

Fabeges delårsrapport januari-september 2021

Stefan Dahlbo, VD

Åsa Bergström, CFO

Resultaträkning i sammandrag

MKR	jan-sep 2021	jan-sep 2020
Hysesintäkter	2 143	2 103
Fastighetskostnader	-527	-519
Driftsöverskott	1 616	1 584
Central administration	-85	-69
Finansnetto	-365	-346
Tomträttsavgälder	-26	-22
Resultatandelar intressebolag	-20	-43
Förvaltningsresultat	1 119	1 104
Realiserade värdeförändringar fastigheter	56	25
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 420	1 916
Värdeförändringar derivat och aktier	394	-317
Resultat före skatt	3 989	2 728
Skatt	-847	-595
Periodens resultat	3 142	2 133



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 1 %
- Överskottsgrad 75 % (75)
- Värdetillväxt 3,2 %
- Resultat per aktie 9:72 kr (6:50)

Nyckeltal, jan-sep 2021

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Mål
Eget kapital kr per aktie	134	124	
EPRA NRV – kr per aktie	164	153	
Totalavkastning fastigheter, %	5,3	4,8	
Överskottsgrad, %	75	75	75
Soliditet, %	51	52	>35
Belåningsgrad, %	35	35	<50
Skuldkvot, ggr	14,0	12,9	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,3	>2,2



Finansiering

Nyckeltal 2021-09-30

- Totala faciliteter 37,4 Mdkr
- Totala lån 28,4 Mdkr
 - varav obligationer 11,3 Mdkr
 - varav certifikat 2,1 Mdkr
- 100 % grön finansiering
- Outnyttjat 4,0 Mdkr
- Kapitalbindning 4,8 år
- Räntebindning 3,8 år



Aktiviteter under tredje kvartalet

- Refinansiering av banklån enligt plan
- Obligationsemissioner netto 357 Mkr
- Räntebindning 1,2 Mdkr
- Obligationsemission 1 Mdkr i oktober



Hyresmarknad

- Stabila hyresnivåer, högre aktivitet med fler förfrågningar, visningar och kontraktsavslut
- Fortsatt osäkert kring effekt på framtida behov av kontorsyta och utformning av kontor
- Jan-sep 2021
 - Nettouthyrning 130 Mkr (4)
 - 101 nya avtal (73), hyresvärde 231 Mkr (115)
 - Uppsägningar 101 Mkr (111)
 - Omförhandlingar +11% (19)
- Jul-sep 2021
 - Nettouthyrning 74 Mkr (-16)





Alfa Laval flyttar till Flemingsberg

- Ca 17 000 kvm med option att utöka
- 22 års avtalstid
- Årligt hyresvärde ca 45 Mkr
- Beräknad investering 670 Mkr exklusive markförvärv
- Flyttar in i Q2, 2025





Uthyrningsgrad

- Uthyrningsgrad 90 %
 - Minskning avser ytor i Nationalarenan 8 (fd Telia) som redan är uthyrda med tillträde under våren
- Förvaltningsportföljen 90 %
- Inga strukturella vakanser i portföljen
- Kommande vakans Nöten 4, Solna strand





Stabila kunder med långa avtal

- Cirka 660 kunder
 - SEB 2037, Telia Company 2031, ICA 2030, Swedbank 2029
- 25 största kunderna, 43 % av hyresintäkterna
- Segment
 - Kontor 83 %
 - Butik 5 %
 - Industri/logistik 4 %
 - Övrigt 8 %





Projektportföljen 2021-09-30

- Uthyrningsbar yta: 58 600 kvm
- Uthyrningsgrad: 85 %
- Investeringar ack Q3: 1 458 Mkr
 - Varav 1 100 Mkr i projektportföljen
 - Varav 358 Mkr i förvaltningsportföljen
- Orealiserade värdeförändring: 722 Mkr





Byggrätter kommersiellt

- Cirka 785 000 kvm
- Fördelning:
 - Solna 50 %
 - Flemingsberg 34 %
 - Hammarby Sjöstad 9 %
 - Innerstan 4 %
 - Övrigt 3 %



Haga Norra fas 2 & 3

- Fas 2

- Kvarter 1, 4 och 5
- 28 000 kvm kontor,
360 lägenheter
- Bostäder preliminär inflytt
Q4 2024

- Fas 3

- Kvarter 2 och 3
- 20 000 kvm kontor,
160 lägenheter
- Bostäder preliminär inflytt
Q4 2026





Kvarter 1
28 000 kvm

Kvarter 5
240 lägenhet

Kvarter 4
120 lägenheter

Kvarter 2
20 000 kvm

Kvarter 3
160 lägenheter





Förvärv av SHH Bostad

- Köpeskilling 880 Mkr
- Tillför kompetens, erfarenhet och projekt inom bostadsutveckling
- Vår strategi, med Stockholm i fokus, kommer att vara grunden även för bostads- och samhällsfastigheter.
- SHH fortsätter som dotterbolag, med egen personal och ledning





SHH Bostad

- Färdigställt över 40 fastighetsprojekt, motsvarande ca 2 100 boenden.
- 11 pågående projekt i produktion, motsvarande ca 570 boenden (48 000 kvm BTA), inkl. ett äldreboende (Huddinge).
 - Försäljningsgraden pågående projekt är 96%
- SHH arbetar med prisvärda boenden och når därmed en stor kundgrupp – lägre riskexponering.





Bostadsbyggrätter Fabège

Områden	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	1 000	0	0
Solna	267 000	50	9 900
Flemingsberg	272 000	0	5 500
Summa	540 000	25	7 600

Fabegs och SHHs portföljer

- Portföljerna (bostadsbyggrätter) matchar varandra väl såväl i genomförandetid som geografiskt
- Av SHHs framtida byggrätter är cirka 2/3 belägna inom Storstockholm
- Merparten av Fabeges bostadsbyggrätter ligger, vad gäller tänkt produktionsstart, något längre fram i tiden än SHHs
- Tillsammans utgör våra byggrätter cirka 708 000 kvm motsvarande 10 000 boenden





Hållbarhet i allt vi gör

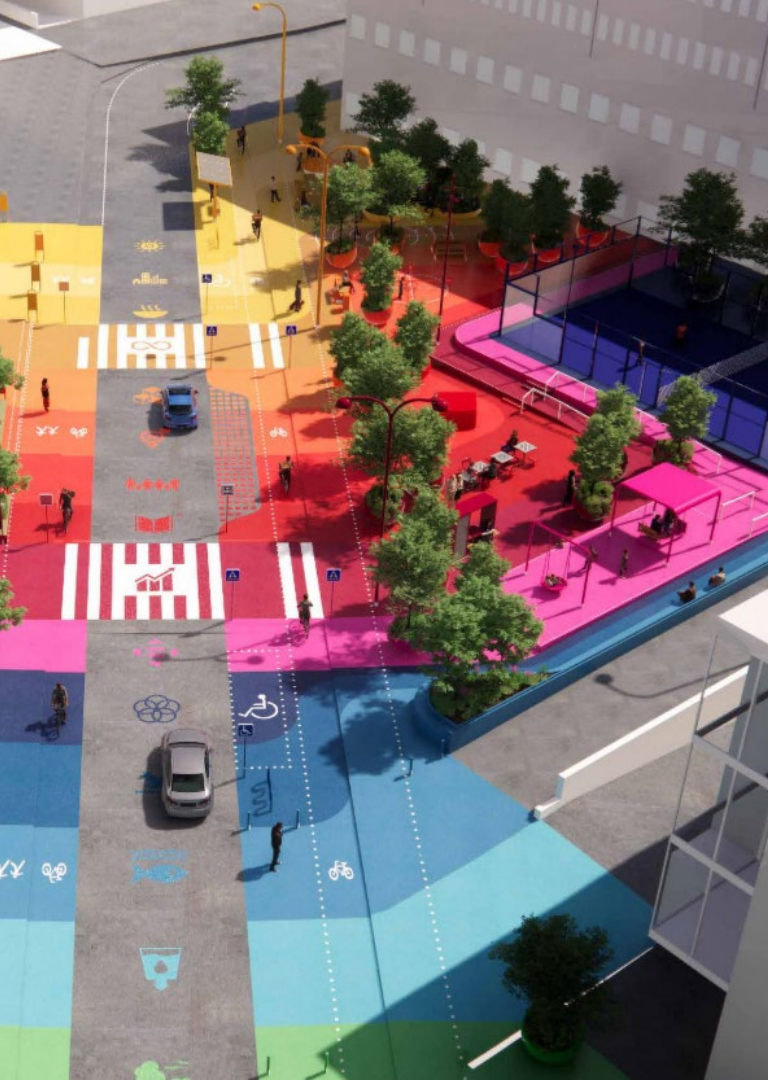
- 100 % Hållbarhetscertifierat förvaltningsbestånd
- 100 % Hållbarhetscertifierad nyproduktion
- 100 % Grön finansiering
- 100 % Granskning av strategiska leverantörer
- 96 % Förnybar energi
- 79% Gröna hyresavtal av total yta
- GRESB 2021, 93 poäng

Hållbarhet - tydliga mål

- Energiprestanda genomsnitt max 77 kWh/kvm*
 - Utfall 2020: 74 kWh/kvm
 - Utfall Q3 2021: 55 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**

