

Fabeges delårsrapport januari - september 2022

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO

Sammanfattning jan-sep 2022

- Bra aktivitet på förfrågningar och visningar
- Positiv nettouthyrning 25 Mkr (74) i kvartalet, 69 (130) Mkr ackumulerat
- I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 5 procent (1)
- Överskottgrad 74 procent (75)
- Positiva värdeförändringar 253 Mkr (881) i kvartalet, 3 506 Mkr (2 476) ackumulerat
- Uthyrningsgrad 90 procent (90)

Resultat jan-sep 2022

Resultaträkning i sammandrag

MKR	jan-sep 2022	jan-sep 2021
Nettoomsättning	2 383	2 143
Fastighetskostnader och kostnader för bostadsutveckling	-706	-527
Bruttoresultat	1 677	1 616
Central administration	-77	-85
Finansnetto	-423	-365
Tomträttsavgälder	-31	-27
Resultatandelar intressebolag	-8	-20
Förvaltningsresultat	1 138	1 119
Realiserade värdeförändringar fastigheter	74	56
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3 432	2 420
Värdeförändringar derivat och aktier	1 814	394
Resultat före skatt	6 458	3 989
Skatt	-1 353	-847
Periodens resultat	5 105	3 142



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 5%
- Överskottsgrad 74 % (75)
- Värdetillväxt 4,1 %
- Resultat per aktie 16:05 kr (9:72)

Fastighetsvärdering

- Transaktioner på vår marknad – få men på fortsatt bra nivåer
- Fastighetsvärde 2022-09-30: 89,4 Mdkr

	Q3 -22	Q2 -22	Q1 -22	Q4 -21
Externvärderat	35%	30%	40%	27%
Värdeförändring	253 Mkr	1 020 Mkr	259 Mkr	2 165 Mkr
Yield	3,77%	3,69%	3,70%	3,76%



Fastighetsvärdering

- Värdeförändring Q3:
 - Yield (+ 0,08%) -1,65 Mdkr
 - Kassaflöde inklusive inflation +1,8 Mdkr
 - Projekt +0,1 Mdkr
- Värdeförändring första halvåret
 - Yield +1,0 Mdkr
 - Kassaflöde inklusive inflation +1,6 mdkr
 - Projekt +0,6 Mdkr



Nyckeltal, 30 september 2022

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Mål
Eget kapital kr per aktie	153	134	
EPRA NRV – kr per aktie	185	164	
Totalavkastning fastigheter, %	6,0	5,2	
Överskottsgrad, %	74	75	75
Soliditet, %	51	51	>35
Belåningsgrad, %	36	35	<50
Skuldkvot, ggr	15,4	14,0	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,1	>2,2



Finansiering

Fortsatt stabil finansiering

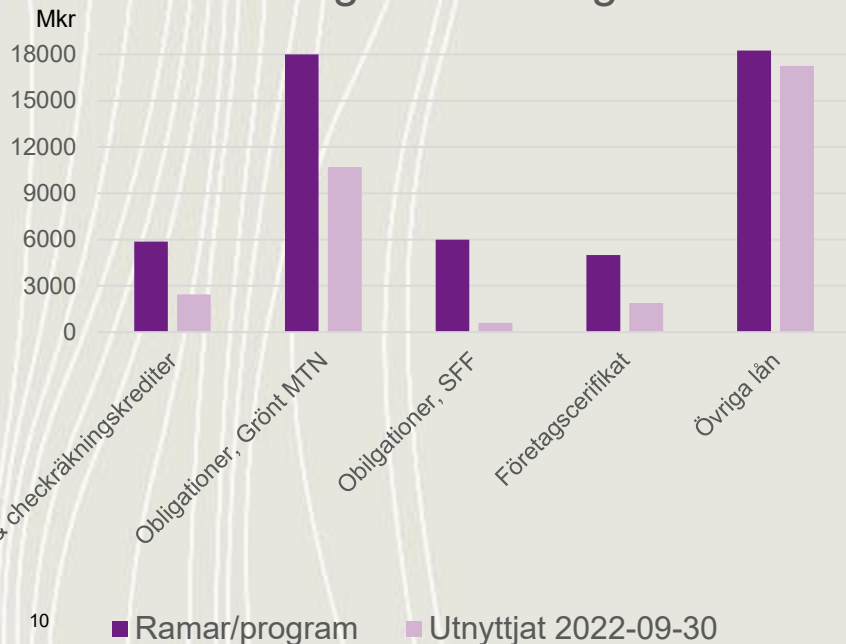
- Totala faciliteter 37,3 Mdkr
- Totala lån 32,9 Mdkr
 - varav obligationer 11,3 Mdkr
 - Varav av certifikat 1,9 Mdkr
- 100 % grön finansiering
- Outnyttjat 4,3 Mdkr
 - varav 1,8 backup för certifikatprogrammet
- Kapitalbindning 4,6 år
- Räntebindning 2,9 år
- BAA2 stable outlook från Moody's

Aktiviteter under kv 3

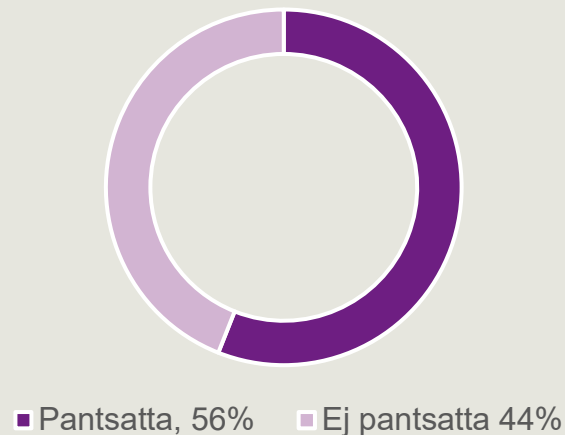
- Låg aktivitet på certifikatmarknaden efter sommaren. Viss förbättring i oktober.
- Återbetalt obligationsförfall om 1,2 Mdkr
- Ny 10-årig bankfacilitet om 1,2 Mdkr utbetald i juli
- Nytt lån från NIB 432,5 Mkr utbetalt i september
- Ny bankfacilitet om 1 Mdkr tecknad i september, utbetald i oktober

Finansieringskällor

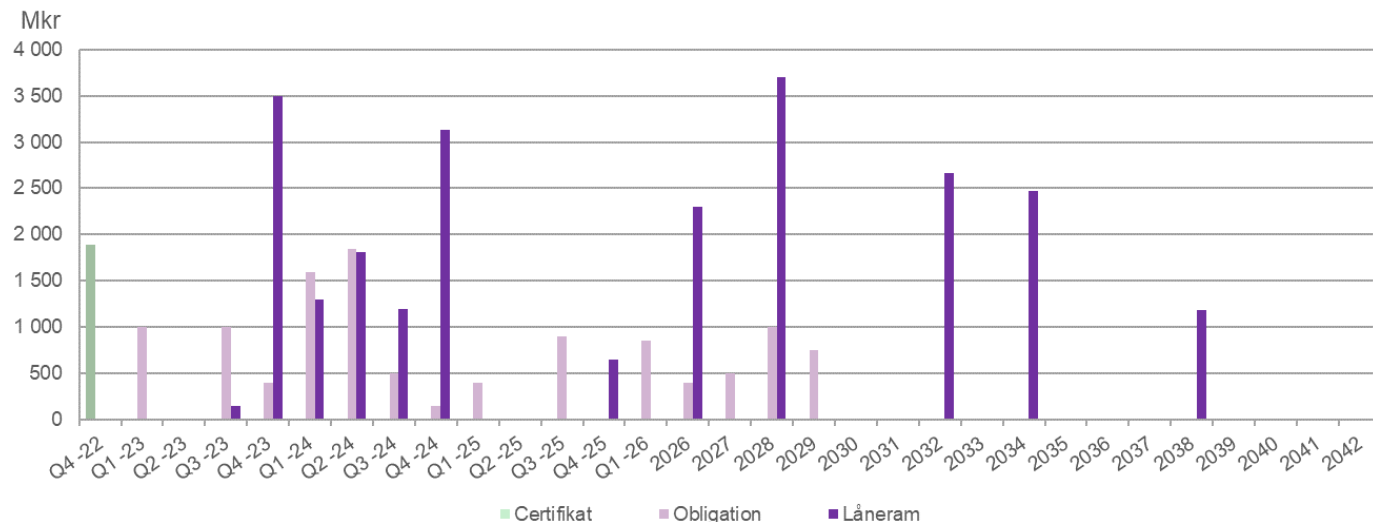
Fördelning finansieringskällor



Säkerhetsfördelning



Förfallostruktur lån



2022:

- Förfall certifikat 1,9 Mdkr
- Förfall bankfaciliteter 0,4 Mdkr - rullas löpande
- Pågående dialog ny bankfacilitet 1,4 Mdkr

2023:

- Förfall obligationer 2,4 Mdkr
- Förfall bankfaciliteter 3,5 Mdkr – refinansieras i Q4 2022



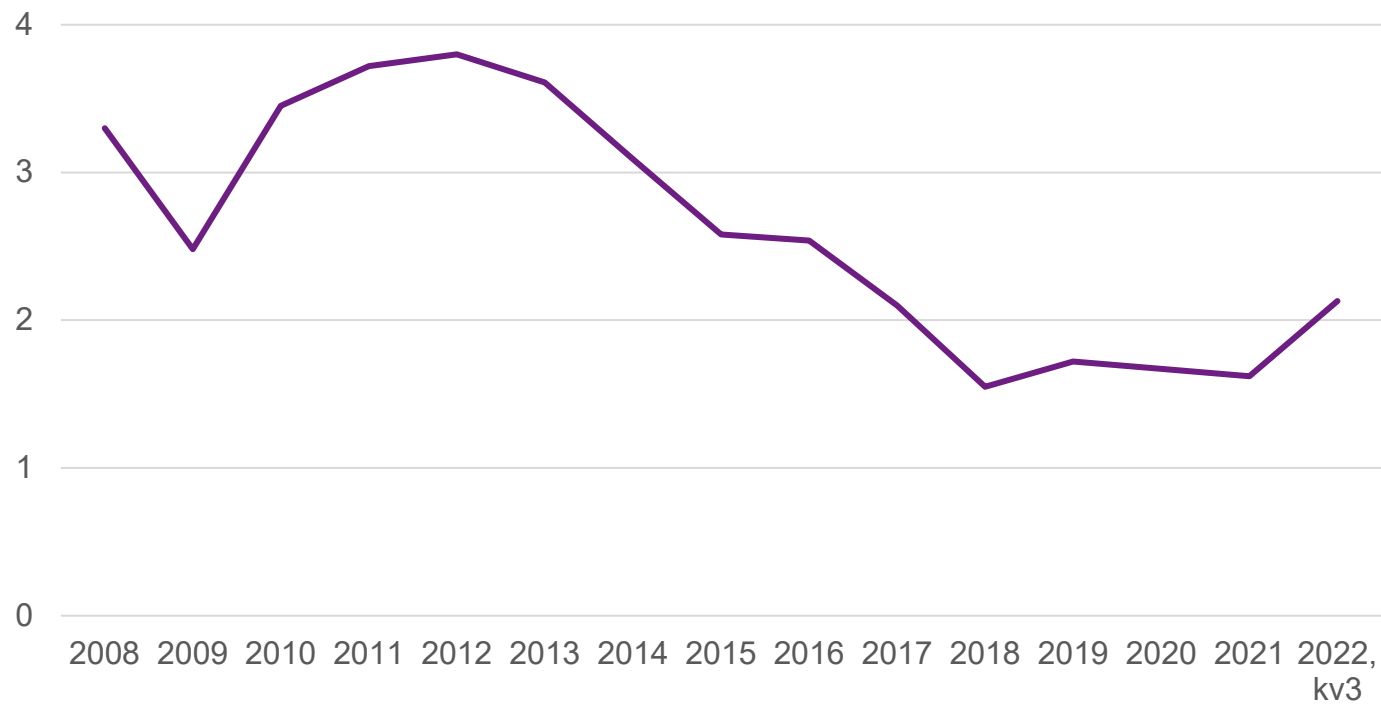
Räntebindning 2022-09-30

- 67 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 2,9 år
- Fast ränta derivat mellan -0,15% och 1,30 %
- Känslighetsanalys rullande 12 månader:
 - +1% i marknadsränta ger ökad kostnad om 100 Mkr
 - Förutsätter oförändrad lånevolym och oförändrad marginal

Förfall	Ränte- swapar	Fastränte- obligationer och -lån	Totalt
2023	1 350	800	2 150
2024	2 400	650	3 050
2025	2 200	400	2 600
2026	2 700	800	3 500
2027	2 800	450	3 250
2028	2 300	976	3 276
2029	2 000		2 000
2030	800		800
2031	900		900
2032	500		500
Totalt	17 950	4 076	22 026



Snittränta 2008-2022, kv 3



Återköp 2022-09-30

- Återköpt Q3: 2,8 miljoner aktier
- Eget innehav
 - 16,2 miljoner aktier
 - 4,89%
 - Snittkurs 120,23 kr per aktie

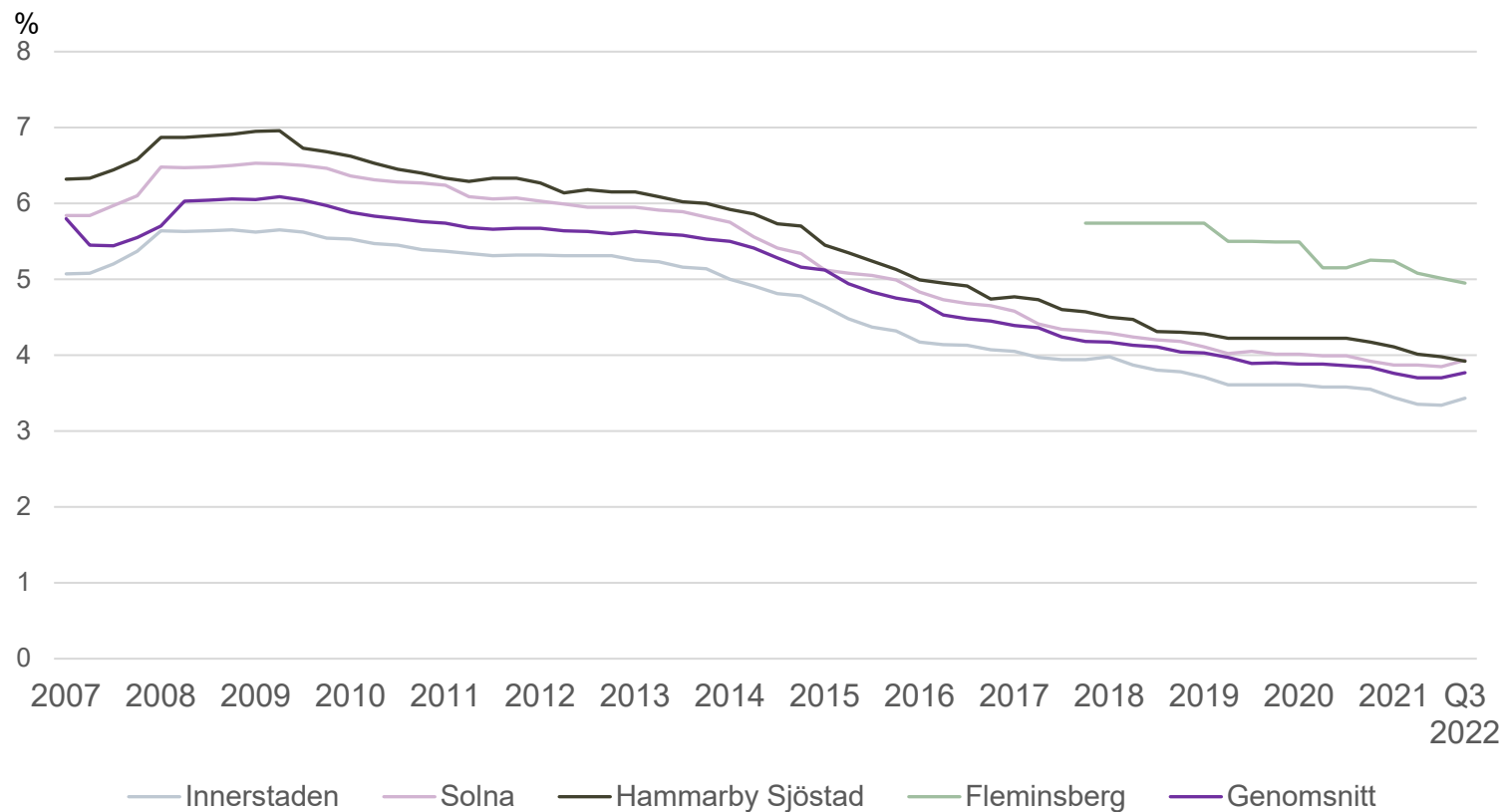




Modern portfölj i bra lägen

- 103 fastigheter
- Marknadsvärde 89,4 Mdkr
 - Förvaltningsfastigheter 74,0 Mdkr
 - Förädlingsfastigheter 8,1 Mdkr
 - Projektfastigheter 7,3 Mdkr
- Värdetillväxt:
 - jul-sep: 253 Mkr
 - Jan-sep: 3 506 Mkr
- Genomsnittligt avkastningskrav: 3,77 %

Avkastningskraven i vår portfölj



Transaktioner på vår marknad under 2022

- Vasahuset (Kortbyrån 19/20), CBD, 21 000 kvm kontor och hotell, köpare Folksam
- Glasfabriken (Påsen 7), Hammarby Sjöstad, 7 500 kvm kontor, köpare Folksam
- Skvalberget 33, Östermalm, 6 100 kvm kontor, köpare Harmerica
- Blästern 15, Hagastaden, 21 300 kvm kontor, köpare Atrium Ljungberg
- K1 Karlbergsstrand, 20 000 kvm kontor, köpare Fortifikationsverket
- Snäckan 8, Tegelbacken, 23 000 kvm, köpare Slussgården



Stabila kunder med långa avtal

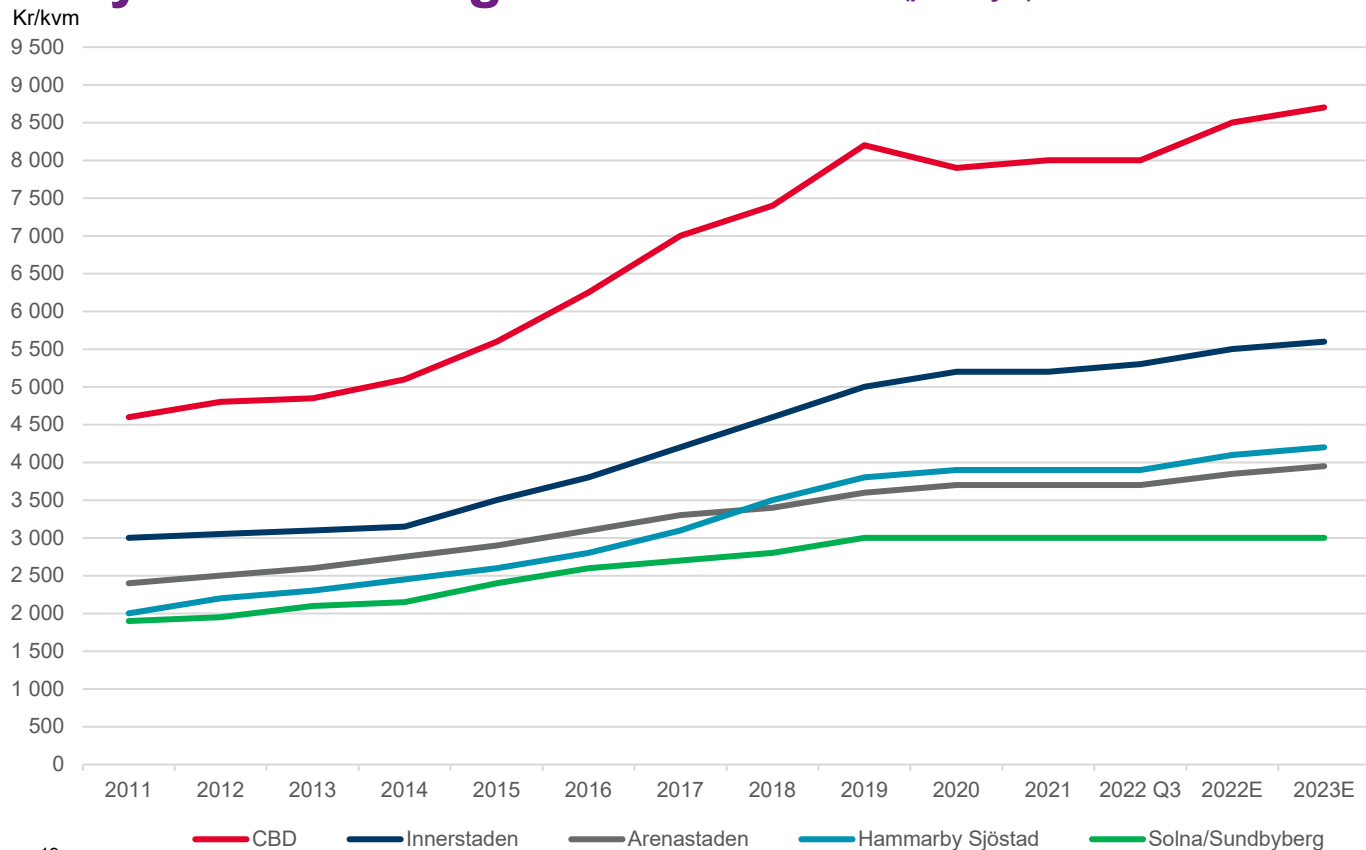
- Cirka 660 kunder
- 25 största kunderna, 41 % av hyresintäkterna
- Genomsnittlig kontraktslängd 5,1 år
- Andel av totalhyra



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

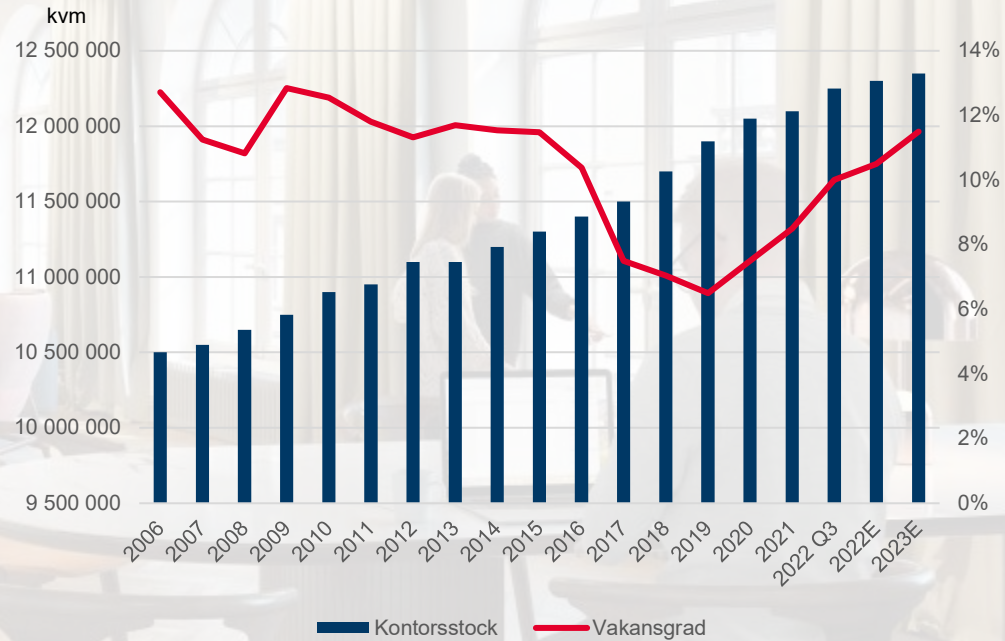
Kunder	Andel	Löper till år
SEB	6%	2037
ICA Fastigheter Sverige	3%	2030
Telia Company	3%	2031
TietoEvry	3%	2029
Convendum	2%	2034
Carnegie Investment Bank	2%	2027
Swedbank	2%	2029
Migrationsverket	2%	2028
Bilia AB	2%	2041
Svea Ekonomi	2%	2027
Summa	27%	

Hyresutvecklingen 2011-2022E (primehyra)

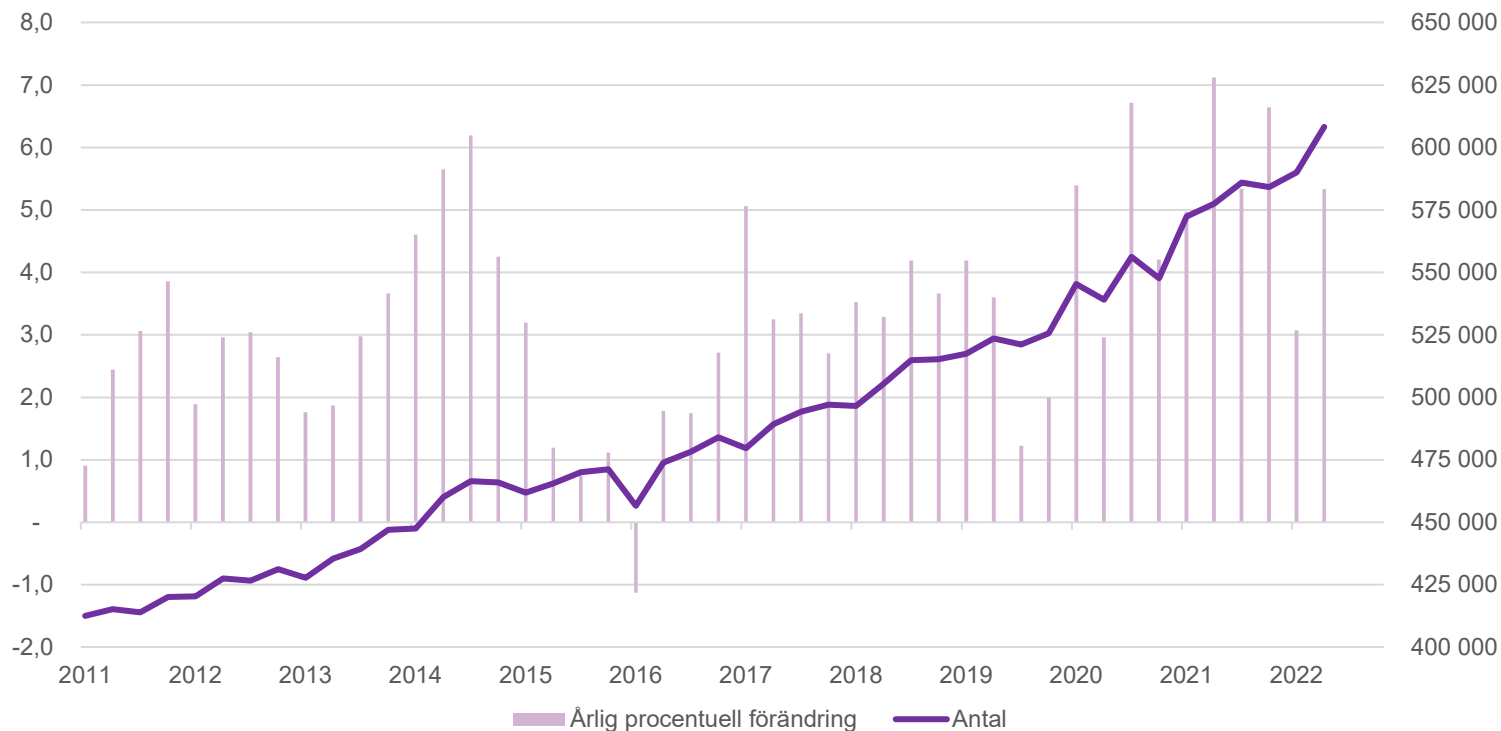




Kontorsstocken & vakansgrad i Stockholm 2006-2023E



Kontorsanställda i Stockholm 2011-2022



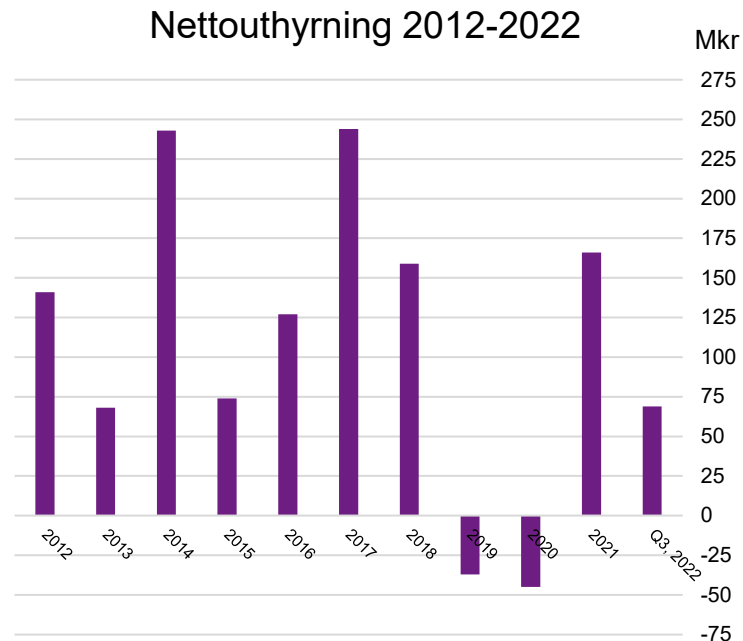
Nettouthyrning

Utfall 2022-09-30

- Nyuthyrning
- Uppsägningar
- **Nettouthyrning**

176 Mkr
-107 Mkr
69 Mkr

Mål 2022 > 80 Mkr



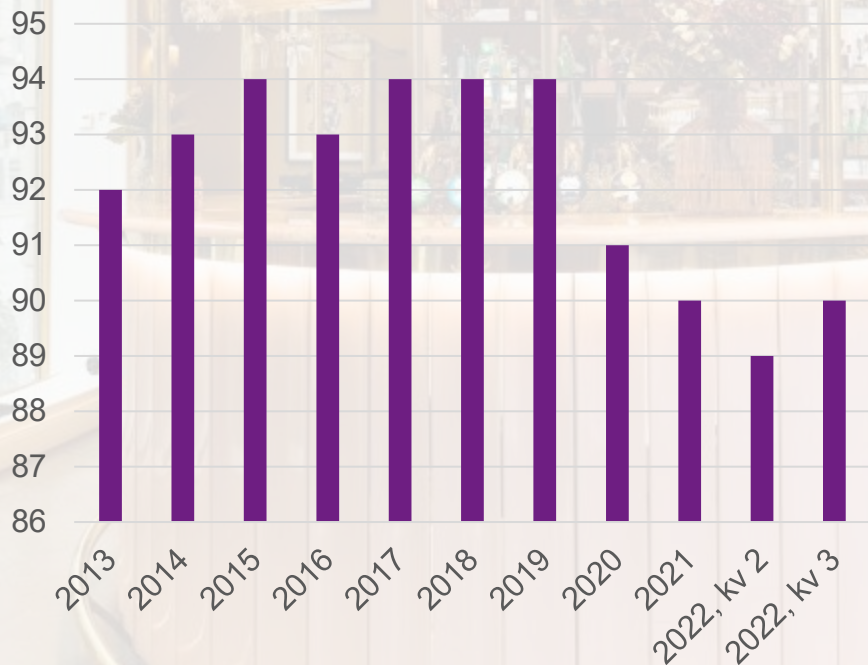
Omförhandlingar

- Omförhandlingar jan-sep
 - 94 Mkr +10%
 - 88 Mkr förlängt på oförändrade villkor
- Drygt 145 Mkr av förfallen 2022 och 2023 är redan omförhandlade

Förfallostruktur

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2022	281	136	4
2023	461	431	14
2024	252	306	10
2025	209	439	14
2026	157	449	14
2027+	122	1 223	39
Kommersiellt	1 482	2 983	95%
Bostadsavtal	121	12	0
Garage- och parkering	683	135	5
Totalt	2 286	3 130	100%

Uthyrningsgrad och vakans



• Förvaltningsportföljen

- Ekonomisk uthyrningsgrad 90%
- Större vakanser: Solna Business Park, Luma, Hägern, Norrtull
- Nettotillskott kommande in- och avflyttningar +35 Mkr

• Förädlingsportföljen

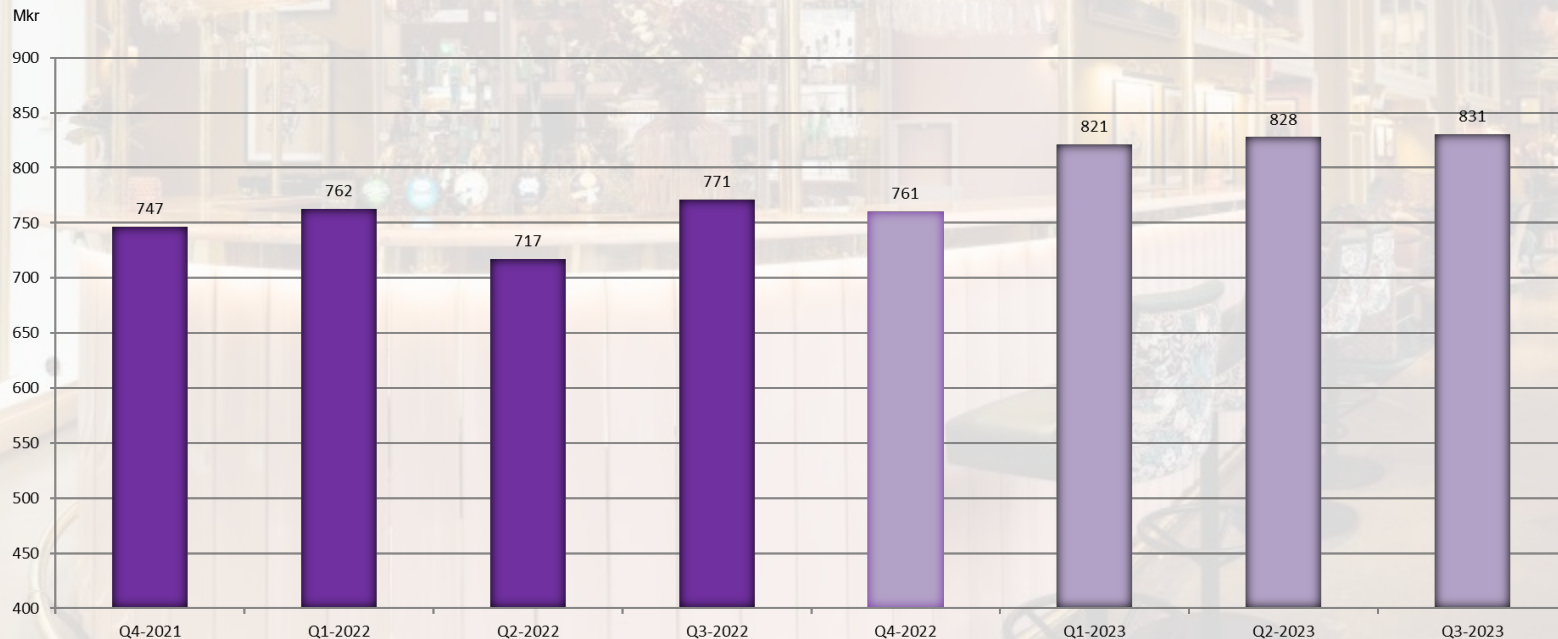
- Avser fastigheter som helt eller delvis tomställda för projektutveckling, uthyrningar görs på korttidskontrakt utan besittningsrätt
- Totalt cirka 236 000 kvm, varav 141 000 uthyrt
- Bedömt hyresvärde 394 Mkr varav uthyrt löpande årshyra 207 Mkr

• Projektportföljen

- Bedömt hyresvärde 405 Mkr varav 16 Mkr ingår i löpande årshyra
- Uthyrningsgrad yta 27 procent
- Inflyttning från hösten 2022 till 2025



Hyresutveckling befintlig kontraktsporfölj 2022-09-30



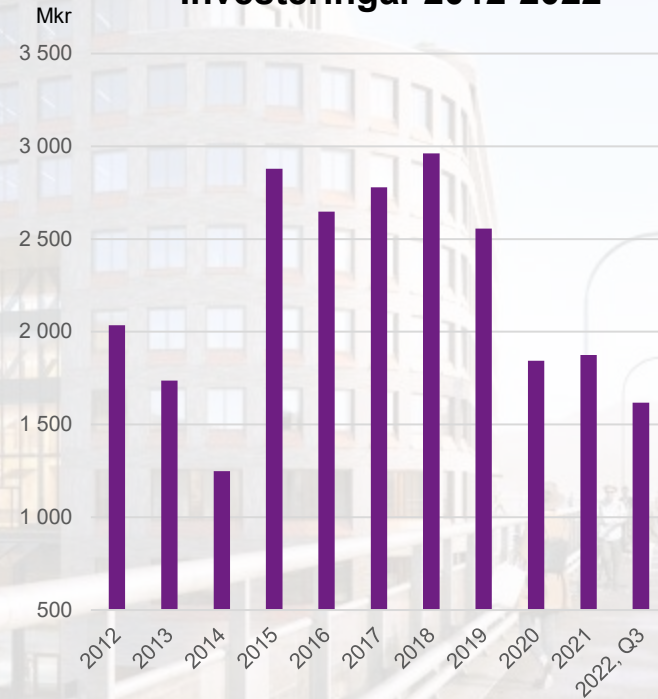
- Baserat på kontrakterade avtal inklusive kända in- och avflyttningar och omförhandlingar 2022-09-30
- Inklusive index 10%, motsvarande ca 250 Mkr/år från 2023
- Exklusive uthyrningsmål och antaganden om nya tecknade avtal eller uppsägningar



Investeringar

Investeringar	2022 jan-sep	2021
Projekt- & förädlingsfastigheter	980 Mkr	1 239 Mkr
Förvaltningsfastigheter	637 Mkr	635 Mkr
Summa	1 617 Mkr	1 874 Mkr

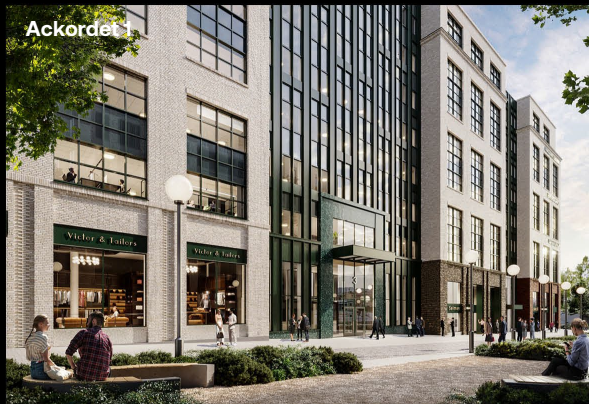
Investeringar 2012-2022



Glädjen 12



Ackordet 1



Nöten 4



Våra pågående kontorsprojekt

137 450 kvm – uthyrningsgrad 27 %

Påsen 1



Regulatorn 4



Separatorn 1



Flemingsberg

Södra entrén

Stadscentrum

Operan / Dramaten

Alfa Laval



- Fastighetsvärde 2,3 Mdkr
- Antal fastigheter 8
- Förvärv av Generatoren 10 och Separatoren 1
- Pågående projekt: Operan/Dramaten och Alfa Laval



Prisutveckling projektkostnader

- Prisökningar senaste året (rullande 12 månader) bedömer vi till 10 - 15 %
- Vissa typer av arbeten och material sticker ut med prisökningar på över 30% såsom:
 - Anläggningsarbeten (mark- o grundläggningsarbeten) pga bränslepriser, stål och armering.
 - Stommar (pelare, bjälklag, stål)
- Börjar få indikationer på att kurvorna vänder gällande prisutvecklingen på material
- Leveranstider klarar vi av förhållandevis bra genom tidiga beställningar, byte av vissa material och att själva kunna lagerhålla och förbeställa vissa produkter.



SHH/Birger Bostad (

- Projektportfölj: 26 projekt varav 8 drivs i pågående produktion
- Försäljningsgraden för BRF-projekten i pågående produktion till 85 %



Hållbarhet



Hållbarhet i allt vi gör

- 100 % Hållbarhetscertifierat förvaltningsbestånd
- 100 % Hållbarhetscertifierad nyproduktion
- 100 % Grön finansiering
- 100 % Granskning av strategiska leverantörer
- 96 % Förnybar energi
- 89% Gröna hyresavtal av total yta
- GRESB 94 av 100

Fabege bland de allra bästa i GRESB 2022

2022 GRESB Standing Investments Benchmark Report



GRESB undersöker bla:

- styrning - policys, riktlinjer, mål och uppföljning
- riskhanteringsprocess
- certifiering av fastigheter – inom förvaltning och nyproduktion
- energianvändning / vattenanvändning
- klimatutsläpp (GHG)
- avfallshantering – källsorteringsgrad, återvinning
- HR- jämställdhet, jämlikhet, god arbetsmiljö, hälsa, utbildning, medarbetarundersökning
- säker arbetsmiljö vid HGA och nyproduktion - hälso- och säkerhetsstatistik, mänskliga rättigheter
- platsutveckling – fysisk planering för social hållbarhet
- upphandlingar – leverantörer, entreprenörer och material

Minskad energianvändning



*89 kWh/kvm atemp primärenergital motsvarar EU-taxonomin topp 15% enligt Fastighetsägarnas definition

Aktivt hållbarhetsarbete

- Hållbarhetshuset
- Solcellsinstallationer
 - Mål energiproduktion: 2,5 kWh/kvm atemp till 2030
- Hållbarhetsmål i samtliga projekt
- Mäter CO2 i samtliga större projekt
- Sociala initiativ för en tryggare stad i Flemingsberg



*Hållbarhetshuset – byggetablering i Haga Norra.
Byggnaden är till 70% uppförd med återbrukat material.
All inredning återbruk.*



Frågestund

Vår vision

**Framgångsfaktorn
för en ny tid**