



Fabeges delårsrapport jan-juni 2020

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO



⁰⁷
Fabegē

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

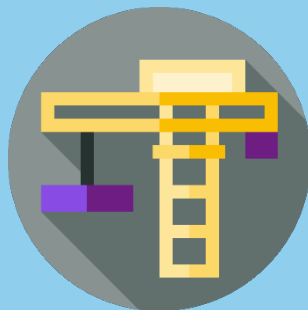
Jan-jun 2020

Bra utveckling trots osäker marknad



NETTOUTHYRNINGEN

+20 Mkr



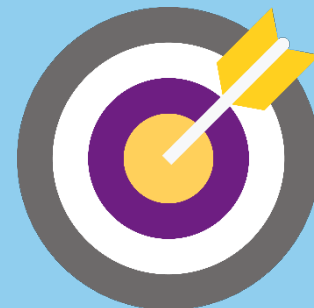
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

+ 1 550 Mkr



AVKASTNING
EGET KAPITAL

+ 7,8%



EPRA NRV/AKTIE

150 kr



ÅTGÄRDER PGA COVID-19

- ▶ Löpande avstämningar i krisgrupp och koncernledning
- ▶ Medarbetarnas välbefinnande – stöd för hemarbete, socialisering, träning
- ▶ Kundernas välbefinnande – tät dialog
- ▶ Stöd till samhället
 - 15 000 matlådor till Stadsmissionen och sjukhusen i Stockholm
 - Material till fältsjukhuset i Älvsjö samt bidrag till Stadsmissionen i Stockholm

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	jan-jun 2020	jan-jun 2019
Hysesintäkter	1 407	1 449
Fastighetskostnader	-361	-386
Driftsöverskott	1 046	1 063
Central administration	-48	-43
Finansnetto	-227	-233
Tomträttsavgälder	-14	-14
Resultatandelar intressebolag	-29	-32
Förvaltningsresultat	728	741
Realiserade värdeförändringar fastigheter	25	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 525	3 122
Värdeförändringar derivat och aktier	-293	-505
Resultat före skatt	1 985	3 358
Skatt	-426	-568
PERIODENS RESULTAT	1 559	2 790

- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 4 %
- Överskottsgrad 74 % (73)
- Ackumulerad värdetillväxt 2,1 %
- Resultat per aktie 4:73 kr (8:44)

NYCKELTAL, JAN-JUN 2020

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Mål
Eget kapital kr per aktie	123	111	
EPRA NRV – kr per aktie	150	134	
Totalavkastning fastigheter, %	3,6	6,3	
Överskottsgrad, %	74	73	75
Soliditet, %	53	50	>35
Belåningsgrad, %	34	38	<50
Skuldkvot, ggr	12,1	14,2	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,3	>2,2

FINANSIERING

Nyckeltal 2020-06-31

- ▶ Totala faciliteter 33,9 Mdkr
- ▶ Totala lån 24,7 Mdkr
 - varav obligationer 7,9 Mdkr
 - varav certifikat 1,9 Mdkr
- ▶ 91 % av totala lån nu grön finansiering
- ▶ Outnyttjat 4,2 Mdkr
- ▶ Kapitalbindning 5,7 år
- ▶ Räntebindning 4,6 år

Aktiviteter under året hittills

- Amorterat certifikat och obligationsförfall efter frånträdet av Trängskåren i januari
- Förlängt en bankfacilitet på 4 år
- Lagt om flera faciliteter till gröna lån
- Förlängt räntebindning genom 400 Mkr i ny 10-årig ränteswap
- Under Q2 har vi emitterat certifikat om totalt 1 875 Mkr och obligationer om 650 Mkr





COVID-19 PÅVERKAN PÅ FABEGE

► Hyresintäkter Q2

- Kvarstående hyresfordringar Q2 21 Mkr. Avser till största delen beviljade uppskov
- Beviljade rabatter i enlighet med statens hyresstödpaket uppgår till 36 Mkr varav Fabeges kostnad 18 Mkr. Dessa har minskat hyresintäkterna i Q2.

► Hyresintäkter Q3 och Q4

- Beviljade rabatter om ca 10 Mkr kommer att minska hyresintäkterna i Q3 och Q4

► Värderingar

- 50 % externvärderat i kvartalet
- Netto nedskrivning i Q2 -304 Mkr

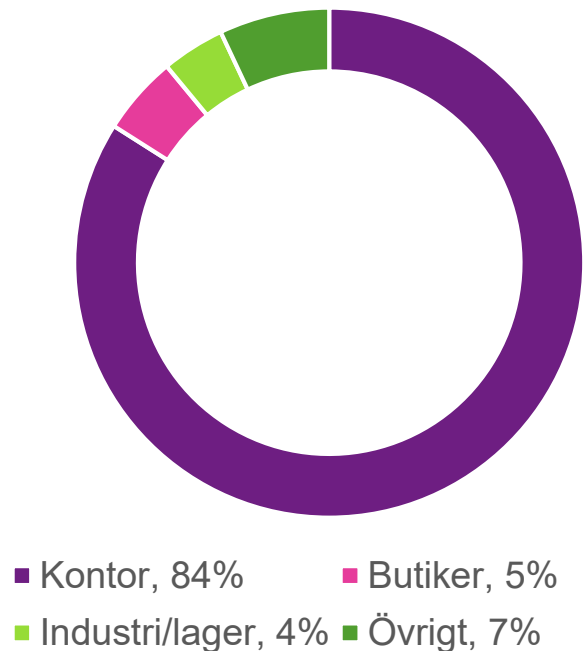
► Projekten löper på enligt plan

► Stabil finansiell situation



STABILA KUNDER

Hyresvärde per kategori



- ▶ Över 900 kunder
- ▶ 25 största kunderna 42% av kontrakterad hyra
- ▶

Största kunder	Löper till år
• SEB	2037
• Telia Company	2031
• ICA Fastigheter Sverige	2030
• Skatteverket	2022
• Swedbank	2029
• Migrationsverket	2028
• Carnegie Investment Bank	2022
• Statens Skolverk	2024
• Telenor	2028
• Svea Ekonomi	2023





HYRESMARKNAD

- ▶ Osäkerhet kring fortsatt utveckling till följd av covid-19
- ▶ Nettouthyrning +20 Mkr
 - Största uthyrningen i Q2 avsåg Mentimeter i Apotekaren, Norrmalm
- ▶ Omförhandlingar +16 %
- ▶ Uthyrningsgrad 92 %
 - LRF avflyttat från Glädjen 12, Västra Kungsholmen



FRAMTIDENS KONTOR

- ▶ Mer flexibelt
- ▶ Nya digitala lösningar
- ▶ Förstärker företagens varumärke och interna kultur
- ▶ Mötesplats för kreativitet och gemenskap
- ▶ Mer arbete på distans
 - Ställer krav på nytt ledarskap
 - Passar inte alla

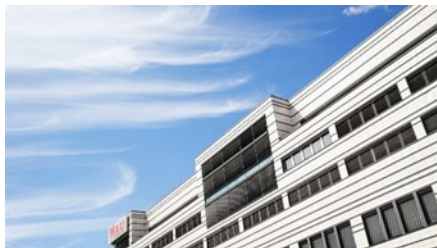




TRANSAKTION & VÄRDERING

- ▶ Hög aktivitet Q1 men inbromsning Q2
- ▶ Osäkerhet kring hyresnivåer och brist på transaktioner påverkar negativt.
- ▶ Yelden ökade med 0,1 procent
- ▶ Nedskrivningar om cirka -800 Mkr motverkades av uppskrivningar om knappt 500 Mkr vilket gav ett netto om -304 Mkr.
- ▶ Förvärv av Påsen 1 i Hammarby Sjästad för 441 mkr

PROJEKTPORTFÖLJEN, 2020-06-30



- ▶ Uthyrningsgrad: 89%
- ▶ Uthyrningsbar yta: 103 tkvm
- ▶ Investeringar H1 2020: 890 Mkr
 - varav 620 Mkr i projektportföljen
 - varav 270 Mkr i förvaltningsportföljen
- ▶ Redovisad värdetillväxt i projektportföljen: 186 Mkr

ARENASTADEN

KVARTERET KAIRO

- ▶ Samråd okt/nov 2020
- ▶ Detaljplan Q4 2021
- ▶ 76 000 kvm kontor
- ▶ 15 000 kvm bostäder





Arenastaden
Vi är bara halvvägs.



Haga Norra
Vision: Stockholms mest trivsamma stadsdel.



Solna Business Park
Den stora förändringen.



Flemingsberg
Hela världen i en stad.



Frågor