



Framgångsfaktorn för en ny tid

VD Stefan Dahlbos anförande på årsstämman 2023

Fabege

FABEGE I KORTHET



102

Fastigheter

86,3 Mdkr

Marknadsvärde | 83% förvaltning

3,99 %

Avkastningskrav (snitt)

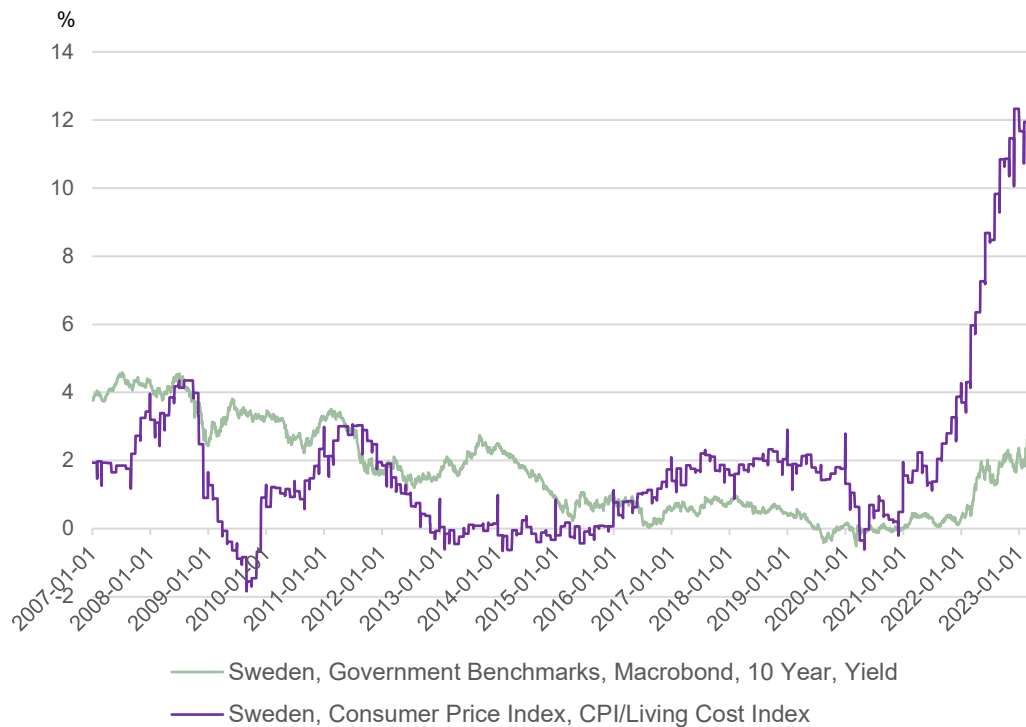
**En modern portfölj
i spårbundna lägen**

Nyckeltal, 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

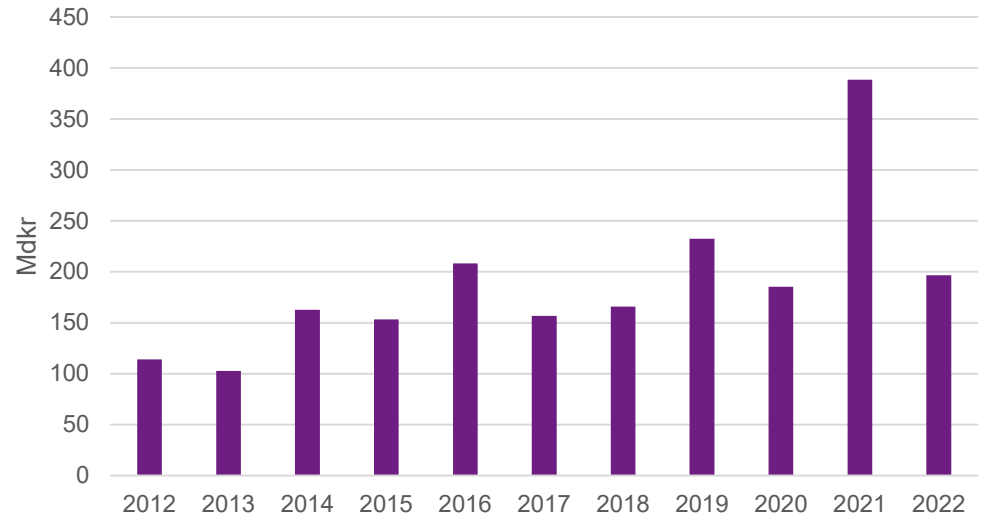


Svensk 10 år obligationsränta och inflation





Transaktionsmarknaden 2012-2022



Källa: Cushman & Wakefield



Orolig omvärld



Pågående projekt





Bostadsutveckling

- Birger Bostad helägt dotterbolag
- 9 pågående bostadsprojekt
- 355 bostäder i produktion
- Försäljningsgrad 89 %



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



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



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.

Indviden

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



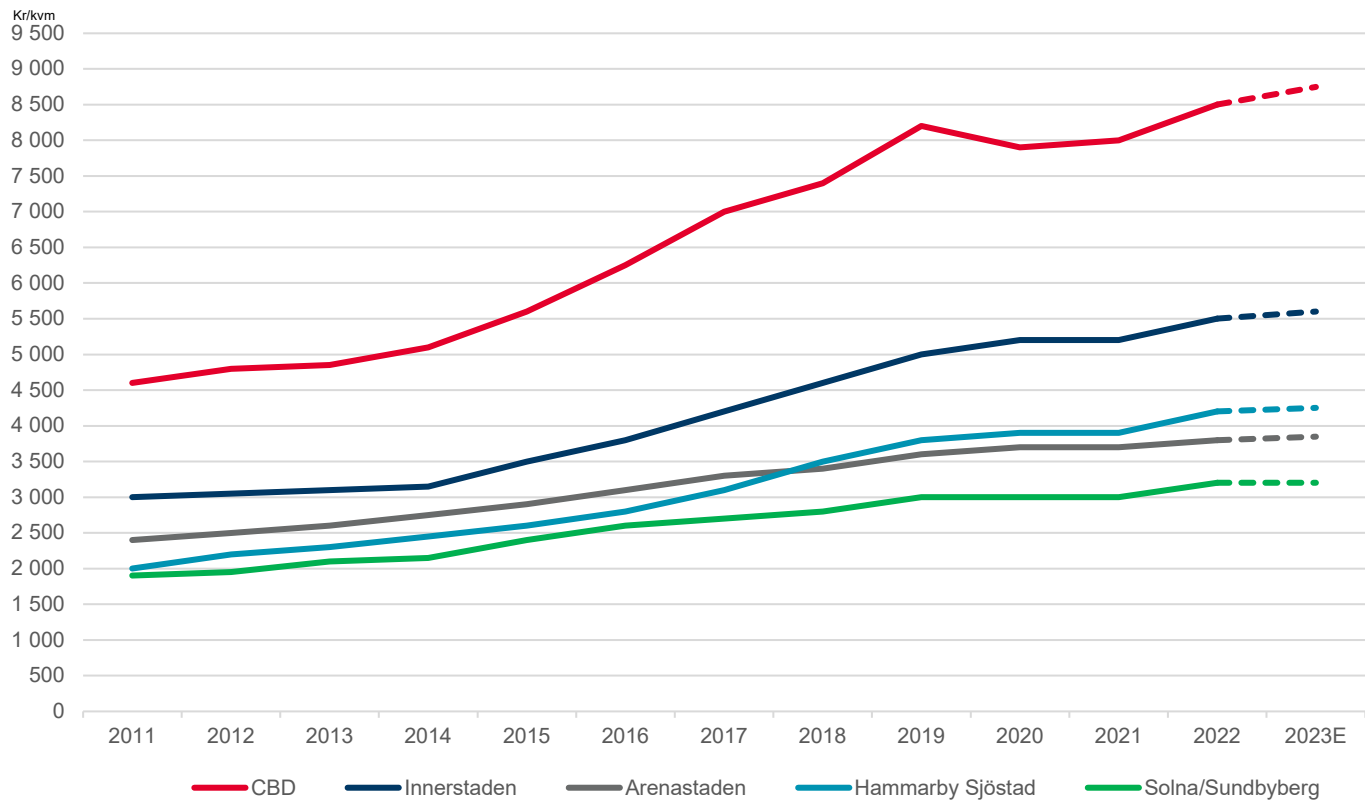


Trender

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



Hyresutvecklingen 2011-2023E (primehyra)

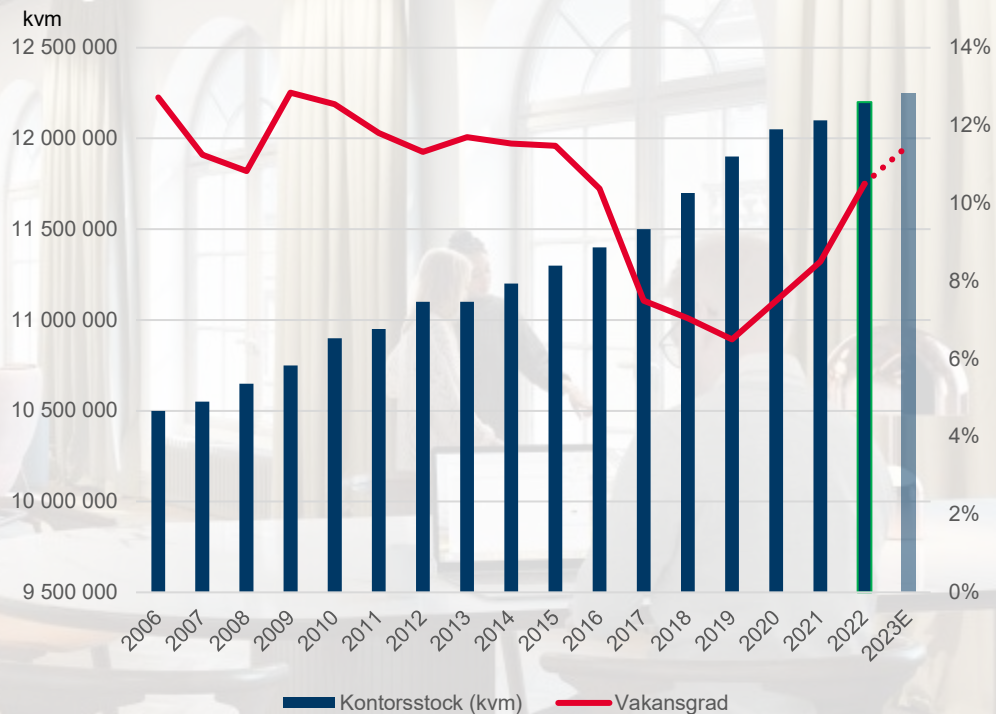


Källa: Cushman & Wakefield





Kontorsstocken & vakansgrad i Stockholm 2006-2023E



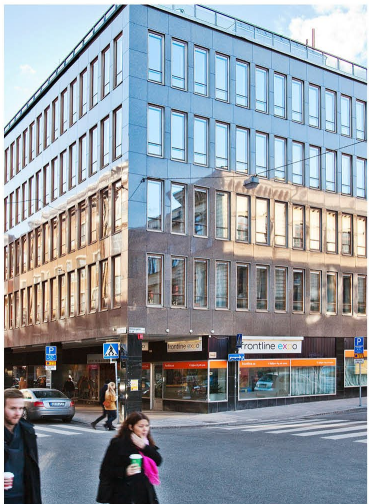
Källa: Cushman & Wakefield



Stockholms innerstad

- Fastighetsvärde 32 Mdkr
- 27 fastigheter
- 324 000 kvm uthyrningsbar yta
- Position kontorsmarknaden #3
- Stort intresse för rationella kontorslokaler







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

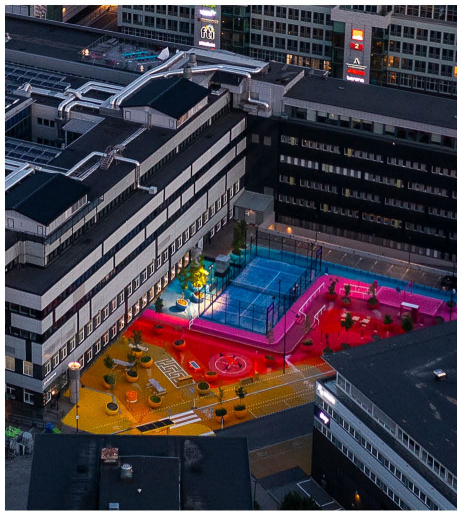




Solna Business Park

- Fastighetsvärde 10 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 Mdkr
- Antal fastigheter 10
- 138 000 kvm uthyrningsbar yta
- Position kontorsmarknaden #1
- Stor potential



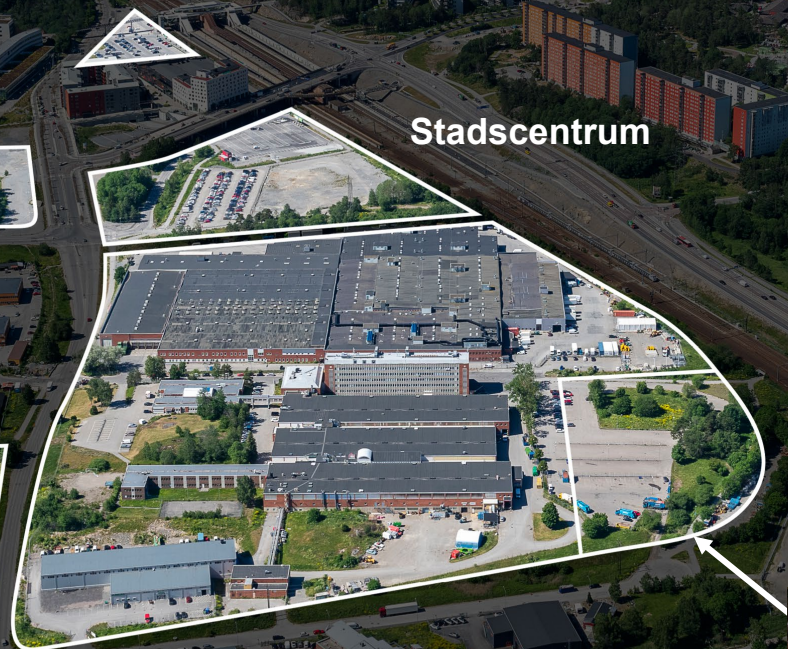
Flemingsberg

Södra entrén

Stadscentrum

Operan / Dramaten

Alfa Laval

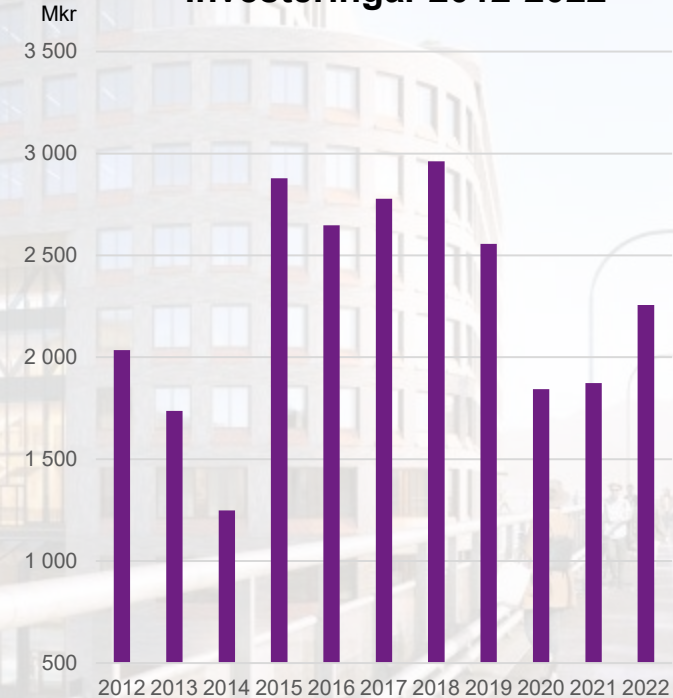


- Fastighetsvärde 2 Mdkr
- 8 fastigheter
- 70 000 kvm
- 8:e största studentstad
- Initiativ om social hållbarhet

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

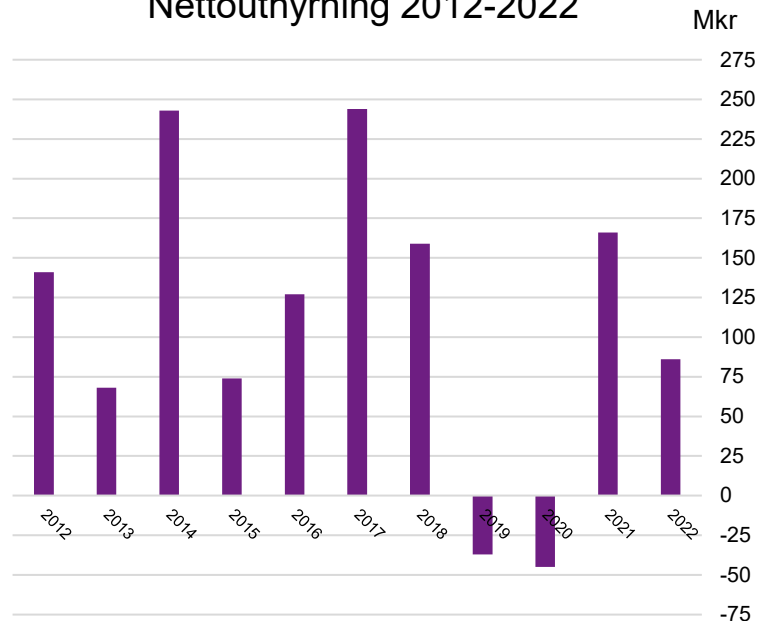


Nettouthyrning 2022

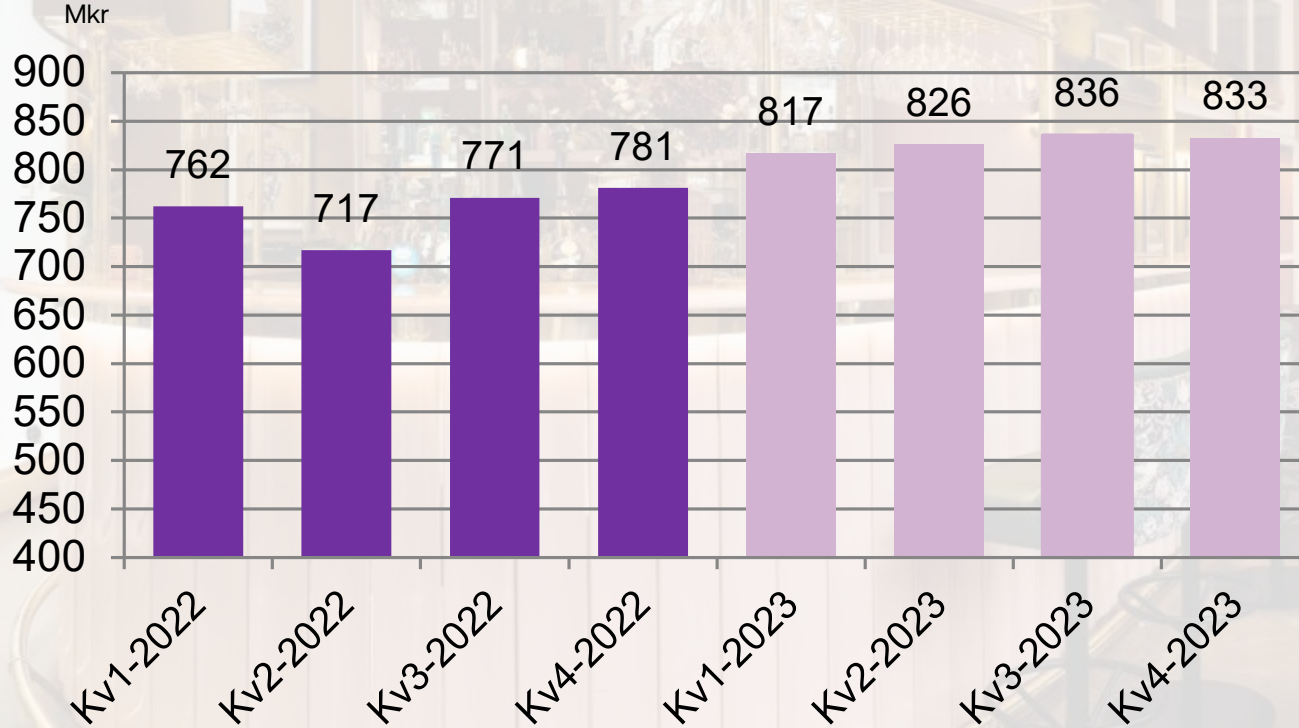
Mkr	2022	2021
Nyuthyrning	276	329
Uppsägningar	-190	-167
Nettouthyrning	86	162

Mål 2022 > SEK 80m

Nettouthyrning 2012-2022



Hyresutveckling befintlig kontraktportfölj 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 kontraktportfölj per bokslutsdagen.



SPREAK



Snabbhet



Prestigelöshet



Entreprenörskap



Affärsmässighet



Kundnärhet





Våra medarbetare

- 231 anställda
- Great Place to Work
87 i Trust index
- Internrekryteringar





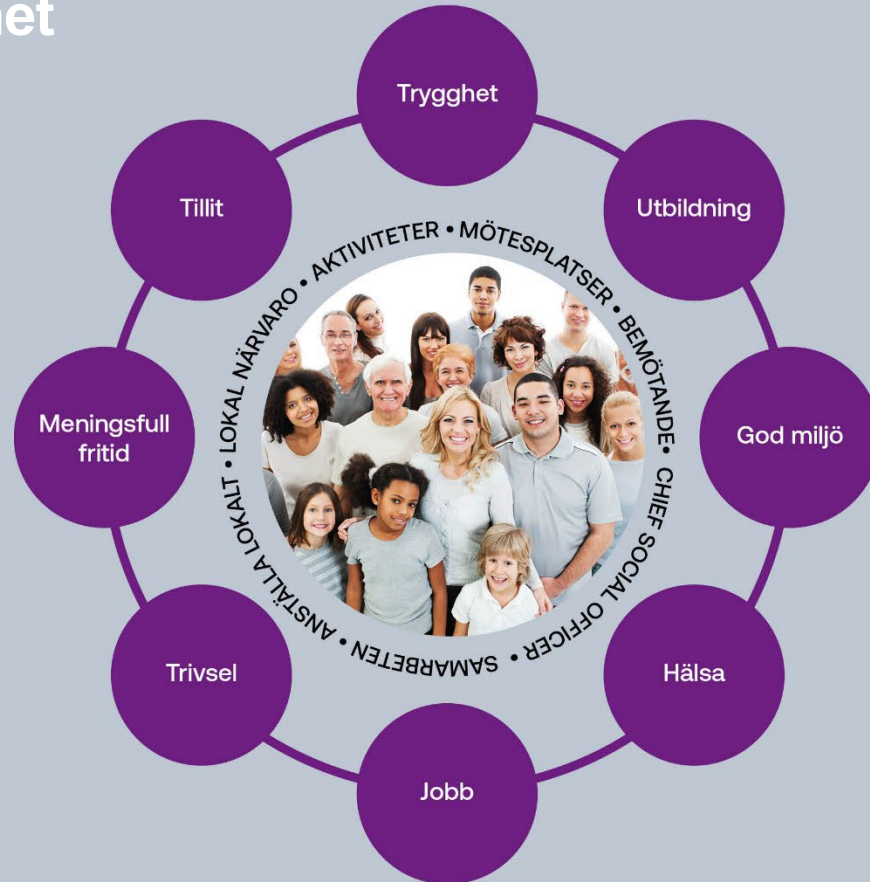


Hållbarhet i allt vi gör

- 100 % Hållbarhetscertifierat förvaltningsbestånd
- 100 % Hållbarhetscertifierad nyproduktion
- 99 % Grön finansiering
- 100 % Granskning av strategiska leverantörer
- 96 % Förnybar energi
- 79% Gröna hyresavtal av total yta
- GRESB 94 av 100



Social hållbarhet





TALANG
AKADEMIN





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



Stabil finansiering 2022

- 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 2,8 Mdkr backup för certifikatprogrammet
- Kapitalbindning 4,97år
- Räntebindning 2,7 år
- Baa2 negativ outlook från Moody's

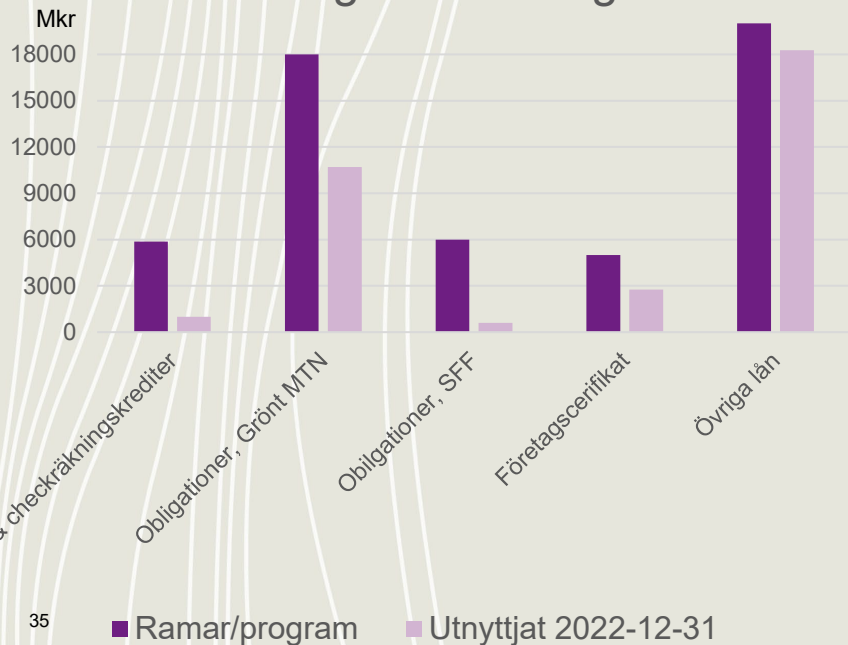
Återköp egna aktier

- Eget innehav 16,2 miljoner aktier
- Motsvarade 4,89 % av antalet registrerade aktier
- Snittkurs 120,23 kr/aktie

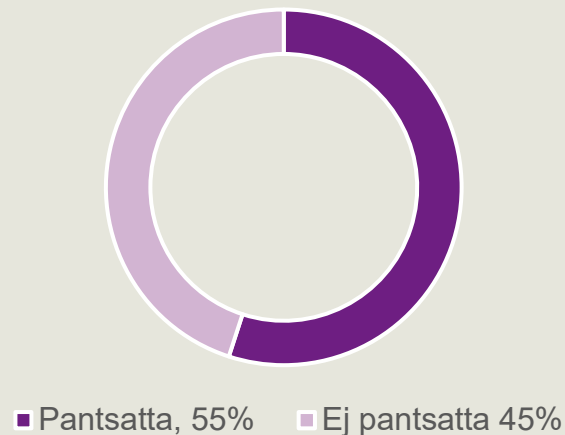


Finansieringskällor

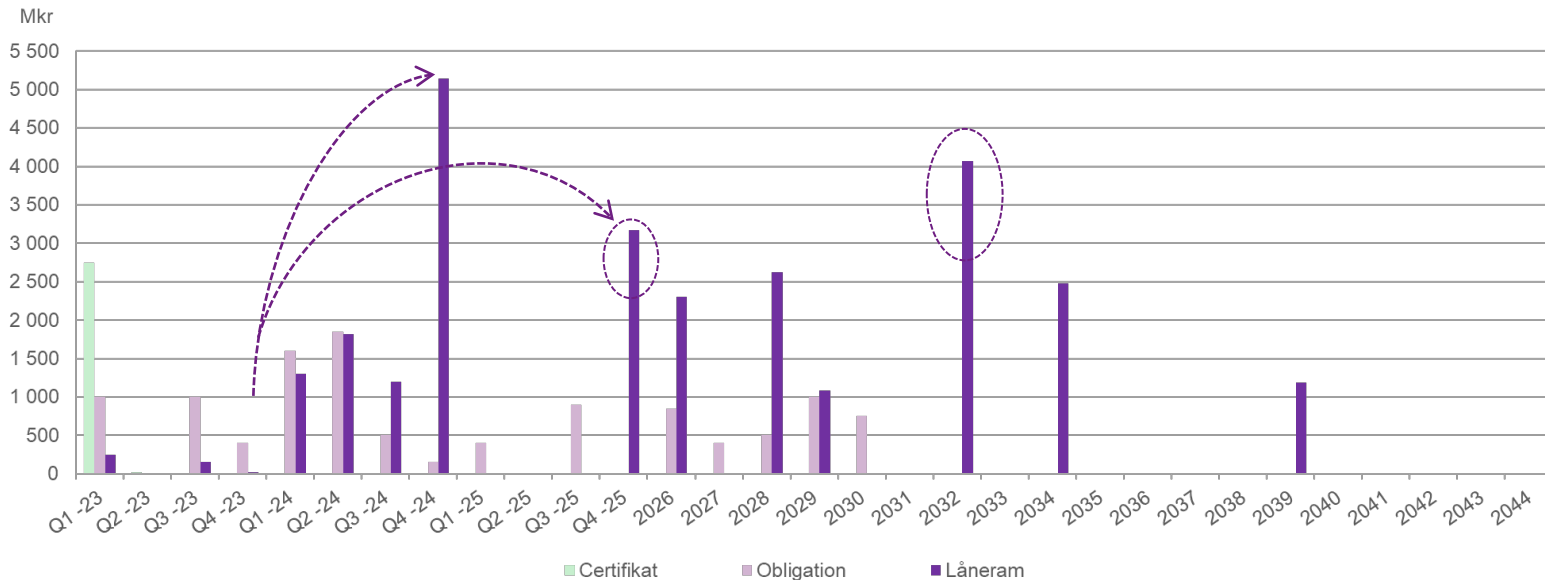
Fördelning finansieringskällor



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:

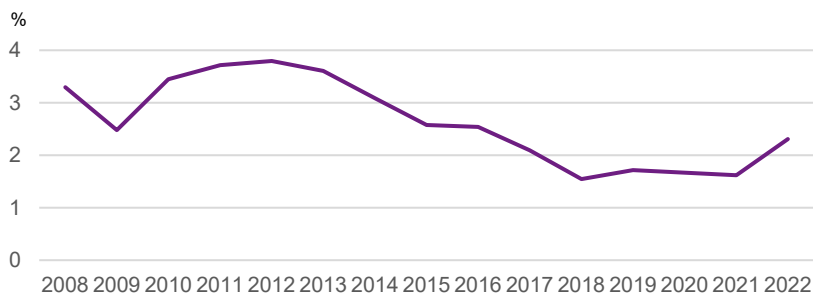
- Q1 : SHB RCF 1,3 Mdkr
- Q2: SEB TL & RCF 1,5 Mdkr, Swedbank TL 0,3Mdkr
- Q3: Nordea TL & RCF 1,2 Mdkr
- Q4: SEB TL 3,0 Mdkr, Certifikat back-up 2,0 Mdkr



Räntebindning 2022-12-31

- 65 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 2,7 år
- Fast ränta derivat mellan -0,15% och 1,30 %
- Känslighetsanalys rullande 12 månader:
 - +1% i marknadsränta ger ökad kostnad om 100 Mkr
 - Förutsätter oförändrad lånevolym och oförändrad marginal

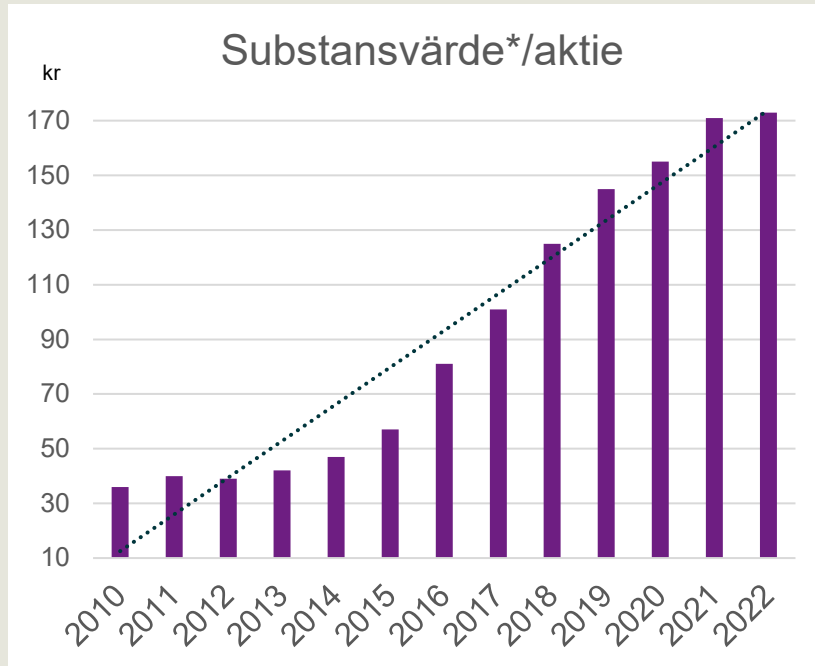
Snittränta, skuldportföljen



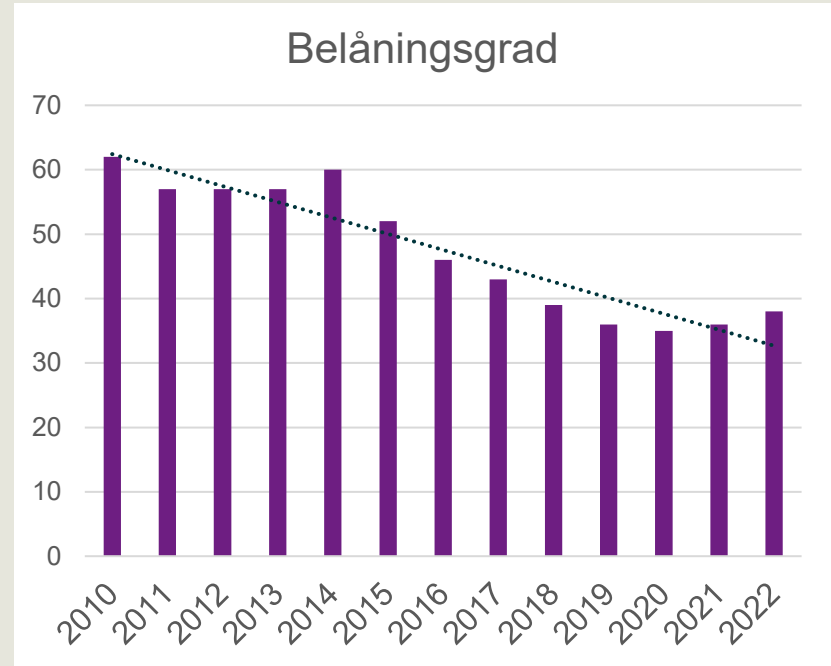
Förfall	Ränteswappar	FXD MTN & Lån	Totalt
2023	1 350	800	2 150
2024	2 400	650	3 050
2025	2 200	400	2 600
2026	2 700	800	3 500
2027	2 800	450	3 250
2028	2 300	976	3 276
2029	2 000		2 000
2030	800		800
2031	900		900
2032	500		500
Totalt	17 950	4 076	22 026



Utveckling 2010-2022



%



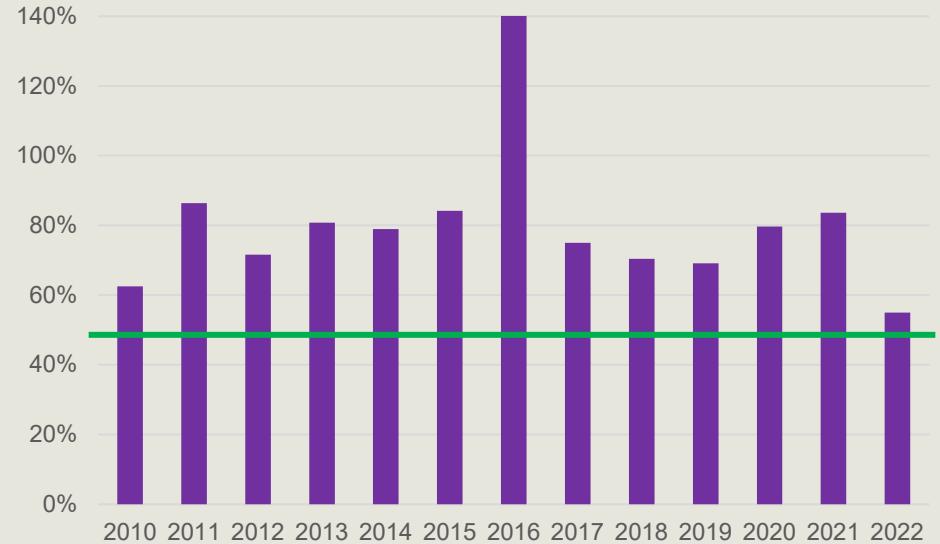
*EPRA NRV



Utdelningspolicy Fabege

Minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat 2010-2022



Aktiekurs 2010-2023





Sammanfattning

- Stark balansräkning
- Stabila kunder
- Starkt lag
- Stor byggrättsportfölj



Välkomna med frågor!

Fabege

Vi gör verklighet av visioner

