Properties tillträdde 3 fastigheter i Karlskoga centrum, med Willys och Karlskoga Kommun som största hyresgäster.

## Industrisamhället

Industrisamhället är Fastators tredje största innehav, ett fastighetsbolag inriktat mot logistik- och industrifastigheter. Industrisamhället har existerat sedan 1970-talet och ägs sedan 2018 helt av Fastator. Industrisamhället fokuserar på stadsnära industriområden och har ett fastighetsvärde på 446,7 miljoner kronor, per 2020-06-30. Industrisamhället hade hyresintäkter på 35,8 miljoner kronor under kvartalet, med ett driftnetto på 17,2 miljoner kronor. Under kvartalet har Industrisamhället rekryterat Leif Östling, en av Sveriges mest erfarna industriledare, som styrelseordförande. Den tidigare meddelade omstruktureringen och renodlingen av innehaven innebär att Industrisamhället kommer förvärva fastigheter för 350 miljoner kronor av Offentliga Hus samt att Fastators ägarandel i Industrisamhället går från 100% till 50%. Bolaget har därtill ingått avtal om att förvärva fastigheter i Värmland för cirka 600 miljoner kronor, med en uthyrningsbar yta om cirka 161 000 kvadratmeter och hyresintäkter om totalt 65 miljoner kronor.



Kvarteret Valfisken, Trelleborg.  
Källa: Bolaget



Kvarteret Plåtslagaren, Motala.  
Källa: Bolaget



## 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 1,9 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 sett en intäktsökning med 42,2 miljoner kronor till 85,7 miljoner kronor och ett resultat på 1,5 miljoner kronor.

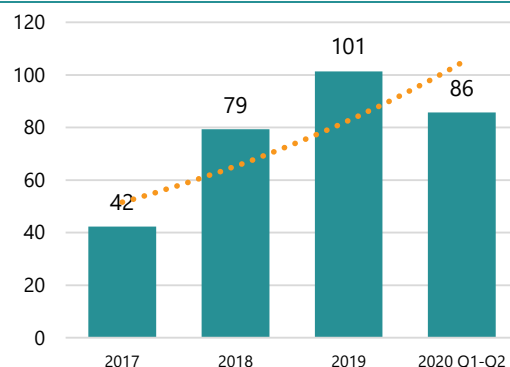


GenovaFastator Holding.

Källa: Bolaget

## Stark tillväxt i Nordic PM

Omsättning Nordic PM, 2015-2020 Q2



Källa: Bolaget

## Största aktieägarna, %

Mats Lundberg	29,74%
Joachim Kuylenstierna	29,74%
Staffan Heiner Beckett	4,50%
Ulf Adelson	3,49%
Nordnet Pensionsförsäkring	3,16%
Mats Hulth i Stockholm AB	2,37%
Futur Pension	2,22%
Svante Bengtsson	1,48%
Avanza Pension	1,31%
Joakim Orthén	0,80%
Andra	21,19%

Källa: Bolaget

## Disclaimer

Aktiespararna, [www.aktiespararna.se](http://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 (Johan Hellström)