



Stockholm c/o

Fabege⁰¹

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



Fabege äger och förvaltar var
tionde kvm
kontorsyta i Stor-Stockholm





Fabege är en av de
största utvecklarna av
kontor i Stockholm





Transaktion

ökar potentialen i fastighetsportföljen.



Hållbarhet

- del av vår affär

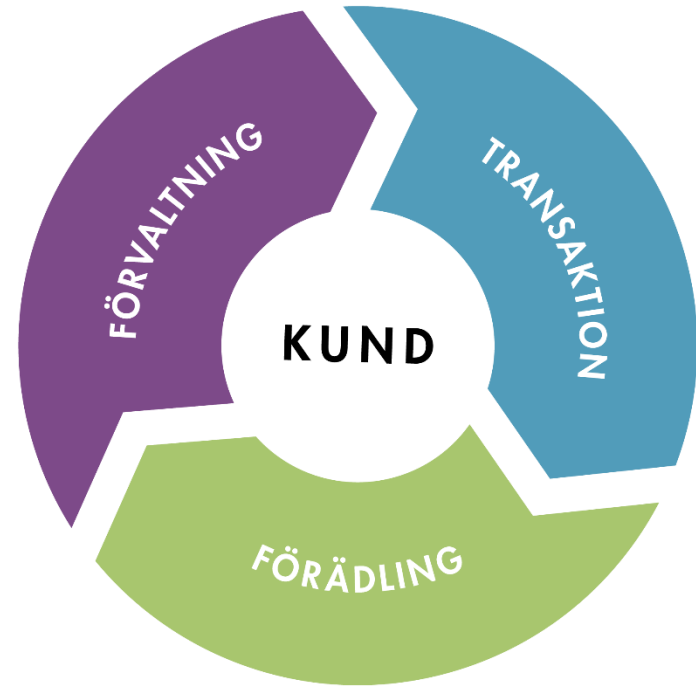
- Utmanande energieffektiviseringsmål
- Certifiering av hela portföljen enligt BREEA-SE/ BREEAM-In-Use
- Gröna hyresavtal standard
- Grönfinansiering 77 procent Q2 2019



Affärsmodell

– Delarna stöder varandra

- Förvaltning – låg risk med stabilt kassaflöde.
- Förädling – skapar värden – ökar kvaliteten i portföljen.
- Transaktion – finansierar projekt – ökar potentialen i portföljen.

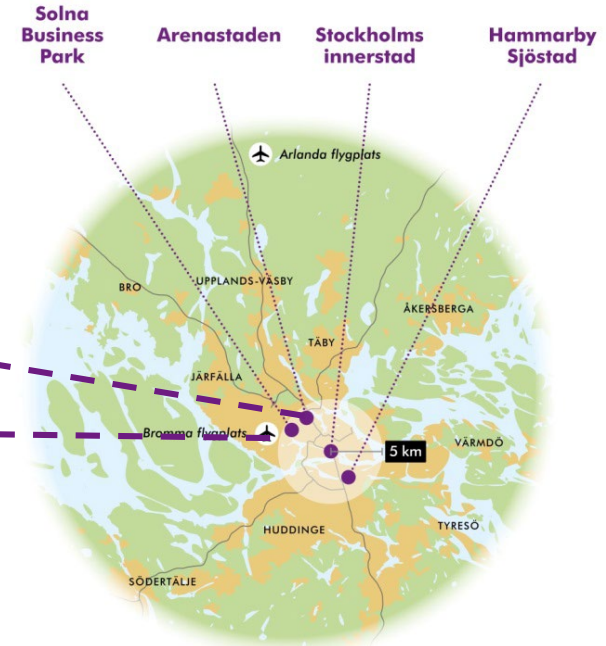


VÅR PORTFÖLJSTRATEGI

1. Moderna fastigheter

2. Centrala lägen

3. Samlade bestånd



Minimikrav

på Stockholms kontorsmarknad



Bra kommunikationslägen.
– Spårbundet ofta krav.



Moderna kontor.
– Komfort, effektivt, flexibelt,
image, hållbart.

3 faktorer

för långsiktigt attraktiva stadsdelar.



Mix av boende, arbetande
och besökare – puls
dygnets alla timmar.



Trivsel, trygghet och
grönska. Social integration
och livskvalitet.



Väl utvecklad service.
Restauranger, caféer,
butiker & service.

Hyresmarknaden

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



FORTSATT STIGANDE HYROR!

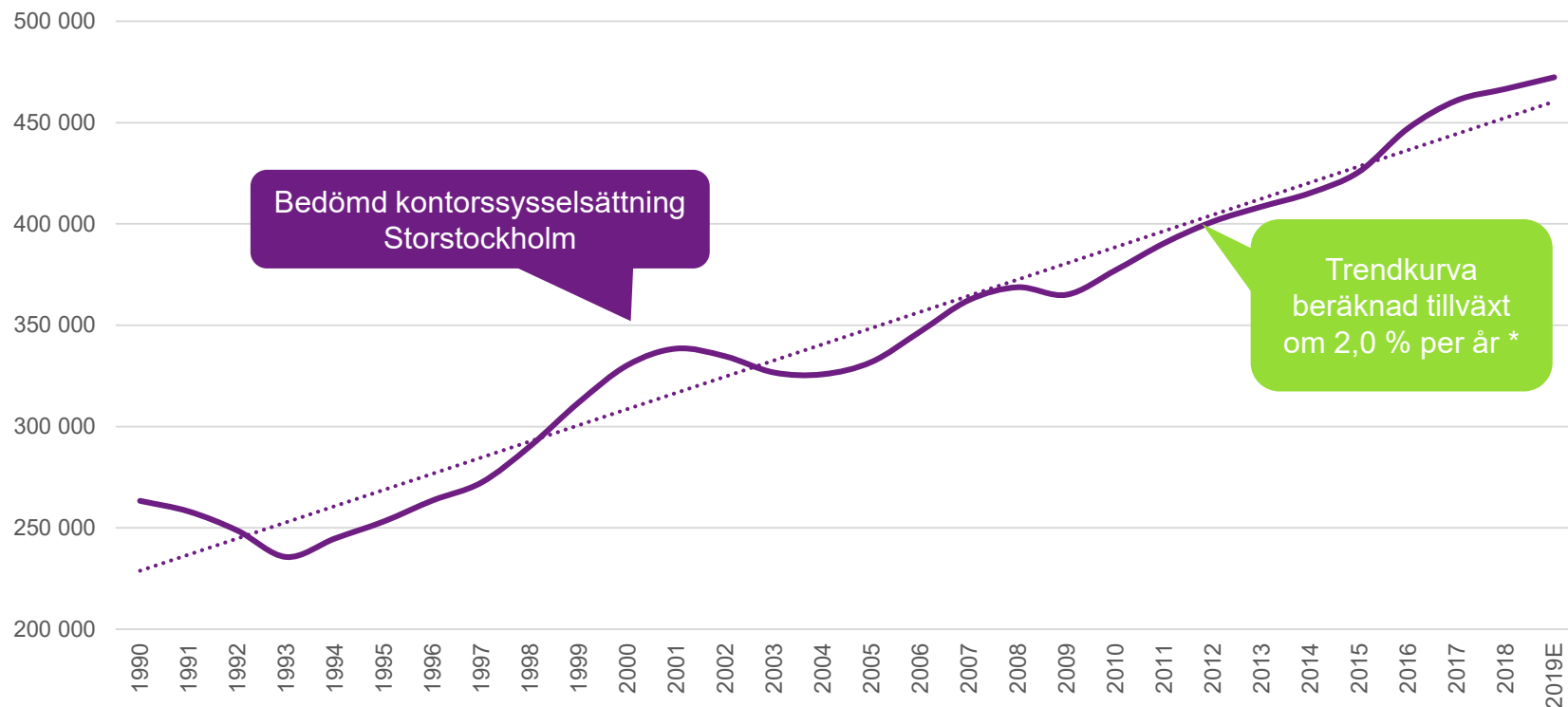
Jan – Jun 2019

- ▶ Nettouthyrning -87 Mkr
- ▶ Omförhandlingar + 20 %
- ▶ Nettouthyrning Q2 +20 Mkr

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



UTVECKLING ANTAL KONTORSANSTÄLLDA

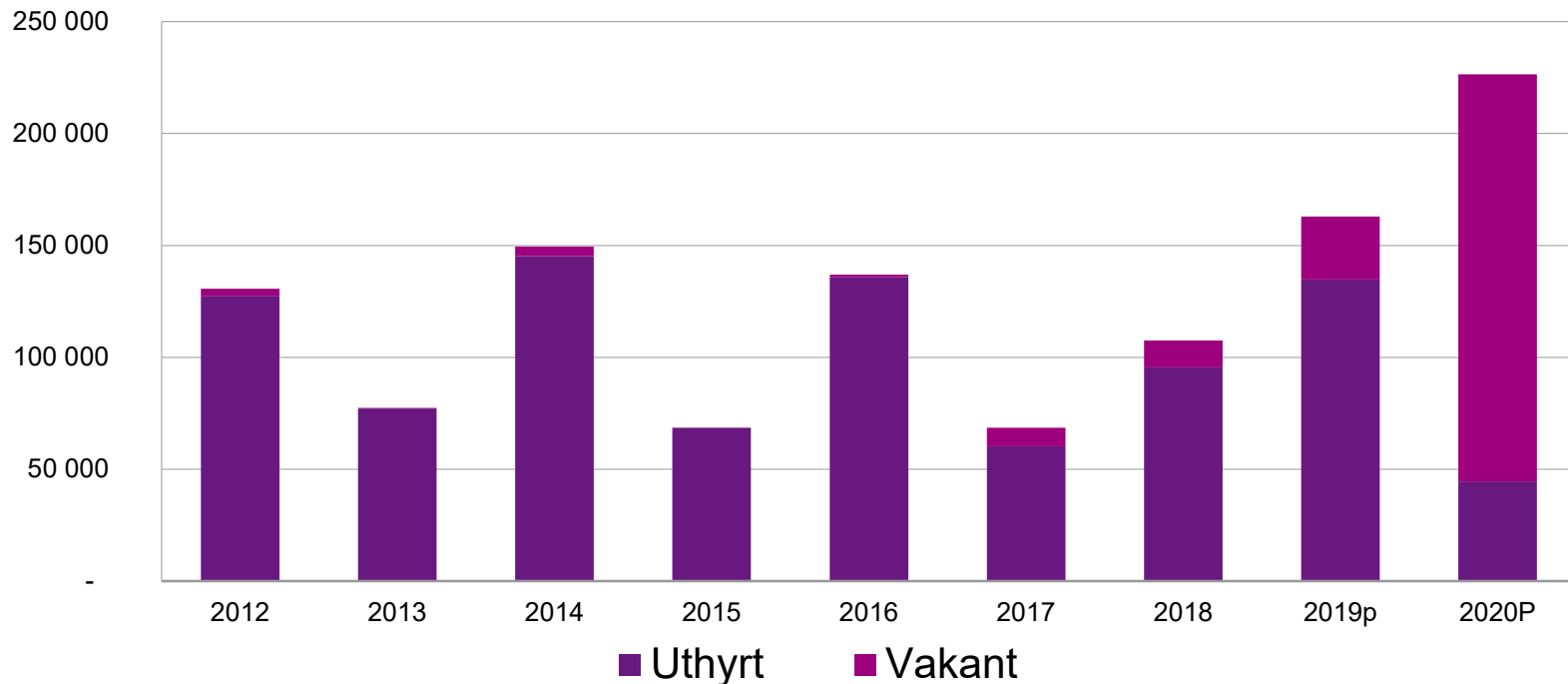


* Genomsnittlig tillväxt 1991-2019 2,0 % Källa: SCB och Catella



FÄRDIGSTÄLLD OCH PLANERAD NYPRODUKTION I STOCKHOLM

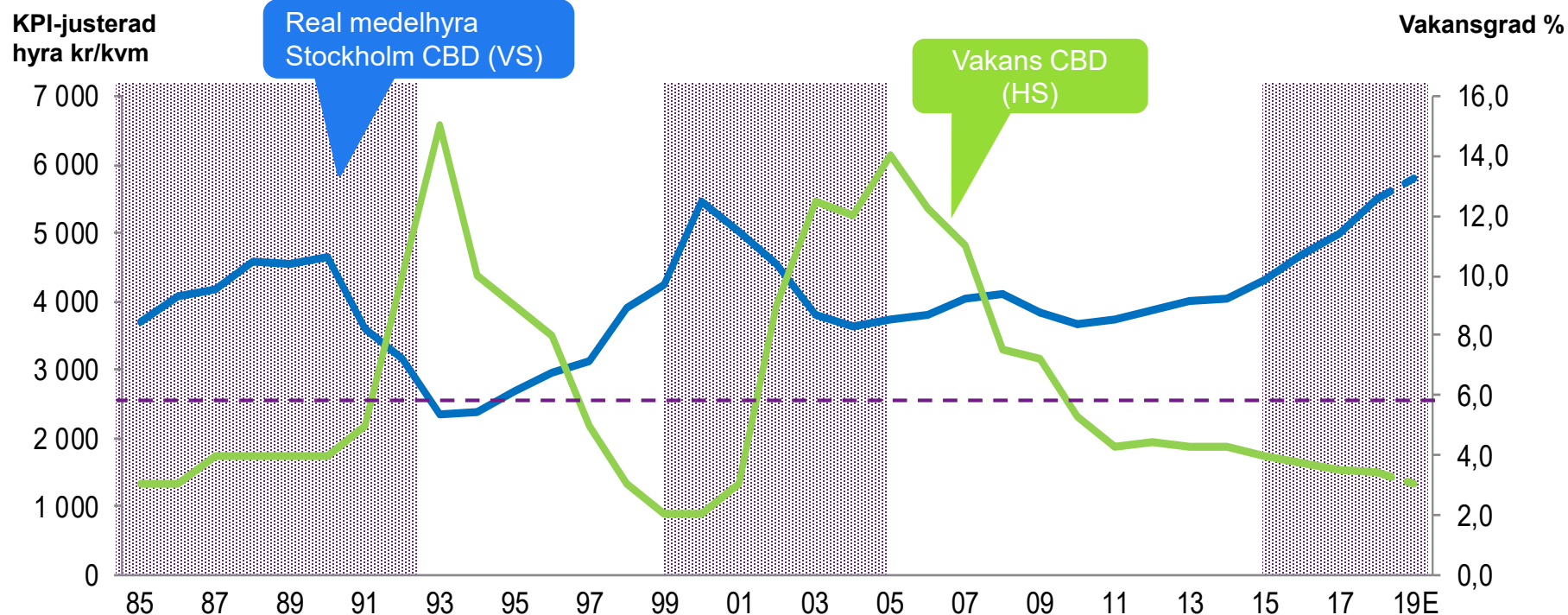
Kvm



Källa: Newsec



REALA MEDELHYROR OCH VAKANS CBD



Källa: Cushman & Wakefield, Sweden



Transaktionsmarknaden

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



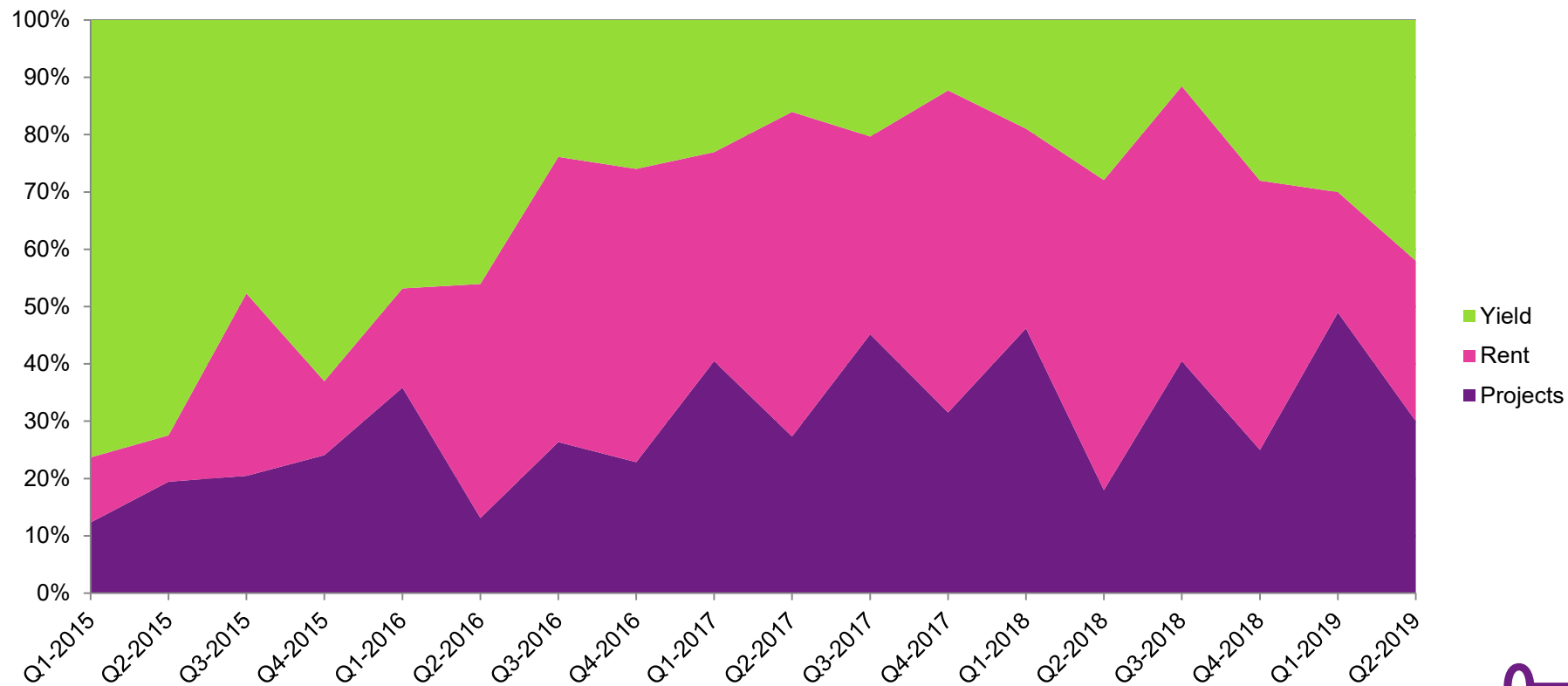
VÄRDERING

- ▶ Värdetillväxten jan –jun 2019 uppgick till 3112 Mkr.
- ▶ Genomsnittlig avkastning 4,04 %.
- ▶ Värdeförändringarna drevs av såväl lägre avkastningskrav, stigande hyror samt våra projekt

...och vi ser framför oss fortsatt stigande hyresnivåer och låga avkastningskrav!

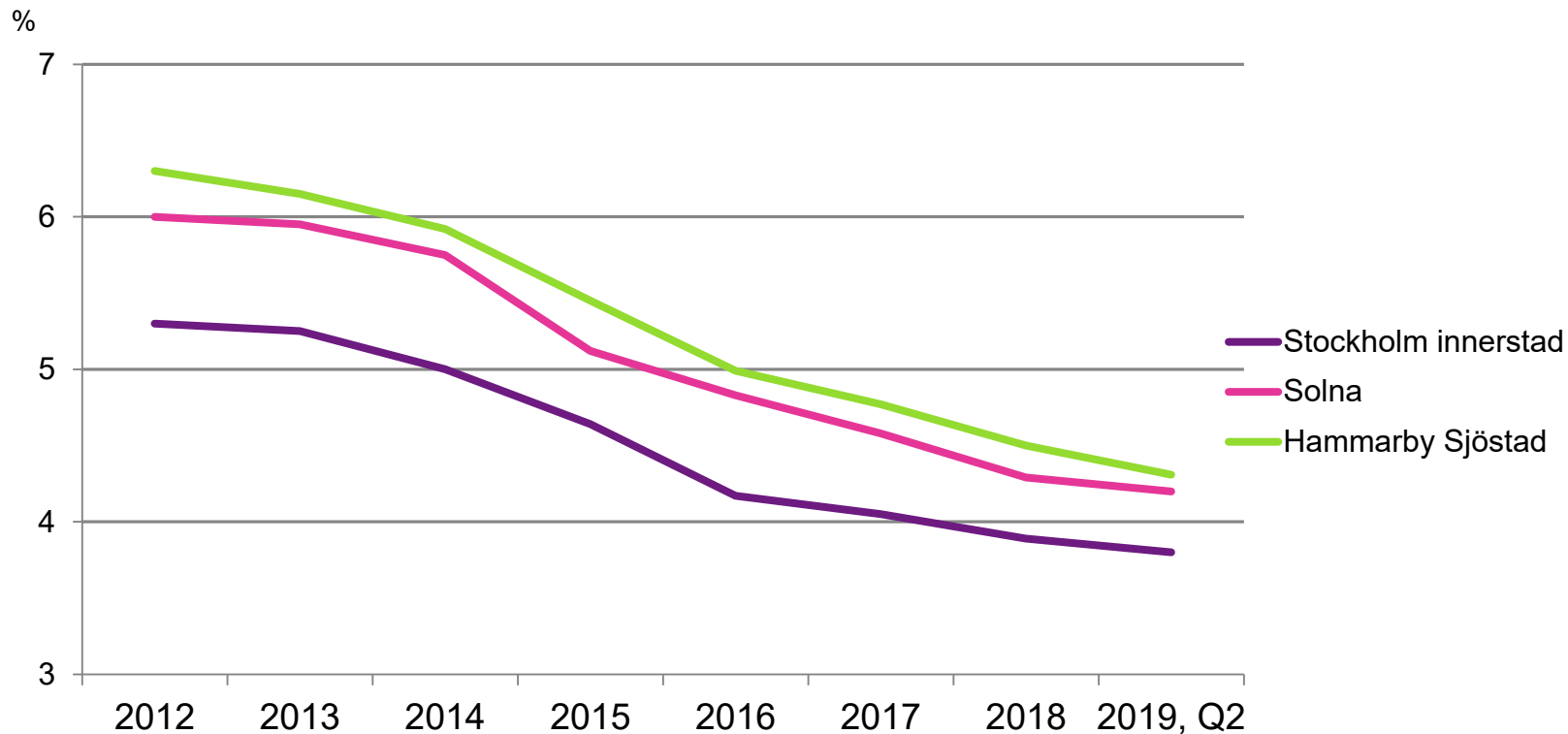


FÖRDELNING VÄRDEÖKNING 2015 – Q2 2019



GENOMSNIITTLIGA AVKASTNINGSKRAV

2012 – 2019, Q1



Projektportföljen

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

Tre faser av stadsdelsutveckling c/o Faberge

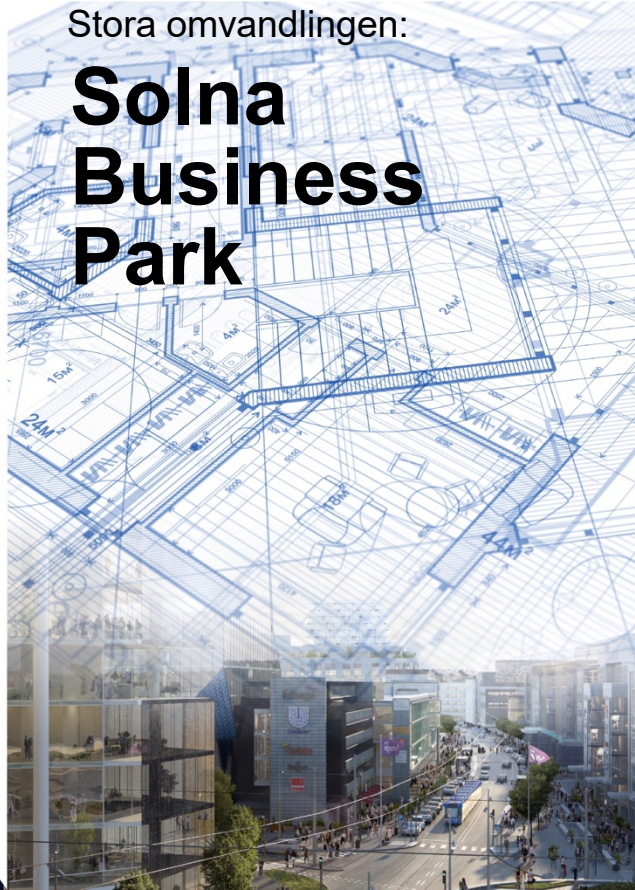
Bara halvvägs:

ARENASTADEN®



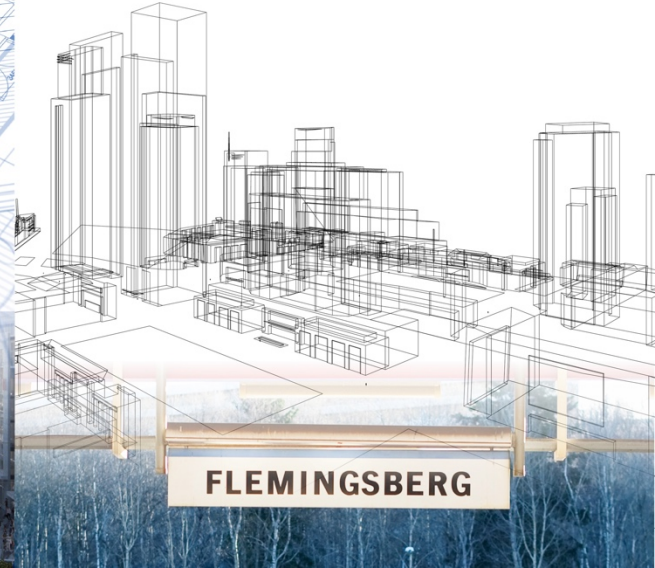
Stora omvandlingen:

**Solna
Business
Park**



Före startskottet:

**STOCKHOLM
SOUTH BUSINESS
DISTRICT**



Vi är bara halvvägs!

Kvar att utveckla
drygt 250 000 kvm.



ARENASTADEN
En storslagen vardag.



VISION



Område 1

Haga Norra

Område 3

Område 2

Solna Business Park.

Den stora omvandlingen från bra kontorsområde till en levande stadsdel.



Vår vision i Flemingsberg

Startskottet för vår stora satsning på södra Stockholm – Stockholm South Business District



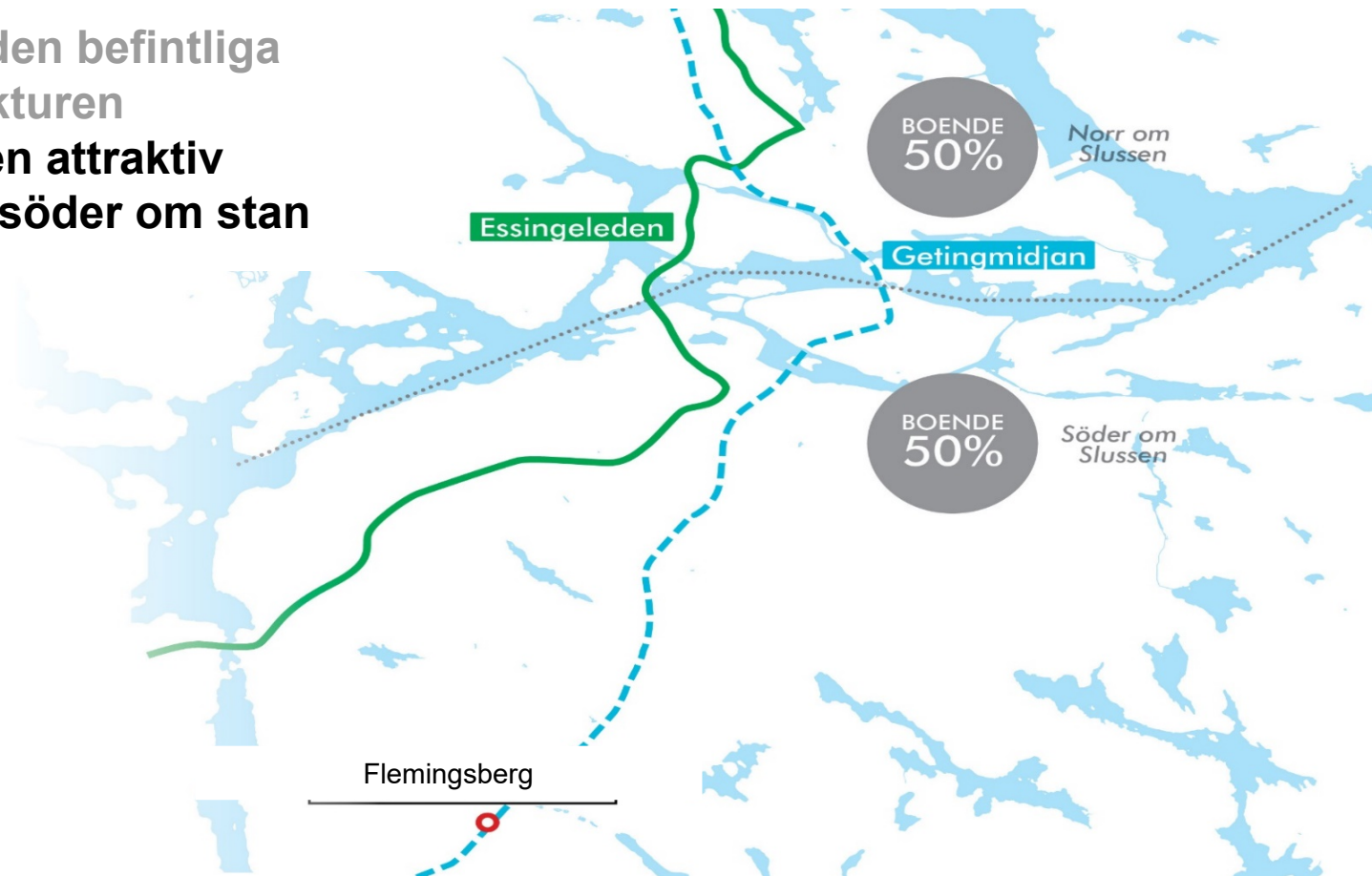
50 000 arbetande

50 000 boende

50 000 besökande



Utnyttja den befintliga
infrastrukturen
– skapa en attraktiv
stadsdel söder om stan



Södra Stockholms kommunikationshubb

- På samma spår kommer du till Arlanda utan byte -





Förutsättningar och gemensamma nämnare

- Stor volym lågexploaterad mark
- Handlingskraftig kommun
- Spårbundet läge.

Dalvägens industriområde, 2008

Flemingsberg, 2018



Flemingsberg

2018

Förändring kräver
genomförandekraft.

Flemingsberg

2028

Genomförandekraft c/o Fabege



BYGGRÄTTER, Q2 2019

- ▶ Kommersiella byggrätter
 - 427 000 kvm
 - Cirka 44 % laga kraft
 - Bokfört värde: ca 3 400 kr per kvm
- ▶ Bostadsbyggrätter
 - 270 000 kvm
 - Cirka 44 % laga kraft
 - Bokfört värde: ca 8 800 kr per kvm



Resultat och finansiering

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

NYCKELTAL Q2 2019

	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Jan- Dec 2018	Mål
Eget kapital kr per aktie	111	98	106	
EPRA NAV – kr per aktie	134	116	125	
Totalavkastning fastigheter, %	6,3	10,8	16,3	
Avkastning projekt, %	132	121	98	>50
Överskottsgrad, %	73	73	74	73
Soliditet, %	50	50	51	>35
Belåningsgrad, %	38	39	39	<50
Skuldkvot, ggr	14,2	14,5	14,6	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,4	3,7	>2,2



FINANSIERING 2019-06-30

Aktiviteter under andra kvartalet

- ▶ Lanserat ett nytt grönt ramverk för finansiering
- ▶ Ytterligare en långivare kan tillhandahålla grön finansiering
- ▶ Emitterat 400 Mkr gröna obligationer
- ▶ Första emissionen av gröna företagscertifikat; 800 Mkr
- ▶ Förlängt kapitalbindningen från 5,1 till 6,0 år
- ▶ Ingått nya långa ränteswapar om 600 Mkr på 10 års löptid

- ▶ Totala faciliteter 36,2 Mdkr
- ▶ Totala lån 27,5 Mdkr
 - Varav obligationer 8,8 Mdkr
 - Varav certifikat 1,9 Mdkr
- ▶ **77 % av totala lån nu grön finansiering**
- ▶ Outnyttjat 3,6 Mdkr
- ▶ Kapitalbindning 6,0 år
- ▶ Räntebindning 4,2 år



Fabege⁰⁷

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR