

Bokslutskommuniké 2022

2023-02-06

Stefan Dahlbo, VD

Åsa Bergström, CFO



FABEGE I KORTHET

Solna

Marknadsvärde	42 554 Mkr
Uthyrningsbar yta	729 Tkvm
Hyresvärde	1 799 Mkr

Stockholms innerstad

Marknadsvärde	31 989 Mkr
Uthyrningsbar yta	324 Tkvm
Hyresvärde	1 417 Mkr

Hammarby Sjöstad

Marknadsvärde	8 327 Mkr
Uthyrningsbar yta	138 Tkvm
Hyresvärde	384 Mkr

Flemingsberg

Marknadsvärde	2 391 Mkr
Uthyrningsbar yta	70 Tkvm
Hyresvärde	60 Mkr

102

Fastigheter

86,3 Mdkr

Marknadsvärde | 83% förvaltning

3,99 %

Avkastningskrav (snitt)

Arenastaden



Solna Business Park



Stockholms innerstad



Hammarby Sjöstad



Flemingsberg

En modern portfölj
i spårbundna lägen

Sammanfattning 2022

- Ökade hyresintäkter och driftöverskott
- Ökande räntekostnader
- Minskat förvaltningsresultat
- Negativ värdeutveckling i fastighetsportföljen kv4
- Nettouthyrning 86 Mkr
- Birger Bostad en del av Fabege

Resultaträkning i sammandrag

MKR	2022	2021
Hysesintäkter	3 032	2 889
Omsättning bostadsutveckling	295	62
Nettoomsättning	3 327	2 951
Fastighetskostnader	-792	-704
Kostnader bostadsutveckling	-374	-71
Bruttoresultat	2 161	2 176
Central administration	-102	-110
Räntenetto	-612	-495
Tomträttsavgälder	-42	-36
Resultatandelar intressebolag	-32	2
Förvaltningsresultat	1 373	1 537
Realiserade värdeförändringar fastigheter	74	56
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-233	4 585
Värdeförändringar derivat och aktier	1 750	534
Resultat före skatt	2 964	6 712
Skatt	-588	- 1 312
Årets resultat	2 376	5 400



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 5 % (2)
- Överskottsgrad 74 % (76)
- Värdeförändring -233 Mkr
- Resultat per aktie
7:49 kr (16:73)

Fastighetsvärdering 2022

Fastighetsvärde 86,3 Mdkr varav förvaltningsportföljen 72 Mdkr

	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Externvärderat	80%	35%	30%	40%
Värdeförändring	-3 665 Mdkr	253 Mdkr	1 020 Mdkr	2 159 Mdkr
Yield	3,99%	3,77%	3,69%	3,70%

Värdeförändring Kv4 2022:

- Yield (+ 0,12) -4,7 Mdkr
- Kassaflöde inklusive inflation + 1,7 Mdkr
- Projekt – och förädlingsfastigheter -0,7 Mdkr

Värdeförändring 2022

- Yield (+0,23) -5,4 Mdkr
- Kassaflöde inklusive inflation +5,2 Mdkr
- Projekt 0 Mdkr



Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring	Resultateffekt efter skatt	Eget kapital per aktie	Soliditet	Belåningsgrad
2022-12-31		145 kr	49%	38%
5%	-3 428 Mkr	131 kr	48%	41%
10%	-6 856 Mkr	120 kr	46%	43%
20%	-13 712 Mkr	99 kr	43%	48%
25%	-17 741 Mkr	88 kr	40%	51%
30%	-20 568 Mkr	77 kr	38%	55%

Baserat på fastighetsvärde 2022-12-31: 86,3 Mdkr



Nyckeltal, 31 december 2022

	2022	2021	Mål
Eget kapital kr per aktie	145	141	
EPRA NRV – kr per aktie	173	171	
Totalavkastning fastigheter, %	2,4	8,7	
Överskottsgrad, %	74	76	75
Soliditet, %	49	51	>35
Belåningsgrad, %	38	36	<50
Skuldkvot, ggr	15,6	14,7	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	4,1	>2,2



Fortsatt stabil finansiering

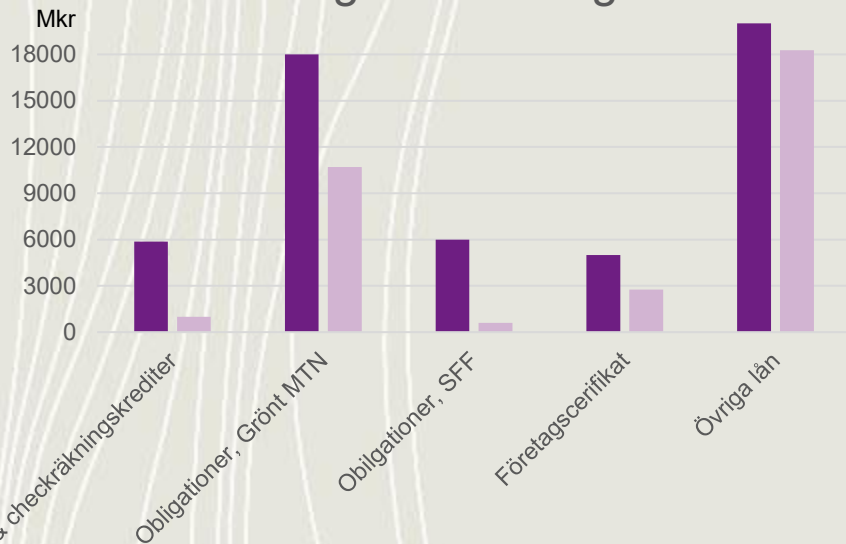
- Totala faciliteter 40,6 Mdkr
- Totala lån 33,3 Mdkr
 - varav obligationer 11,3 Mdkr
 - Varav av certifikat 2,8 Mdkr
- 100 % grön finansiering
- Outnyttjat 7,3 Mdkr
 - varav 2,7 Mdkr backup för certifikatprogrammet
- Kapitalbindning 4,7 år
- Räntebindning 2,7 år
- BAA2 negativ outlook från Moody's

Aktiviteter under kv 4

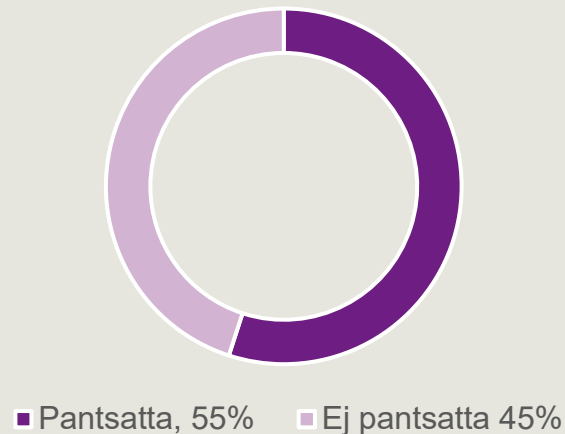
- Två nya bankfaciliteter om 2,4 Mdkr
- Faciliteter om 3,5 Mdkr förlängdes
- Ökad aktivitet på certifikatmarknaden

Finansieringskällor

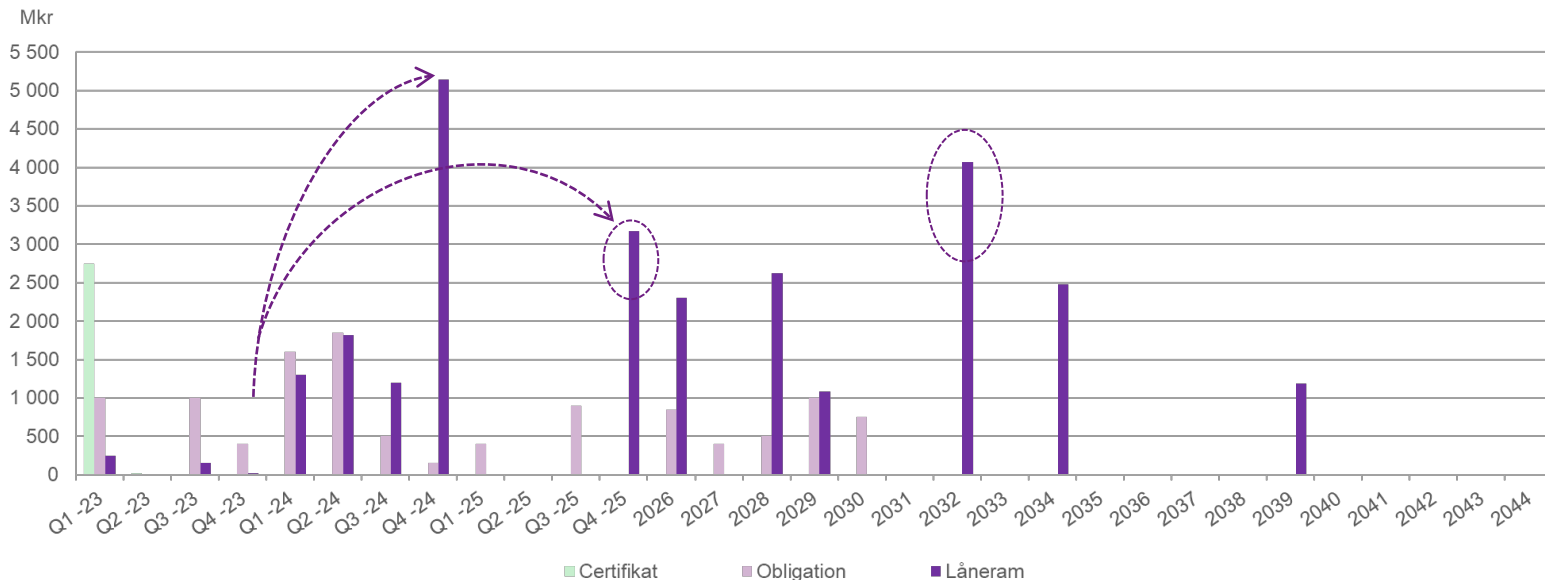
Fördelning finansieringskällor



Säkerhetsfördelning



Förfallostruktur lån 2022-12-31



2023:

- Förfall certifikat 2,8 Mdkr
- Förfall obligationer 2,4 Mdkr
- Bankfaciliteter 1,5 Mdkr förlängda till Q4 2025
- Certifikat back-up 2,0 Mdkr förlängda till Q4 2024
- RCF förfall refinansierats med certifikat
- Nya lånelöften 2,4 Mdkr

2024:

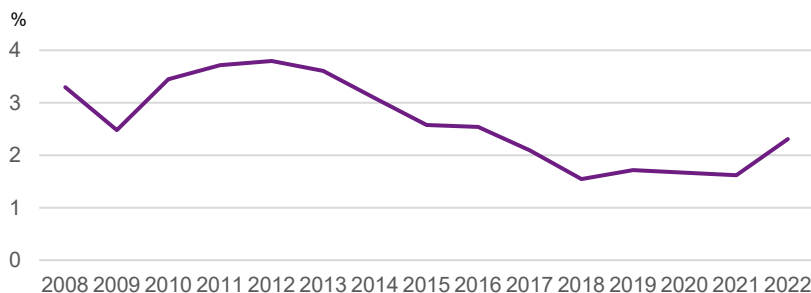
- Q1 : SHB RCF 1,3 Mdkr
- Q2: SEB TL & RCF 1,5 Mdkr, Swedbank TL 0,3Mdkr
- Q3: Nordea TL & RCF 1,2 Mdkr
- Q4: SEB TL 3,0 Mdkr, Certifikat back-up 2,0 Mdkr



Räntebindning 2022-12-31

- 65 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 2,7 år
- Fast ränta derivat mellan -0,18% och 1,30 %
- Känslighetsanalys rullande 12 månader:
 - +1% i marknadsränta ger ökad kostnad om 100 Mkr
 - Förutsätter oförändrad lånevolym och oförändrad marginal

Snittränta, skuldportföljen



Förfall	Ränteswappar	FXD MTN & 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



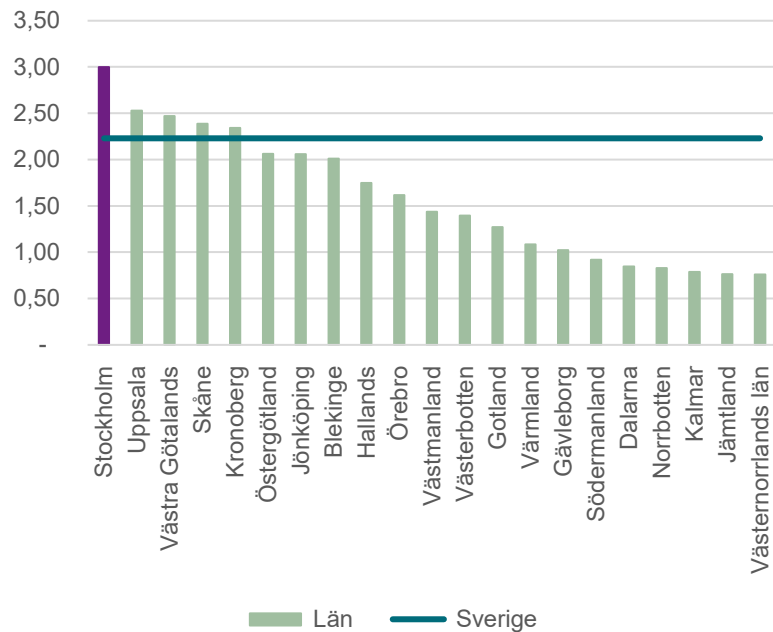
Återköp 2022-12-31

- Inga återköp under Q4
- Eget innehav
 - 16,2 miljoner aktier
 - 4,89% av kapitalet och röster
 - Snittkurs 120,23 kr per aktie

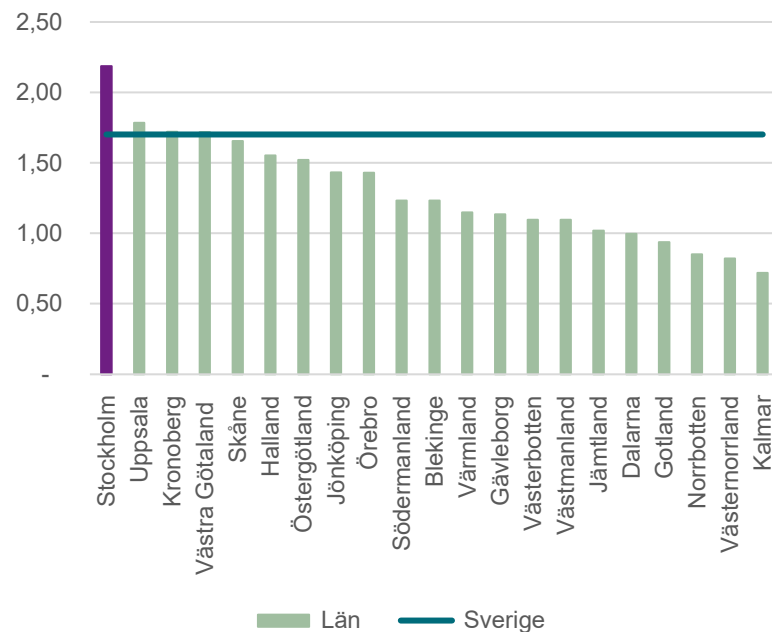


Tillväxt per region

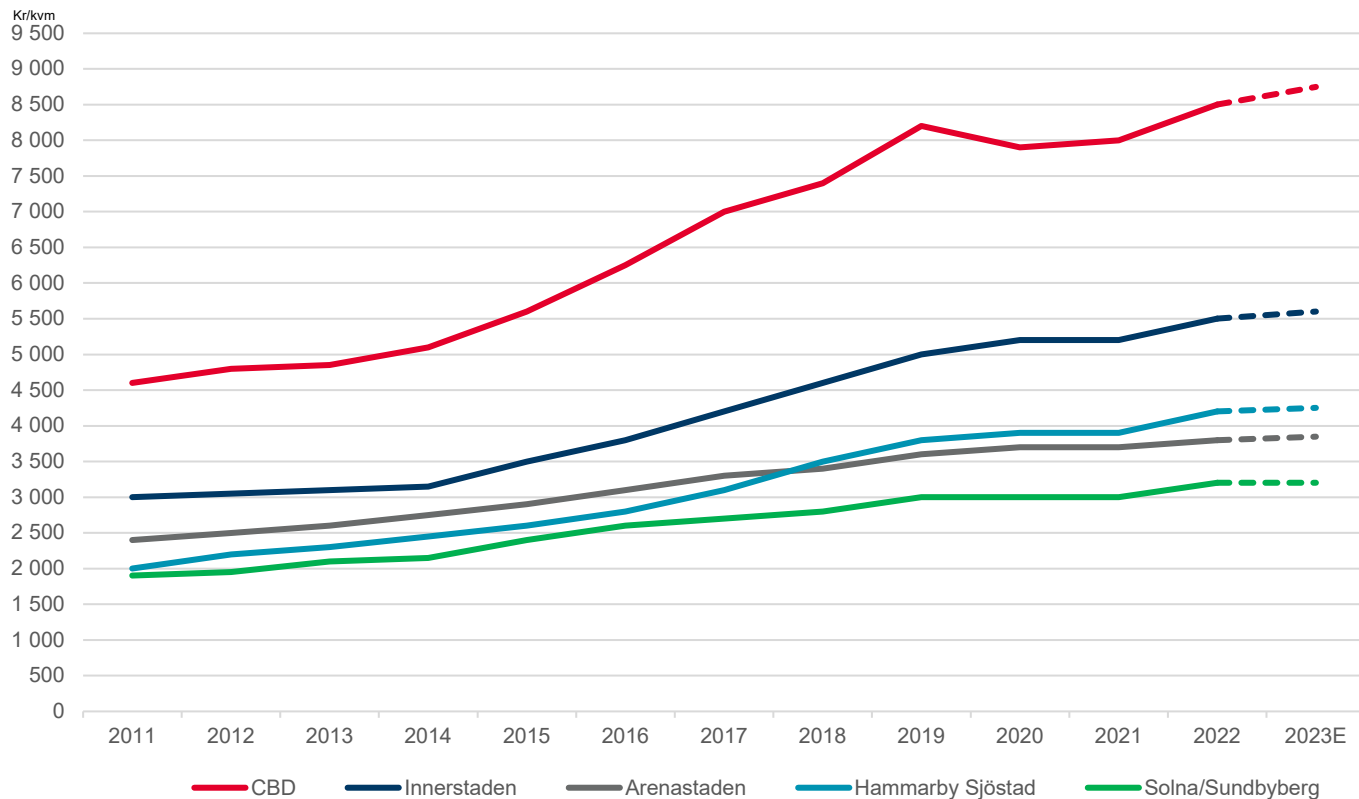
Genomsnittlig tillväxt per län 2013-2022, %



Prognos genomsnittlig tillväxt per län 2023-2030, %



Hyresutvecklingen 2011-2023E (primehyra)

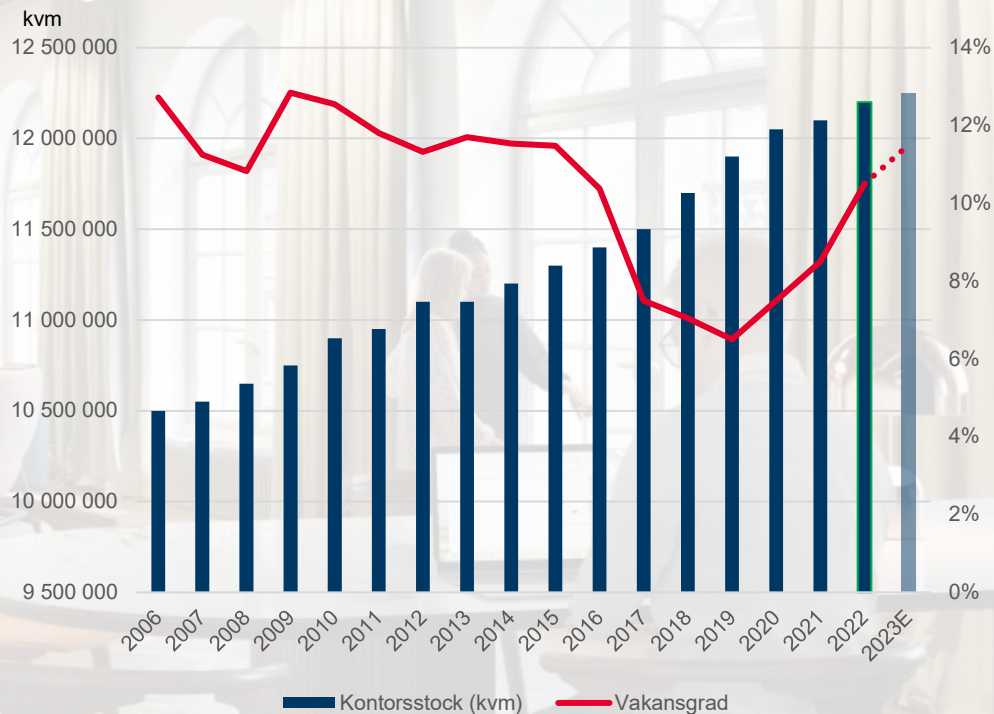


Källa: Cushman & Wakefield





Kontorsstocken & vakansgrad i Stockholm 2006-2023E



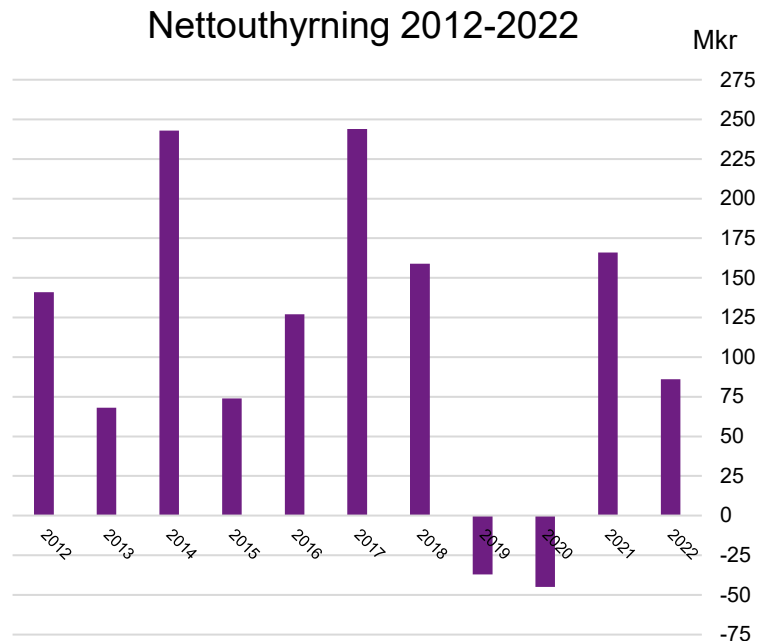
Källa: Cushman & Wakefield



Nettouthyrning 2022

Mkr	2022	2021
Nyuthyrning	276	329
Uppsägningar	-190	-167
Nettouthyrning	86	162

Mål 2022 > SEK 80m



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%	

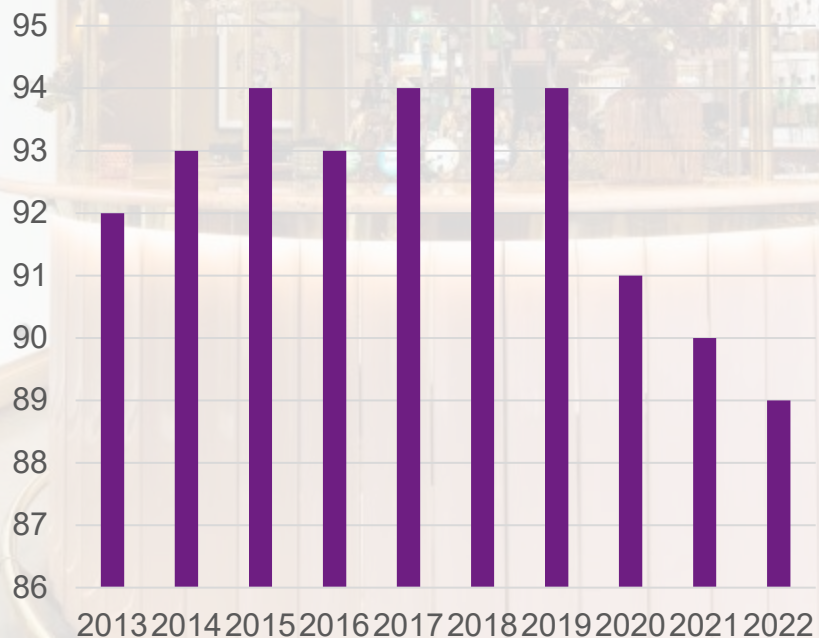
Omförhandlingar 2022

- Omförhandlingar 2022
 - 174 Mkr +7%
 - 341 Mkr förlängt på oförändrade villkor
- Drygt 128 Mkr av förfallen är redan omförhandlat för 2023 och 2024.

Förfallostruktur

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2023	597	475	15
2024	289	319	10
2025	233	493	16
2026	184	432	14
2027	74	431	14
2028+	67	857	26
Kommersiellt	1 444	3 007	94
Bostadsavtal	208	22	1
Garage- och parkering	689	144	5
Totalt	2 341	3 173	100

Uthyrningsgrad 2022-12-31



- **Förvaltningsportföljen**

- Ekonomisk uthyrningsgrad 89%
- Nettotillskott kommande in- och avflyttningar +75 Mkr

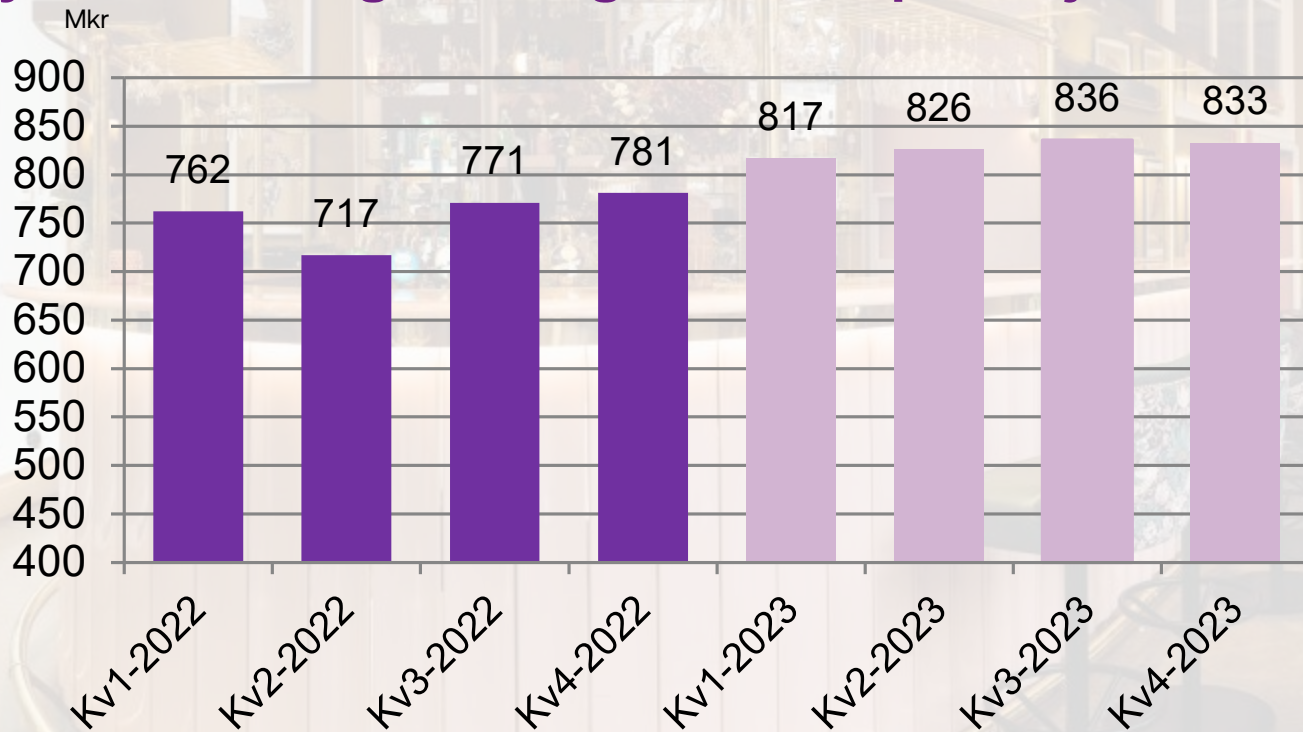
- **Förädlingsportföljen**

- Avser fastigheter som helt eller delvis tomställts för projektutveckling, uthyrningar görs på kortidskontrakt utan besittningsrätt
- Totalt cirka 236 000 kvm, varav 141 000 uthyrt

- **Projektportföljen**

- Bedömt hyresvärde 405
- Uthyrningsgrad yta 35 procent
- Inflyttning från hösten 2022 till 2025

Hyresutveckling befintlig kontraktsporfölj 2022-12-31

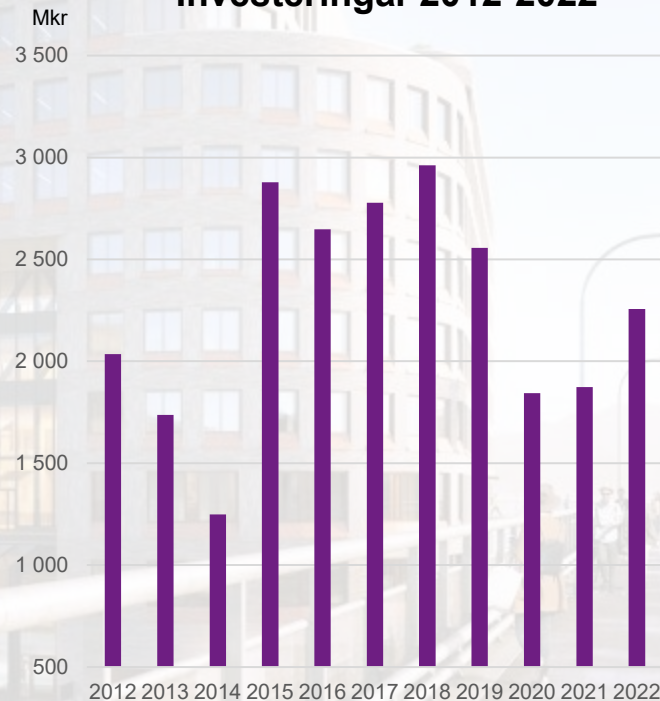


Hyresavtalen har uppräknats med bedömt utfall av index från och med Q1 2023. Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktsporfölj per bokslutsdagen. Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktsporfölj per bokslutsdagen.

Investeringar 2022

Investeringar	2022	2021
Projekt- & förädlingsfastigheter	1 427 Mkr	1 239 Mkr
Förvaltningsfastigheter	800 Mkr	635 Mkr
Summa	2 257 Mkr	1 874 Mkr

Investeringar 2012-2022



Transaktioner på vår marknad

hösten 2022 och januari 2023

- Marievik 27&30 (Marievik), 11 600 kvm kontor, köpare AMF
- Vildmannen 11 (CBD), 2 700 kvm kontor, köpare Harmerica Properties
- Klippan 10 (Strandvägen), 5 600 kvm hotell, köpare Anders Bodin Fastigheter
- Brunfisken 20 (Östermalm), 1 500 kvm kontor, butik, bostad, köpare Lars Edman
- Skotten 6 (CBD), 13 500 kvm kontor&handel, köpare Axfast



Projektportfölj 2022-12-31

- Pågående projektvolym 4,4Mdkr
- Investering 2022: 1 427 Mkr

Fastighets- beteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad invest- ering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q1-2024	53 400	0%	130	1 834	770	98
Regulatern 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	185	445	126
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q2-2024	27 000	30%	94	815	1 356	444
Separatern 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	226	1 045	95
Semaforen 1	Parkering	Arenastaden	Q4-2023	18 000	0%	15	14	330	149
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4-2024	11 000	0%	38	475	373	29
Hägern Mindre 7 ³⁾	Kontor	City	Q3-2023	5 100	100%	44	817	81	15
Summa				149 800	35%	404	4 366	4 400	956
Övriga Mark- och projektfastigheter							3 647		
Övriga Förädlingsfastigheter							7 948		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							15 961		

¹ Operativ uhyrningsgrad per 2022-12-31 exklusive parkeringshuset Semaforen 1.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 404 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2022.

³ Fastigheten Hägern Mindre 7 är klassad som en förvaltningsfastighet i Fabeges segmentsredovisning.

Byggrätter 2022-12-31

- Kommersiella byggrätter
 - 747 700 kvm BTA
 - Cirka 18 % laga kraft
 - Bokfört värde: ca 6 500 kr/kvm
- Bostadsbyggrätter
 - 653 700 kvm BTA
 - Cirka 37 % laga kraft
 - Bokfört värde: ca 7 400 kr/kvm





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.



Aktivt hållbarhetsarbete fortsätter

- Nya delmål på vägen mot klimatneutral förvaltning och halvering av klimatavtrycket i projektutveckling
- Nytt Cirkularitetsindex - minst 20 % återbrukat material i ombyggnadsprojekt
- Minskad elförbrukning -11 % i fjärde kvartalet
- Fortsatt fokus på ungdomar i Flemingsberg genom olika riktade insatser



Frågestund

Vår vision

**Framgångsfaktorn
för en ny tid**