

Fabeges delårsrapport jan-mars 2021

Stefan Dahlbo, VD

Åsa Bergström, CFO

Resultaträkning i sammandrag

MKR	jan-mar 2021	jan-mar 2020
Hysesintäkter	707	711
Fastighetskostnader	-201	-191
Driftsöverskott	506	520
Central administration	-32	-23
Finansnetto	-118	-111
Tomträttsavgälder	-9	-6
Resultatandelar intressebolag	-1	-11
Förvaltningsresultat	346	369
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	25
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	514	1 829
Värdeförändringar derivat och aktier	234	-244
Resultat före skatt	1 094	1 979
Skatt	-231	-405
Periodens resultat	863	1 574



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka -1 %
- Överskottsgrad 72 % (73)
- Värdetillväxt 0,7 %
- Resultat per aktie 2:64 kr (4:78)

Nyckeltal, jan-mars 2021

	2021 jan-mars	2020 jan-mars	Mål
Eget kapital kr per aktie	126	126	
EPRA NRV – kr per aktie	158	152	
Totalavkastning fastigheter, %	1,3	3,3	
Överskottsgrad, %	72	73	75
Soliditet, %	51	55	>35
Belåningsgrad, %	35	32	<50
Skuldkvot, ggr	13,7	11,4	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,4	>2,2



Finansiering

Nyckeltal 2021-03-31

- Totala faciliteter 36,3 Mdkr
- Totala lån 26,2 Mdkr
 - varav obligationer 9,5 Mdkr
 - varav certifikat 1,8 Mdkr
- 100 % grön finansiering
- Outnyttjat 3,9 Mdkr
- Kapitalbindning 5,0 år
- Räntebindning 3,9 år



Aktiviteter under första kvartalet

- Obligationsemissioner om 1,6 Mdkr
 - Varav refinansiering 0,6 Mdkr
- Certifikatsemissioner om 1,7 Mdkr

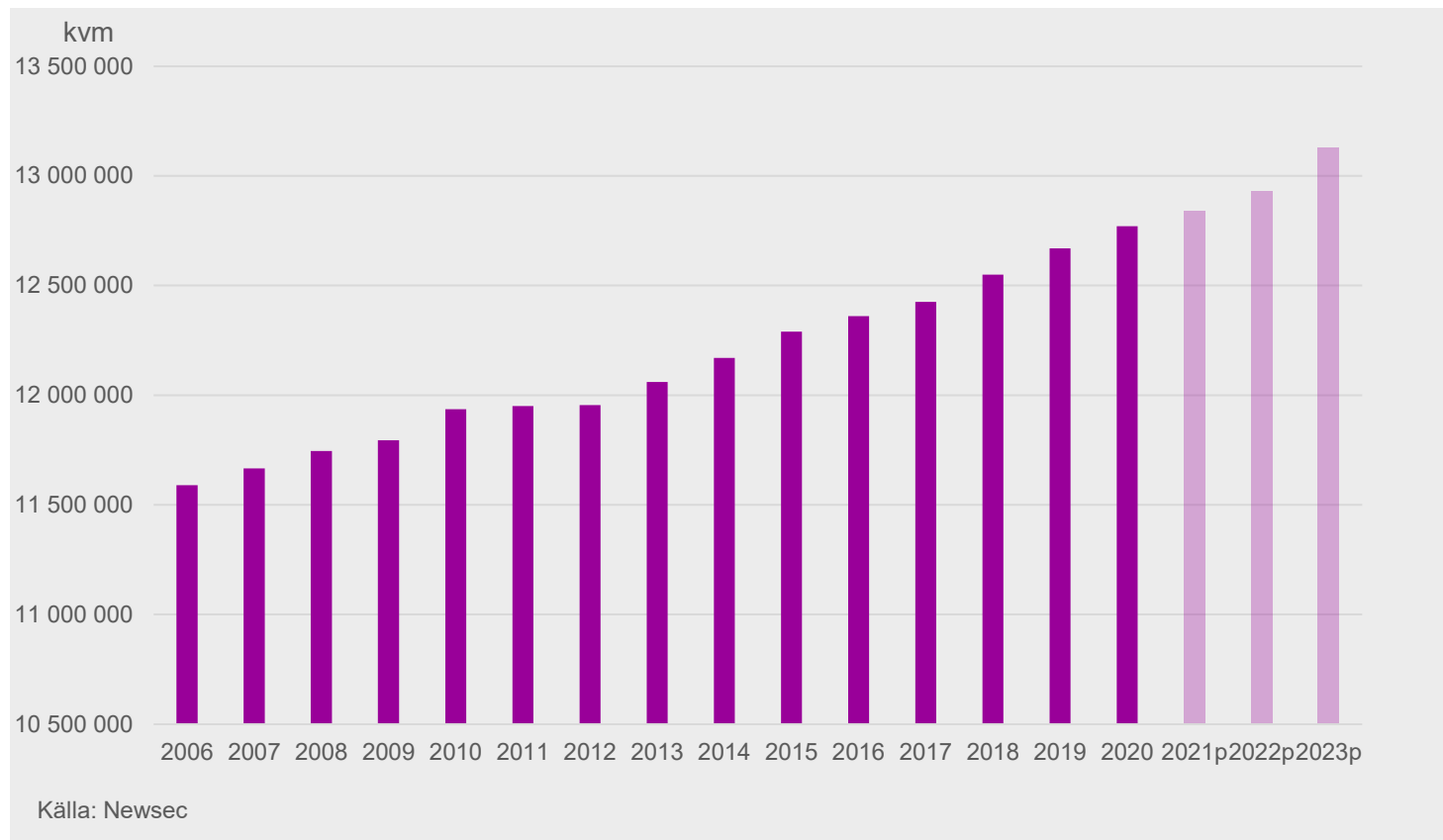


Hyresmarknad

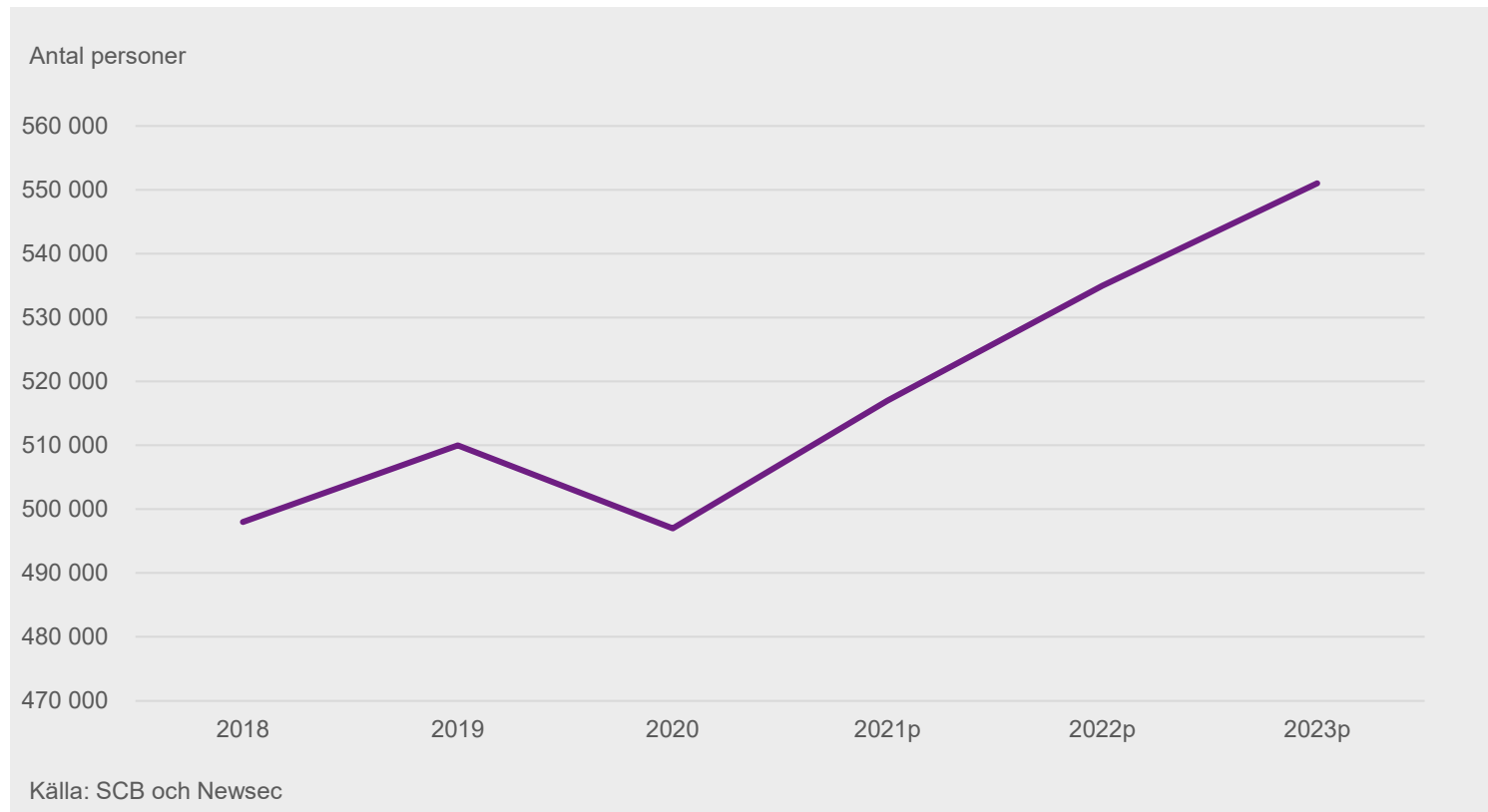
- Stabila hyresnivåer, ökande aktiviteter och förfrågningar
- Osäkerhet kring fortsatt utveckling till följd av covid-19
- Nettouthyrning 36 Mkr (15)
 - Nya avtal 34 st (37) hyresvärde 101 Mkr (65)
 - Uppsägningar 65 Mkr (50 Mkr)
- Omförhandlingar +12 %



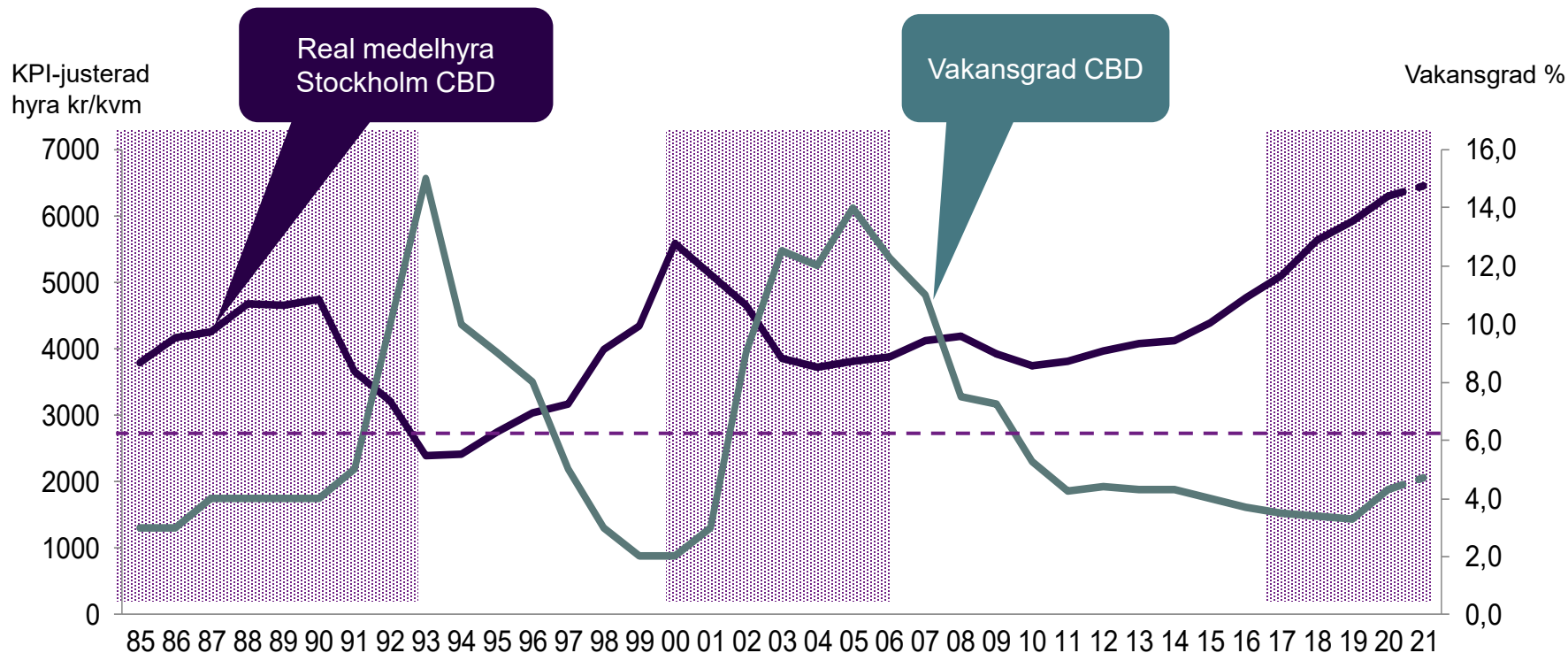
Kontorsstocken i Storstockholm 2006-2023



Utveckling antal kontorsanställda i Storstockholm



Reala medelhyror och vakansgrad i CBD





Uthyrningsgrad

- Uthyrningsgrad 91 %
 - Oförändrad sedan årsskiftet
- Förvaltningsportföljen 92 %
- Inga strukturella vakanser i portföljen





Stabila kunder med långa avtal

- Cirka 660 kunder
 - SEB, 2037, Telia Company 2031, ICA 2030, Swedbank 2029
- 25 största 43% av hyresintäkterna
- Segment
 - Kontor 84%
 - Butik 5%
 - Industri/logistik 4%
 - Övrigt 7%



Fyra dominerande trender i utvecklingen av kontorsmarknaden



En digital
transformation som
påverkar allt



Behov av flexibilitet,
enkelhet och service



Värderingar,
välmående och
hållbarhet



Framtidens kontor
ser annorlunda ut



Projektportföljen 2021-03-31

- Uthyrningsbar yta: 75 000 kvm
- Uthyrningsgrad: 85 %
- Investeringar Q1: 382 Mkr
 - Varav 276 Mkr i projektportföljen
 - Varav 106 Mkr i förvaltningsportföljen
- Orealiserade värdeförändring: 112 Mkr



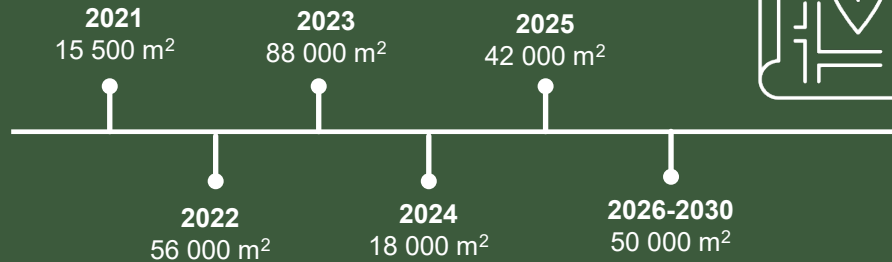
Arenastaden & Haga Norra



Potentiella byggstarter kontor

Arenastaden/Haga Norra

Potentiella byggstarter kontor



Potentiella byggstarter kontor

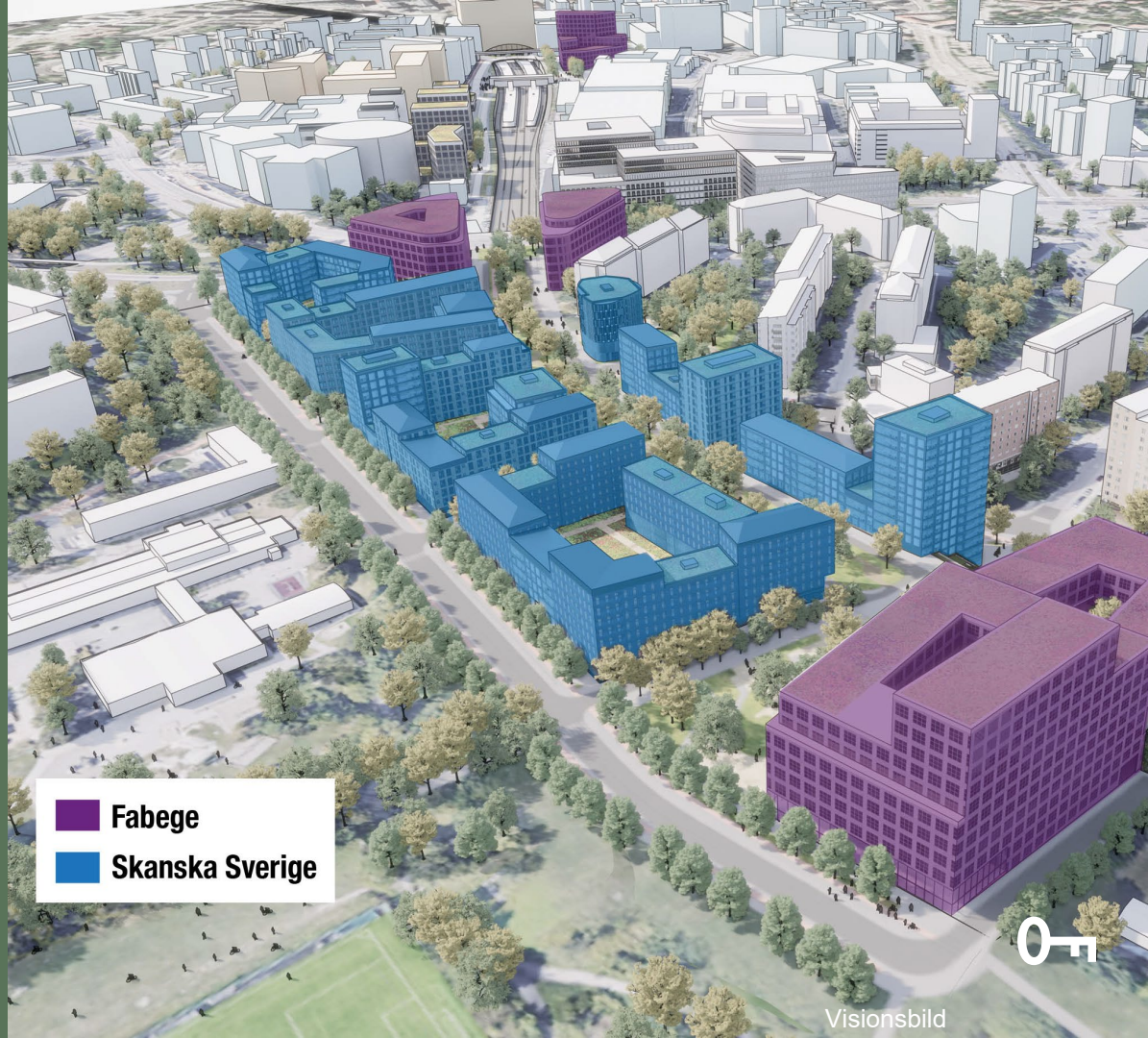
Solna Business Park/Huvudsta

Potentiella byggstarter kontor



Markanvisning mars 2021

- 52 000 kvm kontor
- 10 000 kvm bostäder



Parkhuset - halverad klimatpåverkan

- Från ca 450 kg CO²/kvm till 225 kg CO²/kvm
- "Återhus" – att bygga hus av hus
 - Återbruk av betongstomme
- Trästomme

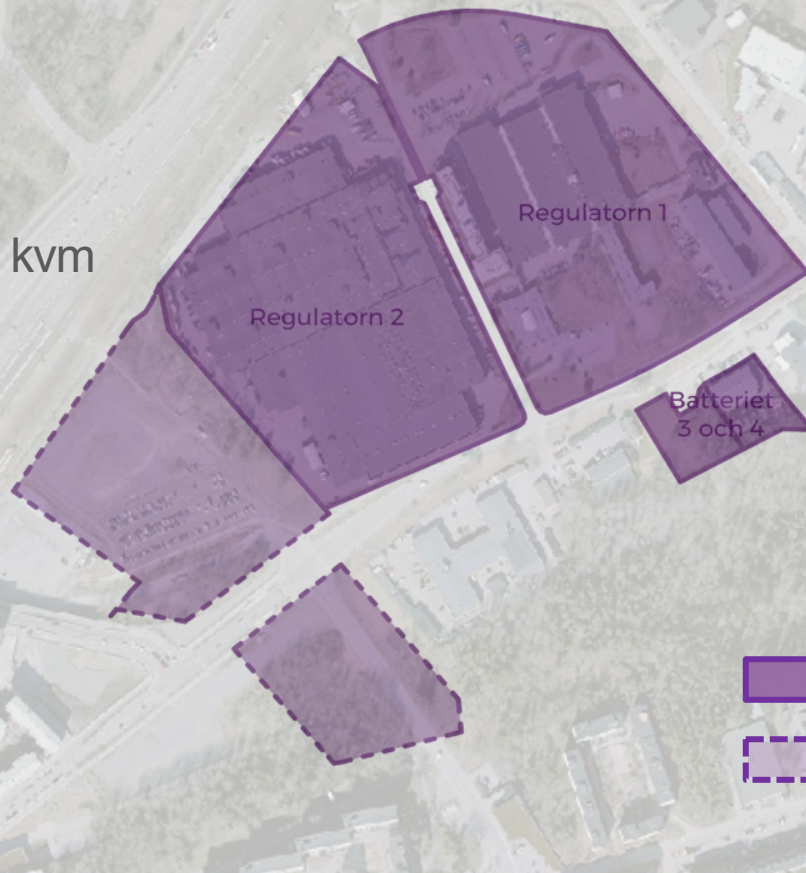


Flemingsberg

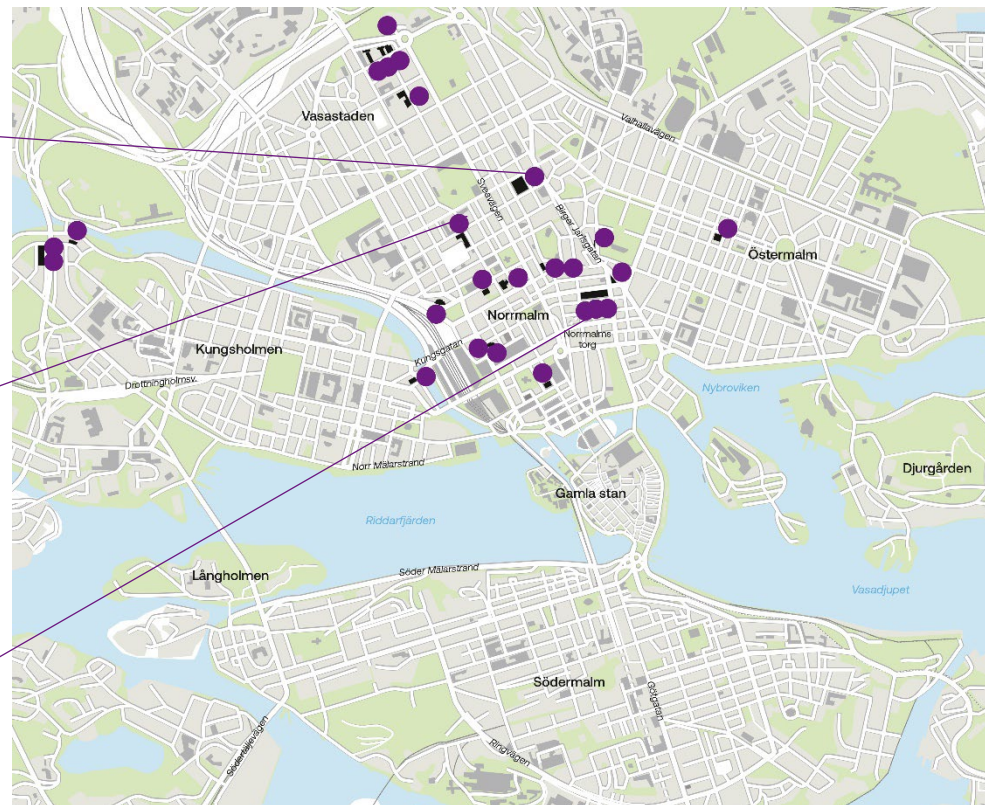


Flemingsberg

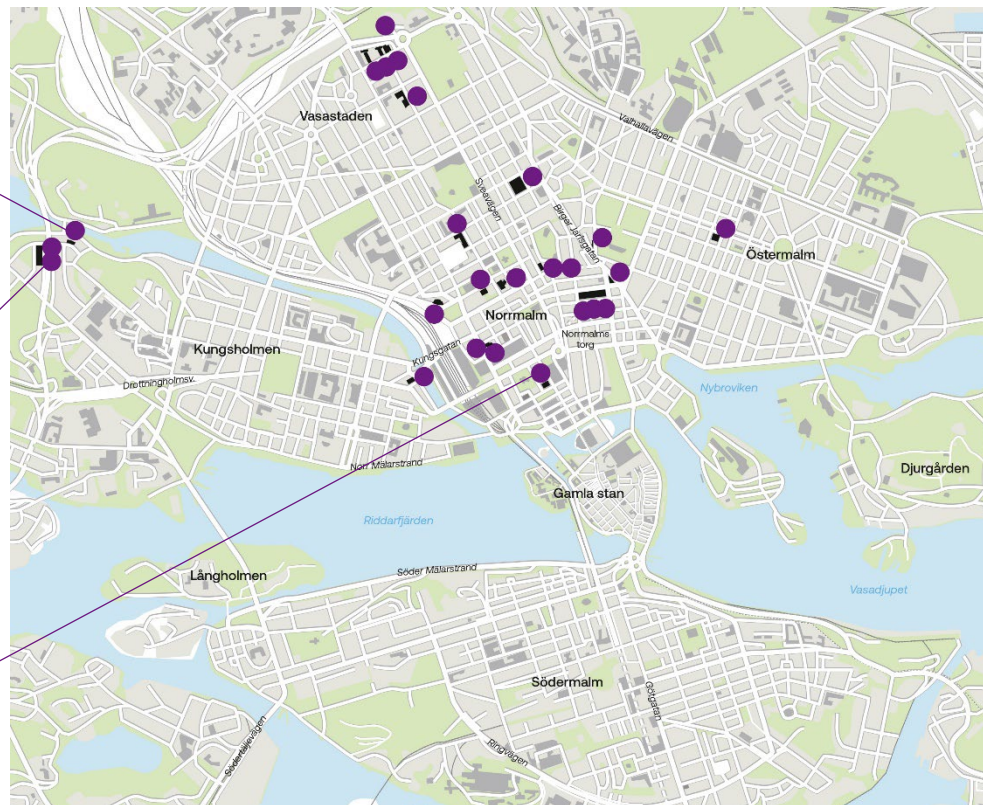
Projektstart 2021/2022
Operan/Dramaten 12 000 kvm



Vår portfölj i Stockholm innerstad



Vår portfölj i Stockholm innerstad





Bostäder

- Drygt 500 000 kvm byggrätter
- Motsvarar ca 8 000 lägenheter
- Främst i Solna & Flemingsberg
- För närvarande 3 pågående joint ventures
 - Solna och Kista
- Fokus på att optimera värdeskapandet





Hållbarhet i allt vi gör

- 100 % Hållbarhetscertifierat förvaltningsbestånd
- 100 % Hållbarhetscertifierad nyproduktion
- 100 % Grön finansiering
- 100 % Granskning av strategiska leverantörer
- 96 % Förnybar energi
- 78 % Gröna hyresavtal av total yta

Hållbarhet - tydliga mål

- Energiprestanda genomsnitt max 77 kWh/kvm*
 - Utfall 2020, 74 kWh/kvm
- Klimatneutral förvaltning 2030 (Scope 1 & 2)
- Halvering av indirekta koldioxidutsläpp (Scope 3) till 2030





Samverkan för att skapa trygga och attraktiva områden

Fokus på utbildning, fritid, hälsa och arbete

- TalangAkademin i Huddinge
- Stöd till Stadsmissionen
- Street Gallery
- Stöd till lokala idrottsföreningar
- Pep Parker
- Trygghetsskapande aktiviteter i våra områden



Nya i koncernledningen



Fred Grönwall

Chef Teknisk Drift

Fred kommer att ansvara för den fortsatta utvecklingen digitaliserings- och utvecklingsfrågor. Som fabrikschef inom Heidelberg Cement Group har han arbetat med förbättringar inom teknik, energi och miljö samt digitaliseringsfrågor.



Johan Zachrisson

Chef Affärsutveckling

Johan kommer att ansvara för transaktion, uthyrning och marknad på Fabege. Han kommer närmast från en roll som partner på Cushman & Wakefield och han har en lång erfarenhet i branschen, som konsult och från ledande befattningar i olika fastighetsbolag.



Fabeges koncernledning från augusti 2021



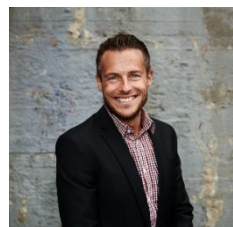
Stefan Dahlbo
VD och Koncernchef



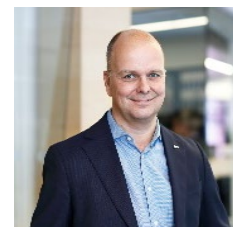
Åsa Bergström
Vice VD och Ekonomi-
och finanschef



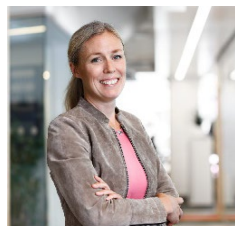
Gunilla Cornell
Chef HR



Fred Grönwall
Chef Teknisk Drift



Klas Holmgren
Chef Projekt och
Förädling



Charlotte Liliegren
Chef Stads- och
Fastighetsutveckling



**Charlotta
Liljefors Rosell**
Chef Förvaltning



Elisabet Olin
Chef Kommunikation



**Johan
Zachrisson**
Chef Affärsutveckling





Frågestund

Vår vision

**Framgångsfaktorn
för en ny tid**

