

An aerial photograph of a city, likely Stockholm, Sweden, taken during sunset. The sky is filled with soft, colorful clouds in shades of purple, pink, and orange. The city's architecture is visible, featuring a prominent church spire in the center. The water in the foreground is calm, reflecting the sky. The text "Välkommen till Fabeges årsstämma 2022" is overlaid in white, bold, sans-serif font across the middle of the image.

Välkommen till Fabeges årsstämma 2022

Fabege 

Vi gör verklighet av visioner

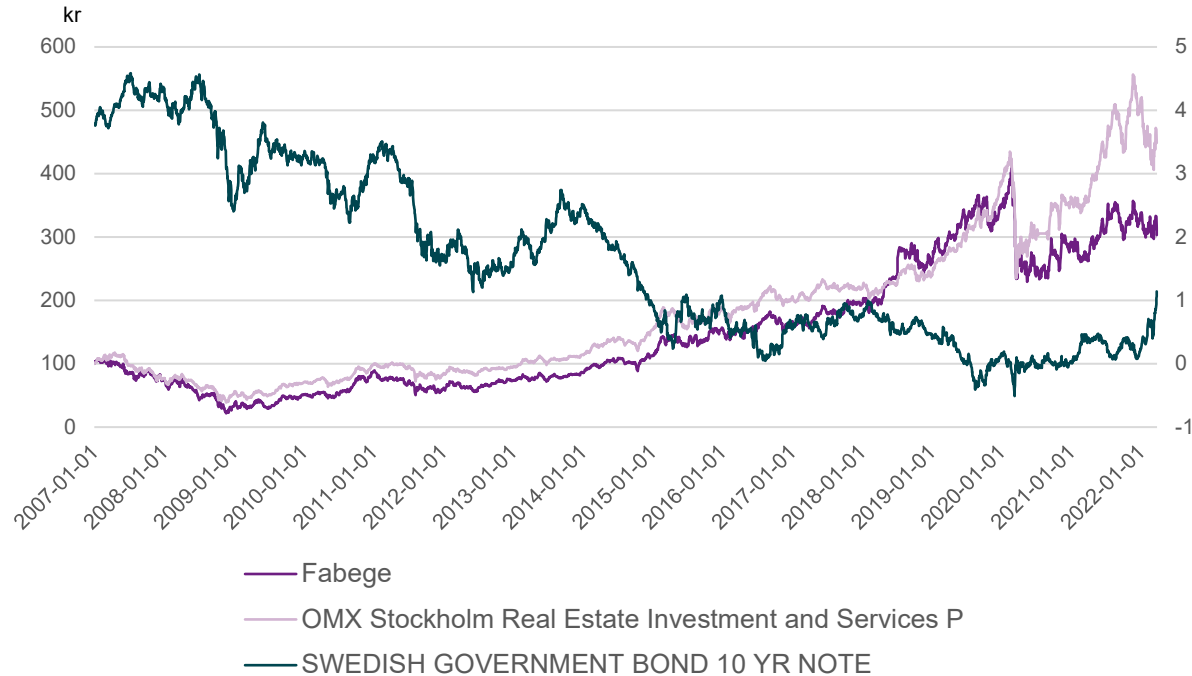
VD Stefan Dahlbos anförande på
årsstämman 2022

2021

- Hyresintäkter 2 889 Mkr
- Förvaltningsresultat 1 537 Mkr
- Värdeförändringar 4 641 Mkr
- Nettouthyrning 162 Mkr
- Överskottgrad 76 %
- Belåningsgrad 36 %
- Vakansgrad 10 %



Svensk 10 år obligationsränta och aktieutveckling

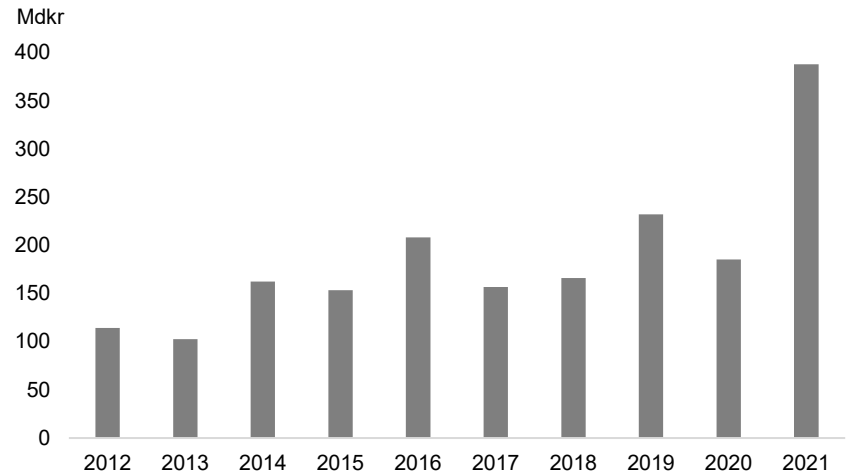


Källa: Handelsbanken





Transaktionsmarknaden 2012-2021



Källa: Cushman & Wakefield



Covid-19

- Nära 600 dagar av restriktioner
- Arbetat hemifrån sedan mars 2020
- Fokus på kunddialoger
- Stöd till kunder och samhälle



Orolig omvärld



2022 - vi står starka

- 94 fastigheter
- Uthyrningsbar yta 1 250 000 kvm
- Hyresvärde 3,4 Mdkr
- Fastighetsvärde 83,3 Mdkr
- Stor projektportfölj





JV:n bostäder 2021

- SHH Bostad i Kista
- Brabo i Haga Norra
- TB Gruppen i Råsunda





SHH Bostad

- 20 medarbetare
- 712 färdigställda bostäder 2021
- 98% försäljningsgrad i produktion
- 289 produktionsstartade boenden 2021



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

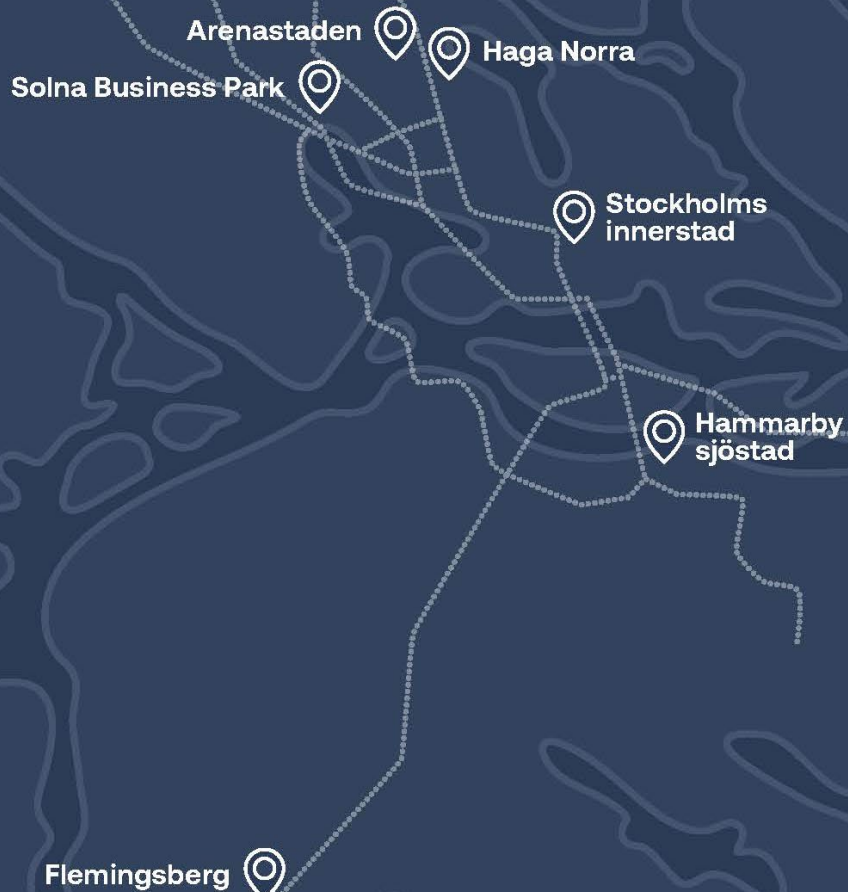


Kundfokus

- Cirka 660 kunder
- Stabila kunder med långa avtal
 - SEB, 2037
 - Telia Company, 2031
 - ICA, 2030
 - Swedbank, 2029
- 25 största kunderna står för 43 % av hyresintäkterna



Våra lägen – spårbundet





Sparven 17

Stockholms innerstad

- Fastighetsvärde 31 Mdkr
- 27 fastigheter
- 323 000 kvm uthyrningsbar yta
- Position kontorsmarknaden #3
- Stort intresse för rationella kontorslokaler



Större ombyggnationer i city



Bocken 39



Hägeren Mindre 7



Arenastaden

- Fastighetsvärde 21,6 Mdkr
- Antal fastigheter 26
- 335 000 kvm uthyrningsbar yta
- Position kontorsmarknaden #1
- Bra hyresnivåer vid nyuthyrning samt stark efterfrågan





Haga Norra

- Fastighetsvärde 3,1 Mdkr
- Antal fastigheter 3
- 23 000 kvm uthyrningsbar yta
- Projektstart etapp 2
 - Kontor ca 30 000 kvm
 - Förberedelser för nya bostäder och garage





Sliparen 1

Solna Business Park

- Fastighetsvärde 9,7 Mdkr
- Antal fastigheter 10
- 218 000 kvm uthyrningsbar yta
- Position kontorsmarknaden #1
- Två pågående detaljplaner
- Fokus på att öka attraktiviteten i området





Hammarby Sjöstad

- Fastighetsvärde 8,1Mdkr
- Antal fastigheter 11
- 136 000 kvm uthyrningsbar yta
- Position kontorsmarknaden #1
- Stor potential



Flemingsberg

Södra entrén

Stadscentrum

Operan / Dramaten

Alfa Laval



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

Operan/Dramaten





Alfa Laval

- Största kontorsuthyrning i Sverige 2021
- 20 000 kvm
- Projektstart 2023





Tumba skog - JV

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

Investeringar 2021

Projekt- och förädlingsfastigheter	1 239 Mkr
Förvaltningsfastigheter	635 Mkr
Summa	1 874 Mkr



SPREAK



Snabbhet



Prestigelöshet



Entreprenörskap



Affärsmässighet



Kundnärhet





Våra medarbetare

- 218 anställda
 - 95 % tycker att Fabege är en mycket bra arbetsplats
- Great Place to Work 86 (79) i Trust index
- Internrekryteringar





4 starka trender

- En digital transformation som förändrar allt
- Värderingar, välmående och hållbarhet
- Behov av flexibilitet, enkelhet och service
- Kontoren är fortsatt viktiga, men behöver förändras



Kontoret i ny tappning – centrala insikter

Sätt att arbeta

En ökad individuell flexibilitet med flera platser för arbete är här för att stanna.

Kontoret

Kontoret fortsätter att ha en viktig roll, men byter delvis skepnad och blir en mötespunkt som driver innovation.

Individen

Work-life-balance blir allt viktigare när hemarbete och arbete på kontoret mixas och gränser mellan det privata och arbetet suddas ut.

Hållbarhet - tydliga mål

- Klimatneutral 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 vara 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 93 av 100





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





”

Var dag i vardagen –

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

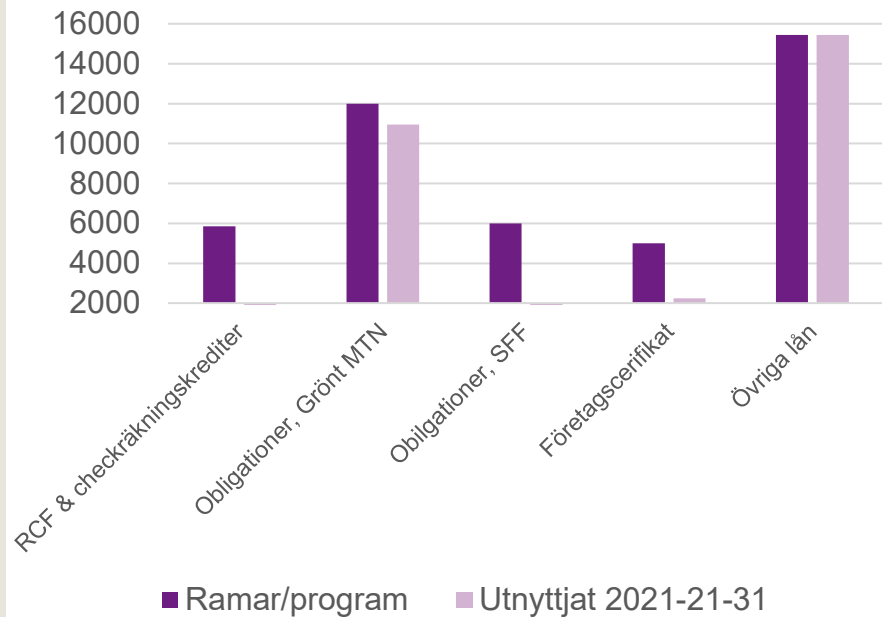
Återköp egna aktier

- 4,9 miljoner aktier under 2021
- Totalt eget innehav 11 784 877 aktier
- Motsvarade 3,56 % av antalet registrerade aktier

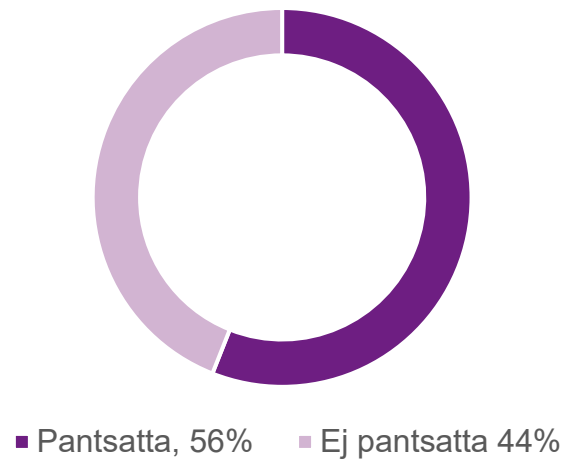


Finansieringskällor

Fördelning finansieringskällor



Säkerhetsfördelning

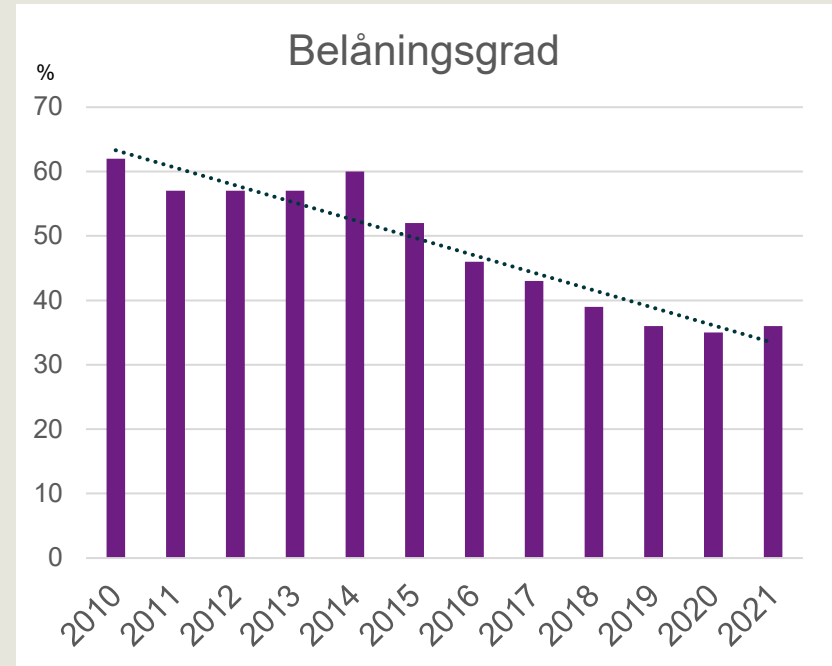
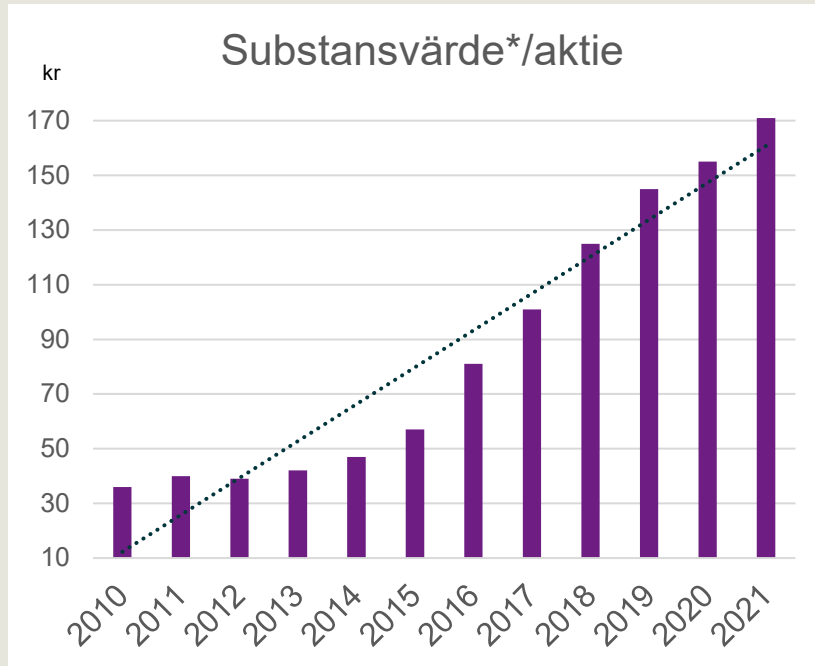


Nyckeltal, 2021

	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



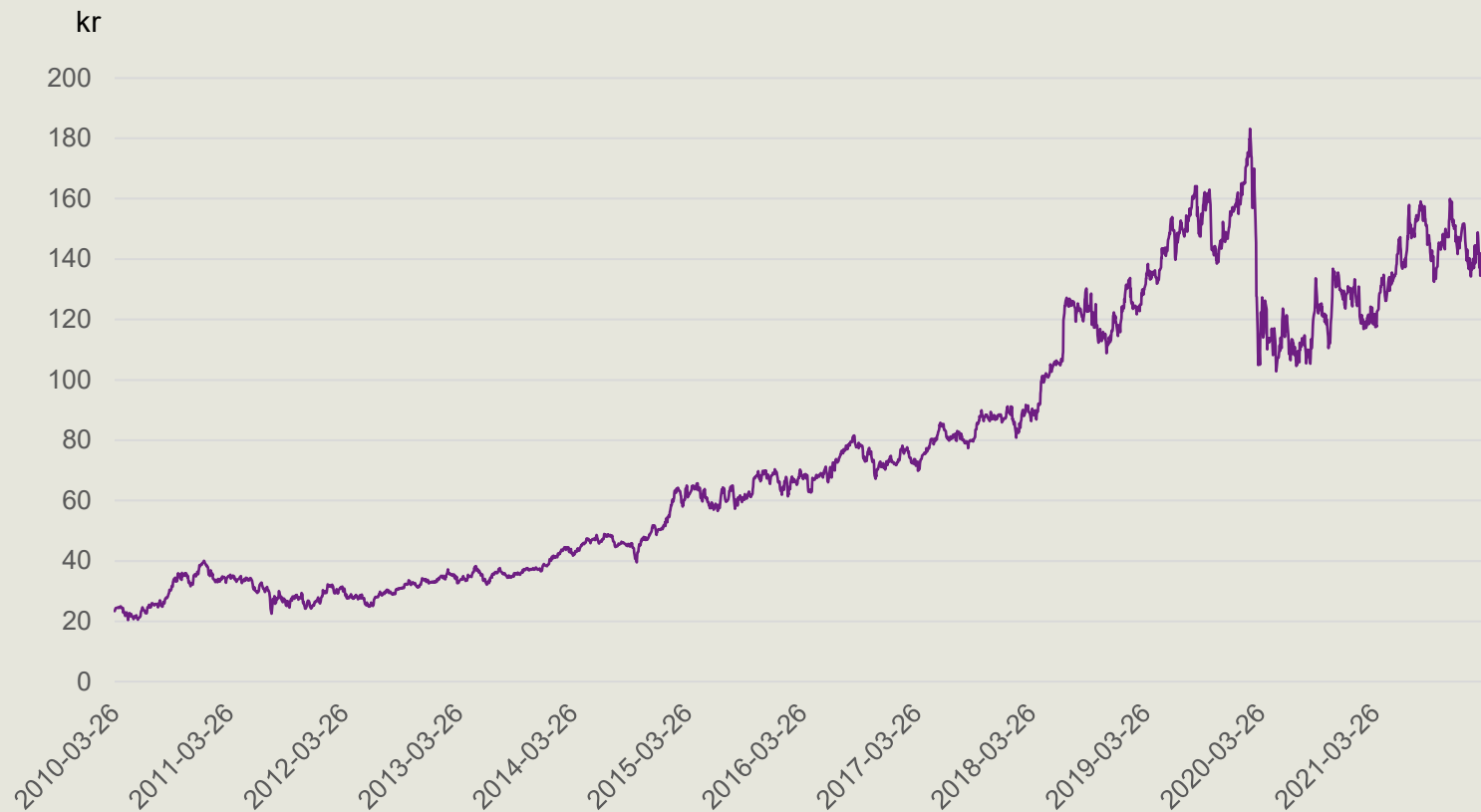
Utveckling 2010-2021



*EPRA NRV



Aktiekurs





Sammanfattning

- Vi står starka inför 2022 -

- Stabila kunder
- Stor byggrättsportfölj
 - Kontor och bostäder
- Stark balansräkning
- Kompetenta och engagerade medarbetare

