

VD:s anförande

07
Faberge

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

ÅRET SOM GÅTT

Viktiga händelser

2018 var ett mycket framgångsrikt år med hög färdigställandegrad och stora inflyttningar. Det gör oss till en av de största kontorsutvecklarna i Sverige. Vi fortsatte att utveckla vårt hållbarhetsarbete och nu är 82 procent av fastighetsbeståndet miljöcertifierat samt all större nyproduktion.

FINANSIERING

Extern rating av Moody's

Fabegre erhöll i februari en investment grade rating från Moody's med betyget Baa2, stable outlook. Fabegre är sedan många år aktiva på kapitalmarknaden genom såväl ett grönt icke säkerställt MTN-program som ett certifikatsprogram. Båda har översäkrats till säkerställt obligatörsfinansiering via Svensk Fastighetsfinansiering (SFF). Totalt utgick kapitalmarknadsfinansieringen per årskift till elva miljarder kronor, eller 42 procent av den totala utlåningen. Ramen för det gröna MTN-programmet utökades under året från fem till åtta miljarder kronor och per årskift var sex miljarder utsläppta på legendat upp till sju år. Vår ambition är att öka vår kapitalmarknadsfinansiering via det gröna obligatörsprogrammet, och kreditratingen tillsammans med hållbarhetskraven ger oss förutsättningar för finansiering till bättre villkor.

"Utvärdering i våra projekt 98 procent."

NYTT PROJEKT - #PARK 1 ARENASTADEN

Moderna kontor och Solnas nya simhall

Vid Signälbron i Arenastaden, i direkt närhet till Mall of Scandinavia och Friends Arena, kommer Fabegre att utveckla en ny kontorbyggnad med moderna kontor, restaurang och gym och Solna Stads nya simhall. Byggnaden kommer att ha två stora ljusgårdar som binder ihop husets olika delar, vilket skapar goda ljusmiljöer på kontorsplanen. En av de två entréerna till kontoret vetter mot Gustav III:s Boulevard och den andra finns i direkt anslutning till Signälbron. Det stora entréområdet kopplar samman husets olika nav: entrén, kopplingen till Signälbron och husets två ljusgårdar.

Byggnaden utvecklas för att kunna möta behoven hos både små och stora kunder med möjlighet till egna entréer, troppluss, samlingspunkter för medarbetare och moderna, stora samsamhällsrum för kontorsstyr.

PROJEKT

Hög färdigställandegrad och stora inflyttningar

2018 var ett år som präglades av stora inflyttningar. I Arenastaden flyttade bland annat rekordet SEB-medarbetare in, vilket innebär att 4 500 SEB-medarbetare nu är satta i arbetet. Sen näst operatören Telex, Migra-tionsverket och Ica flyttade in våra lokaler under året. Sammanlagt övergick hela 126 000 kv m från projekt till förvaltning under året.



MEDARBETARE

Vi fortsätter att växa

Under 2018 har vi rekryterat 28 nya medarbetare, ett rekord i antal rekryteringar. Växande och nya marknadsmöden, flera stora hyresinflyttningar och ambitionen att lösa utsläpp och hållbarhet har medfört att vi stärkt vår organisation med ömru för kompletta medarbetare. Följden av året var vi 161 anställda och vi finns där hela 181 medarbetare. Vårt fokus är kund och att skapa förutsättningar för våra kunders framgång. Med en etablerad förvaltnings- och driftorganisation kan vi arbeta åt mer lönsamt för en positiv kundupplevelse och ökad hyresvärdar. Även andra funktioner som stärker oss ut ett strategiskt och utvärderingsperspektiv har fått nya medarbetare.



PROJEKT

Första nollenergi-hotellet

I Arenastaden bygger Fabegre Skandinavens första nollenergi-hotellet. Genom 21 borrhål för geenergi samt totalt nästan 2 500 kvm solceller på fasad och tak kommer vi att producera mer energi än vad som förbrukas i fastighetsenergi. Hotellet blir en del av Nordic Choice Hotels kedja Comfort Hotel med 336 rum, 88 lägenheter för långtidsstann kommer att trymna Nordic Choice Hotels svenska hotellkedja. Projektet beräknas så klart under första kvartalet 2021.

STRATEGISKT INITIATIV

WAW - Work Away from Work

Fabegre har under 2018 utvecklat ett nytt koncept för att underlätta för våra kunders medarbetare att få ihop sitt livspussel och samtidigt möta den ökande efterfrågan på coworkingrytter. I dag tillbringas den genomsnittliga stockholmsaren mer tid i trafiken än han har semester. Det vill vi ändra på och etablerar där för kontorshubbar under varumärket WAW i Arenastaden, City och Flemingsberg. Kontor där våra kunders medarbetare kan checka in och känna att de har sitt Work Away from Work i en professionell kontormiljö.



SÄTNING I FLEMINGSBERG

Internationellt affärsdistrikt växer fram

Enligt idén är Flemingsberg en plats som samlar utbildnings- och forskning, högre utbildning, företag och startade. Här finns bland annat KTH:s Institutet och Söderströms högskola samt en rad utländska life science-bolag.

Tillsammans med Huddinge kommun och WAW fastigheter har vi ambitionen att skapa och utveckla Flemingsbergs stationsområde och Alfvénstadsområdet till en internationell affärs och bofasthetskluster. Här vill vi ge plats för 50 000 arbetsplatser, 50 000 bostäder och 50 000 livslokaler. I en globalt sett etablerade både start-up och etablerade samt ett pulserande ekosystem. Flemingsberg kommer även att ge tillgång till bred service, närhet till stora friluftsområden och goda natur.

Idén är Flemingsbergs utvecklad som en regional stockholms och livs fram som en självklar knutpunkt för morgondagens infrastruktur. Med de regionala och nationella investeringar som redan är beslutade, tillsammans med de förutsättningar som redan finns på platsen, består Flemingsberg unika förutsättningar att växa och skapa en balans i Stockholmsregionen. En del av visionen är att etablera i framtiden ska stanna i Flemingsberg och binda ihop Skavsta i söder med Alfvénstads i norr. Inflyttningen är ett delprojekt i den stora planen för 2020-2021. Fabegre har i ett första skede förvärvat tre stationära fastigheter till ett sammanlagt fastighetsvärde om ca 750 Mkr i vad som förväntas bli ett minst lika stort stadsutvecklingsprojekt som Arenastaden.



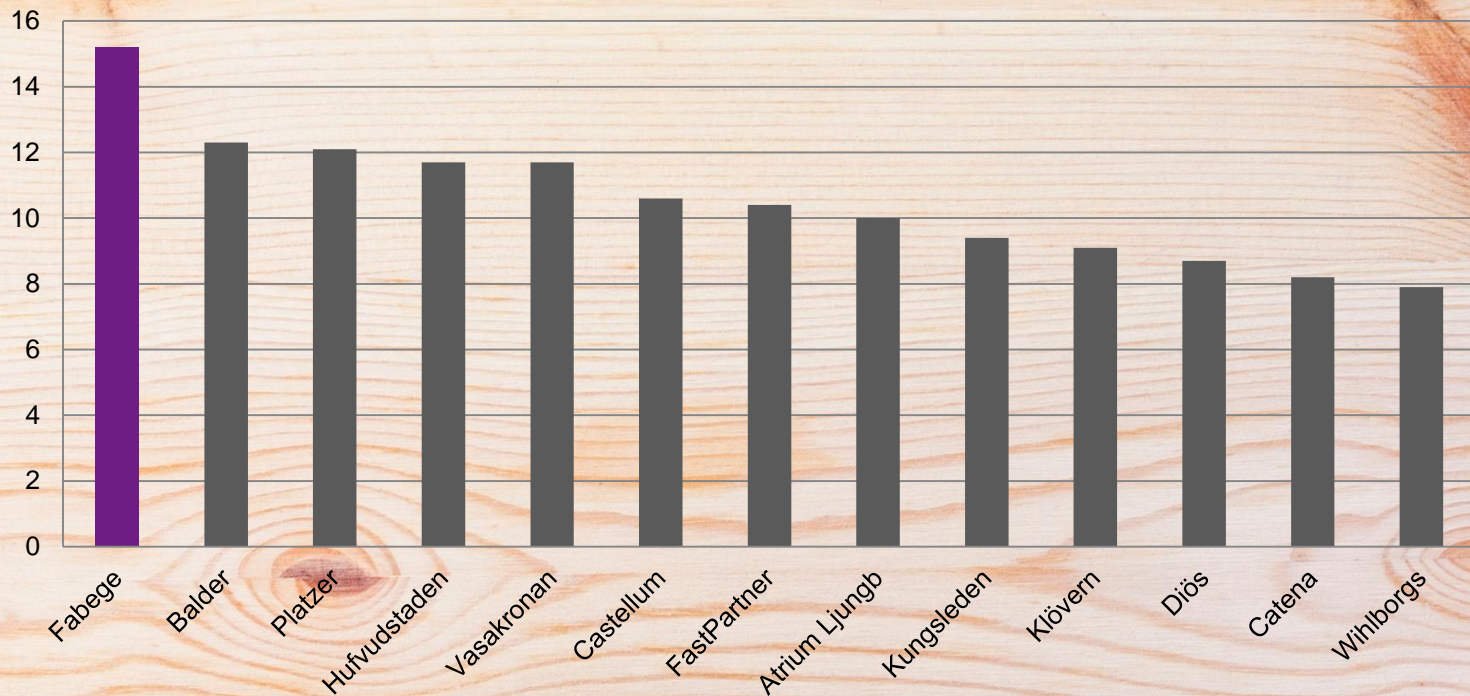
NYCKELTAL 2018

	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

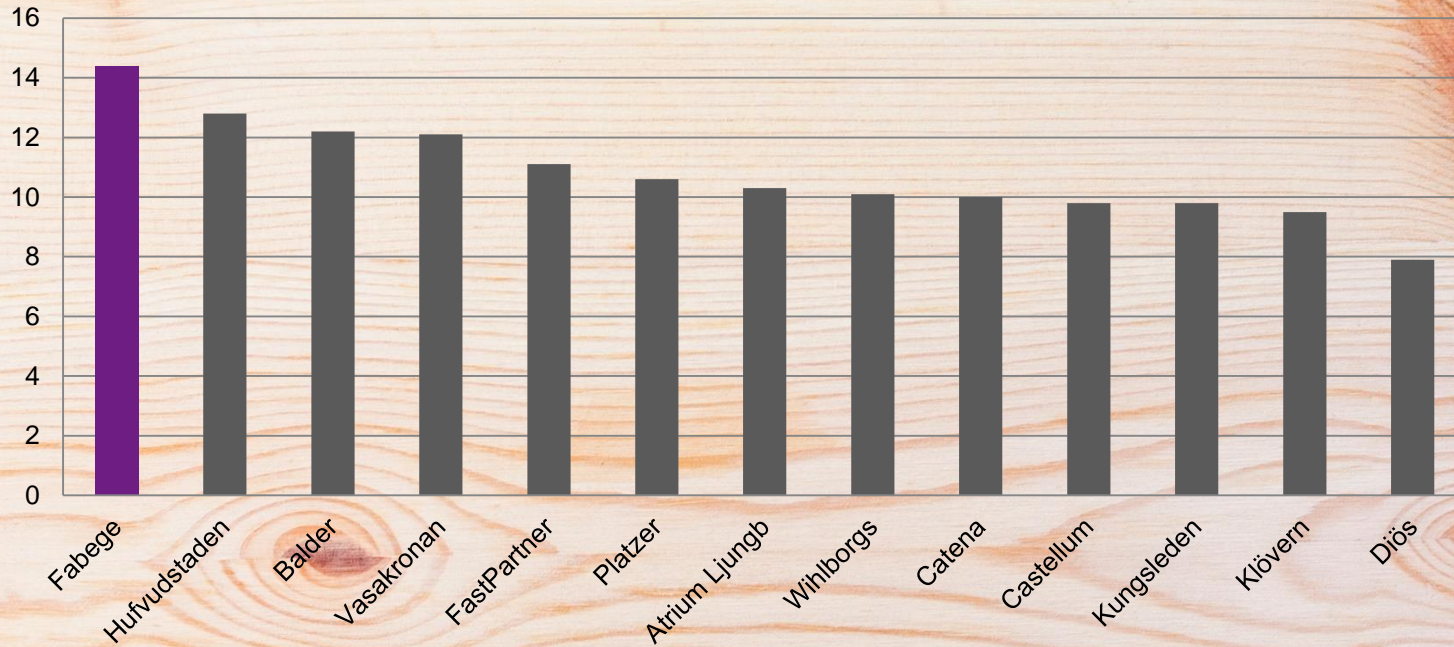
*Justerat efter aktiespillt 2:1



TOTALAVKASTNING JAN-DEC 2018



GENOMSnittlig totalavkastning 5 ÅR



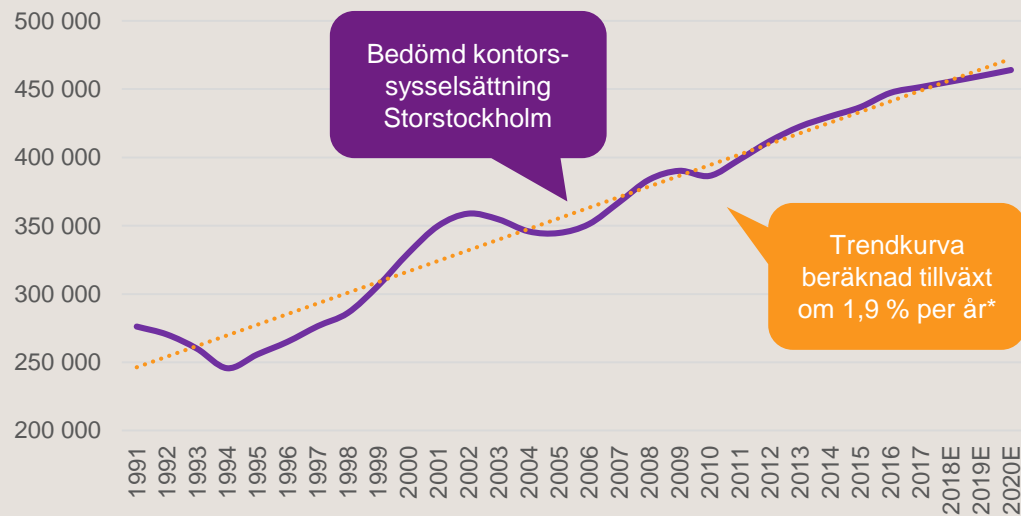


VAD KAN VI LÄRA OSS AV VÅRA FRAMGÅNGAR?

AVGÖRANDE FRAMGÅNGS- FAKTORER

- En **marknad** i tillväxt

Utveckling antal kontorsanställda



* Genomsnittlig tillväxt 1991-2018 1,9 % Källa: SCB och Catella

AVGÖRANDE FRAMGÅNGS- FAKTORER

- ▶ En **marknad** i tillväxt
- ▶ Världens bästa **organisation**



Våra
medarbetare
gör skillnad

AVGÖRANDE FRAMGÅNGS- FAKTORER

- ▶ En **marknad** i tillväxt
- ▶ Världens bästa **organisation**
- ▶ Värdeskapande **affärsmodell**

Förvärvar
och planlägger
oattraktiv mark
till lågt
ingångsvärde

Skapar
attraktiva platser
och bygger
varumärken



VAD HAR VI GJORT UNDER 2018 FÖR ATT STÄRKA VÅRA FRAMGÅNGS- FAKTORER?

- ▶ En marknad i tillväxt
- ▶ Världens bästa organisation
- ▶ Värdeskapande affärsmodell



VAD HAR VI GJORT UNDER 2018 FÖR ATT UTVECKLA ORGANISATIONEN?

- ▶ Motto: Skapa rätt förutsättningar
- ▶ Tillsammans har hela företaget varit med och tagit fram 22 projekt som på olika sätt ska skapa värde för kunden.



VAD HAR VI GJORT UNDER 2018 FÖR ATT UTVECKLA VÅR VÄRDESKAPANDE AFFÄRSMODELL?

- ▶ Ökat volym och kvalitet i byggrättsportföljen
- ▶ Förstärkt organisation inom stadsutveckling
- ▶ Skapat marknadsfunktion för vidareutveckling av stadsdelarnas image och varumärke



Vi är bara halvvägs!

Kvar att utveckla
drygt 250 000 kvm.



ARENASTADEN[®]
En storslagen vardag.



VISION



Område 1

Haga Norra

Område 2

Område 3





Välkommen till

HAGA NORRA

Stockholm mest trivsamma stadsdel.

100 % livskvalitet.

HAGA | NORRA

Att vara ute är alltid inne.

100 % livskvalitet.

HAGA | NORRA

Framtidens stadsdel är minst 100 år gammal.

100 % livskvalitet.

Solna Business Park.

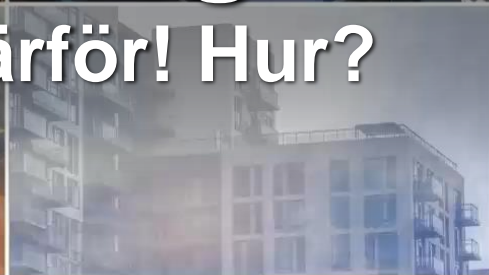
Den stora omvandlingen från bra kontorsområde till en levande stadsdel.





Vision Flemingsberg

Varför? Därför! Hur?





Varför?

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

Varför?

Tågen och vägarna är idag fulla. Men bara i ena riktningen, på södra sidan.
Låt oss utnyttja den lediga kapaciteten!
Bra både ur resurs- och miljöperspektiv.

Varför?

Framtidens attraktiva arbetsgivare måste finnas nära där människor bor.

Konkurrenskraft c/o Fabege 

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.



Därför!

Här kommer det nya och gamla inte leva sida vid sida, utan tillsammans.

Integration på riktigt c/o Fabege⁰⁷

Hur?

50 000 boende, 50 000 arbetande 50 000 besökare.

Flemingsberg

2018



Förändring kräver
genomförandekraft.

Flemingsberg

2028



Genomförandekraft c/o Fabège

EN GRUND FÖR FORTSATT FRAMGÅNG

Sveriges bästa **projektportfölj** ✓

Europas bästa **marknad** ✓

Världens bästa **organisation** ✓

Ny **VD** ✓



Tack för er uppmärksamhet

Fabege⁰