

FASTPARTNER

2010-05-03

OMXS Mid Cap

Financials

Kurs (SEK) : 39,50

ESTIMAT (SEK)	2008A	2009A	2010E	2011E
Totala intäkter (m)	488	411	455	482
Driftnetto (m)	345	264	288	313
Förvaltningsresultat (m)	222	215	231	232
EBT (m)	-108	175	231	232
Jus. EPS (förv.res.)	4,37	4,23	4,56	4,58
Jus. EPS	-1,52	0,68	4,28	4,12
CEPS	2,80	5,43	4,52	4,19
DPS	1,75	2,00	2,00	2,00
Tillväxt hyresintäkter (%)	28,0	-15,8	10,7	6,0
EPS tillväxt (%)	35,7	-24,7	10,8	8,8
Driftnetto marginal (%)	70,7	64,3	63,3	64,9
Förvaltningsmarginal (%)	45,5	52,3	50,9	48,2
Nettomarginal (%)	-15,8	8,4	47,7	43,3
ROE (%)	-4,8	2,3	13,6	11,9
ROCE (%)	7,6	10,1	6,3	6,8

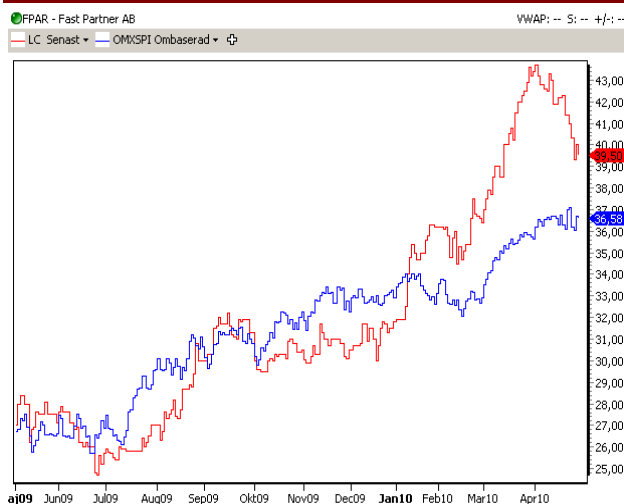
VÄRDERING	2008A	2009A	2010E	2011E
P/Förvaltningsres. (x)	4,2	7,5	8,7	8,6
P/KF f. investeringar (x)	6,6	5,9	8,7	9,4
P/BV (x)	0,6	1,1	1,2	1,1
EV/Totala intäkter (x)	7,5	11,1	10,8	10,2
EV/Driftnetto (x)	10,7	17,2	17,1	15,7
Dir. avkastning (%)	9,5	6,3	5,1	5,1

NYCKELDATA

Marknadsvärde (SEKm)	2 122	Free Float (%)	29
Enterprise Value (SEKm)	4 930	Kortnamn	FPAR
Nettoskuld (SEKm)	2 808	Reuterkod	FPAR.ST
Soliditet (%)	30	Sektor	Financials
Antal aktier f. utsp. (m)	53,7	Industrigr.	Real Estate
Antal aktier e. utsp. (m)	53,7	Industri	Real Estate

UTVECKLING

1 mån (%)	-9,6	YTD (%)	24,2
3 mån (%)	9,1	52-V. Högst	43,80
12 mån (%)	51,3	52-V. Lägst	24,50



FÖRSTA KVARTALET

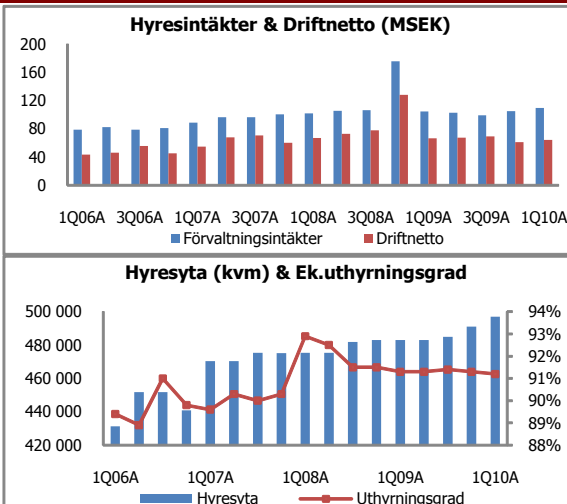
FastPartner överträffade våra förväntningar under ett kvartal där resultatet belastas av den kostnadstyngande vintern där huvudsaklig fastighetskategori kräver mycket underhåll under dessa förutsättningar. Kostnadsökningen i jämförbart bestånd är 5,5 MSEK (13 %). Förvaltningsresultatet ökade trots detta med 8 % i ett kvartal i stort sett utan orealiserade värdetförändringar i det till fullo externt värderade beståndet. Två avyttringar medförde en marginell positiv resultat effekt. I jämförbart bestånd är hyresintäkterna i stort sett oförändrade vilket även gäller vakansgraden på 8,8 % (8,7). FastPartner, med kort räntebindning, hade en genomsnittlig ränta på 1,7 % (2,3) vid periodens utgång.

UTSIKTER & VÄRDERING

FastPartner har efter periodens utgång tecknat ett tioårigt avtal med Regus avseende 1 500 kvm på Krejaren 2, fastigheten nu är fullt uthyrd. I övrigt uppger bolaget att uthyrning och förfrågningar har ökat igen efter tillbakagången under fjolåret. I likhet med de flesta bolag i sektorn konstaterar vi även för FastPartner en generell stabilisering avseende de flesta parametrar där det vägda avkastningskravet efter värderingarna uppgick till 7,6 %. Vi räknar inte med några drastiska räntehöjningar under året utan ser istället förutsättningar för goda resultat drivet av förvaltning och transaktioner. FastPartner har 5,5 % av aktiestocken i eget förvar vilket i dagsläget betingar ett värde om ca 115 MSEK.

BOLAGSBESKRIVNING

FastPartner som grundades 1987 (IPO 1994) äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, Gävle och Västsverige samt driver riskkapitalverksamhet. Bolaget arbetar aktivt med sitt fastighetsbestånd genom förvärv, försäljningar samt investeringar i befintligt bestånd.



FASTPARTNER

RESULTATRÄKNING

MSEK	1Q09A	2Q09A	3Q09A	4Q09A	1Q10A	2Q10E	3Q10E	4Q10E	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E	2012E
Totala intäkter	104,4	102,7	99,1	104,7	109,3	114,1	115,4	116,1	381,5	488,2	410,9	454,9	482,4	508,0
Totala kostnader	-37,9	-35,2	-29,9	-43,7	-45,0	-39,4	-34,6	-47,8	-128,8	-142,9	-146,7	-166,8	-169,2	-174,5
Driftnetto	66,5	67,5	69,2	61,0	64,3	74,7	80,8	68,3	252,7	345,3	264,2	288,1	313,2	333,5
Kostnader centraladmin.	-4,5	-3,4	-3,8	-4,4	-3,8	-4,0	-4,0	-4,5	-14,1	-15,2	-16,1	-16,3	-18,3	-18,9
Resultat intresseföretag	1,0	1,0	0,0	-2,0	0,0	1,0	1,0	1,0	4,4	-0,6	0,0	3,0	4,0	4,0
Finansnetto, fastigheter	-11,5	-11,9	-4,2	-5,8	-4,9	-12,4	-12,8	-13,2	-73,0	-107,6	-33,4	-43,4	-66,5	-92,7
Förvaltningsresultat	51,5	53,2	61,2	48,8	55,6	59,3	64,9	51,6	170,0	221,9	214,7	231,4	232,3	226,0
Finansnetto, riskkapital	-2,0	2,4	-1,8	-2,9	-3,3	0,0	0,0	0,0	6,8	2,6	-4,3	-3,3	0,0	0,0
Fastighetsförsäljning	3,6	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	0,0	3,6	1,0	0,0	0,0
Värdetförändring fastigheter	-16,8	-39,4	-14,1	-16,8	-0,3	0,0	0,0	0,0	358,7	-282,3	-87,1	-0,3	0,0	0,0
Värdetförändring fin. instrument	7,7	-1,6	32,1	10,3	2,7	0,0	0,0	0,0	-63,0	-50,0	48,5	2,7	0,0	0,0
EBT	44,0	14,6	77,4	39,4	55,7	59,3	64,9	51,6	471,7	-107,8	175,4	231,5	232,3	226,0
Skatt	-6,4	-101,0	5,0	-38,4	3,2	-5,9	-6,5	-5,2	-107,9	30,7	-140,8	-14,4	-23,2	-22,6
Nettoresultat	37,6	-86,4	82,4	1,0	58,9	53,4	58,4	46,4	363,8	-77,1	34,6	217,1	209,1	203,4
EPS (förv.resultat)	1,01	1,05	1,21	0,96	1,10	1,17	1,28	1,02	3,35	4,37	4,23	4,56	4,58	4,45
EPS (Nettoresultat)	0,74	-1,70	1,62	0,02	1,16	1,05	1,15	0,91	7,16	-1,52	0,68	4,28	4,12	4,01
Tillväxt hyresintäkter Kv/Kv	-40,4%	-1,6%	-3,5%	5,7%	4,4%	4,4%	1,1%	0,6%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Tillväxt hyresintäkter Å/Å	2,9%	-2,3%	-6,9%	-40,2%	4,7%	11,1%	16,4%	10,9%	19,0%	28,0%	-15,8%	10,7%	6,0%	5,3%
Driftnetto/ Totala intäkter	63,7%	65,7%	69,8%	58,3%	58,8%	65,5%	70,0%	58,8%	66,2%	70,7%	64,3%	63,3%	64,9%	65,7%
Förv.resultat/ Totala intäkter	49,3%	51,8%	61,8%	46,6%	50,9%	51,9%	56,3%	44,4%	44,6%	45,5%	52,3%	50,9%	48,2%	44,5%
EBT marginal	42,1%	14,2%	78,1%	37,6%	51,0%	51,9%	56,3%	44,4%	123,6%	-22,1%	42,7%	50,9%	48,2%	44,5%
Nettomarginal	36,0%	-84,1%	83,1%	1,0%	53,9%	46,7%	50,7%	40,0%	95,4%	-15,8%	8,4%	47,7%	43,3%	40,0%

KASSAFLÖDE

MSEK	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E	2012E
KF exkl. förändr. av rörelsekap.	174	211	211	211	209	203
Förändring av rörelsekapital	4	-68	65	18	3	1
KF löpande verksamhet	178	142	276	229	212	204
KF investeringar	-415	-530	-351	-157	-289	-305
Fritt kassaflöde	-237	-388	-75	72	-77	-101
KF finansieringsverksamheten	165	265	132	3	-2	148
Nettokassaflöde	-72	-122	57	75	-78	48

BALANSRÄKNING

MSEK	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E	2012E
Fastigheter	3 944	4 193	4 429	4 617	4 906	5 211
Totala tillgångar	4 583	4 706	5 004	5 247	5 464	5 822
Kassa & bank	151	29	61	136	58	106
Eget kapital	1 705	1 538	1 484	1 701	1 808	1 910
Nettoskuld	2 320	2 746	2 936	2 870	3 048	3 250
Sysselsatt kapital	4 175	4 313	4 481	4 707	4 914	5 266
Soliditet	37%	33%	30%	32%	33%	33%

HUVUDÄGARE

	Kapital %	Röster %	Ordf.	LEDNING
2010-03-31				Lönquist Peter
Johansson Sven-Olof bolag	71,1%	75,2%	VD	Johansson Sven-Olof
Länsförsäkringar fonder	7,6%	8,0%	CFO	Gerlach Daniel
Fjärde AP-fonden	1,1%	1,1%	IR	Johansson Sven-Olof
Bokenberger Lars-Åke	0,5%	0,5%		
Antal B-aktier (utestående)	50,8			
Antal B-aktier (utgivna)	53,7			
Totalt antal aktier (m) (utgivna)	53,7			

DATA PER AKTIE

SEK	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E	2012E
EPS	7,16	-1,52	0,68	4,28	4,12	4,01
Just. EPS	7,16	-1,52	0,68	4,28	4,12	4,01
CEPS	3,50	2,80	5,43	4,52	4,19	4,02
FCFPS	-4,66	-7,63	-1,48	1,42	-1,52	-1,98
BVPS	33,56	30,29	29,23	33,50	35,62	37,63
NIBDPS	45,67	54,09	57,83	56,53	60,04	64,03
Just. DPS	1,75	1,75	2,00	2,00	2,00	2,00

AVKASTNING PÅ KAPITAL

	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E	2012E
ROE	23,2%	-4,8%	2,3%	13,6%	11,9%	10,9%
ROA	8,6%	-1,7%	0,7%	4,2%	3,9%	3,6%
ROCE	6,2%	7,8%	5,6%	6,0%	6,2%	6,3%
Just. ROE	23,2%	-4,8%	2,3%	13,6%	11,9%	10,9%
Just. ROA	8,6%	-1,7%	0,7%	4,2%	3,9%	3,6%
Just. ROCE	6,2%	7,8%	5,6%	6,0%	6,2%	6,3%
Utdelning (%)	51%	40%	47%	44%	44%	45%

FINANSIELL KALENDER

	2010-08-24	KONTAKTINFO
2Q-rapport	2010-08-24	Address: Sturegatan 38
3Q-rapport	2010-10-21	102 14 Stockholm
		Tel: +46 (0)8 402 34 60
		Internet: fastpartner.se

REMIUM KONTAKTINFORMATION

Johan Edberg +46 8 454 32 38 johan.edberg@remium.com

MARKET MAKING INFORMATION

Remium AB is at present acting as a Market Maker in the security concerned, for its undertakings Remium AB receive economic compensation from the relevant company. Remium AB is a specialist in the relevant securities and will at any given time have an inventory position, "long" or "short," and may be on the opposite side of orders executed on the relevant exchange. At present, Remium's analyst has no net position in FastPartner or a related instrument.

IMPORTANT INFORMATION

The information in this review was prepared by Remium AB and is not an investment recommendation. Remium AB does not undertake to advise you of changes in its reviews nor does Remium AB take any responsibility for the information in the reviews. Remium AB and others associated with it may make markets or specialize in, have positions in and effect transactions in securities of companies mentioned and may also perform or seek to perform investment banking services for those companies. Remium AB and/or their affiliates or their employees have or may have a long or short position or holding in the securities, options on securities, or other related investments of issuers mentioned herein. The company discussed in this review may not be suitable for all investors. Investors must make their own investment decisions based on their specific investment objectives and financial position and using such independent advisors as they believe necessary. Where an investment is denominated in a currency other than the investor's currency, changes in rates of exchange may have an adverse effect on the value, price of, or income derived from the investment. Past performance is not necessarily a guide to future performance.