

ANALYS Fabege: Stabil rapport i linje med våra förväntningar

Q2-rapporten bjuder på ökade hyresintäkter men stigande ränta pressar förvaltningsresultatet. Osäkerheten i marknaden är hög och Analysguiden justerar ned motiverat värde.

Ökade hyresintäkterna och positiv nettouthyrning

Bolagets hyresintäkter steg med 13,8% i det första halvåret till 1 685 (1 480) mkr, drivet av främst den årliga indexeringen, högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från nyinflyttningar. I identiska bestånd var uppgången 12% (4%). Bolagets uthyrningsgrad ökade marginellt till 91% (89%) och driftöverskottet landade på 1 241 (1 086) mkr. En fortsatt hög inflation samt höga energipriser har påverkat fastighetskostnaderna negativt jämfört med motsvarande period året innan.

Nettouthyrningen uppgick till 22 (44) mkr för perioden efter en positiv nettouthyrning under det andra kvartalet. Bidraget från bostadsutvecklingen i Birger Bostad utgjorde 308 mkr (28) i intäkter och -281 mkr (-23) i kostnader, totalt 27 mkr (5). Överskottsgraden inklusive bostadsutveckling, ökade marginellt till 74% (73) för det första halvåret. I det andra kvartalet har försäljningen av 42 500 kvm byggrätter i Huvudsta till JM intäktsförts, vilket tidigare har meddelats. Totalt uppgick fastighetsvärdet i den affären till 484 mkr.

Förvaltningsresultatet påverkat av den höjda räntan

De fortsatta räntehöjningarna från Riksbanken, nu senast i slutet av juni, leder till en ökning av räntekostnaderna. Totalt sett har effekten från dessa räntekostnader inte kunnat kompenseras helt från ökade intäkter och förvaltningsresultatet minskade till 703 (729) mkr för det första halvåret. Positivt är dock att bolaget visade på en viss ökning i förvaltningsresultatet under det andra kvartalet i år.

Övriga poster inom förvaltningsresultat är i nivå med motsvarande period året innan. Resultatet för perioden slutade på -2 535 (4 377) mkr drivet av realiserade värdeförändringarna på fastigheter om -3 824 (3 253) mkr och derivat om -100 (1 538) mkr. Stigande räntor har fortsatt att driva upp avkastningskraven även under det andra kvartalet, som vid periodens utgång i snitt nu uppgår till 4,17% (3,69%) för bolagets samlade fastighetsbestånd.

Justerar ned motiverat värde till 65 - 120 kr

Fabege handlas idag till en substansrabatt om cirka 50% mot rapporterat långsiktigt substansvärde per aktie (EPRA NAV). Med den osäkerhet som finns i marknaden tycker vi det är rimligt med en högre substansrabatt än den historiska, som i medel varit lite under 30% för de senaste tre åren. Riksbankens höjningar av styrräntan och avisering om kommande höjningar gör att vi justerar vårt motiverade värde till 65 – 120 kronor från tidigare 85 – 140 kronor för de kommande tolv månaderna. Skulle inflationen fortsätta ned och räntehöjningarna upphöra under året, räknar vi med att substansrabatten kan komma att minska, vilket bör få aktiekursen att röra sig uppåt i vårt spann.

Ladda ner och läs den fullständiga analysen i PDF-format här:

<https://www.aktiespararna.se/analysguiden/nyheter/analys-fabege-stabil-rapport-i-linje-med-vara-forvantningar>

Om oss

Detta är ett pressmeddelande från Analysguiden – Aktiespararnas uppdragsanalysverksamhet.

Läs mer här: <https://www.aktiespararna.se/analysguiden>

Bifogade filer

[ANALYS Fabege: Stabil rapport i linje med våra förväntningar](#)