

Fabeges delårsrapport

Januari - juni 2022

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO

Sammanfattning första halvåret 2022

- Hög aktivitet på förfrågningar och visningar
- Positiv nettouthyrning 38 Mkr (20) i kvartalet, 44 (56) Mkr ackumulerat
- I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 4 procent (0)
- Överskottgrad 73 procent (74)
- Positiva värdeförändringar 3 179 Mkr (1 539)
- Uthyrningsgrad 89 procent (90)

Resultat jan-jun 2022



Resultaträkning i sammandrag

MKR	jan-jun 2022	jan-jun 2021
Nettoomsättning	1 508	1 422
Fastighetskostnader och kostnader för bostadsutveckling	-422	-375
Bruttoresultat	1 086	1 047
Central administration	-55	-62
Finansnetto	-264	-240
Tomträttsavgälder	-20	-18
Resultatandelar intressebolag	-18	-12
Förvaltningsresultat	729	715
Realiserade värdeförändringar fastigheter	74	56
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3 179	1 539
Värdeförändringar derivat och aktier	1 537	268
Resultat före skatt	5 519	2 578
Skatt	-1 142	-532
Periodens resultat	4 377	2 046



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 4 %
- Överskottsgrad 73 % (74)
- Värdetillväxt 3,8 %
- Resultat per aktie 13:71 kr (6:32)

Fastighetsvärdering

- Transaktioner på vår marknad – få men på mycket bra nivåer
- Externvärderat
 - Q1: ca 40 procent
 - Q2: ca 30 procent
- Fastighetsvärde 2022-06-30, 88,5 Mdkr
 - Värdeförändring Q1: 2 159 Mkr
 - Värdeförändring Q2: 1 020 Mkr
- Värde drivare första halvåret
 - Projekt drygt 570 Mkr inkl projekt i förvaltningsportföljen
 - Övrigt fördelas på yield 40% och kassaflöde 60%
 - I Q2 enskilt yield 15% och kassaflöde 85%



Nyckeltal, 30 juni 2022

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	Mål
Eget kapital kr per aktie	151	130	
EPRA NRV – kr per aktie	183	160	
Totalavkastning fastigheter, %	5,1	3,4	
Överskottsgrad, %	73	74	75
Soliditet, %	51	51	>35
Belåningsgrad, %	36	36	<50
Skuldkvot, ggr	15,1	14,1	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,0	>2,2



Finansiering

Fortsatt stabil finansiering

- Totala faciliteter 36,6 Mdkr
- Totala lån 32,0 Mdkr
 - varav obligationer 12,5 Mdkr
 - Varav av certifikat 2,6 Mdkr
- 100 % grön finansiering
- Outnyttjat 1,9 Mdkr
- Kapitalbindning 4,4 år
- Räntebindning 3,1 år
- BAA2 stable outlook från Moody's

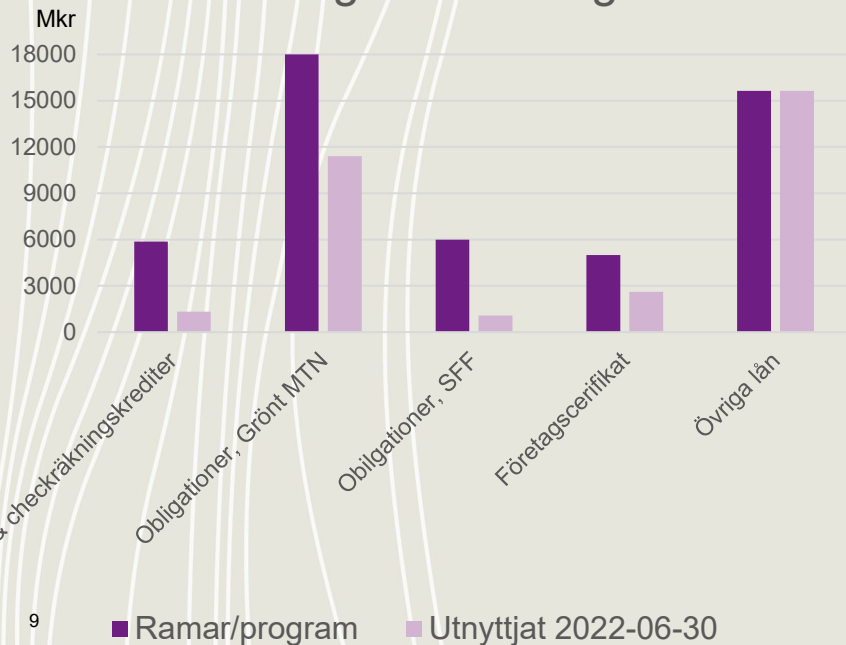
Aktiviteter under kv 2

- Löpande refinansiering av certifikat
- Återbetalt obligationsförfall om 1,05 Mdkr
- Utökat MTN-ram till 18 Mdkr
- Uppdaterat gröna ramverket
- Moody's bekräftat ratingen Baa2, stable outlook

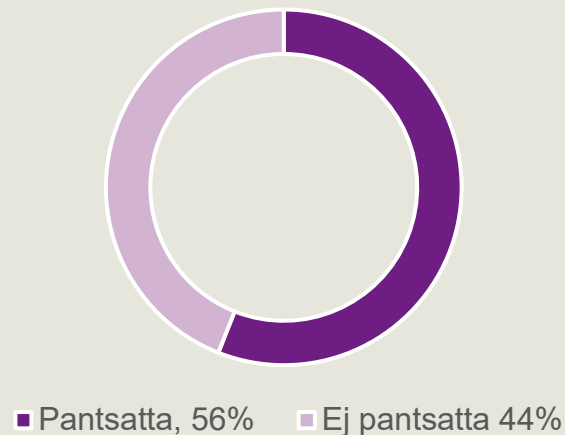
-
- Ny 10-årig bankfacilitet om 1,2 Mdkr kommer tecknas juli

Finansieringskällor

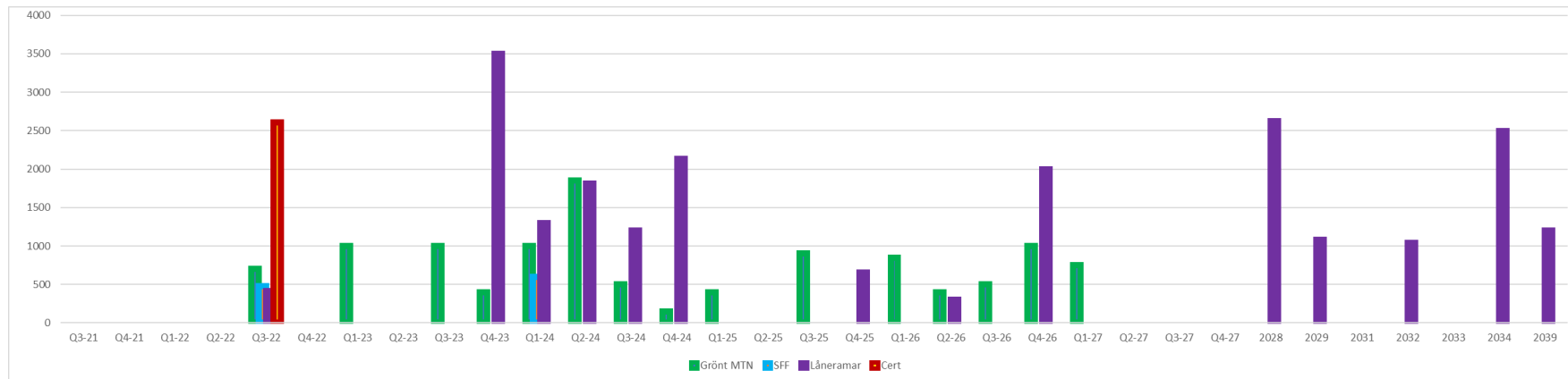
Fördelning finansieringskällor



Säkerhetsfördelning



Förfallostruktur lån



2022:

- Förfall certifikat 2,6 Mdkr
- Förfall obligationer 1,2 Mdkr refinansieras i höst
- Förfall bankfaciliteter 0,4 Mdkr - rullas löpande
- Ny bankfacilitet juli 2022: 1,2 Mdkr

2023:

Förfall obligationer 2,4 Mdkr

Förfall bankfaciliteter 3,5 Mdkr – hanteras i år



Räntebindning

Förfall	Ränte- swapar	Fastränte- obligationer och -lån	Totalt
2022	800	0	800
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	0	2 000
2030	800	0	800
2031	900		900
2032	500		500
Totalt	18 750	4 076	22 826

- 71 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 3,1 år
- Fast ränta derivat mellan -0,18% och 1,30 %
- Känslighetsanalys rullande 12 månader:
 - +1% i marknadsränta ger ökad kostnad om 88 Mkr
 - Förutsätter oförändrad lånevolym och oförändrad marginal



Återköp 2022-06-30

- Återköpt Q2: 1,6 miljoner aktier
- Eget innehav
 - 13,4 miljoner aktier
 - 4,06%
 - Snittkurs 124,95 kr per aktie



Fastigheter och hyresmarknad



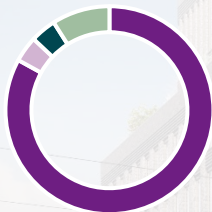


Modern portfölj i bra lägen

- 102 fastigheter
- Marknadsvärde 88,5 Mdkr
 - Förvaltningsfastigheter 73,6 Mdkr
 - Förädlingsfastigheter 8,0 Mdkr
 - Projektfastigheter 6,9 Mdkr
- Värdetillväxt jan-jun 2022: 3 179 Mkr
- Genomsnittligt avkastningskrav: 3,69 %

Stabila kunder med långa avtal

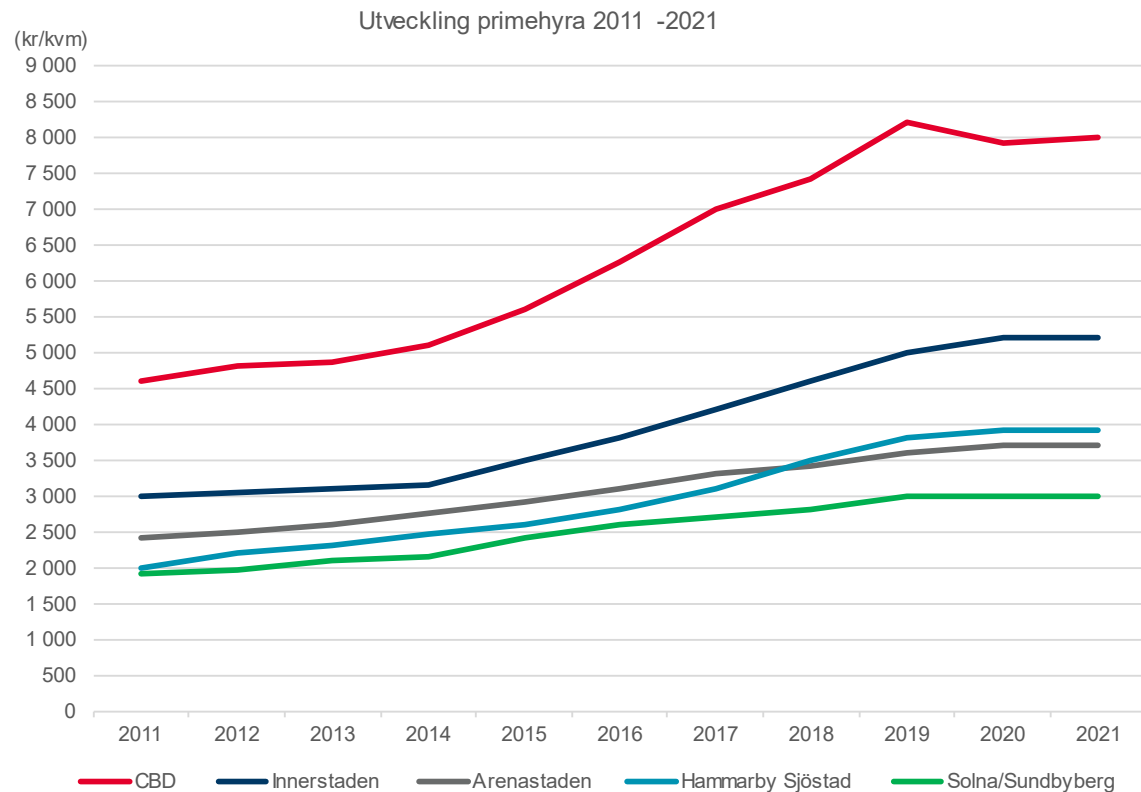
- Cirka 660 kunder
- 25 största kunderna, 41 % av hyresintäkterna
- Andel av totalhyra



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

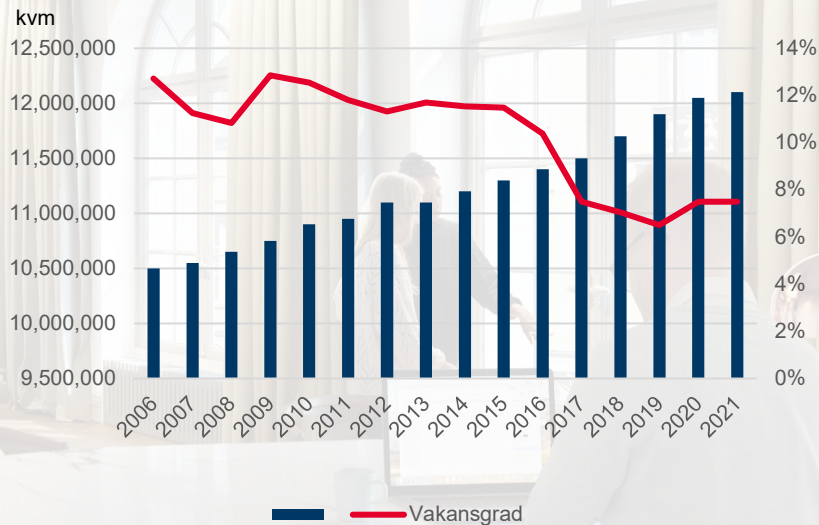
Kunder	Andel	Löper till år
SEB	6%	2037
ICA Fastigheter Sverige	4%	2030
Telia Company	4%	2031
TietoEvry	3%	2029
Swedbank	2%	2029
Carnegie Investment Bank	2%	2027
Migrationsverket	2%	2028
Bilia AB	2%	2041
Svea Ekonomi	2%	2027
Statens Skolverk	1%	2024
Summa	28%	

Hyresutvecklingen 2001-2021





Kontorsstocken & vakansgrad i Stockholm



Källa: Cushman & Wakefield

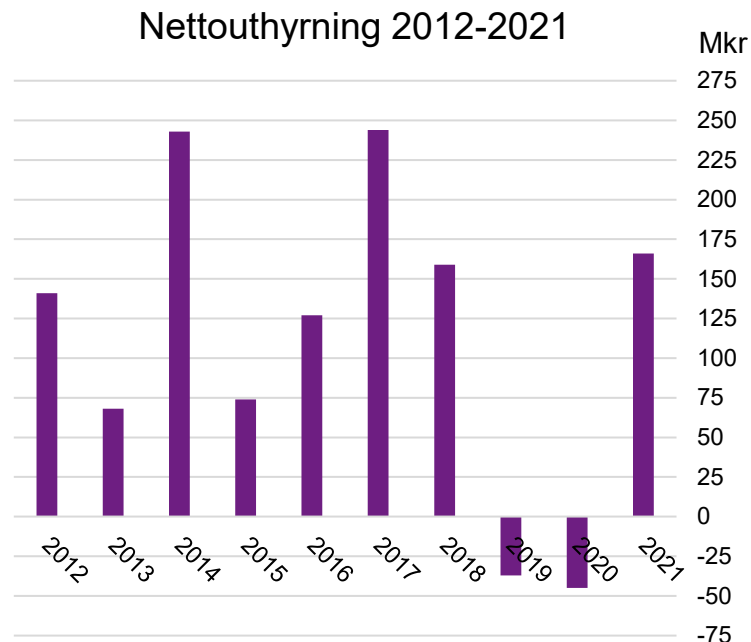


Nettouthyrning

Utfall 2022-06-30

- Nyuthyrning 137 Mkr
- Uppsägningar -93 Mkr
- **Nettouthyrning 44 Mkr**
- Omförhandling 82 Mkr, +11%

Mål 2022 > 80 Mkr



Omförhandlingar

- Omförhandlingar jan-jun
 - 82 Mkr +11%
 - 169 Mkr förlängt på oförändrade villkor
- Omförhandlingar 2022
 - Begränsas av hög index ökning (+2,8%) och höjd fastighetsskatt
- Drygt 151 Mkr av förfallen 2022 är redan omförhandlade

Förfallostruktur

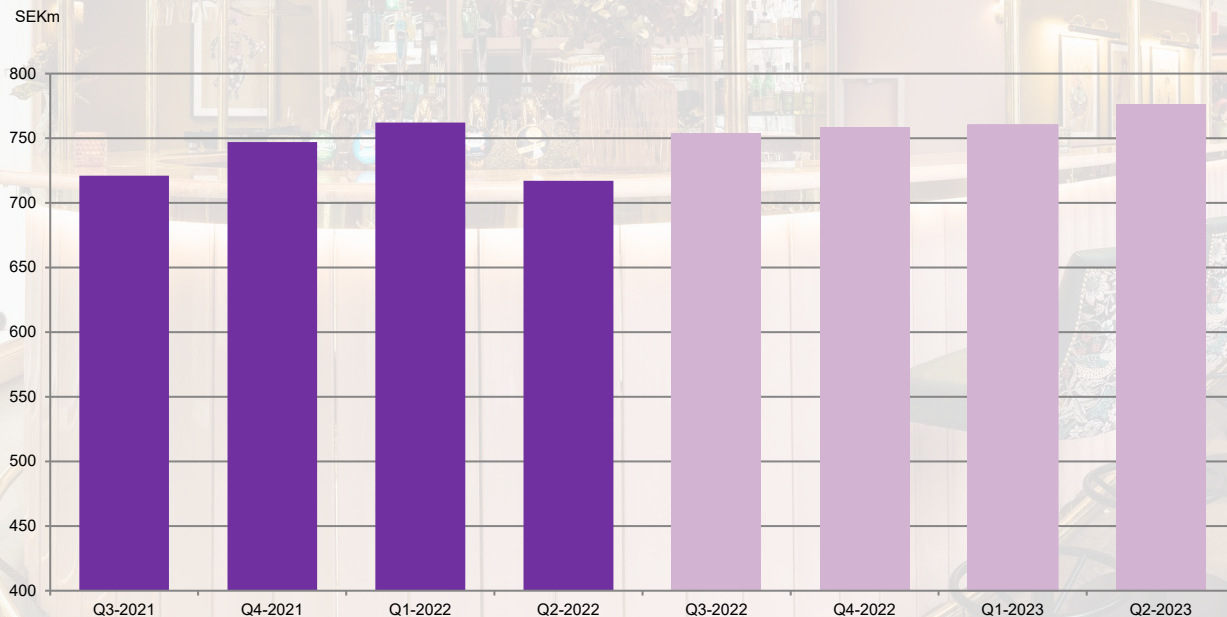
Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2022	383	256	9
2023	438	429	14
2024	236	297	10
2025	132	391	13
2026	99	399	13
2027+	73	1 059	36
Kommersiellt	1 361	2 830	95%
Bostadsavtal	170	18	1%
Garage- och parkering	727	131	4%
Totalt	2 258	2 979	100%

Uthyrningsgrad och vakans



- Förvaltningsportföljen
 - Ekonomisk uthyrningsgrad 89%
 - Större vakanser: Solna Business Park, Luma, Hägern
- Förädlingsportföljen
 - Avser fastigheter som helt eller delvis tomställts för projektutveckling, uthyrningar görs på kortidskontrakt utan besittningsrätt
 - Totalt cirka 236 000 kvm, varav 139 000 uthyrt
 - Löpande årshyra per halvårsskiftet uppgick till 212 Mkr
- Projektportföljen
 - Bedömt hyresvärde 397 Mkr varav 13 Mkr ingår i löpande årshyra
 - Uthyrningsbar yta 155 700 kvm
 - Uthyrningsgrad yta 27 procent
 - Inflyttning från hösten 2022 till 2025

Hyresutveckling befintlig kontraktsporfölj 2022-06-30



- Baserat på kontrakterade avtal inklusive kända in- och avflyttningar och omförhandlingar 2022-06-30
- Ingen indexuppräknig
- Exklusive uthyrningsmål och antaganden om nya tecknade avtal eller uppsägningar



Transaktionsmarknaden



Transaktioner på vår marknad under 2022

- 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
- Lager 6, Vasagatan, 2 900 kvm kontor, köpare Probitas
- Skogskarlen 3, Bergshamra, 8 900 kvm kontor, köpare Fortifikationsverket



Kabelverket 2 i södra Stockholm

- Köpeskilling 812 Mkr före avdrag för latent skatt
- 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

Våra projekt





Projektportföljen 2022-06-30

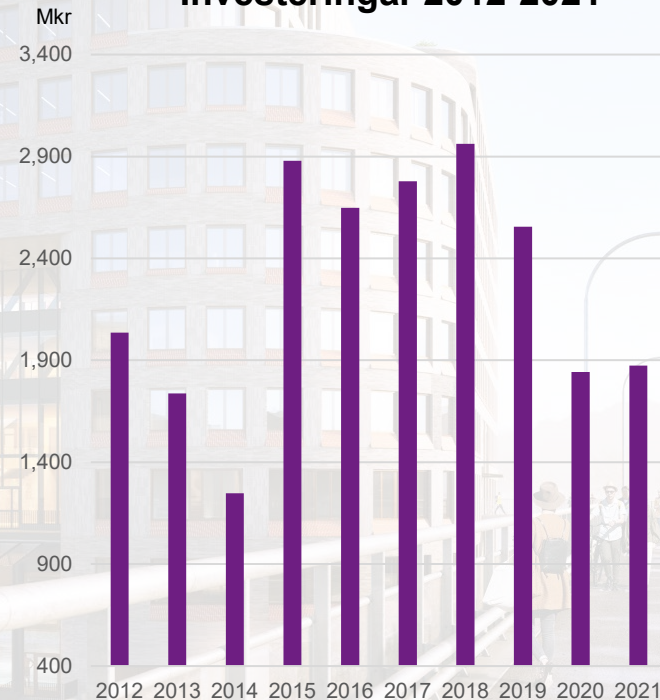
- Uthyrningsbar yta: 155 700 kvm
- Uthyrningsgrad: 27%
- Investeringar ack Q2: 1 077 Mkr
 - Projekt- och förädlingsfastigheter 660 Mkr
 - Förvaltningsfastigheter 417 Mkr
- Orealiserade värdeförändring projekt: 391 Mkr



Investeringar

Investeringar	2022 jan-jun	2021
Projekt- & förädlingsfastigheter	660 Mkr	1 239 Mkr
Förvaltningsfastigheter	417 Mkr	635 Mkr
Summa	1 077 Mkr	1 874 Mkr

Investeringar 2012-2021



Avslutade projekt



- Del av Bocken 39, Kungsgatan
- BREEAM-in-use, very good
- 7 700 kvm
- Hyresgäst Convendum



- Poolen 1, Arenastaden
- BREEAM-SE, excellent
- 28 100 kvm
- Hyresgäster TietoEvry mfl



”Staden under tak”

- Nöten 4, Solna Strand
- Förädlingsprojekt
- Cirka 50 000 kvm kontor
- Projektstart 2022
- Bedömd investering idag 770 Mkr





Påsen 1, Hammarby Sjöstad

- Attraktiv industriell karaktär
- Cirka 11 000 kvm kontor
- Om- och tillbyggnad
- Planerat färdigställande Q4 2024
- Bedömd investering idag 313 Mkr

Flemingsberg

Södra entrén

Alfa Laval



Stadscentrum

Operan / Dramaten



- Fastighetsvärde 2,2 Mdkr
- Antal fastigheter 7
- Förvärv av Generatoren 10
- Projekt Operan/Dramaten pågår
- Byggstart Alfa Laval i höst



Prisutveckling

- 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 o 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.

Hållbarhet



Hållbarhet i allt vi gör

- 100 % Hållbarhetscertifierat förvaltningsbestånd
- 100 % Hållbarhetscertifierad nyproduktion
- 100 % Grön finansiering
- 100 % Granskning av strategiska leverantörer
- 96 % Förnybar energi
- 88% Gröna hyresavtal av total yta
- GRESB 93 av 100

Fokus 2022

- Samverkan med andra för att säkerställa en hållbar utveckling i våra stadsdelar
- Mäta Co2utsläpp i samtliga större hyresgäst Anpassningar och projekt
- Hållbarhetsmål i varje projekt
- Engagemang för barn och unga i våra stadsdelar med tonvikt på Flemingsberg
- Hållbarhetshuset, Haga Norra - återbruksprojekt





Frågestund

Vår vision

**Framgångsfaktorn
för en ny tid**