

Fabeges bokslutskommuniké 2019

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO



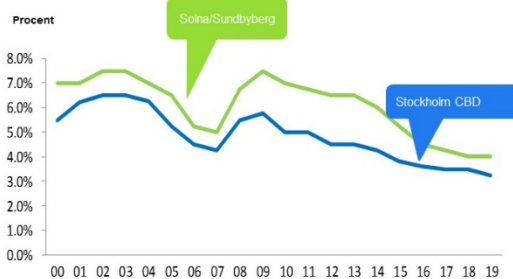
SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

Reala medelhyror i Stockholm CBD och närförort



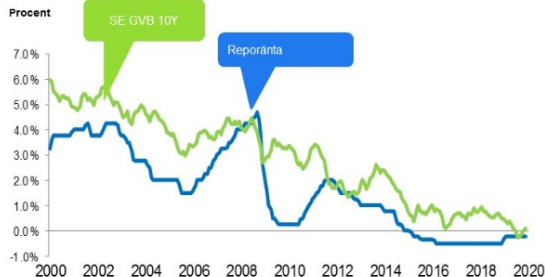
Källa: Cushman & Wakefield, Sweden

Direktavkastningskrav i Stockholm CBD och närförort



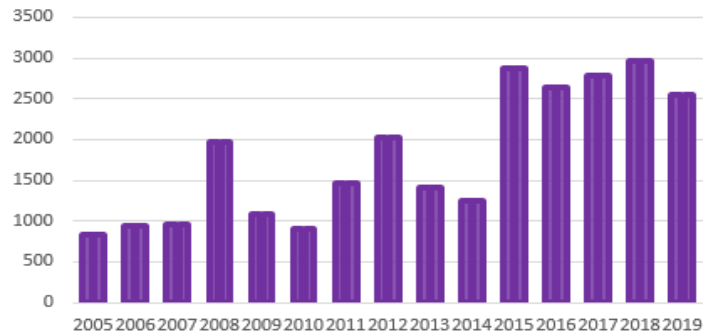
Källa: Cushman & Wakefield, Sweden

Reporäntan vs 10-årig svensk statsobligation



Källa: Cushman & Wakefield, Sweden

Fabegas investeringar, Mkr



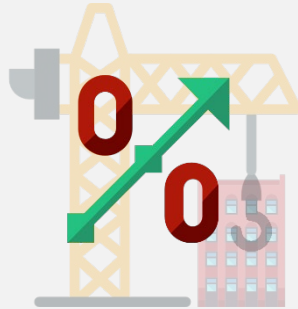
* Källa: Cushman & Wakefield, Sweden

2019

NETTO-
UTHYRNING
-37 Mkr



INVESTERINGAR
2 556 Mkr



FÖRVALTNINGS-
RESULTAT
+23%



EPRA NAV/aktie
145 kr (+16%)



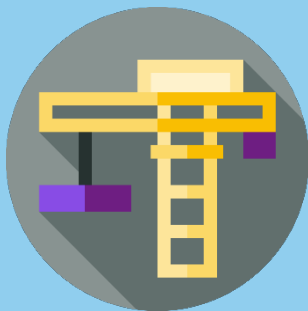
Q4 2019

Bra avslutning på året!



NETTOUTHYRNINGEN

+55 Mkr



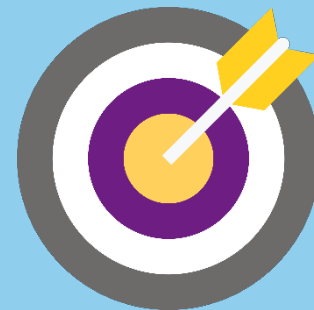
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR
I PORTFÖLJEN

+ 1 878 Mkr



AVKASTNING
EGET KAPITAL

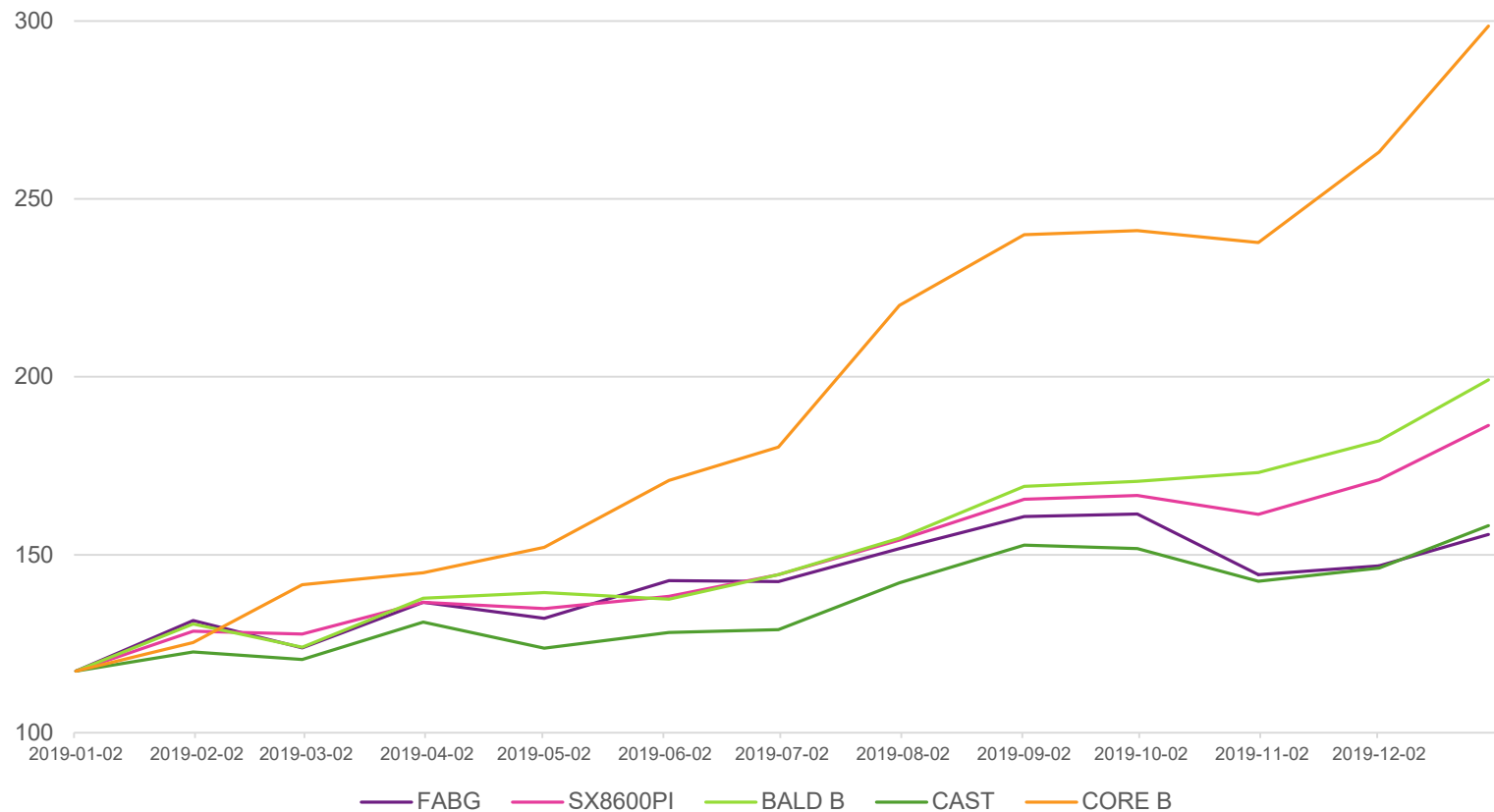
+25,8%



UPPGRADERING
MOODY'S

**Baa2,
stable outlook**

AKTIEKURS 2019



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2019	2018
Hysesintäkter	2 856	2 517
Fastighetskostnader	-712	-642
Driftsöverskott	2 144	1 875
Central administration	-85	-80
Finansnetto	-465	-485
Tomträttsavgälder	-28	-
Resultatandelar intressebolag	-34	-64
Förvaltningsresultat	1 532	1 246
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	153
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	5 743	7 685
Värdeförändringar derivat och aktier	-241	19
Resultat före skatt	7 034	9 103
Skatt	-1 028	-1 404
PERIODENS RESULTAT	6 006	7 699

- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 14 %
- Överskottsgrad 75% (74)
- Ackumulerad värdetillväxt 8,5%
- Resultat per aktie 18:16 kr (23:28)

NYCKELTAL 2019

	2019	2018	Mål
Eget kapital kr per aktie	121	106	
EPRA NAV – kr per aktie	145	125	
Totalavkastning fastigheter, %	11,5	16,3	
Överskottsgrad, %	75	74	73
Soliditet, %	52	51	>35
Belåningsgrad, %	36	39	<50
Skuldkvot, ggr	12,8	14,6	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,7	>2,2

FINANSIERING

Aktiviteter under fjärde kvartalet

- Ytterligare utökat andelen grön finansiering
- Uppgradering från Moodys från Baa3 stable outlook till Baa2 stable outlook

Efter årsskiftet

- Frånträtt Trängkåren vilket tillförde 3,5 Mdkr i likviditet

Nyckeltal 2019-12-31

- ▶ Totala faciliteter 36,0 Mdkr
- ▶ Totala lån 26,4 Mdkr
 - Varav obligationer 8,5 Mdkr
 - Varav certifikat 2,0 Mdkr
- ▶ 84 % av totala lån nu grön finansiering
- ▶ Outnyttjat 4,6 Mdkr
- ▶ Kapitalbindning 5,8 år
- ▶ Räntebindning 4,5 år





HYRESMARKNAD

- ▶ Fortsatt stark marknad med stigande hyror
- ▶ Vår nettouthyrning under året fördelas på
 - Löpande förvaltning 9 Mkr
 - Projektuthyrningar 61 Mkr
 - Skatteverkets uppsägning i första kvartalet -107 Mkr
 - Netto -37 Mkr
- ▶ Nettouthyrning Q4 +55 Mkr
- ▶ Omförhandlingar 2019 +19%



MARKNADSVÄRDE 2019-12-31, 74,3 MDKR

Stockholm innerstad
Värde: 31,6 Mdkr

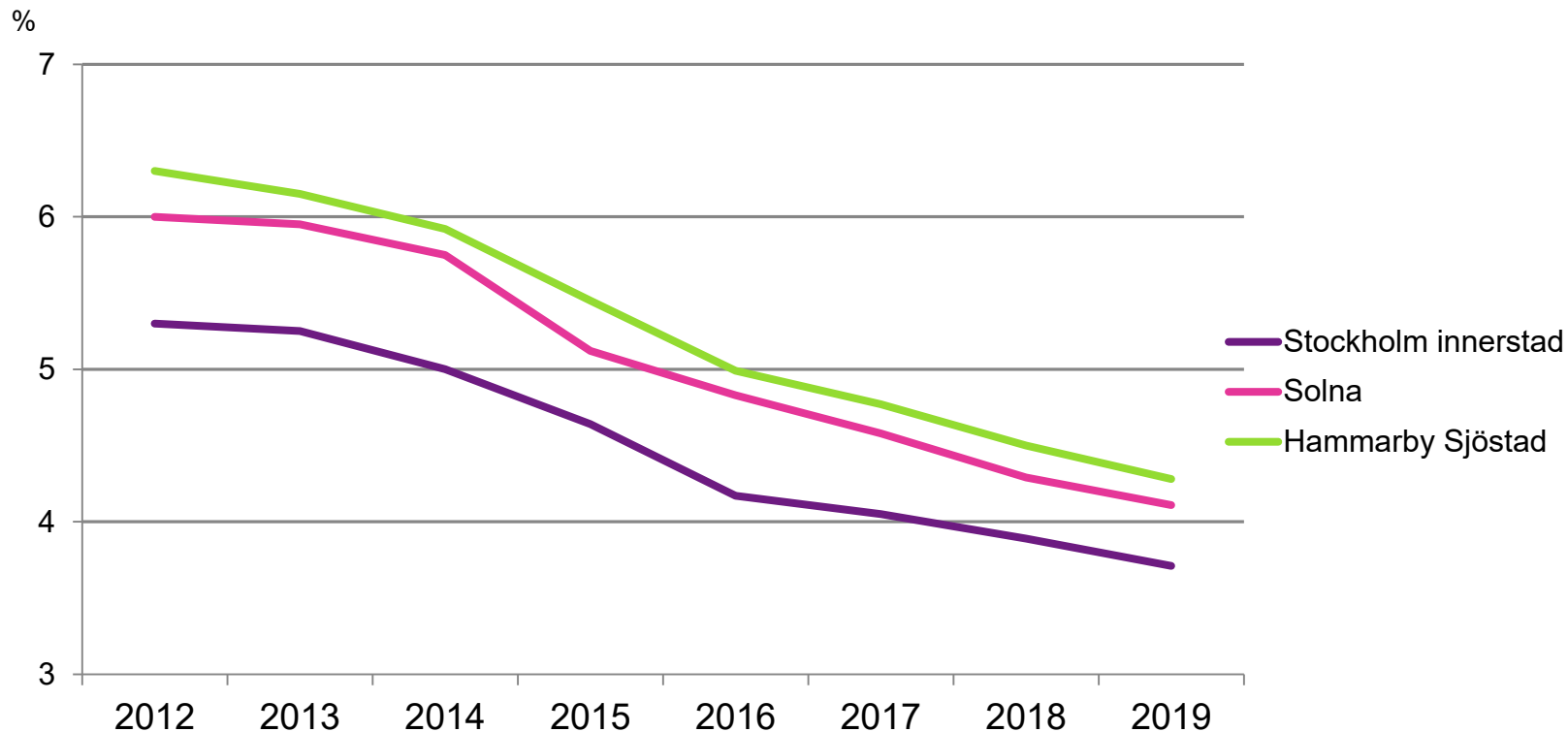
Arenastaden
Värde: 19,5 Mdkr

Solna Business Park
Värde: 8,6 Mdkr

Hammarby Sjöstad
Värde: 6,8 Mdkr

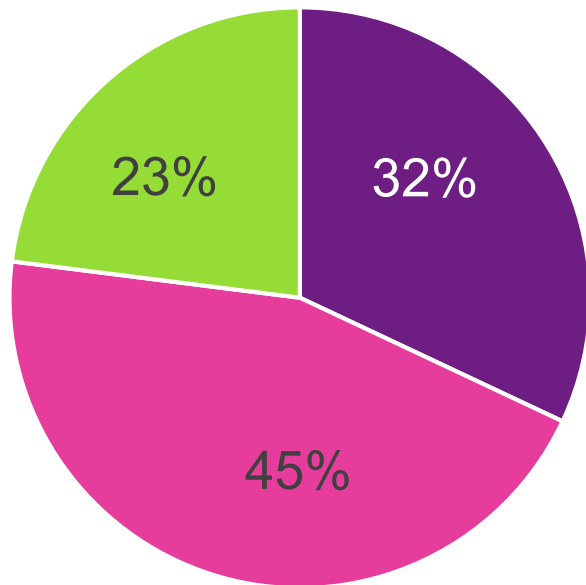
Övriga områden
Värde: 7,8 Mdkr

GENOMSNIITTLIGA AVKASTNINGSKRAV I VÅR PORTFÖLJ, 2012 – 2019



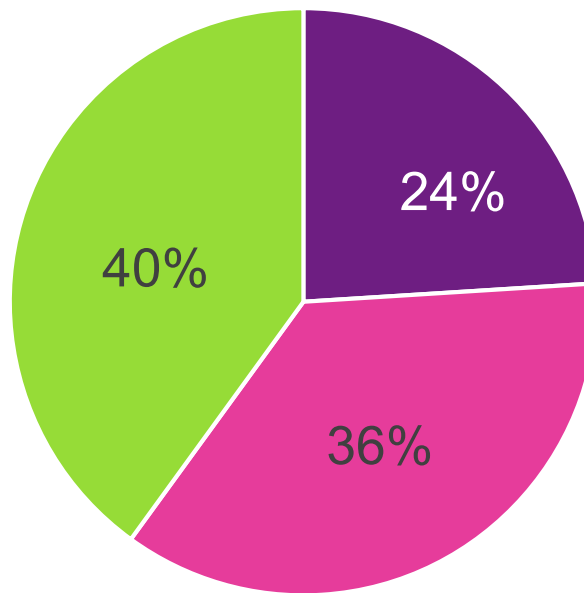
FÖRDELNING VÄRDEÖKNING 2019, TOTALT 5 743 MKR

2018



■ Projekt ■ Hyra ■ Yield

2019



■ Projekt ■ Hyra ■ Yield





PROJEKTPORTFÖLJEN

- ▶ Uthyrningsgrad: 91%
- ▶ Uthyrningsbar yta: 109 tkvm
- ▶ Investering 2019: 2 556 Mkr
 - varav 1 016 Mkr förvaltningsportföljen



Kv Poolen, Arenastaden

- Signalbron 1, Arenastaden
- Total yta: 28 000 kvm
- BREEAM-SE, Excellent
- Inflytt: Q1 2022
- TietoEvry tecknat avtal på 22 tkvm med option på att hyra resterande 6 tkvm



STATUS FLEMINGSBERG

- ▶ Planprogrammets samråd är klart
 - ▶ Kommunstyrelsen fattar beslut i april
 - ▶ Detaljplansprocessen kan inleddas under H1
-
- ▶ Första avtal påskrivet
 - ▶ Två starka varumärken
 - ▶ Projektstart Q1 2022



ALLTID HÅLLBART!

► Några exempel från 2019

- 84% grön finansiering
- 82 % av total yta certifierad
- 75 % gröna hyresavtal
- Genomsnittlig energiförbrukning 81 kWh/kvm Atemp
- Gresb 94 – Topp i kategorin kontor, noterade bolag i norra Europa
- Sweden green building awards 2019 – Signalen 3, Arenastaden
- Första PEP-parken öppnad



STÄNDIGA FÖRBÄTTRINGAR!

- ▶ Klimatneutralförvaltning 2030
- ▶ Solenergi
 - installera solceller om minst 320 MWh/år
- ▶ Nästa steg – än mer social hållbarhet



Arenastaden



Poolen



Nationalarenan 3



Haga Norra



Stigbygeln 2



Haga Norra

Säljstart av bostäder i etapp 1 2020



Solna Business Park

Den stora förändringen.

Sliparen 1



Flemingsberg idag





Frågor

