

Fabege bokslutskommuniké 2020

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO

c/o Fabege⁰⁷

Resultaträkning i sammandrag

MKR	2020	2019
Hysesintäkter	2 806	2 856
Fastighetskostnader	-694	-712
Driftsöverskott	2 112	2 144
Central administration	-93	-85
Finansnetto	-462	-465
Tomträttsavgälder	-30	-28
Resultatandelar intressebolag	-53	-34
Förvaltningsresultat	1 474	1 532
Realiserade värdeförändringar fastigheter	49	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 715	5 743
Värdeförändringar derivat och aktier	-231	-241
Resultat före skatt	4 007	7 034
Skatt	-840	- 1 028
PERIODENS RESULTAT	3 167	6 006

- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 5 %
- Överskottsgrad 75 % (75)
- Ackumulerad värdetillväxt 3,7%
- Resultat per aktie 9:65 kr (18:16)

Nyckeltal 2020

	2020	2019	Mål
Eget kapital kr per aktie	127	121	
EPRA NRV – kr per aktie	155	145	
Totalavkastning fastigheter, %	6,6	11,5	
Överskottsgrad, %	75	75	75
Soliditet, %	52	52	>35
Belåningsgrad, %	35	36	<50
Skuldkvot, ggr	13,2	12,8	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,4	>2,2



Finansiering

Nyckeltal 2020-12-31

- Totala faciliteter 35,5 Mdkr
- Totala lån 26,7 Mdkr
 - varav obligationer 9,5 Mdkr
 - varav certifikat 2,0 Mdkr
- 100 % av totala lån nu grön finansiering
- Outnyttjat 3,9 Mdkr
- Kapitalbindning 5,2 år
- Räntebindning 4,1 år

Aktiviteter under fjärde kvartalet

- Refinansiering av kreditfacilitet med förfall 2021
- Fortsatt omläggning till grön finansiering
- Moodys meddelat bibehållen kreditrating Baa2, stable outlook

Efter årsskiftet

- Emitterat 700 Mkr i två trancher på fem respektive sex år



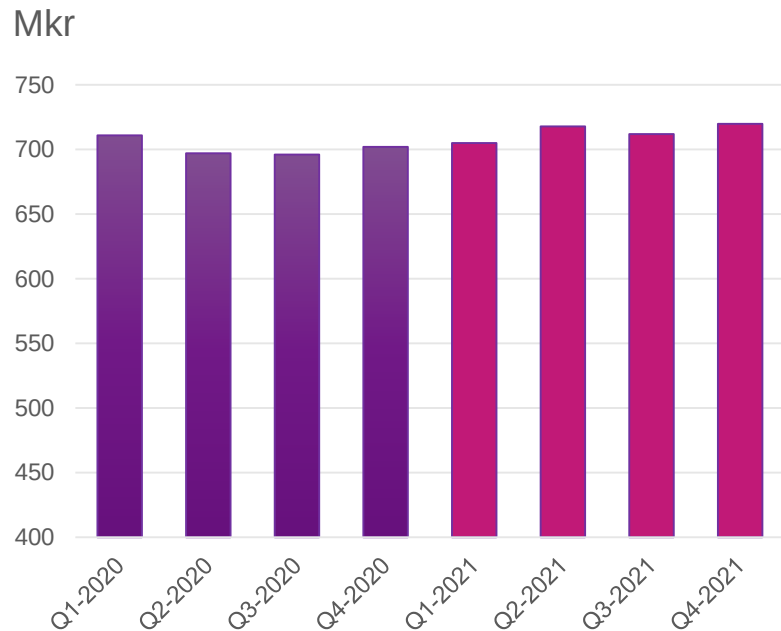


Hyresmarknad

- Nettouthyrning
 - 2020: -45 Mkr
 - varav Q4: -49 Mkr
- Uppsägningar totalt 202 Mkr
 - Inkluderar 20 Mkr som avser projektrelaterade uppsägningar
 - Större uppsägningar DLA och Telia
- Omförhandlingar +20%
- Stark inledning av 2021



Hyresintäkter 2020-2021



Inflyttningar Q1 2021:

- Bilia, Haga Norra, 40 300 kvm
- Choice, Arenastaden, 19 100 kvm
- Stigbygeln 2, Arenastaden 8 400 kvm





Uthyrningsgrad

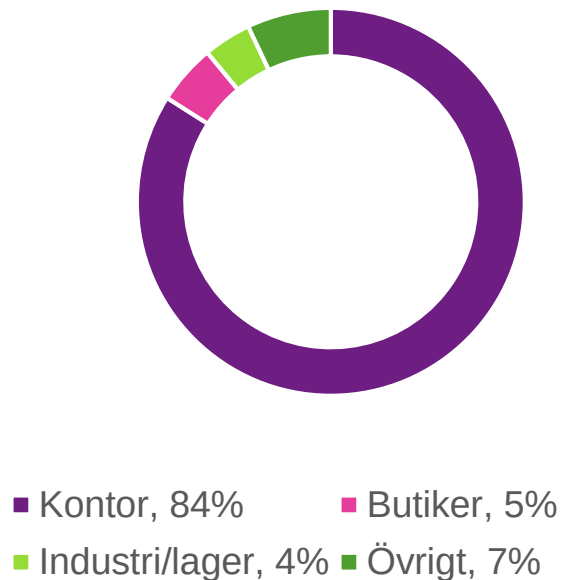
- Uthyrningsgrad 91 %
 - LRF avflyttat från Glädjen 12, Västra Kungsholmen
 - Förvärvad vakans Regulatorn 2
- Förvaltningsportföljen 92 %
- Större vakanser i innerstan uthyrda
 - Bocken 39
 - Apotekaren 22
- Större vakanser i Solna Business Park
 - Smeden 1
 - Sliparen 2
 - Svetsaren 1



Stabila kunder – cirka 660 kunder

25 största kunderna 43 % av kontrakterad hyra

Hyresvärde per kategori



Största kunder

Löper till år

SEB	2037
Skatteverket	2022
Telia Company	2031
ICA Fastigheter Sverige AB	2030
Swedbank	2029
Migrationsverket	2028
Carnegie Investment Bank	2022
Statens Skolverk	2024
Telenor	2028
Svea Ekonomi	2023





Framtidens kontor -vårt angreppsätt

- Fokus på kunddialog
- Människan i centrum
 - WAW
 - Hälsa
 - Säkerhet
 - Service
- Digitalisering
- Flexibilitet



Transaktioner

- Avyttring
 - Sadelplatsen 1, 260 Mkr
- Förvärv
 - Påsen 1 i Hammarby Sjästad för 423 Mkr
 - Regulatorn 2 i Flemingsberg för 760 Mkr
- Få transaktioner på kontorssegmentet
 - AFA Fastigheter sålde Fyrkanten 11 på Sveavägen, nära Hötorget, ca 130 000 kr/kvm
 - SEB Tryggliv sålde Guldfisken 31 på Nybrogatan, ca 105 000 kr/kvm





Värdering

- Många fastigheter externvärderades fler gånger under året
- Yelden minskade med 9 punkter 2020
- Orealiserade värdeförändringar 2020, 2 715 Mkr
 - Förvaltningsbeståndet 1 941 Mkr
 - Projekt och förädlingsbeståndet 774 Mkr



Projektportföljen, 2020-12-31

- Uthyrningsgrad: 82 %
- Uthyrningsbar yta: 108 tkvm
- Investeringar 2020: 1,9 Mdkr
 - varav 1,4 Mdkr i projektportföljen
 - varav 0,5 Mdkr i förvaltningsportföljen
- Redovisad värdetillväxt i projektportföljen: 774 Mkr
- Återstående investering pågående projekt 1,4 Mdkr





Projektstarter 2021-2022, total investering drygt 1 Mdkr



Bocken 39, ombyggnation



Del av Jarva 4:17 - P-snurrran, nyproduktion



Glädjen 12, ombyggnation



Regulatorn - Operan & Dramaten, nyproduktion



Våra bygggrätter

Område	Kommersiellt, kvm	Bostäder, kvm
Innerstaden	36 000	1 100
Solna	300 100	259 200
Hammarby Sjöstad	58 700	-
Flemingsberg	104 000	235 000
Övrigt	79 000	-
Summa	577 800	495 300
Vunnit laga kraft, %	21	18
Bokfört värde, kr/kvm	5 200	6 200





Parkhuset, Solna Business Park

Potentiella projekt 2022



Sliparen 1, Solna Business Park



Nöten 4, Solna strand



Kvarteret Kairo, Arenastaden



Alltid hållbart

- 93 poäng av GRESB
- CICERO Shades of Green
 - Högsta betyg, Excellent
 - 95% gröna intäkter och investeringar 2020
- Klimatneutral förvaltning till 2030
- Halverad klimatpåverkan projekt till 2030
- Projekt social hållbarhet



Frågor!

An aerial photograph of a city, likely Stockholm, taken from a high vantage point. The city is densely packed with buildings, mostly multi-story residential or commercial structures. A prominent church spire is visible on the left. In the center, a long, straight road or canal runs through the city, with traffic lights and some construction cranes visible. The sky is a mix of soft pinks, purples, and blues, indicating twilight. The overall atmosphere is calm but busy.

Fabege 