

Fabeges delårsrapport januari-juni 2021

Stefan Dahlbo, VD

Åsa Bergström, CFO

Resultaträkning i sammandrag

MKR	jan-jun 2021	jan-jun 2020
Hysesintäkter	1 422	1 407
Fastighetskostnader	-375	-361
Driftsöverskott	1 047	1 046
Central administration	-62	-48
Finansnetto	-240	-227
Tomträttsavgälder	-18	-14
Resultatandelar intressebolag	-12	-29
Förvaltningsresultat	715	728
Realiserade värdeförändringar fastigheter	56	25
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 539	1 525
Värdeförändringar derivat och aktier	268	-293
Resultat före skatt	2 578	1 985
Skatt	-532	-426
Periodens resultat	2 046	1 559



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 0 %
- Överskottsgrad 74 % (74)
- Värdetillväxt 2,0 %
- Resultat per aktie 6:32 kr (4:73)

Nyckeltal, jan-jun 2021

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	Mål
Eget kapital kr per aktie	130	123	
EPRA NRV – kr per aktie	160	150	
Totalavkastning fastigheter, %	3,4	3,6	
Överskottsgrad, %	74	74	75
Soliditet, %	51	53	>35
Belåningsgrad, %	36	34	<50
Skuldkvot, ggr	14,1	12,1	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,3	>2,2



Finansiering

Nyckeltal 2021-06-30

- Totala faciliteter 37,0 Mdkr
- Totala lån 28,3 Mdkr
 - varav obligationer 11,0 Mdkr
 - varav certifikat 2,4 Mdkr
- 100 % grön finansiering
- Outnyttjat 3,8 Mdkr
- Kapitalbindning 4,9 år
- Räntebindning 3,6 år

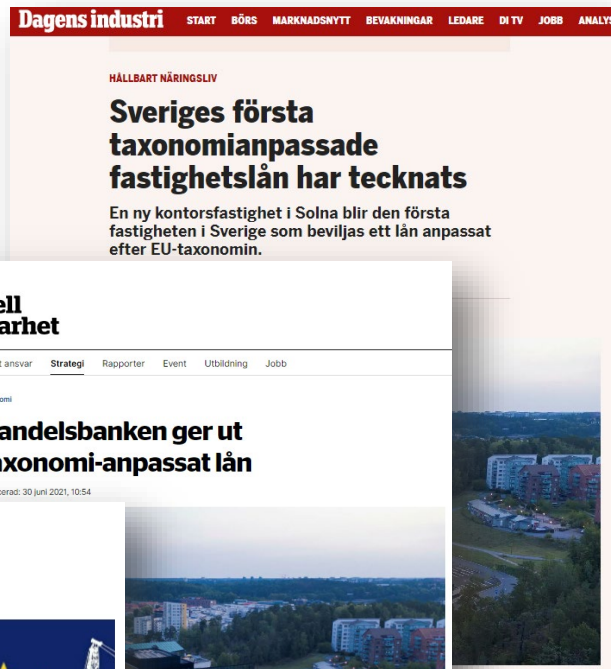


Aktiviteter under andra kvartalet

- Nytt taxonomilån med Handelsbanken
- Utökat MTN-ram till 12 Mdkr
- Obligationsemissioner 500 Mkr
- Certifikatsemissioner netto 450 Mkr
- Refinansiering av banklån enligt plan

Lån anpassat efter EU-taxonomin

- Avser fastigheten Signalen 3 (ICA-huset)
- Omfattande analys av risker kopplat till materiell klimatresiliens
- Energideklaration på nivå A



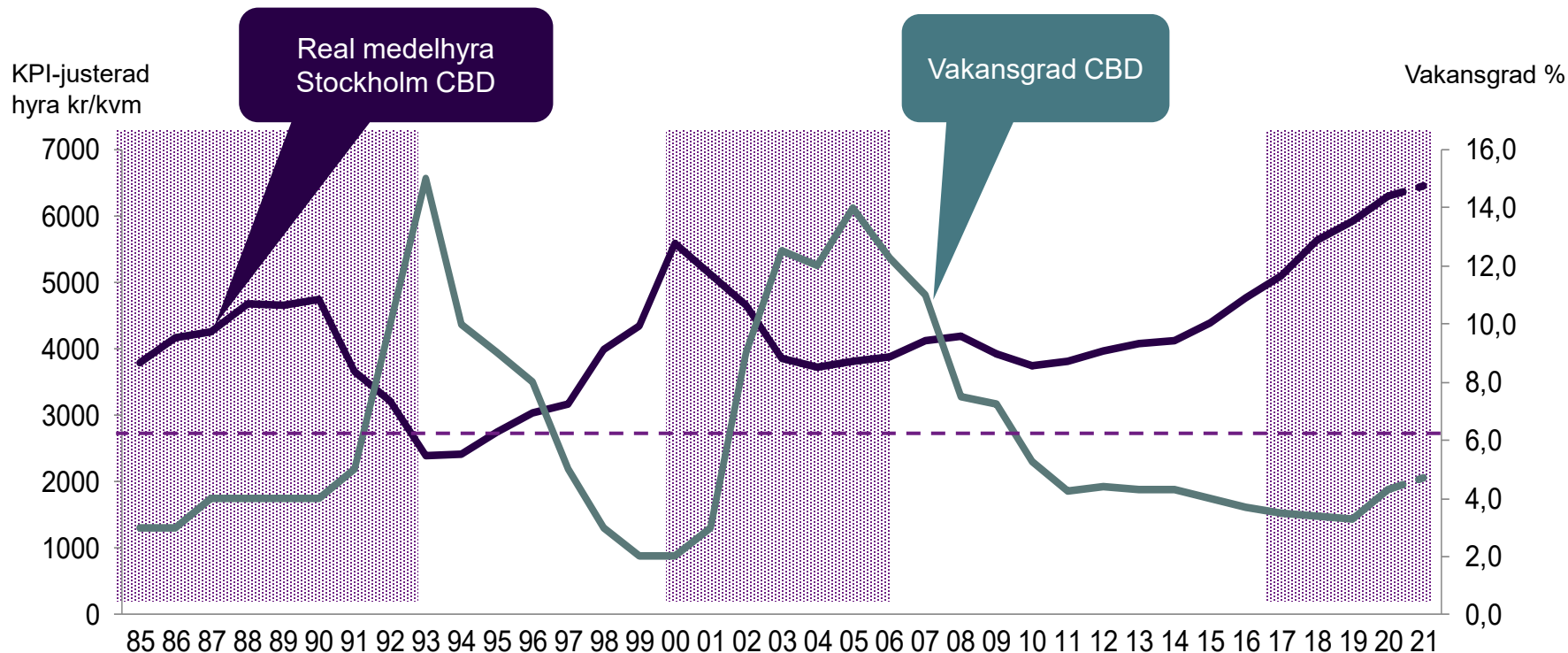


Hyresmarknad

- Stabila hyresnivåer, ökande aktiviteter och förfrågningar
- Stor variation i synen på utvecklingen till följd av covid-19
- Nettouthyrning 56 Mkr (20)
 - Nya avtal 69 st (51) hyresvärde 143 Mkr (93)
 - Uppsägningar 87 Mkr (73 Mkr)
- Omförhandlingar +12 % (16)



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 kundera, 43 % av hyresintäkterna
- Segment
 - Kontor 83 %
 - Butik 5 %
 - Industri/logistik 4 %
 - Övrigt 8 %



Fyra dominerande trender i utvecklingen av kontorsmarknaden



En digital
transformation som
påverkar allt



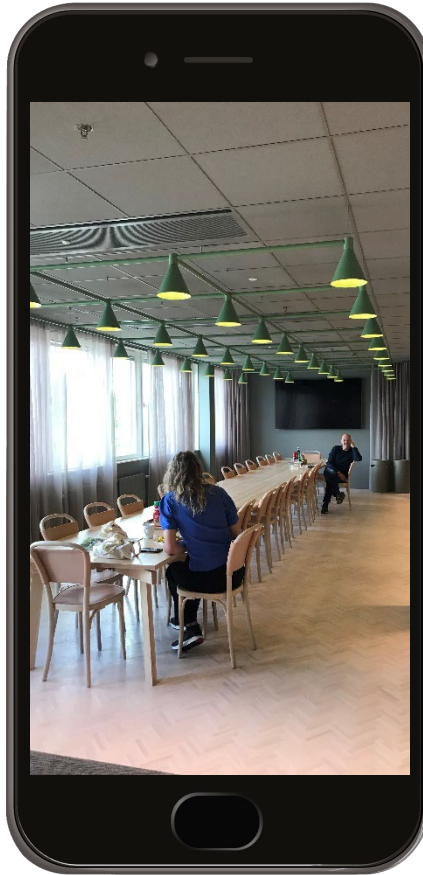
Behov av flexibilitet,
enkelhet och service



Värderingar,
välmående och
hållbarhet



Framtidens kontor
ser annorlunda ut



Framtidens kontor och arbetsliv - vad säger kunderna?

- Stor vilja att förändra och utveckla sina kontor
 - Större investeringar i digital utrustning/IT
 - Investeringsvilja i att skapa ett attraktivt kontor för att skapa en Vi-känsla (varumärke) och bygga lojalitet för kontoret och företaget
 - Flexibilitet, flyttbara väggar, fler små rum för digitala möten, ljud blir viktigare frågor
 - Mindre fokus på traditionella skrivbordsplatser
 - Söker vägledning nu, men inväntar medarbetarnas faktiska beteenden före beslut om förändringar





Projektportföljen 2021-06-30

- Uthyrningsbar yta: 58 600 kvm
- Uthyrningsgrad: 85 %
- Investeringar ack Q2: 989 Mkr
 - Varav 762 Mkr i projektportföljen
 - Varav 227 Mkr i förvaltningsportföljen
- Orealiserade värdeförändring: 242 Mkr



Avslutade projekt



- House of Choice (Nationalarenan 3)
- Första noll-energi hotellet
- 19 100 kvm
- Comfort hotel, Choices nya kontor och longstay



- Gårdsvägen 6 (Stigbygeln 2)
- 8 460 kvm
- WAW, konferensytor, Fabeges nya HK, Basefarm mfl



Nytt projekt

- Operan och Dramatens nya ateljéer, verkstäder och repetitionssalar
- Detaljplan vann laga kraft den 15 juni 2021
- Offentlig upphandling klar
- Inflyttning 2024
- Cirka 11 900 kvm



Byggrätter kommersiellt

- Drygt 850 000 kvm
(varav ca 300 000 kvm
startklara inom 5 år)
- Fördelning:
 - Solna 43 %
 - Flemingsberg 35 %
 - Hammarby Sjöstad 8 %
 - Innerstan 4 %
 - Övrigt 10 %





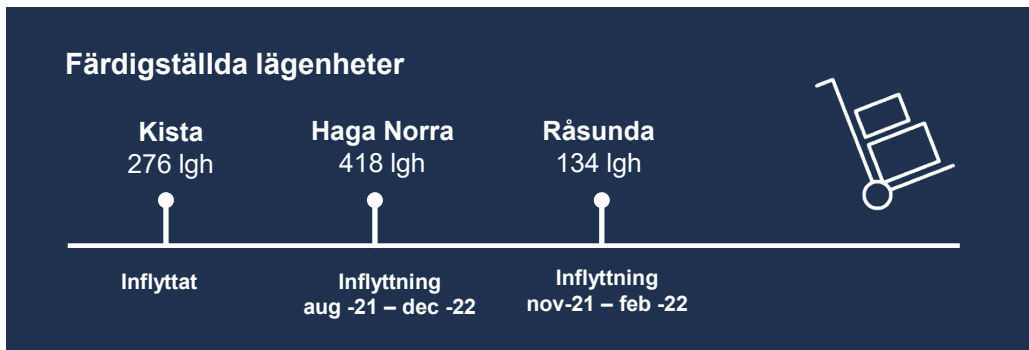
Byggrätter bostäder

- Drygt 500 000 kvm byggrätter
- Motsvarar ca 8 000 lägenheter
- Främst i Solna & Flemingsberg
- Fokus på att optimera värdeskapandet

Bostadsprojekt

Joint ventures:

- SHH i Kista
- Brabo i Haga Norra
- TB Gruppen i Råsunda



Arenastaden & Haga Norra



Haga Norra juni 2021



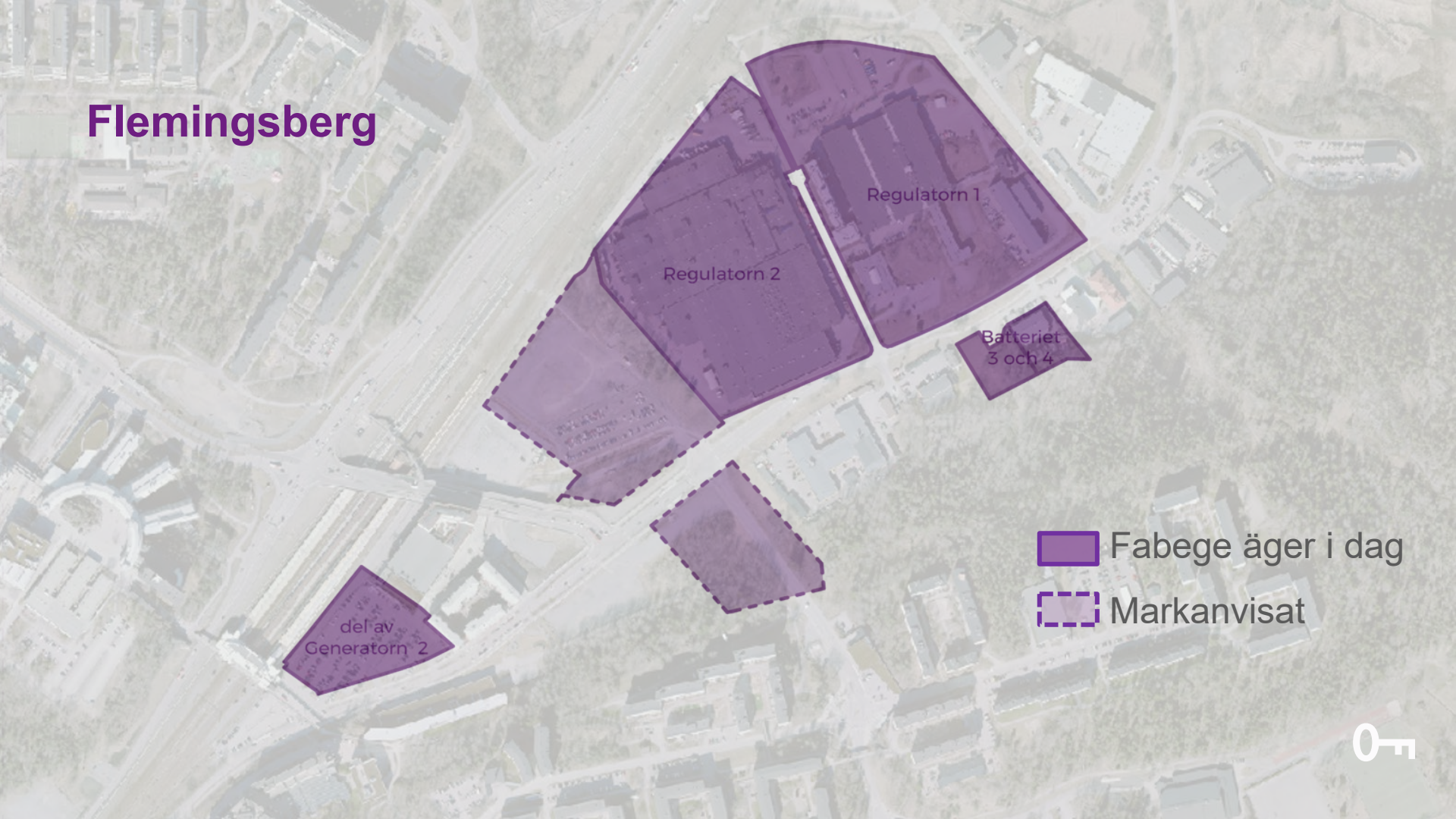
Etappindelning Haga Norra



Flemingsberg



Flemingsberg



Regulatorn 1

Regulatorn 2

Batteriet
3 och 4

del av
Generatorn 2

 Faberge äger i dag

 Markanvisat

0



Detaljplaner vann laga kraft

- 27 000 kvm BTA Flemingsberg
- 44 000 kvm bostäder i Huvudsta





Hållbarhet i allt vi gör

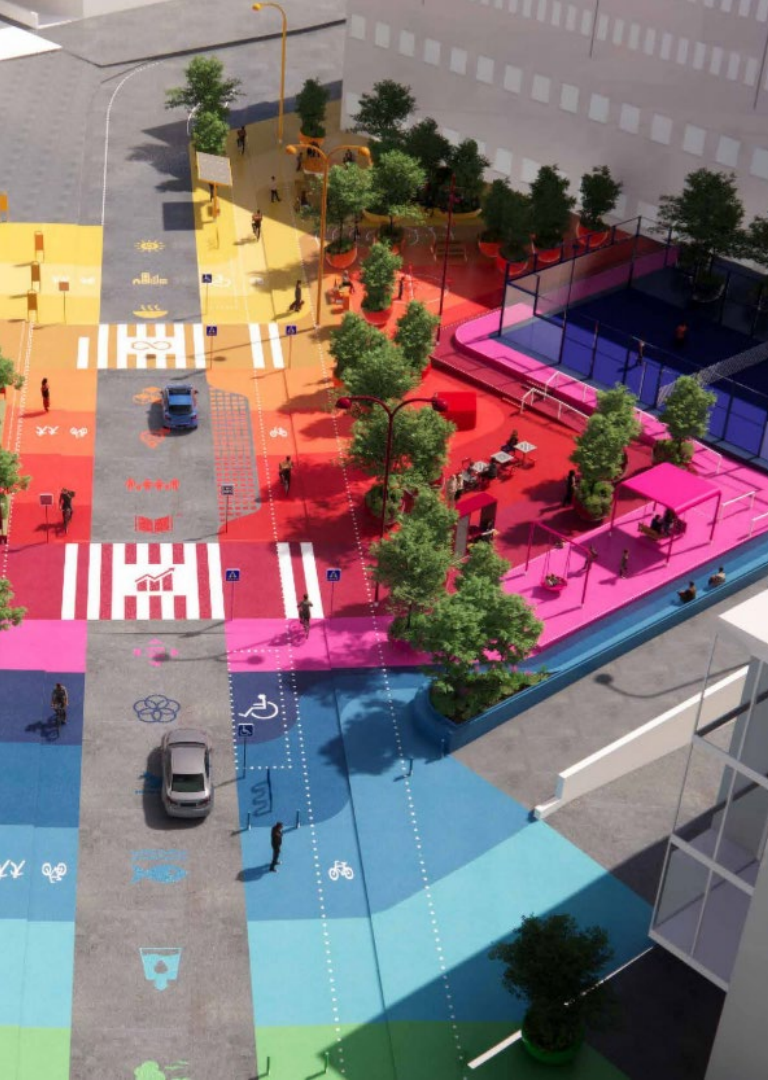
- 100 % Hållbarhetscertifierat förvaltningsbestånd
- 100 % Hållbarhetscertifierad nyproduktion
- 100 % Grön finansiering
- 100 % Granskning av strategiska leverantörer
- 96 % Förnybar energi
- 79% Gröna hyresavtal av total yta

Hållbarhet - tydliga mål

- Energiprestanda genomsnitt max 77 kWh/kvm*
 - Utfall 2020: 74 kWh/kvm
 - Utfall Q2 2021: 43 kWh/kvm
- Klimatneutral förvaltning 2030 (Scope 1 & 2)
- Halvering av indirekta koldioxidutsläpp (Scope 3) till 2030

*Atemp





Samverkan för att skapa trygga och attraktiva områden

Fokus på utbildning, fritid, hälsa och arbete

- Läxhjälp i Flemingsberg
- Samarbete med Changer's Hub i Huddinge
- TalangAkademin i Huddinge
- Stöd till Stadsmissionen
- Street Gallery
- Stöd till lokala idrottsföreningar
- Pep Parker
- Aktiva inom Samverkan Huddinge





Frågestund

Vår vision

**Framgångsfaktorn
för en ny tid**

