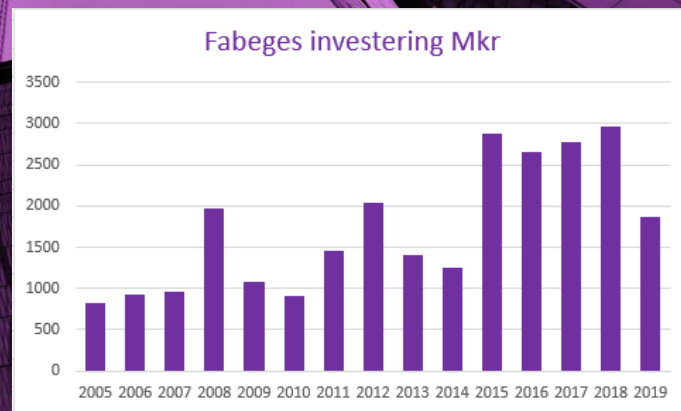
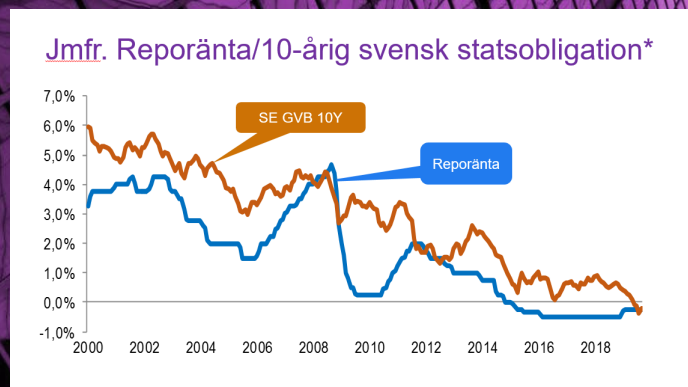
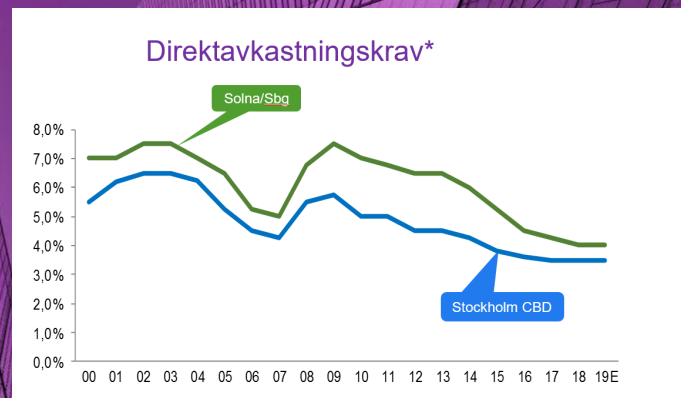
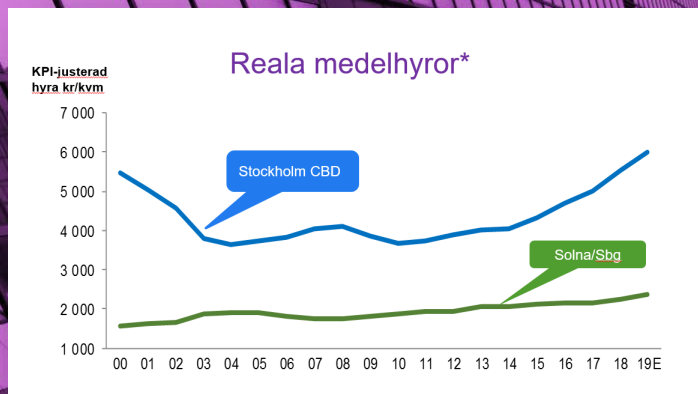


Fabeges delårsrapport januari – september 2019

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO



SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



* Källa: Cushman & Wakefield, Sweden

MARKNADSVÄRDE 2019-09-30, 71,6 MDKR

Stockholm innerstad
Värde: 30,2 Mdkr

Arenastaden
Värde: 21,1 Mdkr

Solna Business Park
Värde: 9,6 Mdkr

Hammarby Sjöstad
Värde: 6,5 Mdkr

Övriga områden
Värde: 4,2 Mdkr

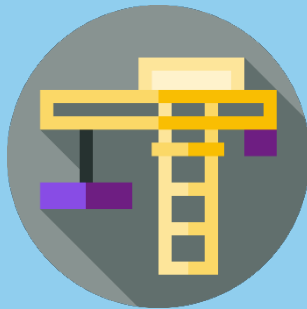
Q3 2019

Bra fortsättning på året!



FÖRVALTNINGSRESULTAT

+27%



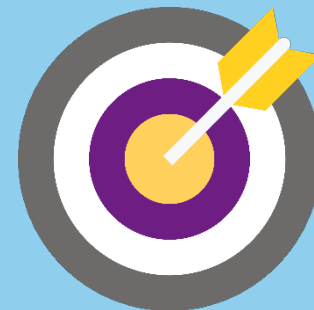
PROJEKT-
AVKASTNING

104%



HYRESÖKNING
OMFÖRHANDLING

+18%



EPRA NAV/
Aktie

kr 138 (+4 kr)

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	jan-sep 2019	jan-sep 2018
Hysesintäkter	2 132	1 864
Fastighetskostnader	-527	-475
Driftsöverskott	1 605	1 389
Central administration	-64	-60
Finansnetto	-350	-371
Tomträttsavgälder	-21	-
Resultatandelar intressebolag	-32	-63
Förvaltningsresultat	1 138	895
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	88
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3 865	6 125
Värdeförändringar derivat och aktier	-724	145
Resultat före skatt	4 279	7 253
Skatt	-775	-988
PERIODENS RESULTAT	3 504	6 265

- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 14%
- Överskottsgrad 75% (75)
- Avkastning projekt 104%
- Ackumulerad värdetillväxt 5,7%
- Resultat per aktie 10:60 kr (18:94)

NYCKELTAL Q3 2019

	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jan-dec 2018	Mål
Eget kapital kr per aktie	114	101	106	
EPRA NAV – kr per aktie	138	120	125	
Totalavkastning fastigheter, %	8,1	12,9	16,3	
Avkastning projekt, %	104	97	98	>50
Överskottsgrad, %	75	75	74	73
Soliditet, %	51	51	51	>35
Belåningsgrad, %	36	39	39	<50
Skuldkvot, ggr	13,0	14,5	14,6	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,6	3,7	>2,2



UPPGRADERING FRÅN Moody's

- ▶ Från Baa3, stable outlook till Baa2, stable outlook
- ▶ Bättre marginaler
- ▶ Fler potentiella investerare



FINANSIERING 2019-09-30

Aktiviteter under tredje kvartalet

- ▶ Förlängt bankfacilitet på 3 år
- ▶ Emitterat 500 Mkr grön obligation på 5 år
- ▶ Växlat över till gröna certifikat i samband med omsättning
- ▶ Förlängt kapitalbindningen till 6,2 år
- ▶ Ingått nya långa ränteswapar om 2 400 Mkr på mellan 3 och 10 års löptid
- ▶ Förlängt räntebindning till 4,8 år
- ▶ Totala faciliteter 36,4 Mdkr
- ▶ Totala lån 26,0 Mdkr
 - Varav obligationer 9,4 Mdkr
 - Varav certifikat 2,1 Mdkr
- ▶ 82 % av totala lån nu grön finansiering
- ▶ Outnyttjat 5,4 Mdkr
- ▶ Kapitalbindning 6,2 år
- ▶ Räntebindning 4,8 år





FORTSATT STARK HYRESMARKNAD!

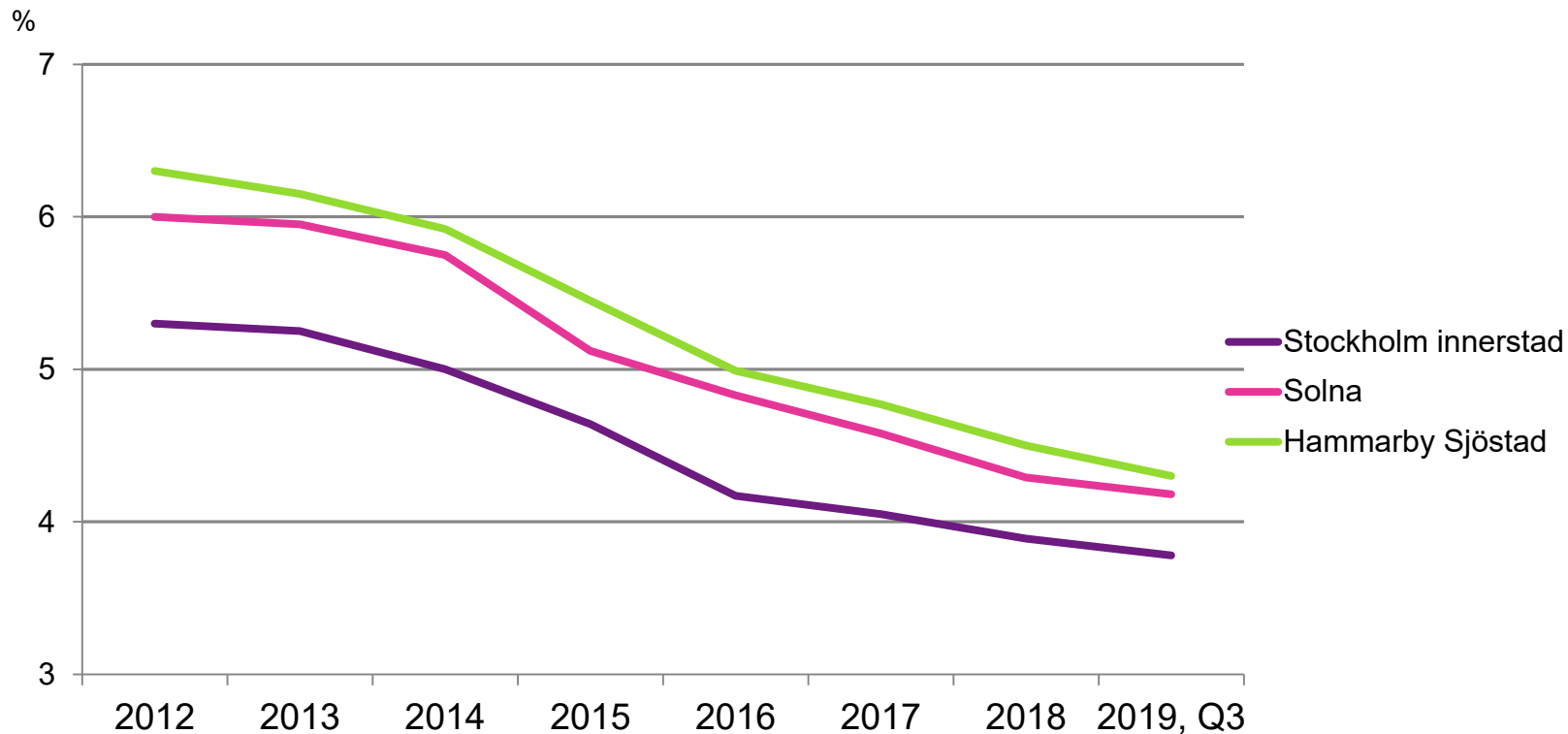
jan – sep 2019

- ▶ Omförhandlingar + 18%
- ▶ Nettouthyrning ack -92 Mkr
- ▶ Nettouthyrning Q3 -5 Mkr

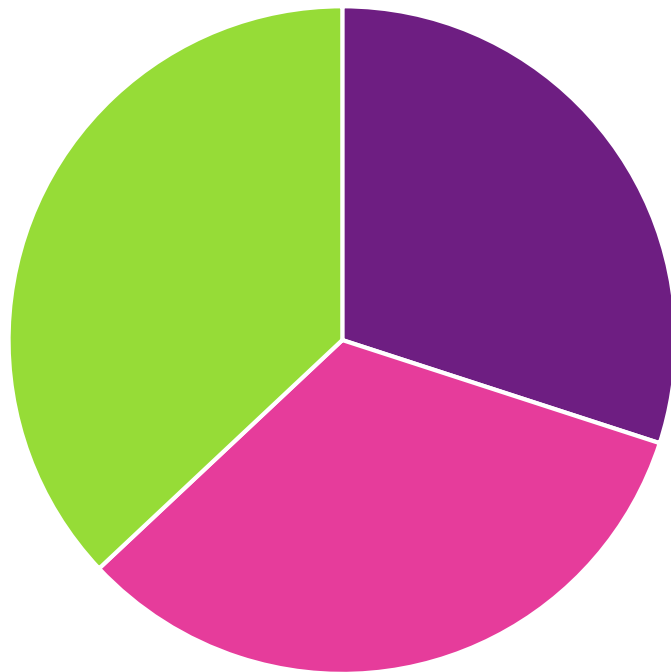
*”tillväxt och företags
omflyttning till kvalitet
gynnar hyresutvecklingen
i våra områden”*



GENOMSNIITTLIGA AVKASTNINGSKRAV I VÅR PORTFÖLJ, 2012 – 2019, Q3



VÄRDETILLVÄXT JAN-SEP 2019, 3 865 MKR



■ Projekt, 30% ■ Hyra, 33 % ■ Yield, 37 %



PROJEKTPORTFÖLJ

2019-09-30

Uthyrningsgrad: 99 %
Yta: 87 tkvm
Investering jan-sep: 1,8 Mdkr
Avkastning: 104 %



Nationalarenan 3



Stora Frösunda (del av)



Fortet 2



#park1

- Signalbron 1, Arenastaden
- Total yta: 25 000 kvm
- BREEAM-SE, Excellent
- Inflytt: 2022/2023



HÅLLBAR STADSUTVECKLING

- ▶ 94 poäng i GRESB
- ▶ 83 % miljöcertifiering av totala ytan
- ▶ 82 % grön finansiering
- ▶ Nästa steg – fokus på social hållbarhet





Arenastaden

Vi är bara halvvägs.



Haga Norra

Vision: Stockholms mest trivsamma stadsdel.

TMRW.SE

Visionsbild



Solna Business Park

Den stora förändringen.



Flemingsberg

Hela världen i en stad.

Visionsbild

BIG

Visionsbild



Arehastaden

**Vi är bara halvvägs.
250 000 kvm byggrätter
ingår i nästa fas.**

Haga Norra

Fokus på människan och ”livet mellan husen”.



Solna Business Park

Den stora förändringen.



Flemingsberg idag





50 000
boende

50 000
besökare

50 000
arbetande



Frågor

