

Fabege delårsrapport jan-sep 2020

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO

c/o Fabege

Resultaträkning i sammandrag

MKR	jan-sep 2020	jan-sep 2019
Hysesintäkter	2 103	2 132
Fastighetskostnader	-519	-527
Driftsöverskott	1 584	1 605
Central administration	-69	-64
Finansnetto	-346	-350
Tomträttsavgälder	-22	-21
Resultatandelar intressebolag	-43	-32
Förvaltningsresultat	1 104	1 138
Realiserade värdeförändringar fastigheter	25	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 916	3 865
Värdeförändringar derivat och aktier	-317	-724
Resultat före skatt	2 728	4 279
Skatt	-595	-755
PERIODENS RESULTAT	2 133	3 504

- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 5 %
- Överskottsgrad 75 % (75)
- Ackumulerad värdetillväxt 2,5 %
- Resultat per aktie 6:50 kr (10:60)



Covid-19 påverkan på Fabege

- Hyresintäkter jan-sep
 - Beviljade rabatter om totalt 44 Mkr
 - varav 36 Mkr i enlighet med det statliga hyresstödspaketet
 - Varav 18 Mkr återbetalas till Fabege
 - Kvarstående förfallna hyresfordringar Q2-Q3 11 Mkr
- Hyresintäkter Q4
 - Beviljade rabatter om ca 4 Mkr kommer att minska hyresintäkterna i Q4
- Värderingar
 - 50 % externvärderat i kvartalet
 - Netto nedskrivning i Q2 -304 Mkr
 - Uppskrivning Q3 391 Mkr
- Projekten löper på enligt plan



Nyckeltal, jan-sep 2020

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Mål
Eget kapital kr per aktie	124	114	
EPRA NRV – kr per aktie	153	138	
Totalavkastning fastigheter, %	4,8	8,1	
Överskottsgrad, %	75	75	75
Soliditet, %	52	51	>35
Belåningsgrad, %	35	33	<50
Skuldkvot, ggr	12,9	13,0	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,3	>2,2



Finansiering

Nyckeltal 2020-09-30

- Totala faciliteter 33,5 Mdkr
- Totala lån 26,2 Mdkr
 - varav obligationer 9,5 Mdkr
 - varav certifikat 1,8 Mdkr
- 95 % av totala lån nu grön finansiering
- Outnyttjat 4,3 Mdkr
- Kapitalbindning 5,5 år
- Räntebindning 4,3 år

Aktiviteter under tredje kvartalet

- Fortsatt omläggning till grön finansiering
- Obligationsemissioner om 2,1 Mkr
 - Varav grönt MTN 1,6 mdkr
 - Varav SFF 0,5 Mdkr
- Certifikatsemissioner om 1,8 Mdkr





Hyresmarknad

- Osäkerhet kring fortsatt utveckling till följd av covid-19
- Omförhandlingar
 - Jan-sep +19%
 - Jul-sep +30 %
- Ökat aktivitet under Q3





Nettouthyrning

- 4 Mkr (– 92)
- Q3 – 16 Mkr (–5)
- Inkluderar 20 Mkr som avser projektrelaterade uppsägningar
- Större uppsägningar 34 Mkr hittills under året
 - Bocken 39, Kungsgatan
 - Smeden 1, Englundavägen
 - Getingen 15, Sveavägen



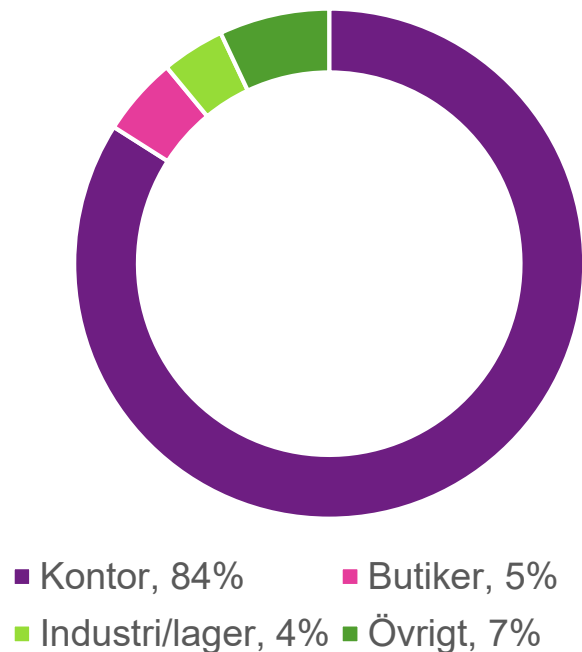
Vakansgrad

- Uthyrningsgrad 91 %
 - LRF avflyttat från Glädjen 12, Västra Kungsholmen
 - Förvärvad vakans Regulatorn 2
- Förvaltningsportföljen 7%
- Större vakanser i innerstan
 - Bocken 39, Kungsgatan
 - Apotekaren 22, Döbelsgatan
- Större vakanser i Solna Business Park
 - Fräsaren 12, Svetsarvägen
 - Svetsaren 1, Englundavägen



Stabila kunder

Hyresvärde per kategori



- Cirka 660 kunder
- 25 största kunderna 42% av kontrakterad hyra
- | Största kunder | Löper till år |
|------------------------------|---------------|
| • SEB | 2037 |
| • Telia Company | 2031 |
| • ICA Fastigheter Sverige AB | 2030 |
| • Skatteverket | 2022 |
| • Swedbank | 2029 |
| • Migrationsverket | 2028 |
| • Carnegie Investment Bank | 2022 |
| • Statens Skolverk | 2024 |
| • Telenor | 2028 |
| • Svea Ekonomi | 2023 |





Framtidens kontor??

- Mer flexibelt
- Kontoret en del av företages varumärke
- Kontoret mötesplats för kreativitet och avgörande för en bra företagskultur
- Distansarbete kommer att öka
 - Passar inte alla
- Resande kommer troligen minska
- Digitala lösningar kommer troligen öka



Transaktionsmarknaden

- Få transaktioner i våra områden
- Inga stressade säljare



- Påsen 1 i Hammarby Sjästad för 423 Mkr – stor utvecklingspotential
- Regulatorn 2 i Flemingsberg för SEK 760 Mkr – stor utvecklingspotential samt ger oss bättre kontroll över området



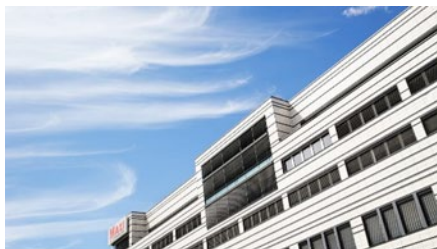
A decorative image on the left side of the slide. It features a low-angle shot of a modern building with a glass facade, partially obscured by vibrant autumn leaves in shades of red, orange, and yellow. The sky is a clear, bright blue.

Värdering

- 50 % av portföljen extern värderas i Q3
- Osäkerhet kring hyresnivåer och brist på transaktioner påverkar negativt.
- Yelden minskade med 2 punkter
- Orealiserade värdeförändringar Jan-sep 1 916 Mkr
 - Förvaltningsbeståndet 1 581 Mkr
 - Projekt och förädlingsbeståndet 335 Mkr
- Orealiserade värdeförändringar Jul-sep 391Mkr
 - Förvaltningsbeståndet 147 Mkr
 - Projekt och förädlingsbeståndet 242 Mkr



Projektportföljen, 2020-09-30



- Uthyrningsgrad: 89%
- Uthyrningsbar yta: 104 tkvm
- Investeringar jan-sep: 1,4 Mdkr
 - varav 1 Mdkr i projektportföljen
 - varav 0,4 Mdkr i förvaltningsportföljen
- Redovisad värdetillväxt i projektportföljen: 335 Mkr
- Återstående investering pågående projekt 1,6 Mdkr



Ombyggnadsprojekt med potential



Glädjen 12

Start: 2021

Yta: 12 000 kvm



Bocken 39

Start: 2021

Yta: 4 500 kvm



Nöten 4

Start 2022

Yta: 45 000 kvm





Arenastaden bara halvvägs



Arenastaden

Kvarteret Kairo

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



Möjligheter på Dalvägen



Möjligheter på Gårdsvägen



Tygel 3
"Adidashuset"

Stigbygeln 2
Nya HK



Haga Norra 2018



Haga Norra steg 1

- Billias anläggning klar Q1 2021
- Försäljningsstart 450 lägenheter



Haga Norra steg 2

- 1 000 lägenheter
- 55 000 kvm kontor
- Mål helt färdigutvecklat 2026/2027, kontorsdelen inflyttningsklar 2024



Solna Business Park

- Den stora omvandlingen
- Från kontorsområde till modern stadsmiljö



90 000 kvm kontor samt 30 000 kvm bostäder

Överdäckning av järnväg
genom Sundbyberg 2028

Framtida förstärkt
koppling till
Sundbyberg

Ny stationsuppgång 2028

Ev utveckling av
Verkmästaren (Sagax)

Sliparen 1,
kontor

Sliparen 2 + Svetsaren 1,
framtida utvecklingsprojekt

Grönare utemiljö och levande
bottenvåningar

Svetsaren 2,
bostäder + kontor

Yrket 3
Bostäder

Upprustning av
park

Ombyggnad Grängsgatan

Mälardalen: spåren sänks
ner i tråg förbi området

Fräsaren 9, kontor

Fräsaren 10
Kontor

Parkhuset
Kontor

Kvarter A
Kontor

Överdäckning av järnväg
genom Huvudsta 2028

SLIPAREN 1, NYTT KONTORSHUS (2022)



PARKHUSET (2022) samt FRÄSAREN 10 (FRAMTIDA UTVECKLING)



GRÄNSGATAN, BOSTÄDER I YRKET 3 (2022)

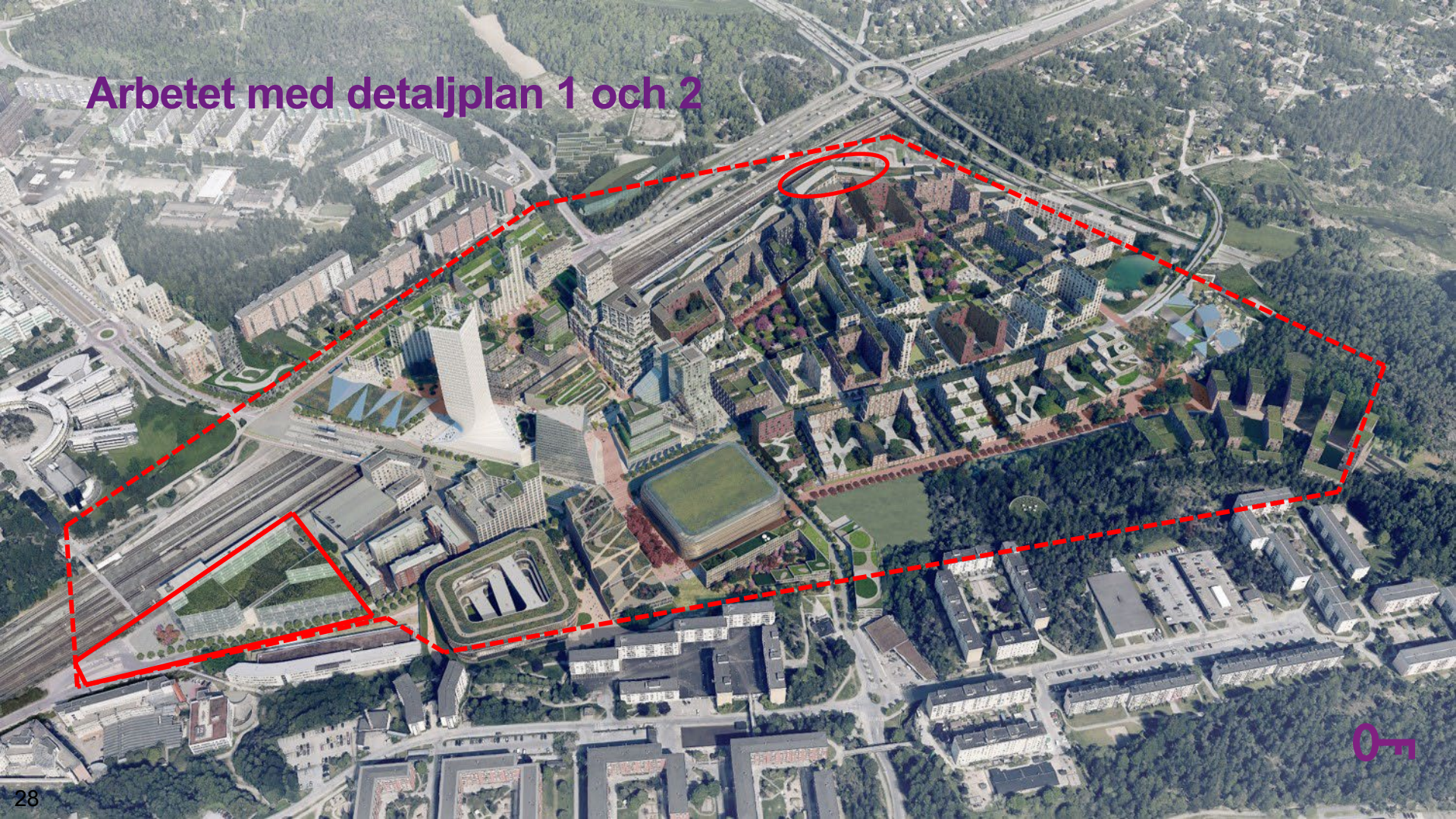


Flemingsberg

- Tillträde Regulatorn 2
- Idag har vi:
 - 7 800 kvm kontor
 - 59 000 kvm lager/industri
 - 1 000 kvm övrigt



Arbetet med detaljplan 1 och 2



Från parkering och industri till en levande modern stadsdel



Hammarby Sjöstad

Påsen 1



Korphoppet 5 (markanvisning)





Stockholm innerstad

- Markanvisning vid Sveaplan
- 9 000 kvm kontor
- Förutsättning är att Sveaplan byggs om enligt stadens planer för Östra Hagastaden.



Frågor!

An aerial photograph of a city at dusk, featuring a long, straight road that stretches from the foreground into the distance. The road is flanked by dense urban development, with various buildings and structures visible. The sky is a mix of soft pinks, purples, and blues, indicating the time is either early morning or late evening. The overall scene captures a wide perspective of the city's layout and architecture.

Fabege 