

Fabeges delårsrapport Januari-mars 2022

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO

Sammanfattning av Q1

- Hög aktivitet på förfrågningar och visningar
- Positiv nettouthyrning 8 Mkr (36)
- I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 8 procent (-1)
- Överskottgrad 73 procent (72)
- Positiva värdeförändringar 2 159 Mkr (514)
- Förvärv i södra Stockholm

Resultat jan-mar 2022



Resultaträkning i sammandrag

MKR	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021
Nettoomsättning	769	707
Fastighetskostnader och kostnader för bostadsutveckling	-209	-201
Bruttoresultat	547	506
Central administration	-25	-32
Finansnetto	-127	-118
Tomträttsavgälder	-11	-9
Resultatandelar intressebolag	-3	-1
Förvaltningsresultat	381	346
Realiserade värdeförändringar fastigheter	74	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 159	514
Värdeförändringar derivat och aktier	881	234
Resultat före skatt	3 495	1 094
Skatt	-713	-231
Periodens resultat	2 782	863



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 8 %
- Överskottsgrad 73 % (72)
- Värdetillväxt 2,5 % (0,7)
- Resultat per aktie 8:69 kr (2:64)

Nyckeltal, 31 mars 2022

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Mål
Eget kapital kr per aktie	145	125	
EPRA NRV – kr per aktie	179	158	
Totalavkastning fastigheter, %	3,3	1,3	
Överskottsgrad, %	73	72	75
Soliditet, %	51	51	>35
Belåningsgrad, %	35	35	<50
Skuldkvot, ggr	14,4	13,7	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,9	>2,2



Finansiering

Stabil finansiering

- Totala faciliteter 36,5 Mdkr
- Totala lån 30,7 Mdkr
 - varav obligationer 13,0 Mdkr
 - Varav av certifikat 2,3 Mdkr
- 99 % grön finansiering
- Outnyttjat 3,6 Mdkr
- Kapitalbindning 4,7 år
- Räntebindning 3,4 år
- BAA2 stable outlook från Moody's

Aktiviteter under Q1

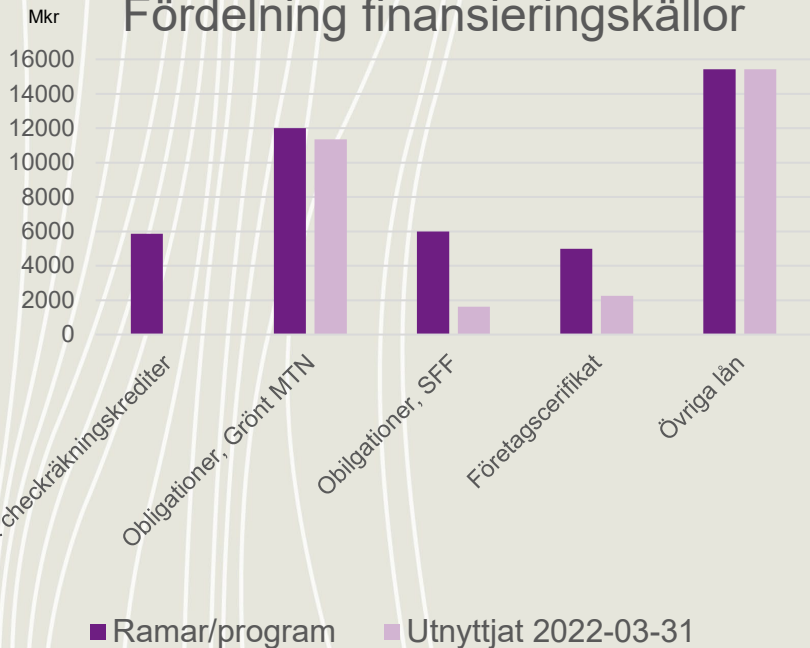
- Löpande refinansiering av certifikat
- Obligationsemissioner 1 Mdkr

Återköp jan-mars 2022

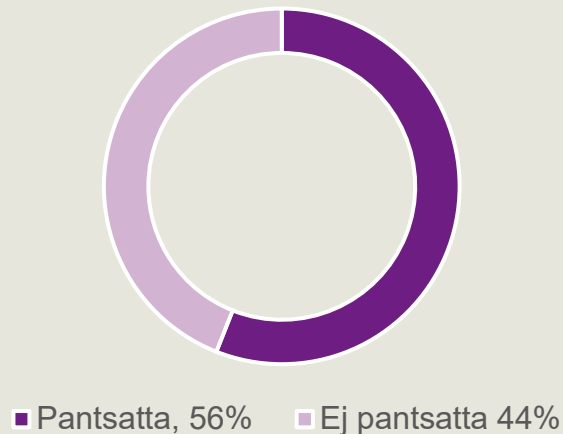
- 2,3 miljoner aktier under perioden
- Totalt eget innehav 11 784 877 aktier
- Motsvarade 3,56 % av antalet registrerade aktier

Finansieringskällor

Fördelning finansieringskällor



Säkerhetsfördelning



Vårt bestånd



Modern portfölj i bra lägen

- Marknadsvärde 86,0 Mdkr
 - varav projektfastigheter 6,1Mdkr
 - varav förädlingsfastigheter 8,4 Mdkr
- 100 fastigheter
- Värdetillväxt jan-mar 2022: 2 159 Mdkr
- Genomsnittligt avkastningskrav: 3,70%

Stabila kunder med långa avtal

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



- Kontor, 83%
- Butik, 4%
- Industri/logistik, 4%
- Övrigt, 9%

Kunder	Andel	Löper till år
SEB	7%	2037
ICA Fastigheter Sverige	4%	2030
Telia Company	4%	2031
TietoEvry	3%	2029
Swedbank	2%	2029
Carnegie Investment Bank	2%	2027
Migrationsverket	2%	2028
Bilia	2%	2041
Svea Ekonomi	2%	2027
Statens Skolverk	2%	2024
Summa	30%	



Stockholm innerstad

- Fastighetsvärde 32,7 Mdkr
- Antal fastigheter 27
- Stort intresse för rationella kontorslokaler
- Bra värdeökning



Hammarby Sjöstad

- Fastighetsvärde 8,2 Mdkr
- Antal fastigheter 11
- Beslut angående ombyggnation av fastigheten Påsen 1



Arenastaden

- Fastighetsvärde 22 Mdkr
- Antal fastigheter 26
- Bra hyresnivåer vid nyuthyrning
- 750 nya bostäder till 2026

Haga Norra

- Fastighetsvärde 3,2 Mdkr
- Projektstart Kvarter 1
 - Kontor ca 27 000 kvm
- Förberedelser för drygt 600 lägenheter





Solna Business Park

- Fastighetsvärde 9,8 Mdkr
- Antal fastigheter 10
- 350 bostäder till 2026
- Fokus på att öka attraktiviteten i området

Flemingsberg

Södra entrén

Alfa Laval



Stadscentrum

Operan / Dramaten



- Fastighetsvärde 2,1 Mdkr
- Antal fastigheter 7
- Förvärv av Generatoren 10
- Projektstart Operan/Dramaten

Operan/Dramaten



Transaktionsmarknaden



Kabelverket 2 i södra Stockholm

- Köpeskilling 812 Mkr
- Fullt uthyrd
- Hyresintäkter ca 50 Mkr
- Möjliga byggrätter:
 - Ca 6 000 kvm kontor
 - Ca 50 bostäder



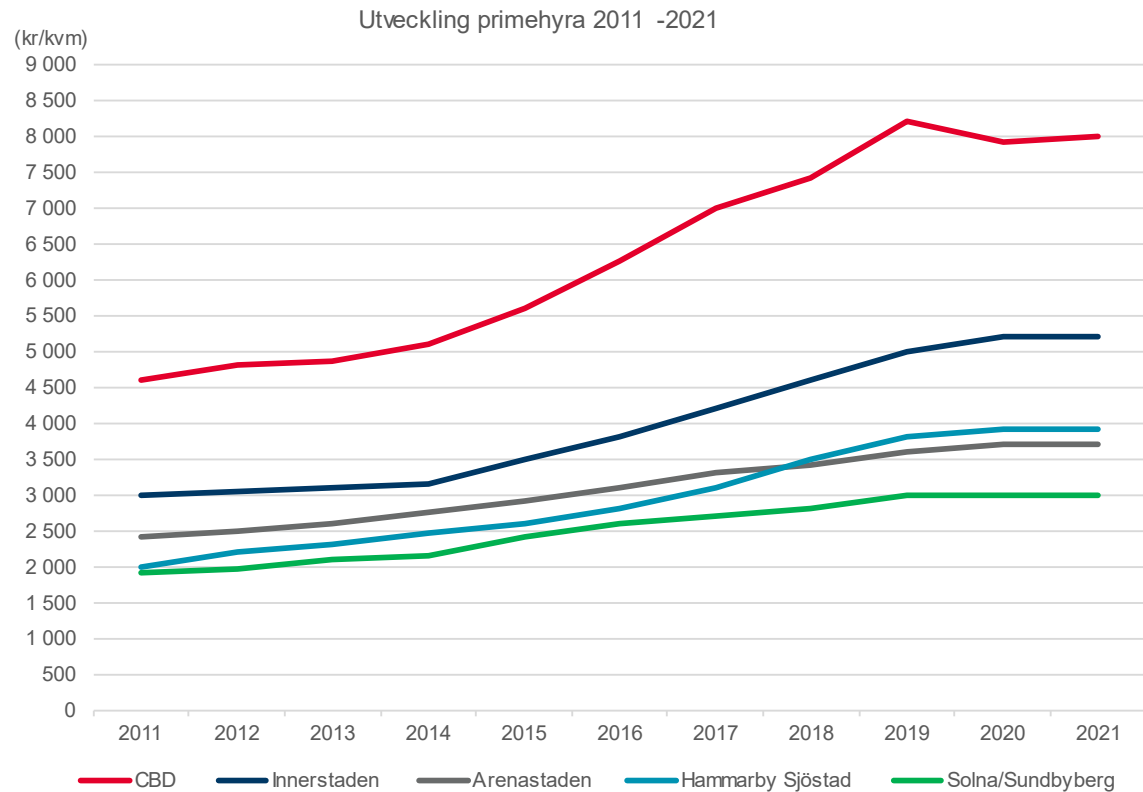


Generatorn 10 i Flemingsberg

- Byggrätt om ca 35 000 kvm kommersiella ytor
- Viktigt för att utveckla framtida stadskärnan

Hyresmarknaden

Hyresutvecklingen 2001-2021





Kontorsstocken & vakansgrad i Stockholm



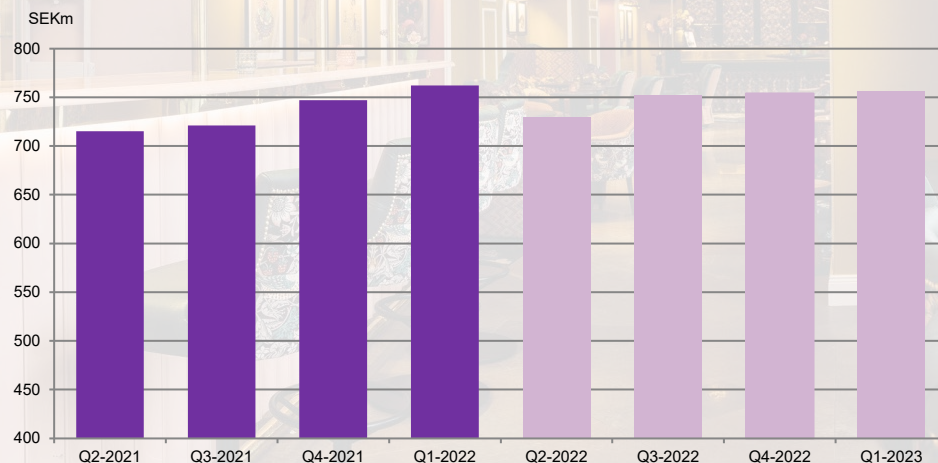
Källa: Cushman & Wakefield



Nettouthyrning

	Kv 1 2022	Kv 1 2021	2021
Nyuthyrning	61	101	329
Uppsägningar	-53	-65	-167
Nettouthyrning	8	36	162

Hyresintäkter – utveckling kommande fyra kvartal



Omförhandlingar

- Omförhandlingar jan-mar, +17%
 - Små volymer, 20 Mkr
 - 57 Mkr förlängt på oförändrade villkor
- Omförhandlingar 2022
 - Begränsas av hög index ökning (+2,8%) och höjd fastighetsskatt
- Drygt 173 Mkr är omförhandlat för 2022

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 89 %
- Inga strukturella vakanser i portföljen
- Större vakanser:
 - Nöten 4, Solna Strad
 - Solna Business Park
 - Tomställda fastigheter i Arenastaden

Våra projekt



Investeringar

Investeringar	2022 jan-mar	2021
Projekt- & förädlingsfastigheter	255 Mkr	1 239 Mkr
Förvaltningsfastigheter	181Mkr	635 Mkr
Summa	436 Mkr	1 874 Mkr

Investeringar 2012-2021



”Staden under tak”

- Nöten 4, Solna Strand
- 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





Övriga bostadsprojekt

- Hälsövägen, Flemingsberg:
Ca. 300 bostäder
- Billsta, Västerås:
Ca. 40 bostäder
- Parkallén, Hjärup:
Ca. 60 bostäder
- Borstahusen, Landskrona:
Ca. 50 bostäder



Alfa Laval

- 27 000 kvm uthyrningsbar yta
- Investering cirka 824 Mkr
- Projektstart kv 2, 2022
- Inflytt kv 3, 2025



Hållbarhet



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 93 av 100

Hållbarhet - tydliga mål

- Klimatneutral förvaltning till 2030
- Halvering av indirekta koldioxidutsläpp (Scope 3) till 2030
- 100 % grön finansiering hållbar
- 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 vara på barn och unga





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**