

ANALYS Fabege: Inga överraskningar trots osäkerheten i marknaden

Q1 kom in i linje med Analysguidens förväntningar. Hyresintäkterna steg men räntehöjningar pressade förvaltningsresultatet. Rådande substansrabatt är motiverad och riktkursen upprepas.

Hyresintäkterna steg med 8,8%

Bolagets hyresintäkter steg med 8,8% i kvartalet till 829 mkr (762), drivet av främst den årliga indexeringen. I identiska bestånd var uppgången 8%. Uthyrningsgraden ökade marginellt till 90% (89) och driftöverskottet landade på 598 mkr (554) från förvaltningen. Här har fortsatt hög inflation och energipriser påverkat fastighetskostnaderna negativt jämfört med samma kvartal året innan.

Nettouthyrningen blev negativ, -12 (8) mkr, efter fler uppsägningar än nyteckningar. Bostadsutvecklingen inom Birger Bostad bidrog med 187 mkr (7) i intäkter och -165 mkr (-14) i kostnader, totalt 22 mkr (-7). Överskottsgraden inklusive bostadsutveckling, minskade marginellt till 72% (73) i kvartalet.

Under kvartalet sålde Fabege 42 500 kvm byggrätter i Huvudsta till JM, vilket kommer att intäktsföras under nästa kvartal. Fastighetsvärdet i den affären uppgick till 484 mkr.

Räntehöjningarna påverkade förvaltningsresultatet

De indexerade hyrorna för året kunde till viss del kompensera de höjda styrräntorna. Men dessvärre har räntehöjningarna haft en kraftigare påverkan och förvaltningsresultatet minskade därmed till 351 mkr (381). Övriga poster inom förvaltningsresultat har varit i nivå med samma kvartal året innan och med tanke på att Riksbanken höjde styrräntan med 50 punkter till nu i april, kommer den negativa effekten från räntenetto att öka under kommande kvartal.

Periodens resultat slutade på -1 584 mkr (2782) drivet av de orealiserade värdeförändringarna på fastigheter om -2 110 mkr (2 159) och derivat om -217 mkr (881). De ökade räntorna har också drivit upp avkastningskraven, som vid kvartalet utgång i snitt uppgick till 4,11% (3,70) för bolagets samlade fastighetsbestånd.

Behåller motiverad rikt Kurs på 85 - 140 kr

Fabège handlas idag till en substansrabatt om cirka 51% 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% de senaste tre åren.

Vi behåller vårt motiverade värde från föregående kvartalet och upprepar att en motiverad aktiekurs bör ligga i spannet 85 - 140 kr för de kommande 12 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 kommentaren i PDF-format här:

<https://www.aktiespararna.se/analysguiden/nyheter/analys-fabege-inga-overraskningar-trots-osakerheten-i-marknaden>

Om oss

Detta är ett pressmeddelande från Analysguiden – Aktiespararnas uppdragsanalysverksamhet.
Läs mer här: <https://www.aktiespararna.se/analysguiden>

Bifogade filer

[ANALYS Fabege: Inga överraskningar trots osäkerheten i marknaden](#)