

Fabeges Bokslutskommuniké 2021

Stefan Dahlbo, VD

Åsa Bergström, CFO

Mia Häggström, Hållbarhetschef

Sammanfattning av Q4

- Stark nettouthyrning 32 Mkr (- 49)
- Hög aktivitet på förfrågningar och visningar
- Överskottgrad 76 procent
- Positiva värdeförändringar
- Förvärv SHH

Sammanfattning av 2021

- Stark nettouthyrning, en av de starkaste genom tiderna
- Ökade hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat
- Värdetillväxt
- Flera viktiga markanvisningar
- Strategisk förvärv av SHH



Resultat 2021



Resultaträkning i sammandrag

MKR	2021	2020
Nettoomsättning	2 951	2 806
Fastighetskostnader och kostnader för bostadsutveckling	-775	-694
Bruttoresultat	2 176	2 112
Central administration	-110	-93
Finansnetto	-495	-462
Tomträttsavgälder	-36	-30
Resultatandelar intressebolag	2	-53
Förvaltningsresultat	1 537	1 474
Realiserade värdeförändringar fastigheter	56	49
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	4 585	2 715
Värdeförändringar derivat och aktier	534	-331
Resultat före skatt	6 712	4 007
Skatt	-1 312	-840
Periodens resultat	5 400	3 167



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 2 %
- Överskottsgrad 76 % (75)
- Värdetillväxt 6 %
- Resultat per aktie 16:73 kr (9:65)

Nyckeltal, 2021

	2021	2020	Mål
Eget kapital kr per aktie	141	127	
EPRA NRV – kr per aktie	171	155	
Totalavkastning fastigheter, %	8,7	6,6	
Överskottsgrad, %	76	75	75
Soliditet, %	51	52	>35
Belåningsgrad, %	36	35	<50
Skuldkvot, ggr	14,7	13,2	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,3	>2,2



Finansiering

Stabil finansiering

- Totala faciliteter 36 Mdkr
- Totala lån 30,4 Mdkr
 - varav obligationer 12,5 Mdkr
 - Varav av certifikat 2,3 Mdkr
- 99 % grön finansiering
- Outnyttjat 3,4 Mdkr
- Kapitalbindning 4,9 år
- Räntebindning 3,7 år
- BAA2 stable outlook från Moody's

Aktiviteter under Q4

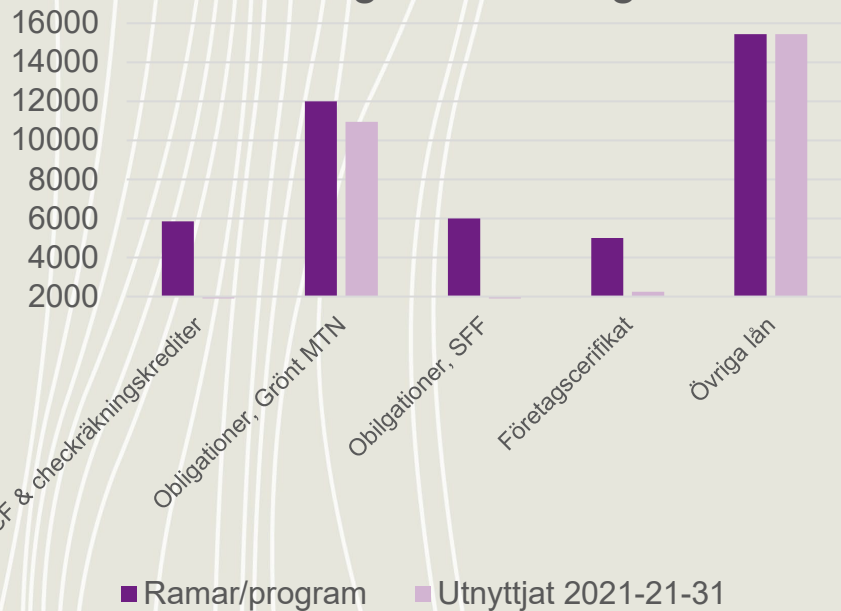
- Refinansiering bankfaciliteter 4 Mdkr
- Obligationsemissioner 1,2 Mdkr
- Räntebindning 600 Mkr på 10 resp 11 år

Återköp 2021

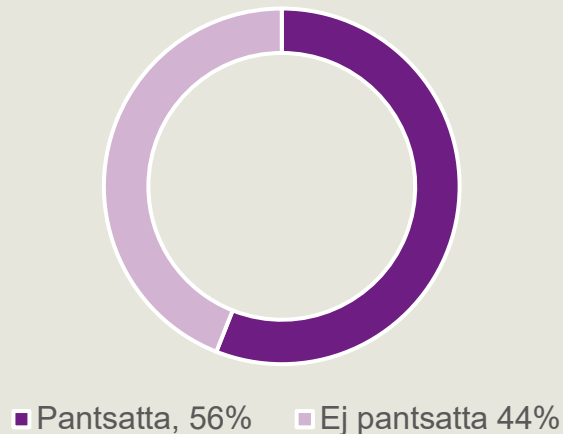
- 4,9 miljoner aktier under 2021
- Totalt eget innehav 9 450 984 aktier
- Motsvarade 2,86 % av antalet registrerade aktier

Finansieringskällor

Fördelning finansieringskällor



Säkerhetsfördelning



Vårt bestånd





Modern portfölj i bra lägen

- Marknadsvärde 83,3 Mdkr
 - varav projektfastigheter 5,6 Mdkr
 - varav förädlingsfastigheter 8,3 Mdkr
- 94 fastigheter
- Värdetillväxt 2021: 4,6 Mdkr
- Genomsnittligt avkastningskrav: 3,76%



Stabila kunder med långa avtal

- Cirka 660 kunder
- 25 största kunderna, 43 % av hyresintäkterna
- Andel av totalhyra, %



- Kontor, 82%
- Butik, 5%
- Industri/logistik, 4%
- Övrigt, 9%

Kunder	Andel	Löper till år
SEB	6%	2037
Skatteverket	5%	2022
ICA Fastigheter Sverige	4%	2030
Telia Company	4%	2031
Swedbank	2%	2029
Carnegie Investment Bank	2%	2027
Migrationsverket	2%	2028
Statens Skolverk	1%	2024
Telenor AB	1%	2028
Svea Ekonomi	1%	2027
Summa	30%	



Stockholm innerstad

- Fastighetsvärde 31 Mdkr
- Ny markanvisning Sveaplan
- Stort intresse för rationella kontorslokaler



Hammarby Sjöstad

- Fastighetsvärde 8 Mdkr
- Flera nya markanvisningar
- Stor potential



Arenastaden

- Fastighetsvärde 22 Mdkr
- Inflyttning Nationalarenan 3 och Stigbygeln 2
- Poolen 1 snart färdig för inflyttning
- Bra hyresnivåer vid nyuthyrning



Haga Norra

- Fastighetsvärde 3 Mdkr
- Projektstart etapp 2
 - Kontor ca 30 000 kvm
 - Förberedelser för nya bostäder och garage



Solna Business Park

- Fastighetsvärde 10 Mdkr
- Två pågående detaljplaner
- Fokus på att öka attraktiviteten i området





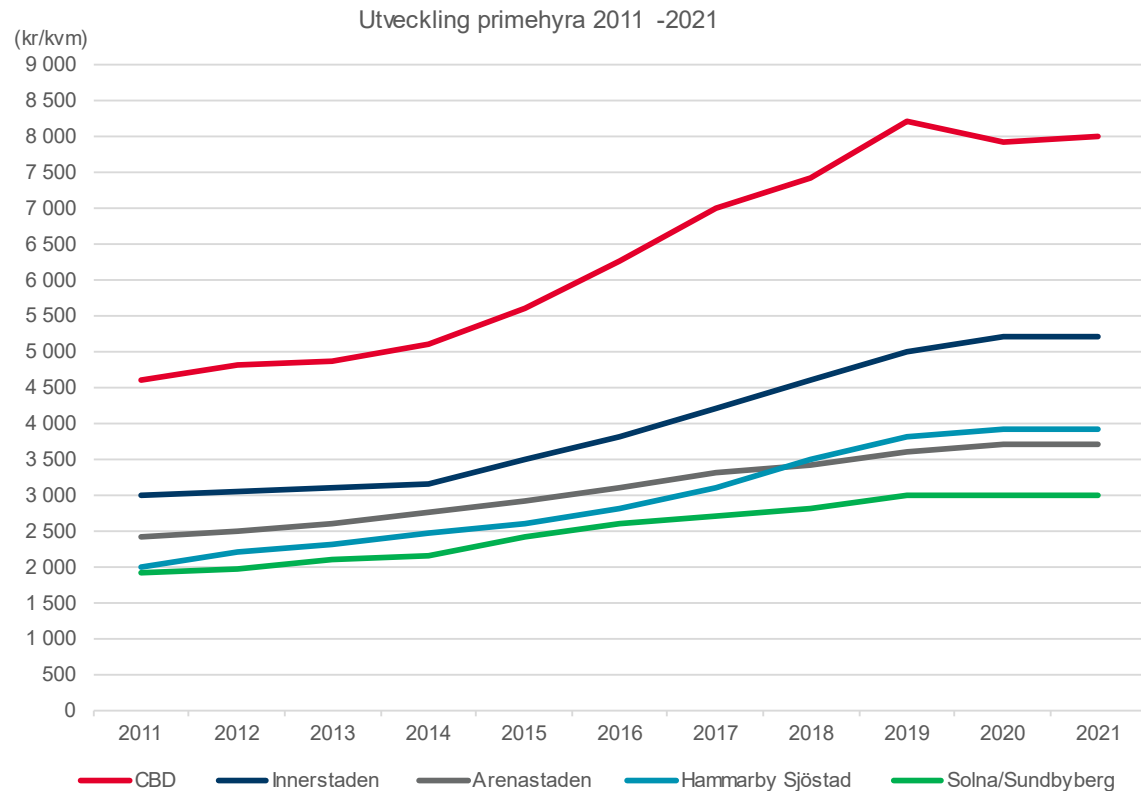
Flemingsberg

- Fastighetsvärde 2 Mdkr
- Första projektstart
- Sveriges största uthyrning
- Ny markanvisning
- Initiativ om social hållbarhet



Hyresmarknaden

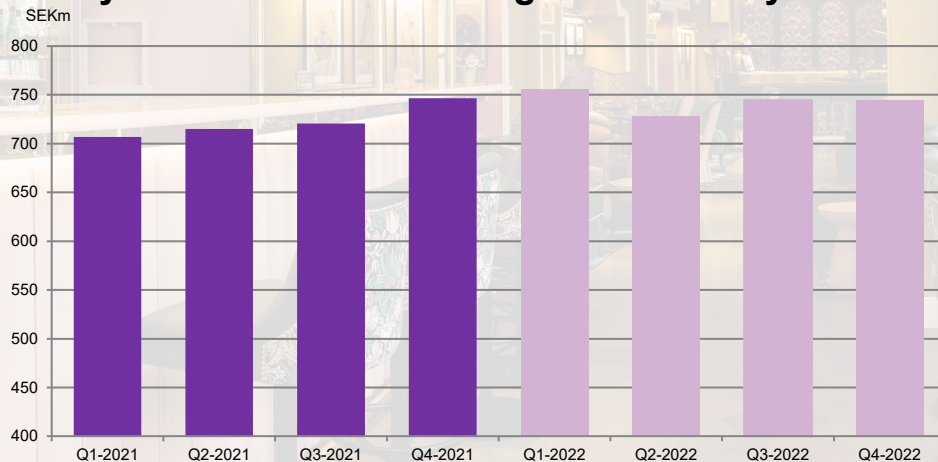
Hyresutvecklingen 2001-2021



Stark nettouthyrning

	Kv 4 2021	Kv 4 2020	2021	2020
Nyuthyrning	98	42	329	157
Uppsägningar	-66	-91	-167	-202
Nettouthyrning	32	-49	162	-45

Hyresintäkter – utveckling kommande fyra kvartal



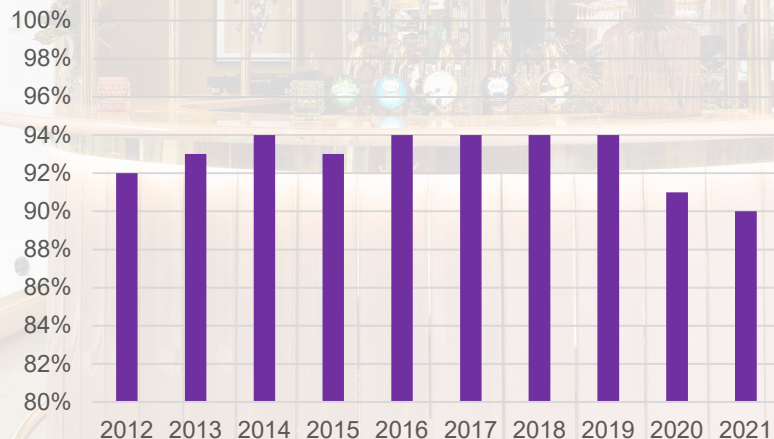
Omförhandlingar

- Omförhandlingar 2021, +11%
- Omförhandlingar 2022
 - Begränsas av hög index ökning (+2,8%) och höjd fastighetsskatt

Förfallostruktur

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2022	596	679	23
2023	299	375	12
2024	213	274	9
2025	132	326	11
2026	99	353	12
2027+	73	862	29
Kommersiellt	1 402	2 868	95%
Bostadsavtal	119	12	0%
Garage- och parkering	730	127	4%
Totalt	2 261	3 007	100%

Uthyrningsgrad

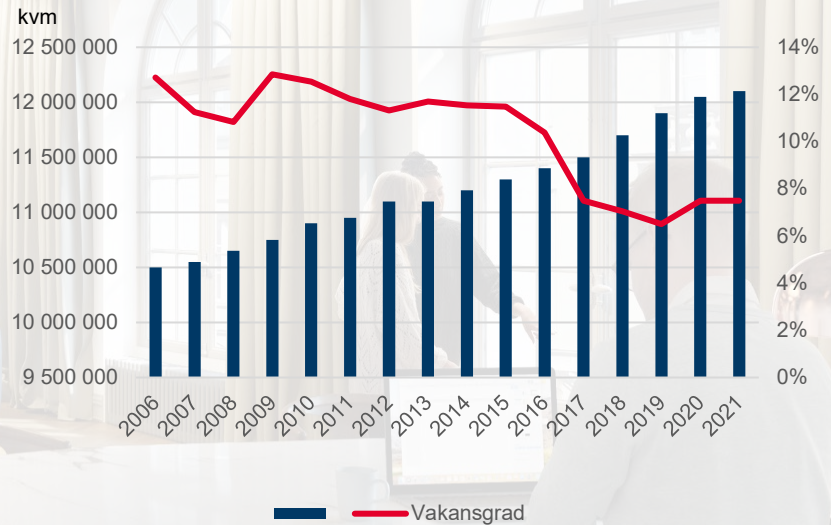


- Uthyrningsgrad 90 %
 - Minskning avser ytor i Nationalarenan 8 (fd Telia) som redan är uthyrda med tillträde under våren
- Förvaltningsportföljen 90 %
- Inga strukturella vakanser i portföljen
- Kommande vakans Nöten 4, Solna strand

Utsikter



Kontorsstocken & vakansgrad i Stockholm





Kontorssysselsättning Storstockholm



Källa: SCB & Newsec



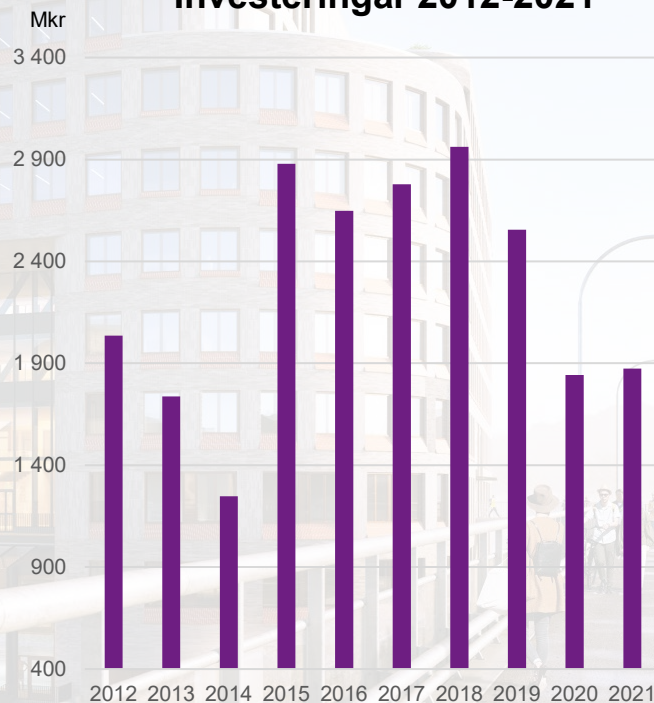
Våra projekt



Projektpotential

Investeringar 2021	
Projekt- & förädlingsfastigheter	1 239 Mkr
Förvaltningsfastigheter	635 Mkr
Summa	1 874 Mkr

Investeringar 2012-2021



Projektportföljen 2021-12-31

Fastighets- beteckning	Kategori	Område	Färdig- ställt	Uthyrnings- bar yta	Uthyrnings- grad % yta	Hyresvärde Mkr	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
Poolen 1	Kontor	Arena- staden	Q1-2022	28 100 kmv	82%	94	1 678	1 075	862
Glädjen 12	Kontor	Marieberg	Q4-2022	11 000 kvm	33%	44	571	177	49
Bocken 39 (del av)	Kontor	Norrmalm	Q3-2022	7 700 kvm	100%	68	1 490	205	63
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemings- berg	Q2-2024	11 900kvm	100%	24	60	430	24
Summa				58 700 kvm	85%	230	3 799	1,887	998
Övriga Mark- och projektfastigheter							3 330		
Övriga Förädlingsfastigheter							8 262		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							15 391		



Framtida projekt



Stor potential i våra byggrätter

Kommersiella byggrätter

Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	29 900	3	8 700
Solna	382 800	23	7 100
Hammarby			
Sjöstad	70 000	35	8 500
Flemingsberg	268 300	6	4 500
SHH Bostad	7 100	0	14 200
Övriga	20 000	100	1 500
Summa	778 100	19	6 300

Bostadsbyggrätter

Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	1 300	0	0
Solna	281 700	48	10 000
Hammarby			
Sjöstad	-	-	-
Flemingsberg	272 000	0	5 500
SHH Bostad	120 000	97	4 400
Övriga	-	-	-
Summa	675 000	32	7 100



Haga Norra

- Kvarter 1
- Nyproduktion
- Ca 30,000 kvm kontor
- Projektstart 2022



Solna strand

- Nöten 4
- Förädlingsprojekt
- Cirka 50 000 kvm kontor
- Projektstart 2022





Tumba skog - JV

- Antal bostäder: Cirka 1 000
- Färdigställande: 2024-2030
- Area: Cirka 50 000 kvm BOA





ALFA LAVAL

- Största kontors uthyrning i Sverige 2021
- 20 000 kvm
- Investering cirka 740 Mkr
- Projektstart 2023



Hållbarhet

Hållbarhet - tydliga mål

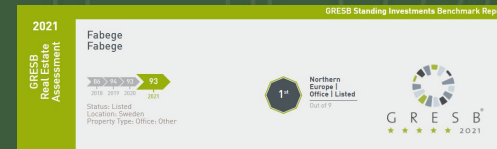
- Klimatneutrala förvaltning till 2030
- Halvering av indirekta koldioxidutsläpp (Scope 3) till 2030
- Finansiering 100% hållbar och grön
- 100% av våra ramavtalade leverantörer ska hållbarhetsgranskas
- Ett index om minst 85 i GPTW
- Vi ska göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska var på barn och unga

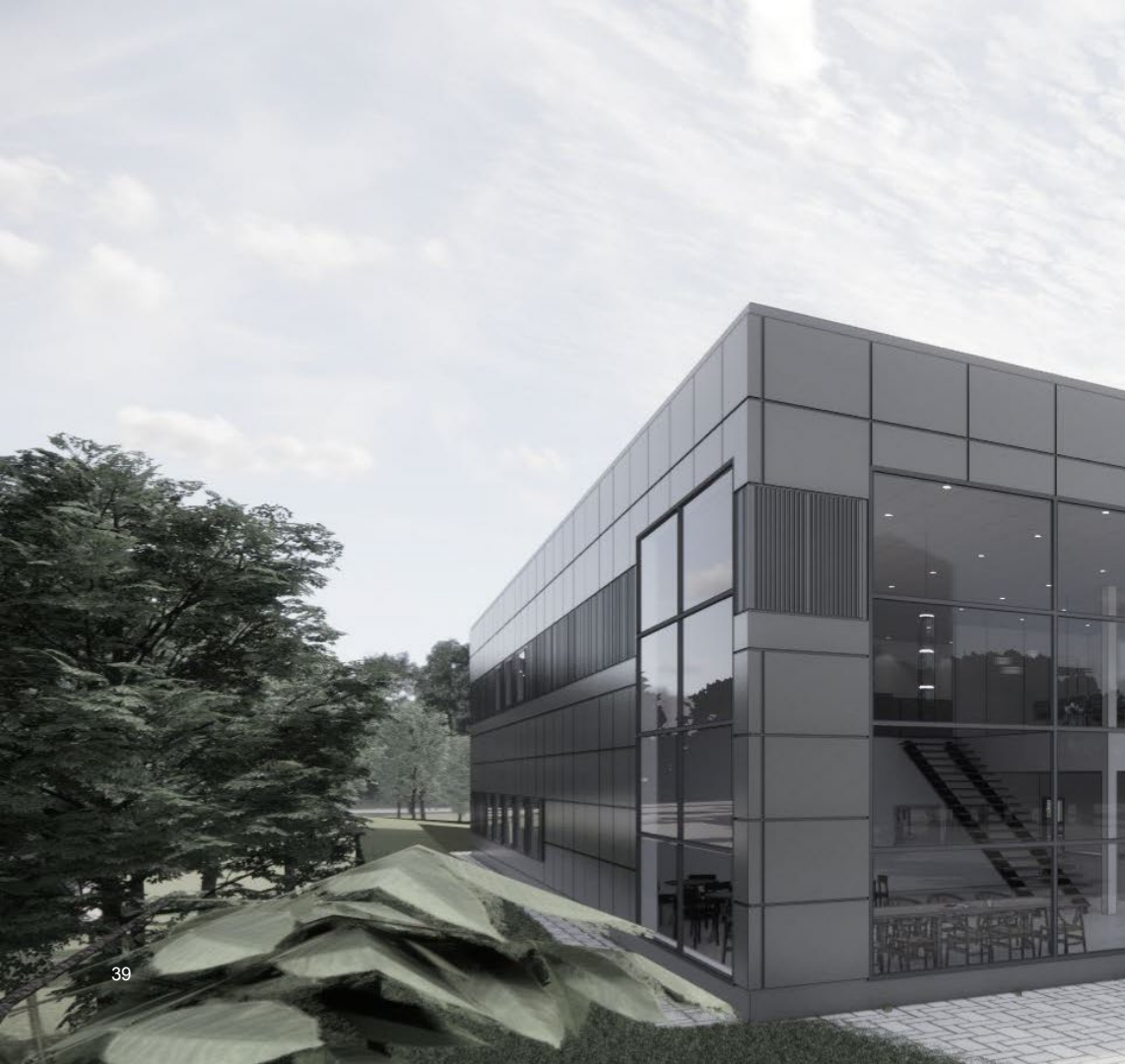




Hållbarhet i allt vi gör

- 100 % Hållbarhetscertifierat förvaltningsbestånd
- 100 % Hållbarhetscertifierad nyproduktion
- 99 % Grön finansiering
- 100 % Granskning av strategiska leverantörer
- 96 % Förnybar energi
- 79% Gröna hyresavtal av total yta
- GRESB





Nyfikenhet och nytänkande

- Hållbarhetshuset i Haga Norra
- Pilotprojekt inom återbruk
- Återbruk från rivning av Bilia
 - Bjälklag
 - Fasadpartier
 - Fönster
 - Invändigt materiel



Samverkan för att skapa trygga och attraktiva områden

Fokus på utbildning, fritid, hälsa och arbete

- Läxhjälp i Flemingsberg
- Samarbete med Changer's Hub i Huddinge
- Talang Akademin i Huddinge
- BID (Business Improvement District) i Huddinge
- Stöd till Stadsmissionen
- Street Gallery
- Stöd till lokala idrottsföreningar
- Pep Parker
- Aktiva inom Samverkan Huddinge



Frågestund

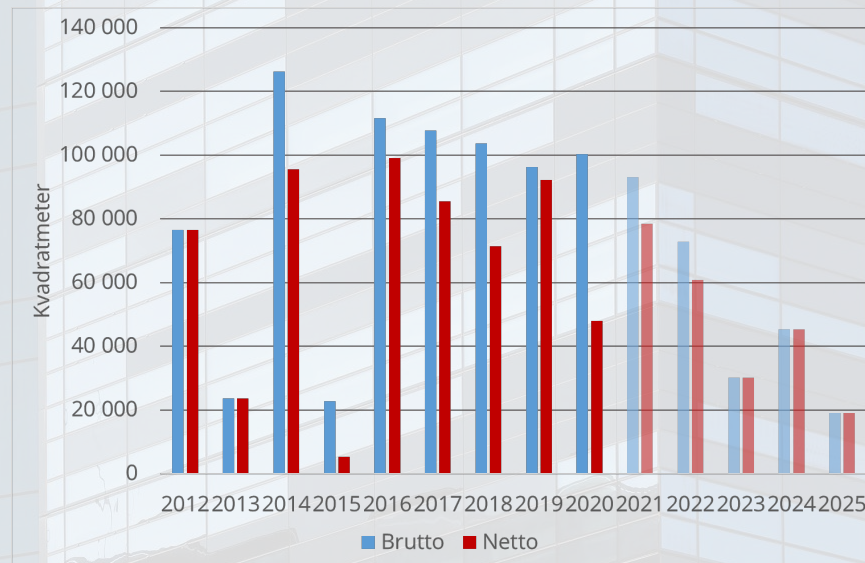
Vår vision

**Framgångsfaktorn
för en ny tid**

Appendix



Brutto/netto tillskott Stockholm kontor



Källa: Citymark Analys

