

# Anförande av VD

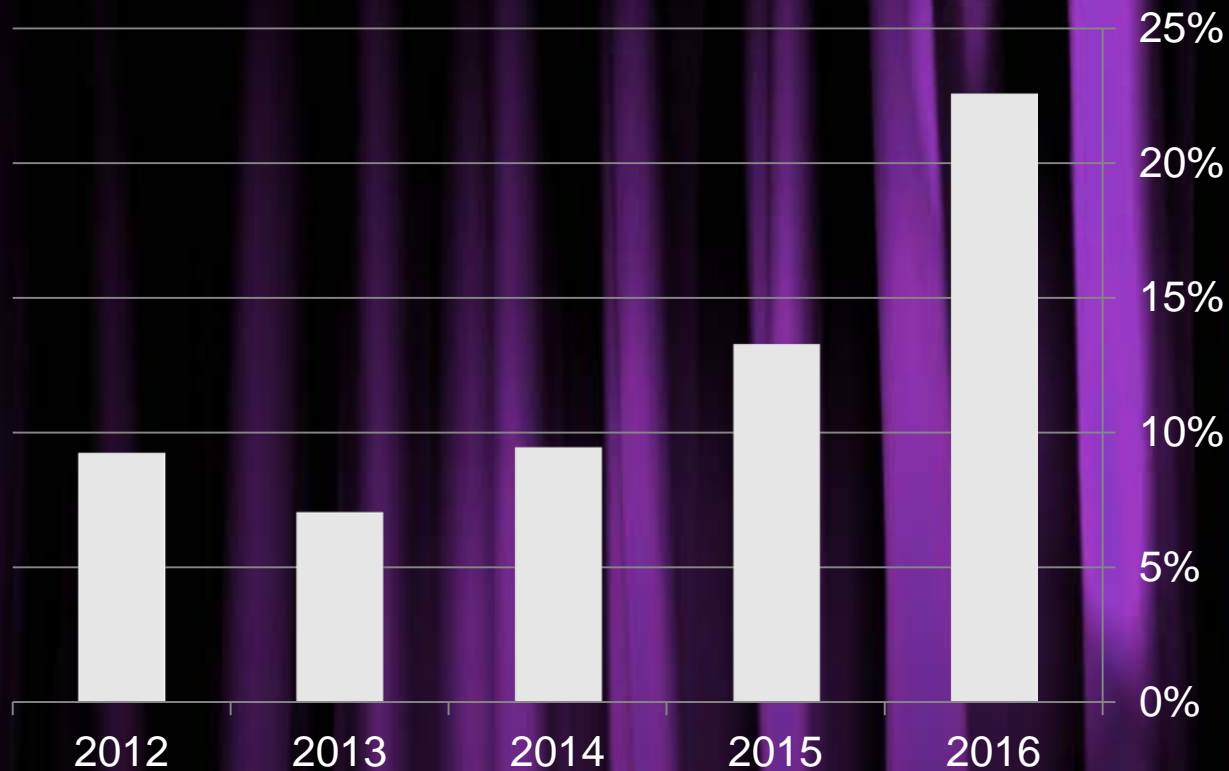
Christian Hermelin

29 mars 2017

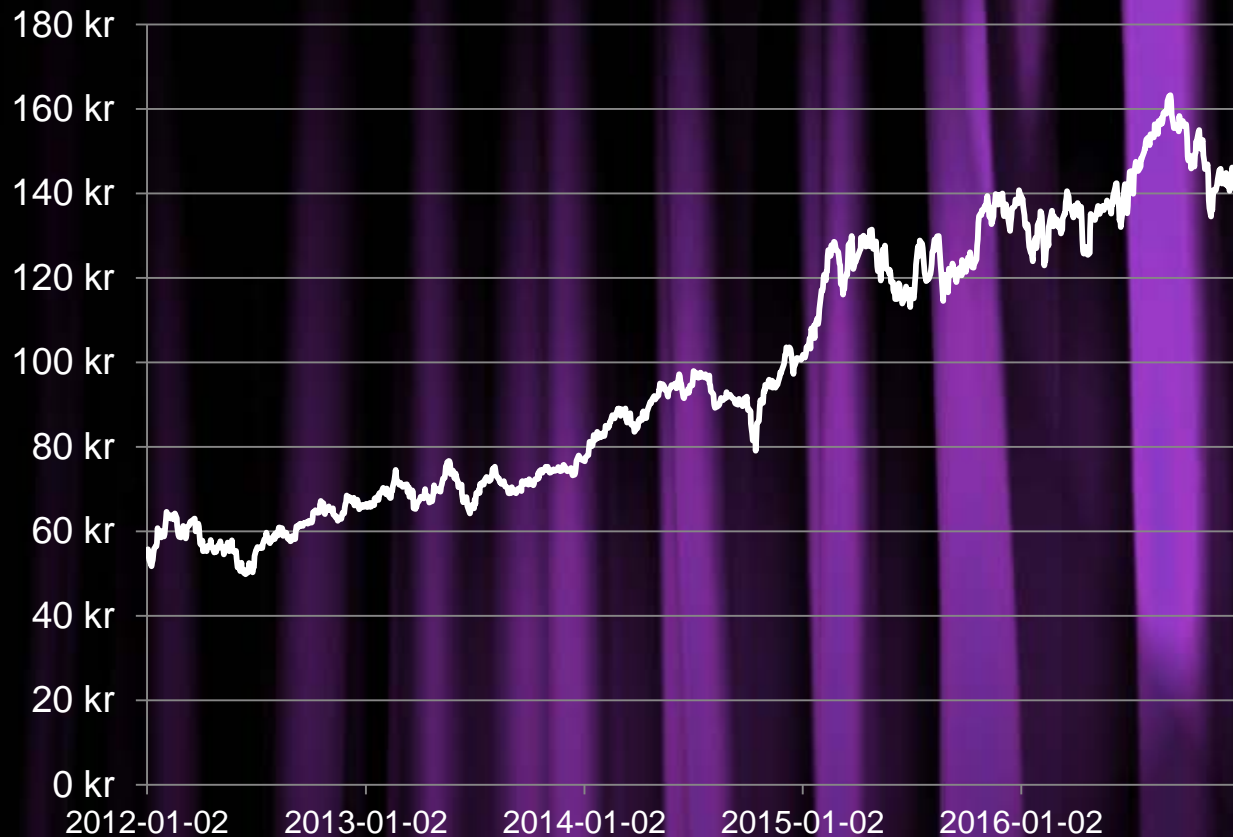
SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

MALL OF SCANDINAVIA  
07  
Fabege

# TOTALAVKASTNING 2012-2016



# AKTIEKURSGRAF 2012-2016





A photograph of a modern, multi-story glass office building. The building features large windows and a prominent glass facade. Several signs are visible on the building, including a red sign with the Faberge logo and the number '228', and a blue sign that reads 'Centro'. The sky is blue with some light clouds, and there are green leaves in the foreground on the left side. A purple semi-transparent banner is overlaid across the middle of the image, containing white text.

**Starkt resultat tack vare låg ränta och stigande hyror**

**Faberge**

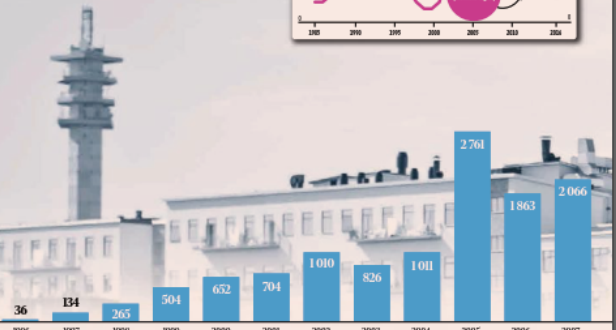
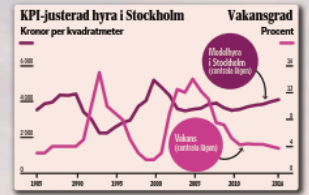
---

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



# Vinsten tar fart

Fabeges vinst har ökat kraftigt de senaste två åren och mycket tyder på att det fortsätter. Vinst före skatt, miljoner kronor\*



# Köp till växt

Säg att du får ett erbjudande att köpa in dig med rabatt i ett fastighetsbolag som har hela sitt bestånd i en av Europas snabbast växande städer och äger fastigheter just där tunnelbanan ska drivas ut. Låter det lockande?

Det går faktiskt, Fabege är noterat på Stockholmsbörsen.



**MAGNUS DÄGEL**  
Magnus.Daegel@fabege.se

Med ett fastighetvärde på 45 miljarder kronor är Fabege börsens tredje största fastighetsbolag efter Helt och Castellum. Fabege sticker dock ut som ett av de

allra mest fokuserade då hela beståndet finns i Stockholm och nästan hela består av kontor. Faktum är att man kan stå på centrala promenad och dra ut en radde på fem kilometer och titta in alla fastigheter. Stockholm växer så det knakar och enligt handelsklimatmätaren är det en av de snabbast växande regionerna i hela Europa.

Någon hjälpen av Fabeges fastigheter finns i Stockholms innerstad och ytterligare 8 procent finns i Hammarby sjöstad. Resten av beståndet ligger i expansiva Solna och det är där den stora potentialen finns. I Arenastaden har Fabege byggt upp en nästan dominerande position där flera etableringar som Ica, SEB och Telia arbetar sig och fler lär komma.

Fabeges äringstraditionellt förvaldande fastighetsbolag utan kammararens som en fastighetsvecklare. I kombination med de stora fastighetsbestånden köper bolaget in mark, bygger kontor och

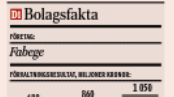
- Råd**
- REKOMMENDATION:**
- Köp**
- Medel**
- NY FUS:**
- Stockholms högsta tilldelning**
- Lågt värde-ränteförhållande**
- Tunnelbanans utbyggnad**
- NY MARK:**
- Stor andel projekt gör på-takligt högt**
- Kärntorna kan köpas upp snabbt**
- Känsligt för konjunktursvängningar**

förvaltar i egen regi. Just nu pågår det byggprojekt för 6,2 miljarder kronor där Arenastaden dominerar.

Kombinationen har varit framgångsrik. Hittills i år har arkostigningen på projekt varit 82 procent och på fem år har subansvärdet fördubblats samtidigt som generiska utdelningar har distribuerats till aktieägarna. Men det är framför allt de senaste två åren som tillväxten har tagit fart. Subansvärdet ökade med 21 procent förra året och 25 procent hittills i år.

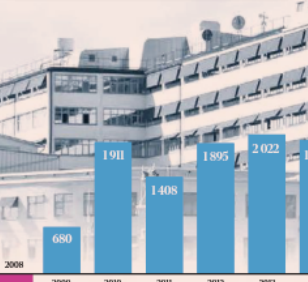
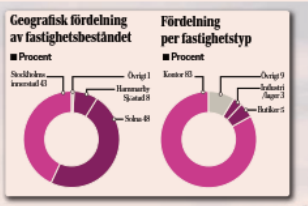
Flera faktorer talar för att det kan fortsätta framöver.

**De kommande två åren** färdigställs Arenastaden vilket betyder att fastighetens värdena troligen höjs rejält. Höjer vi bilden här så kan tunnelbanans utbyggnad mer utöver Solna, där Arenastaden blir en station, för en fortsatt bra värdeutveckling även om det dröjer innan den är klar. Även utbyggnaden österut över Suckla blir positiv för värdeutvecklingen i Hammarby sjöstad.



ÅR	2005	2011*	2011**
1998	2200	2300	
4,2	5,2	6,3	
35	28	23	

\*Delegationen \*\*Enligt bolagsverket



De senaste tre faktorerna som talar för högre fastighetens värden är att pensionsförvaltare väntar upp fastigheter allmer för att höja avkastningen. Ponderna köper helst moderna fastigheter med hög vakans i centrala lägen i de större städerna. Hittills i år har Fabege kunnat höja hyrorna med i snitt 14 procent i omfördelade kontrakt. Det betyder ökad vinst och höjda fastighetens värden.

**De tre faktorer** som talar för högre fastighetens värden är att pensionsförvaltare väntar upp fastigheter allmer för att höja avkastningen. Ponderna köper helst moderna fastigheter med hög vakans i centrala lägen i de större städerna. Hittills i år har Fabege kunnat höja hyrorna med i snitt 14 procent i omfördelade kontrakt. Det betyder ökad vinst och höjda fastighetens värden.

De senaste tre faktorerna som talar för högre fastighetens värden är att pensionsförvaltare väntar upp fastigheter allmer för att höja avkastningen. Ponderna köper helst moderna fastigheter med hög vakans i centrala lägen i de större städerna. Hittills i år har Fabege kunnat höja hyrorna med i snitt 14 procent i omfördelade kontrakt. Det betyder ökad vinst och höjda fastighetens värden.

De senaste tre faktorerna som talar för högre fastighetens värden är att pensionsförvaltare väntar upp fastigheter allmer för att höja avkastningen. Ponderna köper helst moderna fastigheter med hög vakans i centrala lägen i de större städerna. Hittills i år har Fabege kunnat höja hyrorna med i snitt 14 procent i omfördelade kontrakt. Det betyder ökad vinst och höjda fastighetens värden.

**Fakta**  
**Detta är Fabege**

**Verksamhet:** Fabege är ett av Sveriges största fastighetsbolag och en av Stockholms största fastighetsägare. Bolaget kombinerar fastighetsförvaltning med stora utvecklingsprojekt, bland annat i Arenastaden i Solna.

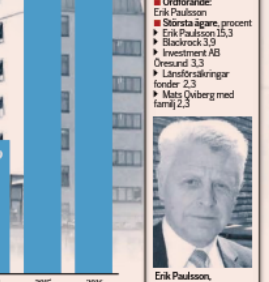
**Börsvärde:** 23 miljarder kronor

**Anställda:** 150

**Vd:** Christian Hermelin

**Ordförande:** Erik Paulsson

**Största ägare, procent:** Erik Paulsson 15,3 Blackrock 3,9 Investment AB Öresund 3,3 Landstinget i Skåne 2,3 Mats Nyberg med familj 2,3



Erik Paulsson, styrelseordförande



**Frågor till ...**  
**Christian Hermelin**  
... Vd för Fabege

# "De älskar Stockholm"

**Vad är 10 hyrorna i Stockholm reallt på samma nivå som för 15 år sedan?**

"Ja, krassen är rik på Stockholm mer än någon annan stad i världen där vi gick från 10 till 18 procent och det har tagit lång tid att värka ut. Hyresnivån brukar ta fart med vakans på runt 5-6 procent vilket var fallit runt 2011, men nu för konjunkturens gjorda anhyrorna inte ser. Men för när sedan sate det fart."

**Ser du några likheter på marknaden nu jämfört med topparna 1990 och 2000?**

"Nu är det en balanserad marknad på kommission utan spekulativt. Huset har det varit mycket projekt på gång när konjunkturen kom och det ser vi inte nu. Lycksökarna är på bostadsområdet idag och inte på kommission, där det är mycket större intresset i form av risk och kapital."

**Vilka fastigheter gäller pensionsförvaltarna?**

"För de önska vill de ha centrala lägen och långa arv till men dessa är det bet på. I dag köper pensionsbolagen inte mer rum för tullarna i vill exempel Solna, transaktionella investerar älskar Stockholm. De ser en värdökning, en stad som växer och en levigt marknad."

**Är det negativt för er med stigande räntor?**

"Det skulle vara positivt om vi blev av med den negativa räntan. Det är ett sundhetsöken. Gör räntan upp på grund av tillväxten i värdeutvecklingen som några stora bolag är kvar i Stockholm och projektloften."

**Ser du att Fabeges avkastningskrav kan falla ner?**

"Det ser ut att bli en procentenhet som jag förutspådde för ett år sedan då brexit har satt nedläpp. Skulle den ränselarna som riksbanken har idag besnas har vi högt avkastningskrav. Sen är det en hel del sänkningar som inte har slagit genom våra värderingar."

**Tycker du att man som fastighetsinvestor bör fokusera på subansvärdet eller kassaflödet och p/e-tal?**

"I min årv fall är det den som följer subansvärdet utvecklingen på dem ännu närmast sanningen. Över tiden är det subansvärdet som styr kursutvecklingen."

**MAGNUS DÄGEL**

**VDGAR DOMANERNA:** Christian Hermelin, vd för Fabege, väntar om att hyreshöjningarna sprider sig utöver Stockholm tulla.

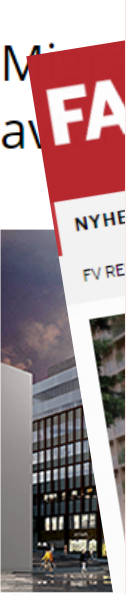


Bild: Fabege

Migrationsverksamheten cirka 17 000 och löper inflyttning. Efter en om att samla s Centrum. F Arenastade fastigheten Fabege langa p lokaliserings var ue mycket go



VDGAR DOMANERNA: Christian Hermelin, vd för Fabege, väntar om att hyreshöjningarna sprider sig utöver Stockholm tulla.

## AFFÄRSOMRÅDENAS BIDRAG

	2016	2015
Förvaltning, Mkr	6 209	3 308
Förädling, Mkr	1 876	632
Transaktion, Mkr	491	21
<b>Totalt bidrag, Mkr</b>	<b>8 576</b>	<b>3 961</b>
Bidrag per aktie, kr	52	24

## NYCKELTAL

	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital, Mkr	23 002	16 479
EPRA NAV Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	163	115
Avkastning eget kapital, %	36,0	21,4
Soliditet, %	46	39
Belåningsgrad, %	46	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,1
Aktiekurs, kr	148,90	140,10



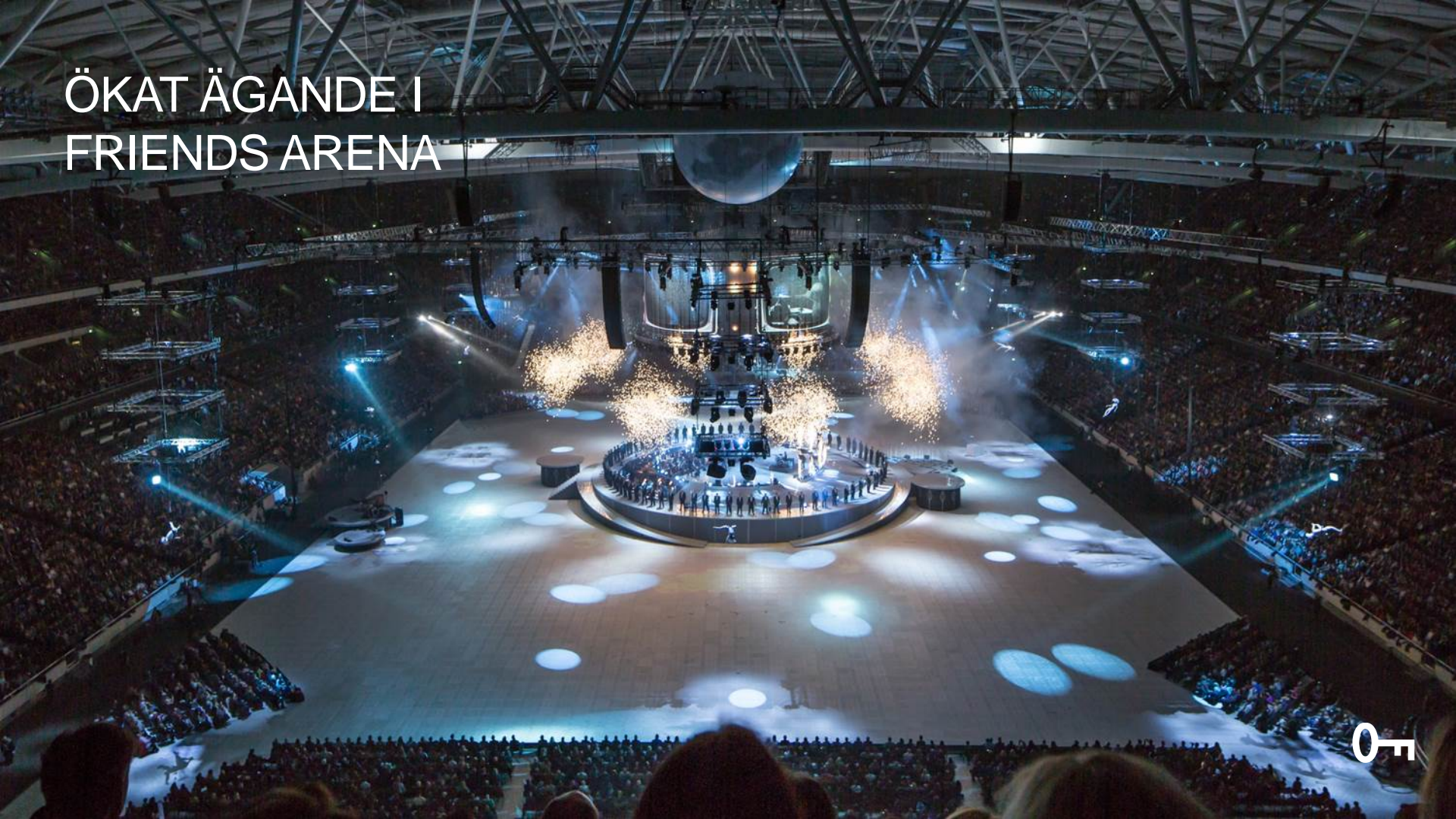
# Väsentliga händelser 2016

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



# ÖKAT ÄGANDE I FRIENDS ARENA



# VÄSENTLIG HÄNDELSE 2016







## VÄSENTLIG HÄNDELSE:

### HYRESUTVECKLING

- ▶ Stark tillväxt
- ▶ Omflyttning till kvalitet
- ▶ + 23 procent under 2016
- ▶ Goda relationer & kundinsikter





## NYBYGGT KONTOR I FRÖSUNDA 2001

- ▶ Privat cellkontor
- ▶ Fast telefoni, stationär dator, egen skrivare och återvinningsstation.







# Living the brand

— employer identity & customer expectations





# HOS SVEA EKONOMI I ARENASTADEN



**ARENASTADEN**



# Verksamhetsanpassade kontorsytor



# MODERNT KONTORSLANDSKAP





# POCKET PARK A LA FABEGE



# GÅ I TRAPPOR – LÅNGT TILL KONFERENS-RUM OCH KAFFEMASKIN





# HÖJ- OCH SÄNKBARA SKRIVBORD





# VÄGEN TILL OCH FRÅN JOBBET ALLT VIKTIGARE

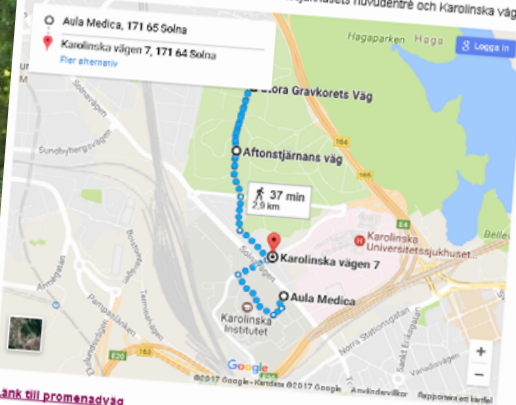


## Walk and talk-rundor

För en detaljerad och korrekt karta för respektive promenadväg, klicka på länken under kartan.

### 45 minuters möte – Från Karolinska Institutet campus Solna - Promenad på Norra begravningsplatsen via Solna kyrkogård

På denna promenad får du ca 45 minuters stärkande promenad och skakar inop hela 5000 steg. Starta vid Aula Medicas entré. Gå via Solnavägen och Prästvågen in på Solna kyrkogård och via nordvästra utgången över till Norra begravningsplatsen. Gå rakt fram på Aftonstjärnans väg och vik sedan till höger på Stora Gravkorets väg och följ denna till sydvästra utgången. Gå sedan tillbaka via Solna Vårdshus, Karolinska Universitetssjukhusets huvudentré och Karolinska vägen.



[Länk till promenadväg](#)

### 40 minuters möte – Från Karolinska Universitetssjukhuset Solna. Promenad till Hagaparken

Till detta möte får du en uppfriskande promenad som utgår från där du befinner dig på sjukhuset. Du tar dig utomhus till huvudentré, över vägen så du går längs med Norra begravningsplatsen mot Hagaparkens sydvästra entré. Ta ett varv runt Stallmästargården och tennisbanorna och gå





# CYKELCENTER



SOLNA  
BUSINESS  
PARK:

# KOLLEKTIVTRAFIK

- ▶ En kollektivtrafikresenär tjänar många steg på en vecka







## I ARENASTADEN HAR VI SKAPAT RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

- ▶ Pendeltåg till jobbet
- ▶ Träna på lunchen
- ▶ Kontoret/mötesplatsen
- ▶ Närservice på promenadavstånd
- ▶ Brett restaurangutbud
- ▶ Konsert på Friends Arena
- ▶ Bostäder för en levande stadsdel dygnet runt

**ARENASTADEN**



# TELIA COMPANY

- ▶ Inflyttning juni 2016
- ▶ Yta 44 000 kvm



**ARENASTADEN**



# UARDA 7

- ▶ Inflyttningar under 2016
- ▶ Hyresgäster:
  - Handelsbanken
  - KPMG
  - Nordea
  - Sodexo
  - Svenska Spel
- ▶ Yta 17 600 kvm







# SEB:S NYA KONTOR

- ▶ Inflyttning 2017 & 2018
- ▶ Drygt 72 000 kvm kontor



**ARENASTADEN**





## UARD A 6

- ▶ Inflyttning 2017
- ▶ Uthyr t till:
  - Ambea
  - H&M
  - Siemens
- ▶ Total yta 18 000 kvm

ARENASTADEN

# ICA:S NYA HK

- ▶ Signalen 3
- ▶ Inflyttning 2018
- ▶ 80 % uthyrt till ICA
- ▶ Total yta 29 000 kvm



ARENASADEN



# TELENORS NYA HK I RÅSUNDA

- ▶ Inflyttning 2018
- ▶ 60 % uthyrt till Telenor
- ▶ Total yta 16 300 kvm



# GRAND CENTRAL SUNDBYBERG

- ▶ Inflyttning 2018
- ▶ 50 % uthyrt till Migrationsverket
- ▶ Total yta: 36 000 kvm







# PELAREN I GLOBENOMRÅDET

- ▶ Inflyttning 2018
- ▶ Uthyrts till:
  - Mobiloperatören 3
  - Stokab
- ▶ Total yta 21 000 kvm





## TRIKÅFABRIKEN 9 HAMMARBY SJÖSTAD

- ▶ Inflyttning våren 2019
- ▶ 50 % uthyrt till Naturvårdsverket
- ▶ Total yta: 16 000 kvm







# KAIRO 1

- ▶ Den södra entrén till Arenastaden
- ▶ Yta 20 000 kvm
- ▶ Inflyttning 2020



## VISIONSBILD

- ▶ Byggnad tillsammans med Solna Stad
- ▶ Simhall i bottenvåningen och kontor ovanpå

**ARENASTADEN**



**Visionsbild: Stora Frösunda**  
– vi planerar för nya kontor 60 000 kvm och  
bostäder 90 000 kvm vid porten  
till Arenastaden





# VISIONSBILD SLIPAREN 1

- ▶ Entrehus om 20 000 kvm och del av den nya visionen för Solna Business Park
- ▶ 180 000 kvm nya kontor
- ▶ 2 000 lägenheter





## VÅRA GODA FÖRUTSÄTTNINGAR

- Stockholms bästa lägen
- Sveriges bästa projektportfölj
- Europas bästa marknad
- Världens bästa organisation



