Fabeges bokslutskommuniké 2018

Christian Hermelin, VD
Åsa Bergström, CFO

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR

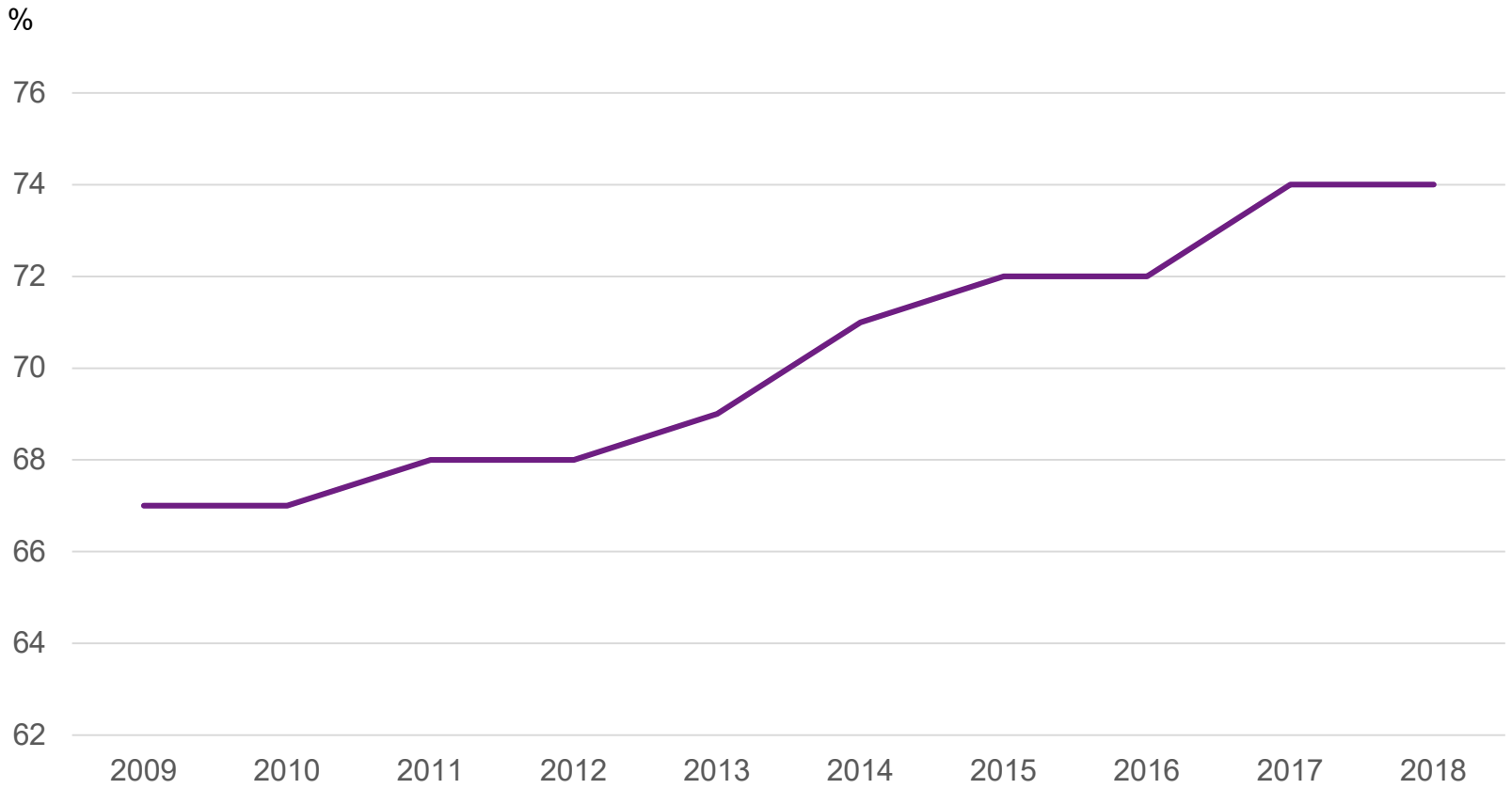
NETTO-UTHYRNING
159 Mkr

PROJEKT-AVKASTNING
98%

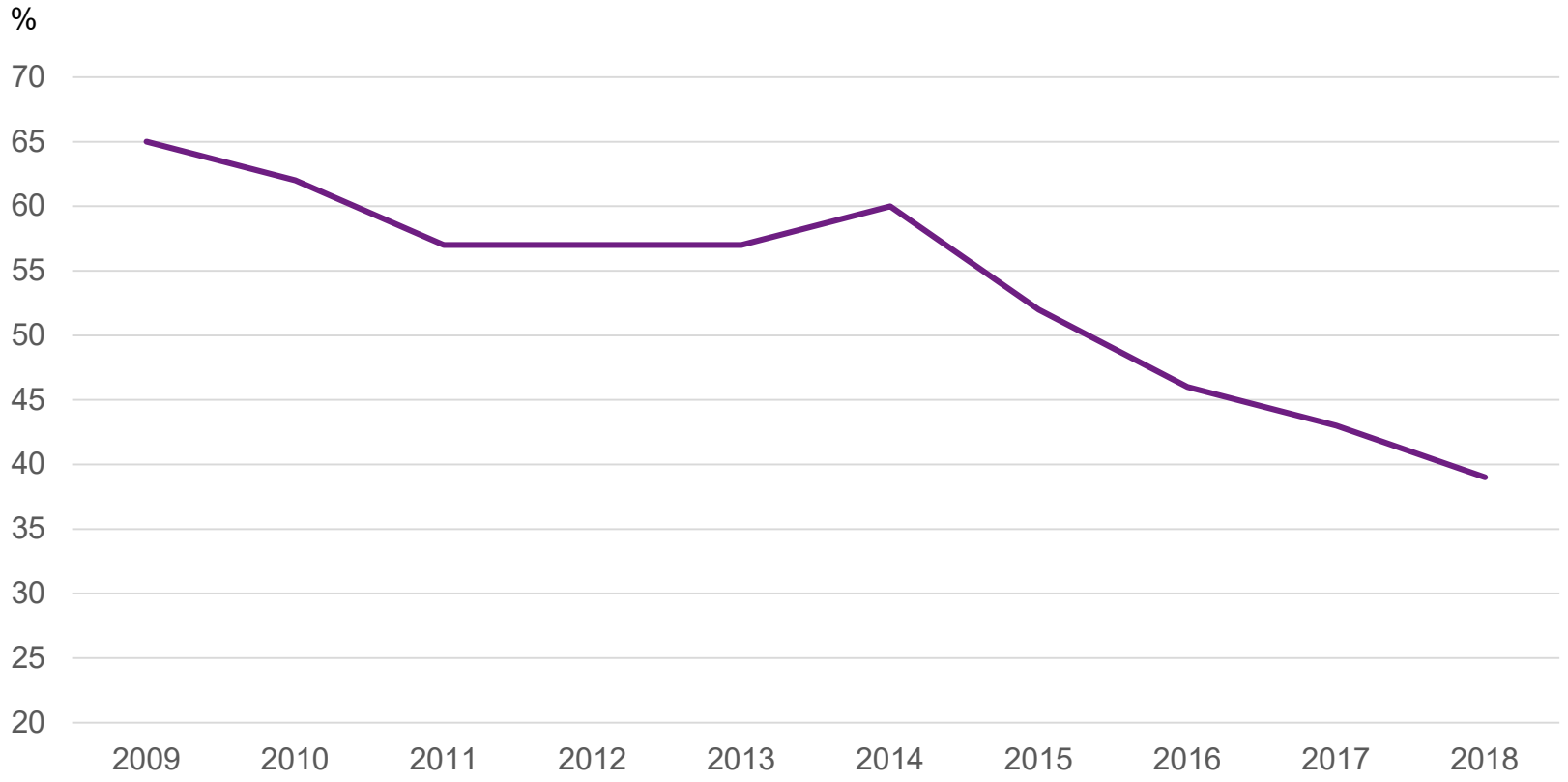
HYRESÖKNING I OMFÖRHANDLINGAR
29%

EPRA NAV/aktie
125 kr

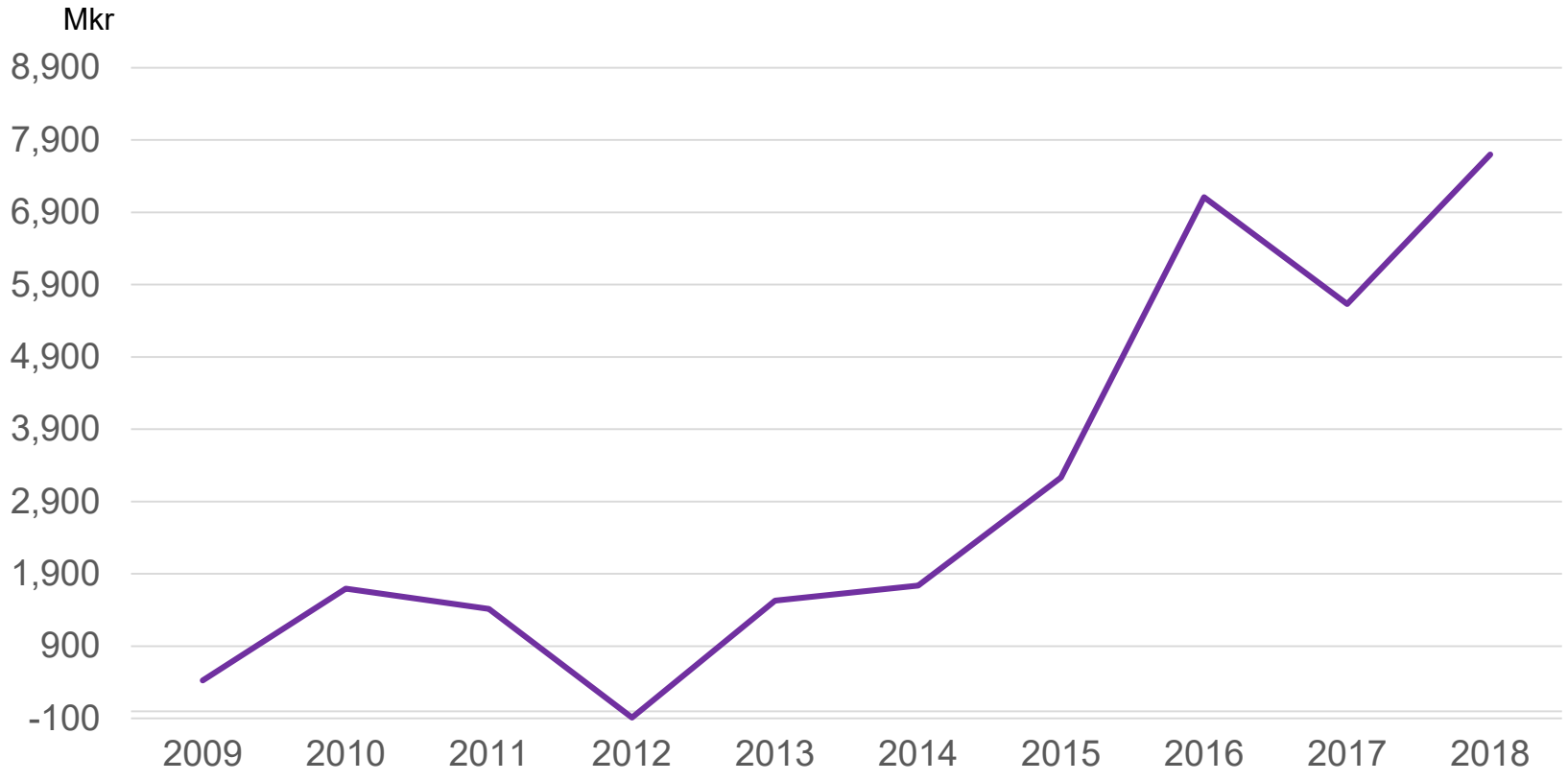
VÅR ÖVERSKOTTSGRAD 2009-2018



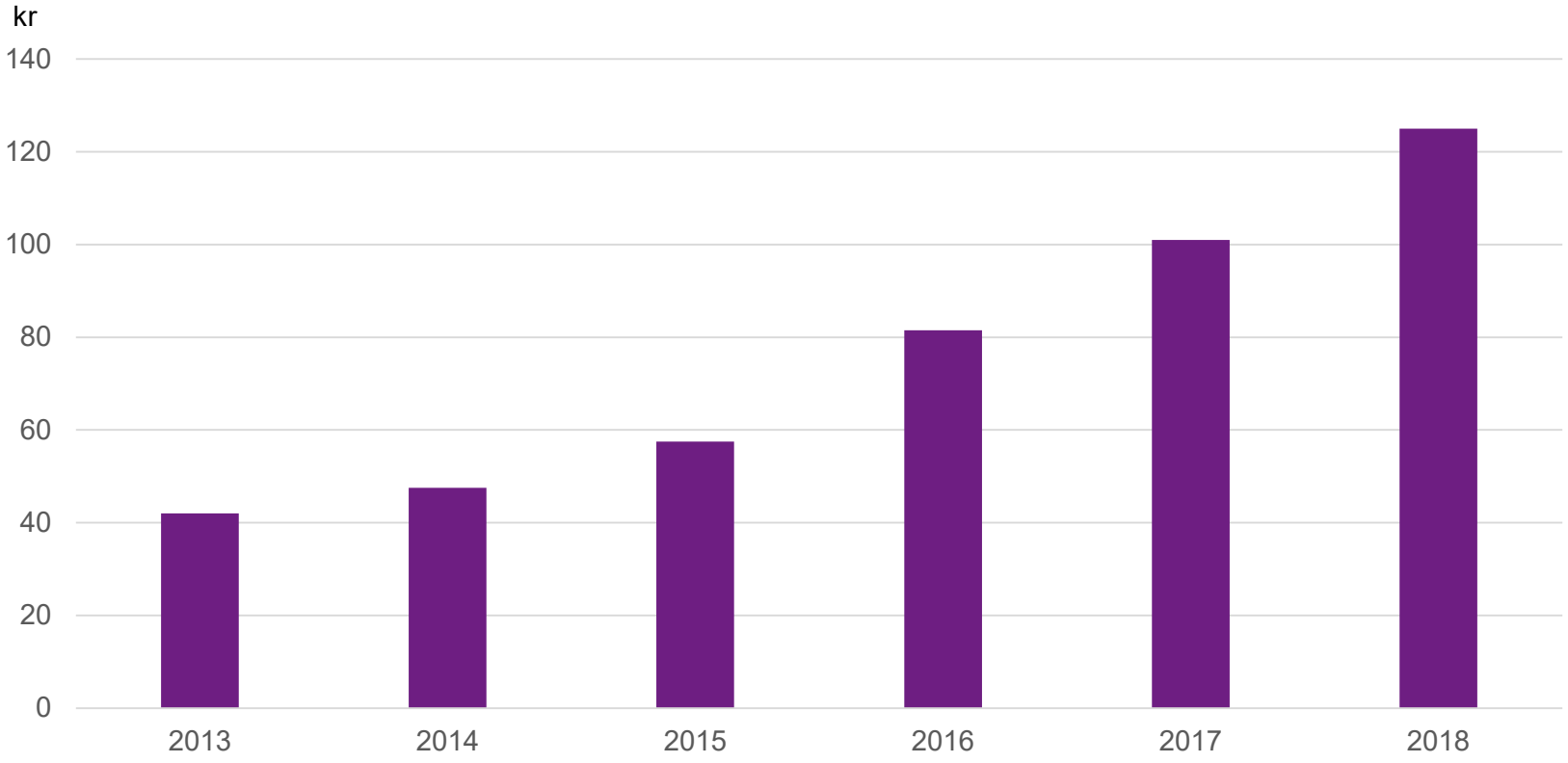
VÅR BELÅNINGSGRAD 2009-2018



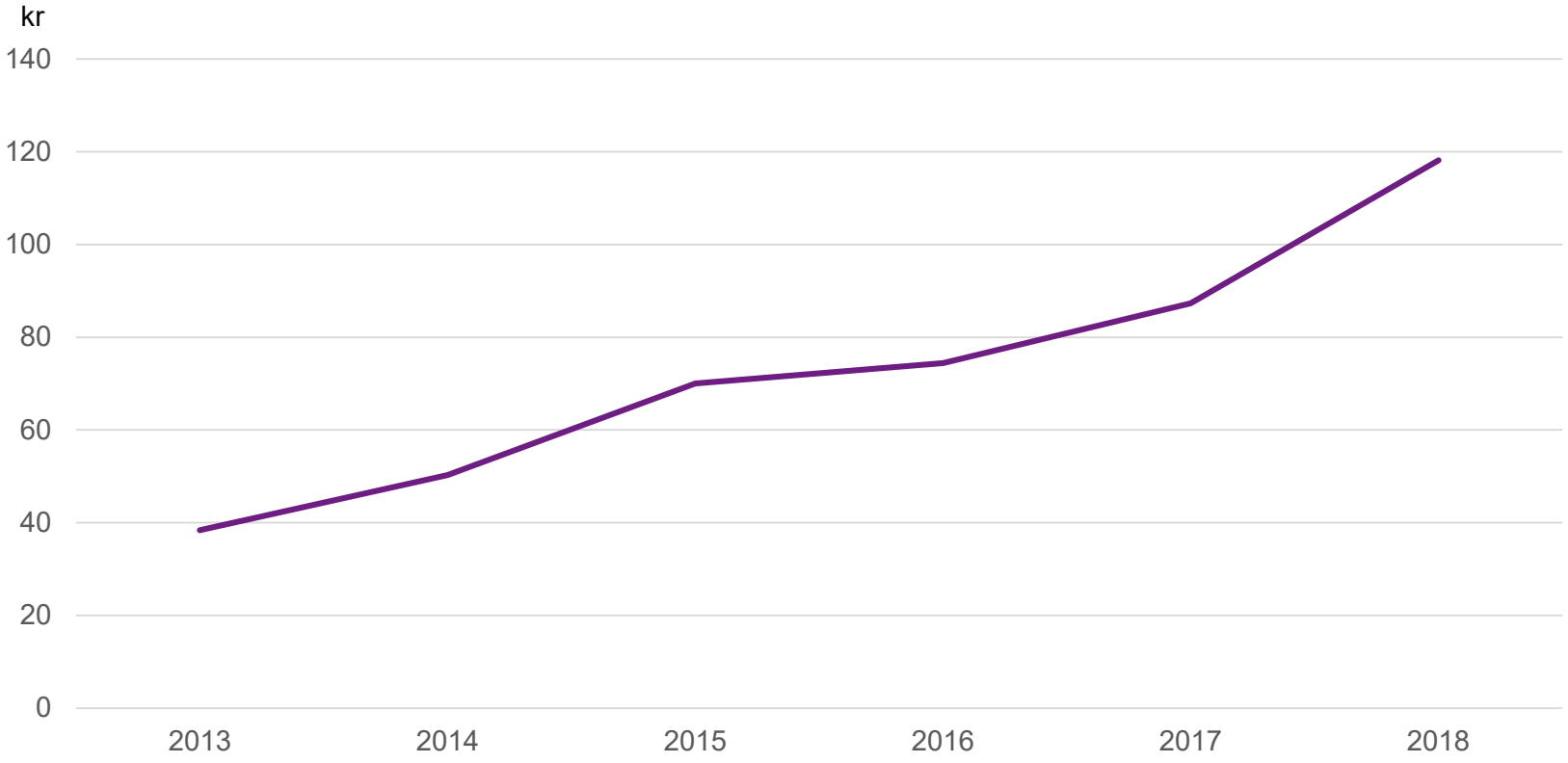
VÅRT RESULTAT EFTER SKATT 2009-2018



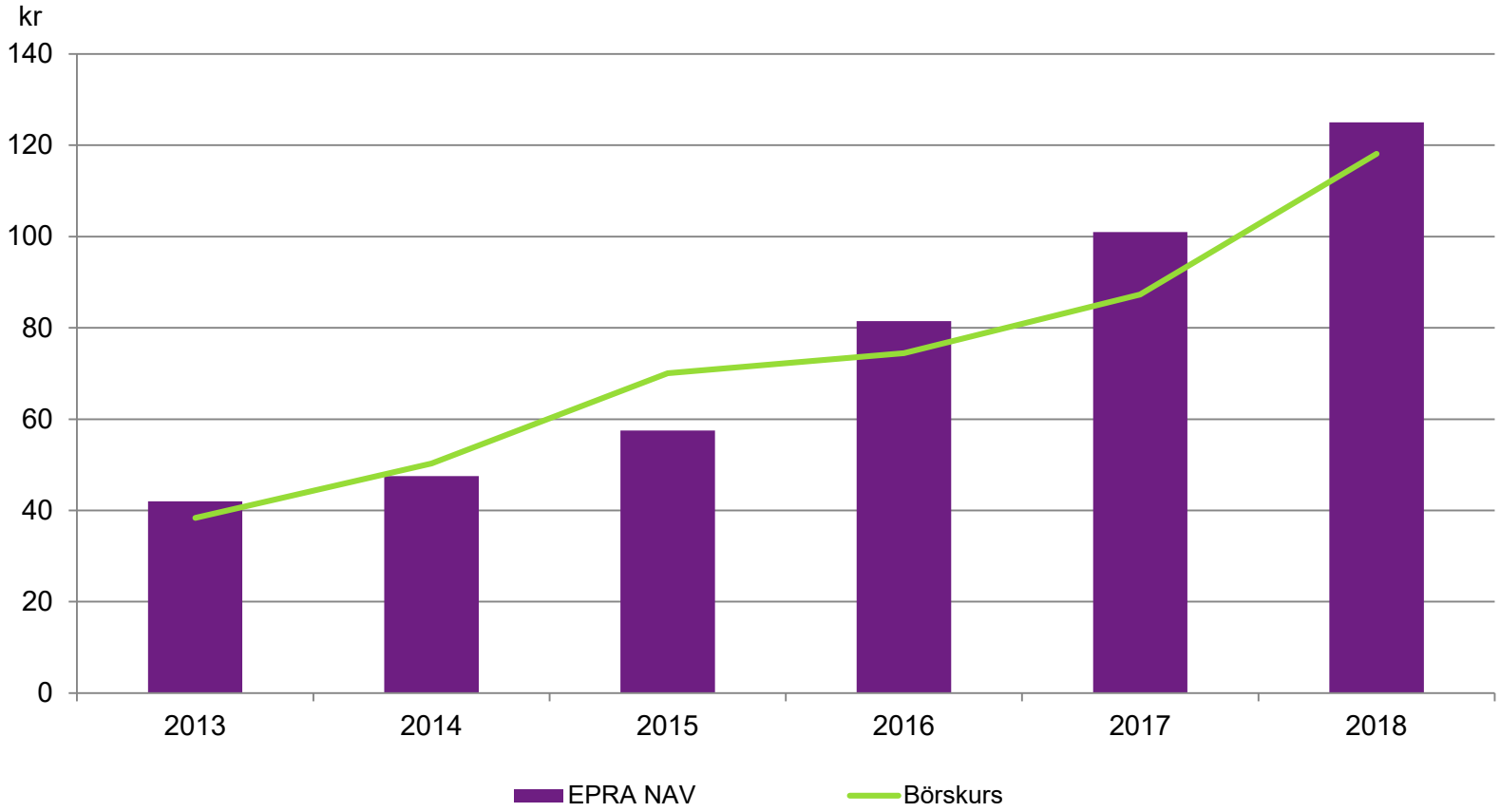
EPRA NAV/AKTIE 2013-2018



KURSUTVECKLING 2013-2018



EPRA NAV/AKTIE OCH KURSUTVECKLING 2013-2018



VARFÖR PRESTERAR VI BÄTTRE?

- Vårt Stockholmfokus
- Vår organisation
- Våra projekt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2018	2017
Hyresintäkter	2 517	2 280
Fastighetskostnader	-642	-600
Driftsöverskott	**1 875**	**1 680**
Central administration	-80	-74
Finansnetto	-485	-509
Resultatandelar intressebolag	-64	-105
Förvaltningsresultat	**1 246**	**992**
Realiserade värdeförändringar fastigheter	153	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	7 685	6 095
Värdeförändringar derivat och aktier	16	264
Resultat före skatt	**9 103**	**7 351**
Skatt	-1 404	-1 719
PERIODENS RESULTAT	**7 699**	**5 632**

- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 10%
- Överskottsgrad 74% (74)
- Avkastning projekt 98%
- Ackumulerad värdetillväxt 13%
- Resultat per aktie efter skatt 23:28 kr (17:03)

NYCKELTAL 2018

	2018	2017	Mål
Eget kapital kr per aktie*	106	85	
EPRA NAV – kr per aktie*	125	101	
Totalavkastning fastigheter, %	16,3	15,0	
Avkastning projekt, %	98	72	50
Överskottsgrad, %	74	74	74
Soliditet, %	51	47	>35
Belåningsgrad, %	39	43	<50
Skuldkvot, ggr	14,6	15,5	Max 13
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2	Min 2,2

*Justerat efter aktiespilt 2:1

FINANSIERING 2018

Aktiviteter under fjärde kvartalet

- Refinansierat 200 mkr
- Nytt långfristigt lån, 1,6 Mdkr, med Brunswick
- Ökat totala faciliteter med 1,3 Mdkr
- Förlängt kapitalbindningen och räntebindning
- Ökat andelen grön finansiering

- Totala faciliteter 35,8 Mdkr
- Totala lån 26,3 Mdkr
  - Varav obligationer 8,5 Mdkr
  - Varav certifikat 2,5 Mdkr
- 60 % av totala lån nu grön finansiering
- Outnyttjat 4,5 Mdkr
- Kapitalbindning 5,0 år
- Räntebindning 3,6 år
- Snittränta 1,65 %

NÅGRA ORD OM 2019

- Hyresintäkter – fortsatt tillväxt genom färdigställda projekt och omförhandlade hyror på högre nivåer
- Ökad fastighetsskatt debiteras hyresgäster men har negativ effekt på överskottsgraden
  - Mål 2019 73%
  - Långsiktigt mål 75% framskjutet till 2022
- Tomträttsavgäld kommer att brytas ur driftsöverskottet och redovisas som en finansiell kostnad. En leasingskuld och nyttjanderättstillgång tas upp till ett värde om 942 Mkr.
- De nya räntavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon effekt 2019

HYRESMARKNAD 2018

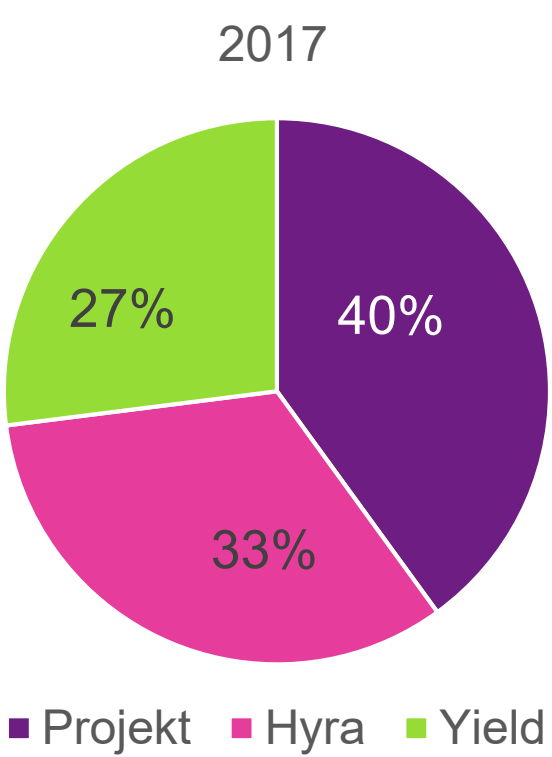
- Nyuthyrning 350 Mkr
- Uppsägningar 191 Mkr
  (varav en kund 27 Mkr i Q4)
- Nettouthyrning 159 Mkr
- Mål: Minst 80 Mkr

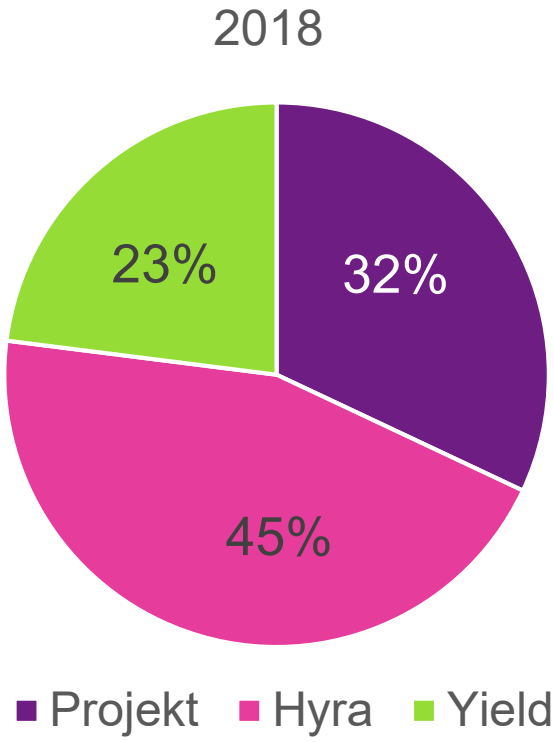
STIGANDE HYROR 2018!

- Omförhandlingar 29 %

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

VÄRDEÖKNING 2018, 7 838 MKR





Projektportföljen

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

Vision Flemingsberg
Varför? Därför! Hur?

Varför?

50% bor i söderort. Dom flesta jobbar i norrort.
Den genomsnittliga stockholmaren pendlar mer än den har semester.
Vi behöver bättre regional balans mellan norra och södra Stockholm.

Livskvalitet c/o Fabege

Varför?
Tågen och vägarna är idag fulla. Fast bara i ena riktningen.
Låt oss utnyttja den lediga kommunikationskapaciteten!
Bra både ur resurs- och miljöperspektiv.
Klimatsmart c/o Fabege

Varför?

Framtidens attraktiva arbetsgivare måste finnas nära där människor bor.

Konkurrenskraft c/o Fabege

Därför!
Spårbundet läge, 10 minuter från centralen.

Därför!

På samma spår kommer du till Arlanda utan byte.

Därför!

Här finns utrymme för att skapa en slagkraftig stadsdel.
Den låga exploateringsgraden i kombination med spårnätet skapar optimala förutsättningar.

Hur?
50 000 boende, 50 000 arbetande 50 000 besökare.
Levande stadsdel c/o Fabege

Hur?

Överdäckning av befintliga spår.
Anläggning av Södertörnsleden.

2008
Arenastaden
2018
Vi har gjort det förut.
Från grus till hus.
Coff.

2018
Flemingsberg
2028
Vi kan göra det igen.
Förutsättningar och gemensamma nämnare:
• Spårbundet läge.
• Stor volym lågexploaterad mark.
• Handlingskraftig kommun.
Genomförandekraft c/o Fabege

Haga Norra
Område 1
Område 3
Område 2

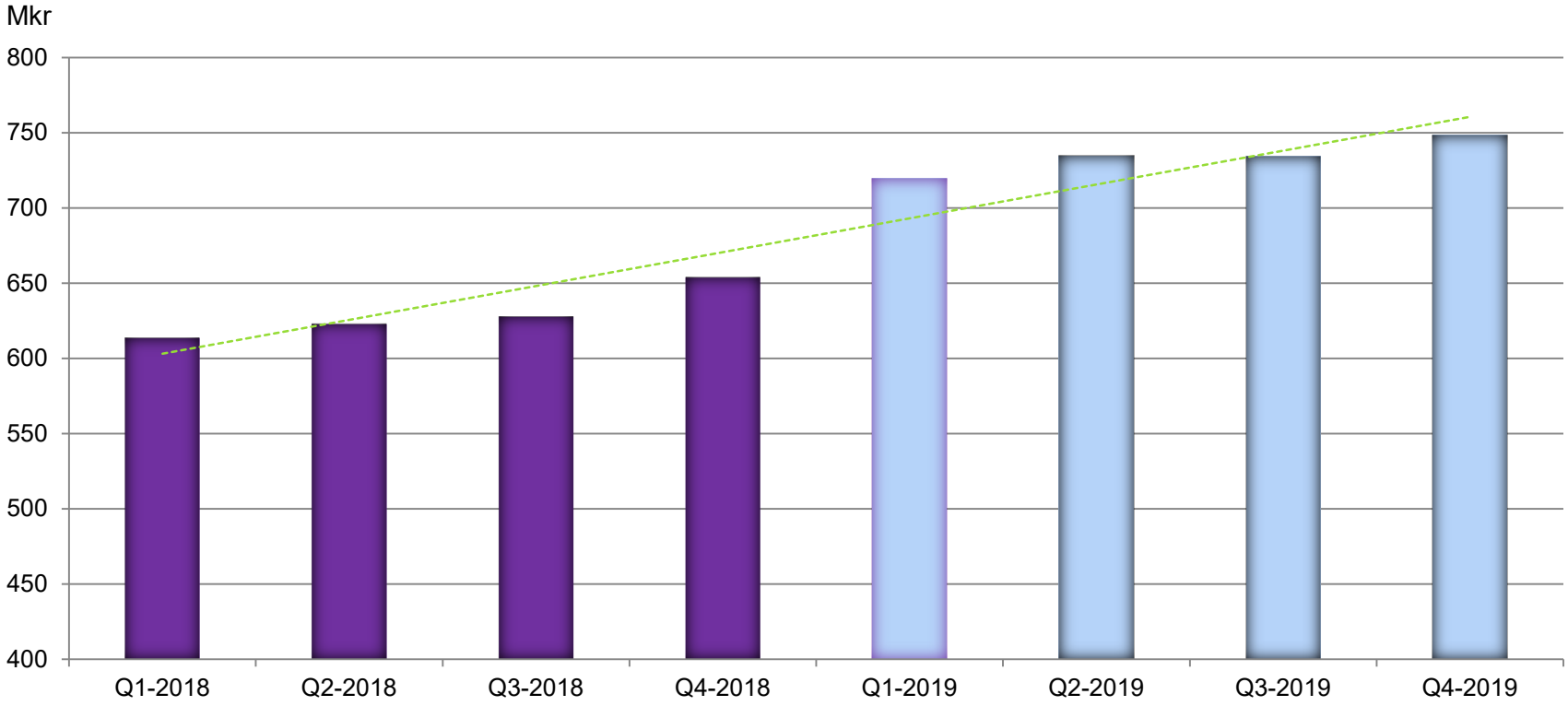
NY VISION FÖR SOLNA BUSINESS PARK TILLSAMMANS MED - BIG

Framtid

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

TILLVÄXT INTÄKTER



- Inklusive kända inflyttningar och avflyttningar
- Exklusive uthyrningsmål och indexering

Frågor