

Preview: Långa hyreskontrakt lyfter kreditvärdigheten

Carlsquare Equity Research inför rapport (Preview), SBB i Norden.

[Läs hela preview här.](#)

Efter att ha sålt fastigheter för nio miljarder kronor under andra kvartalet 2020, offentliggjordes den 3 juli 2020 ett förvärv av en norsk förskolportfölj till ett värde av drygt fyra miljarder kronor och cirka fem procent direktavkastning.

Försäljningarna växlar över i förvärv igen

På senare tid har SBB omväxlande varit i en förvärvsfas och därefter avyttrat fastigheter för att förbättra soliditeten och kreditratingen. En sådan fas kom med budet på Hemfosa under fjärde kvartalet 2019. Det följdes av avyttringar om totalt cirka elva miljarder kronor från 23 december 2019.

Nu köper SBB en fastighetsportfölj bestående av 601 000 kvadratmeter uthyrbar yta förskolor där hyresgästen Laeringsverkstedet tecknar ett 35-årigt hyresavtal där hyresgästen står för underhållskostnader på fastigheterna. Nuvärdet av ett 35-årigt hyreskontrakt är drygt tio procent högre än ett femårigt hyresavtal, givet sex procent kalkylränta och tio procent vakansantagande efter att hyresavtalet har löpt ut. Ungefär en tredjedel av köpeskillingen finansieras genom att säljaren tecknar nya D-aktier i SBB.

Fokus på räntenivå och värdeförändringar fastigheter

De två viktigaste punkterna i SBB:s rapport för andra kvartalet 2020 blir dels vilken genomsnittlig räntenivå koncernen har på sina lån (1,52 procent per 31 mars 2020). Vidare hur stora värdeförändringarna på fastigheterna blir. Här har vi antagit plus 300 miljoner kronor, vilket motiveras av att intresset för bostäder och samhällsfastigheter har ökat sedan Corona-krisen startade i mars 2020. Samtidigt ser investerarna en ökad risk i kontors- och handelsfastigheter, där både Diös och Fastpartner redovisade värdeminskningar i sina kv2, 2020-rapporter.

Kontakter

MARKUS AUGUSTSSON

Head of Equity Research

markus.augustsson@carlsquare.com

+46 (0)76 235 03 20

CAROLINE BERGLUND

Strategic Business Manager

caroline.berglund@carlsquare.com

+46 (0)73 382 10 82

Om Carlsquare

Carlsquare är ett väletablerat analyshus och en finansiell rådgivare med fokus på företagstransaktioner. Vi har totalt cirka 70 anställda med kontor i Stockholm, Berlin, Hamburg, München, Köpenhamn och London. Tillsammans har vi specialistkunskaper inom samtliga 11 GICS sektorer.

Bifogade filer

[Preview: Långa hyreskontrakt lyfter kreditvärdigheten](#)