

Fabeges delårsrapport Januari-juni 2023

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO

FABEGE I KORTHET



102

Fastigheter

83,5 Mdkr

Marknadsvärde | 83% förvaltning

4,17 %

Avkastningskrav (snitt)

**En modern portfölj
i spårbundna lägen**

Sammanfattning jan-jun 2023

- Ökade hyresintäkter och driftöverskott
- Ökade räntekostnader
- Något lägre förvaltningsresultat
- Negativ värdeutveckling i fastighetsportföljen
- Nettouthyrning +22 Mkr
- Avsiktsförklaring tecknad avseende uthyrning av hela Nöten 4, Solna Strand (66 000 kvm)



Resultaträkning i sammandrag

MKR	Jan-jun 2023	Jan-jun2022
Hyresintäkter	1 685	1 480
Omsättning bostadsutveckling	308	28
Nettoomsättning	1 993	1 508
Fastighetskostnader	-444	-399
Kostnader bostadsutveckling	-281	-23
Bruttoresultat	1 268	1 086
Central administration	-55	-55
Räntenetto	-460	-264
Tomträttsavgälder	-23	-20
Resultatandelar intressebolag	-27	-18
Förvaltningsresultat	703	729
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-3 824	3 179
Värdeförändringar derivat och aktier	-100	1 537
Resultat före skatt	-3 222	5 519
Skatt	687	- 1 142
Årets resultat	- 2 535	4 377



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 12 % (4)
- Överskottsgrad 74% (73)
- Värdeförändring -3 824 Mkr, motsvarande -4,4%
- Resultat per aktie -8:06 kr (13:71)



Fastighetsvärdering Kv2 2023

Fastighetsvärde 83,5 Mdkr varav förvaltningsportföljen 69,7 Mdkr

	Kv 2 2023	Kv 1 2023	Kv 4 2022	Kv 3 2022
Externvärderat	60%	47%	80%	35%
Värdeförändring	-1 715 Mkr	-2 110 Mkr	- 3 665 Mkr	253 Mkr
Yield	4,17%	4,11%	3,99%	3,77%

Värdeförändring Kv2 2023:

- Yield (+ 0,06) -1,2 Mdkr
- Kassaflöde inklusive inflation 0 Mdkr
- Projekt – och förädlingsfastigheter -0,5 Mdkr

Värdeförändring Kv1 2023:

- Yield (+0,12) -2,4 Mdkr
- Kassaflöde inklusive inflation + 0,8 Mdkr
- Projekt – och förädlingsfastigheter -0,5 Mdkr



Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring	Resultateffekt efter skatt	Eget kapital per aktie	Soliditet	Belåningsgrad
2023-06-30		134 kr	47%	40%
5%	-3 316 Mkr	124 kr	46%	43%
10%	-6 631 Mkr	111 kr	44%	45%
20%	-13 263 Mkr	90 kr	40%	51%
25%	-16 579 Mkr	80 kr	38%	54%

Baserat på fastighetsvärde 2023-06-30: 83,5 Mdkr



Nyckeltal, 30 juni 2023

	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	Mål
Eget kapital kr per aktie	134	151	
EPRA NRV – kr per aktie	161	183	
Totalavkastning fastigheter, %	-3,0	5,1	
Överskottsgrad, %	74	73	75
Soliditet, %	47	51	>35
Belåningsgrad, %	40	36	<50
Skuldkvot, ggr	14,6	15,1	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,8	>2,2



Finansiering

Överblick

Total skuld	33,8 Mdkr
Outnyttjade krediter	5,9 Mdkr*
Belåningsgrad	40%
Hållbarhet	100% Grön finansiering
Kapitalbindning	4,3 år
Räntebindning	2,3 år
Räntetäckning	2,9 ggr (rullande 12m)
Rating	Baa2 negativa utsikter (Moody's)

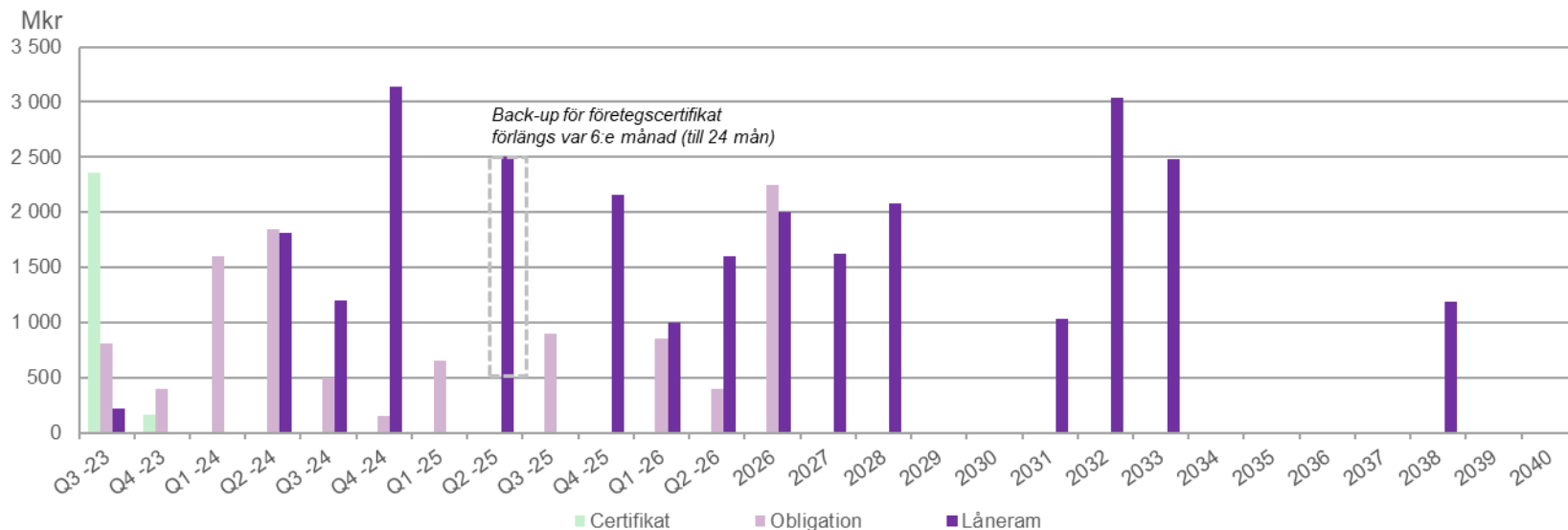
*Varav 2 Mdkr back-up för certifikatprogrammet

Aktiviteter under första halvåret

- Fortsatt god efterfrågan på certifikat
- Nya bankfaciliteter om 2,9 Mdkr
- Emission obligation 250 Mkr (februari)
- Återbetalt obligationer om 1,2 Mdkr
- Uppdaterat MTN-prospektet
- Pågående refinansiering av förfall Q2-Q3 2024, totalt 3 Mdkr, klart i höst
- Term sheet utökad bankkredit 1 Mdkr, avtal klart höst



Förfallostruktur



2023

- Förfall certifikat 2,5 Mdkr (rullas i snitt med en löptid på 3m)
- Förfall obligationer 1,2 Mdkr
- Outnyttjade faciliteter 5,9 Mdkr

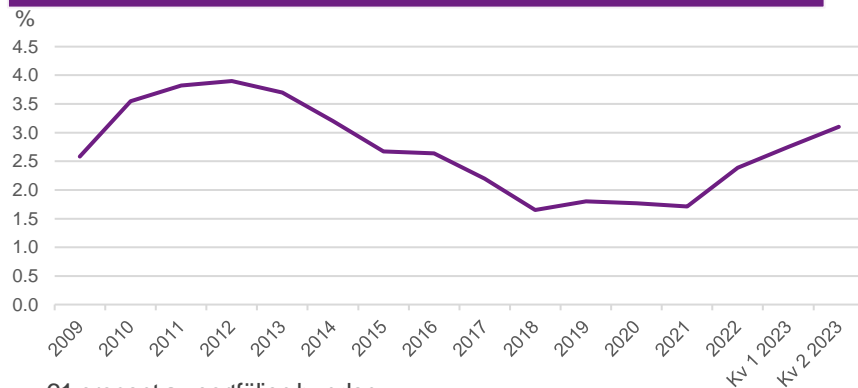
2024

- Q1: Obligationer 1,6 Mdkr
- Q2: Obligationer 1,4 Mdkr, bank 1,7 Mdkr
- Q3: Obligationer 0,5 Mdkr, bank 1,2 Mdkr
- Q4: Obligationer 0,7 Mdkr, bank 3,2 Mdkr



Räntebindning 2023-06-30

Snittränta - skuldportföljen



- 61 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 2,3 år
- Fast ränta derivat mellan -0,15% och 1,30 %
- Känslighetsanalys rullande 12 månader:
 - +1% i marknadsränta ger ökad kostnad om 127 Mkr
 - Förutsätter oförändrad lånevolym och oförändrad marginal

Förfall	Swappar*	FXD MTN & Lån	Totalt
2023	1 050	114	1 164
2024	2 400	786	3 186
2025	2 200	400	2 600
2026	2 700	400	3 100
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	17 650	3 126	20 776

* Total volym ränteswappar uppgår till 18 150 Mkr, tabellen exkluderar stängningsbara swappar då dessa kan stängas inom 3-6 månader.



TRANSAKTIONER PÅ STOCKHOLMSMARKNADEN



Urban Escape (1/3 av)

Q2 2023

Pris: ca 165 000 kr/kvm

Yta: 45 000 kvm

Köpare: AP7



Rotundan 1

Q1 2023

Pris: ca 138 000 kr/kvm

Yta: 4 100 kvm

Köpare: Folksam Sak



Elefanten 17

Q1 2023

Pris: hemligt

Yta: 4 700 kvm

Köpare: Nordea Liv & Pension



Skotten 6

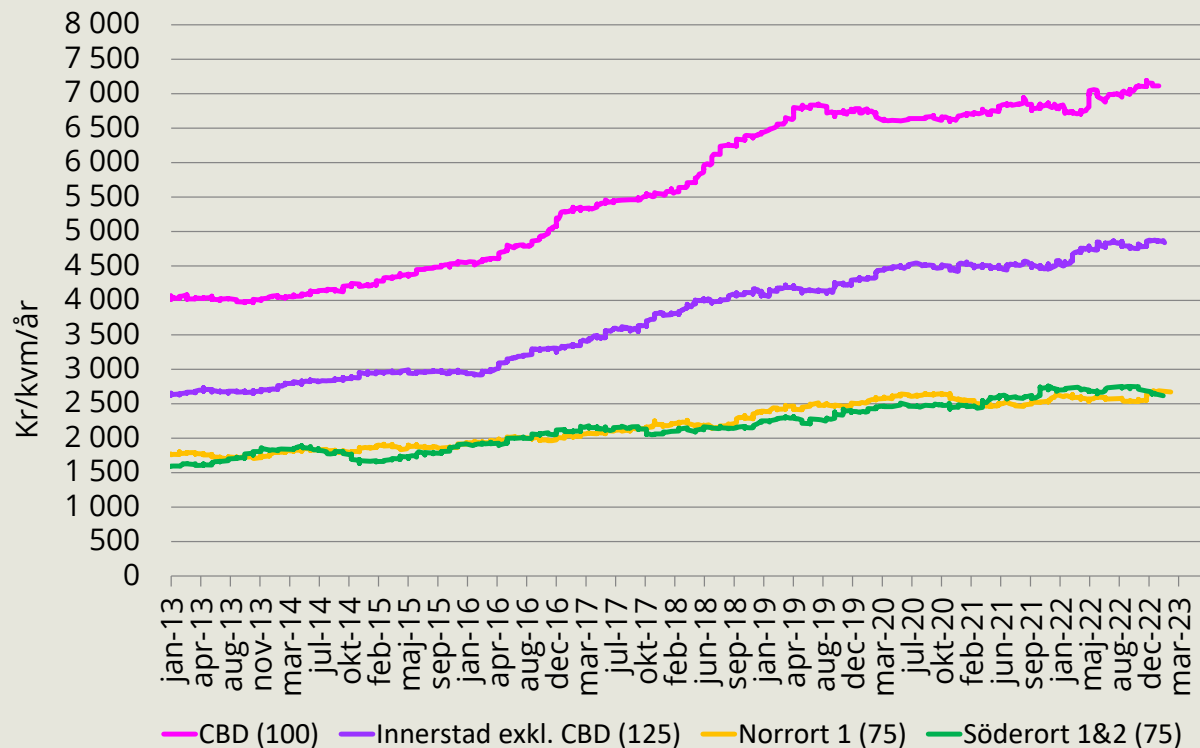
Q1 2023

Pris: ca 141 000 kr/kvm

Yta: 13 500 kvm

Köpare: Axfast

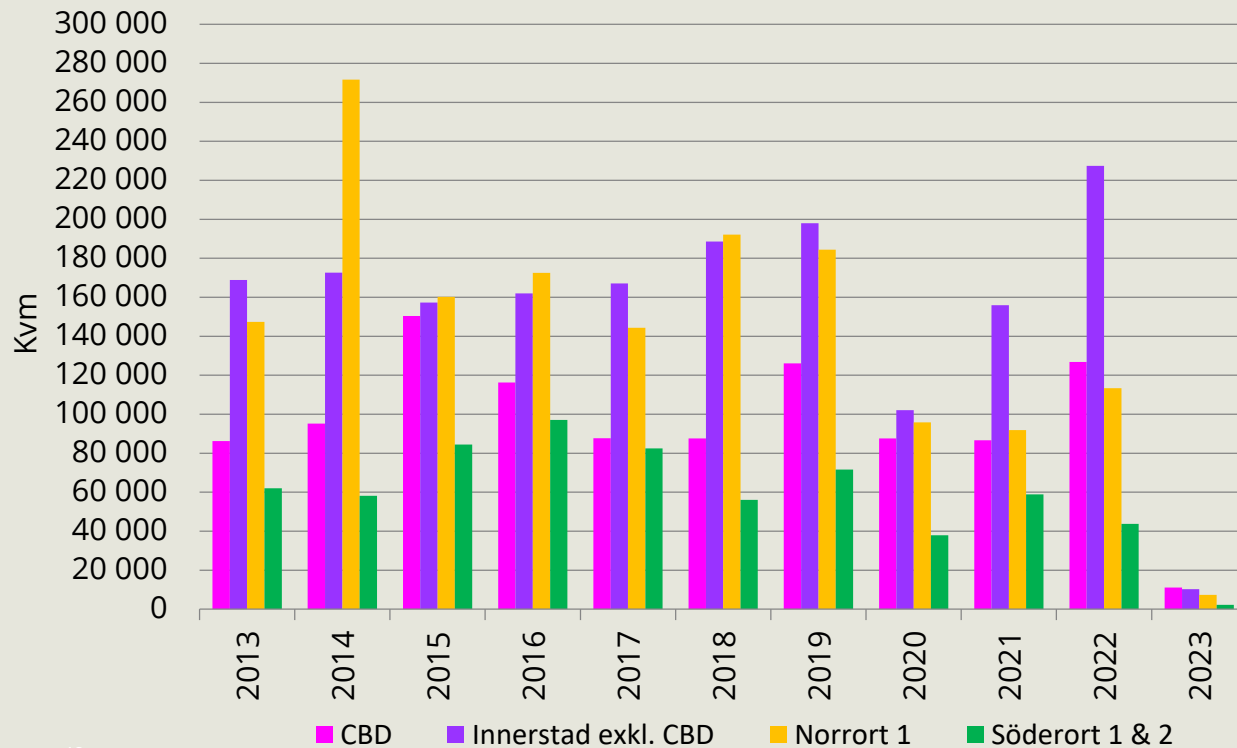
Hyresutvecklingen i Stockholm



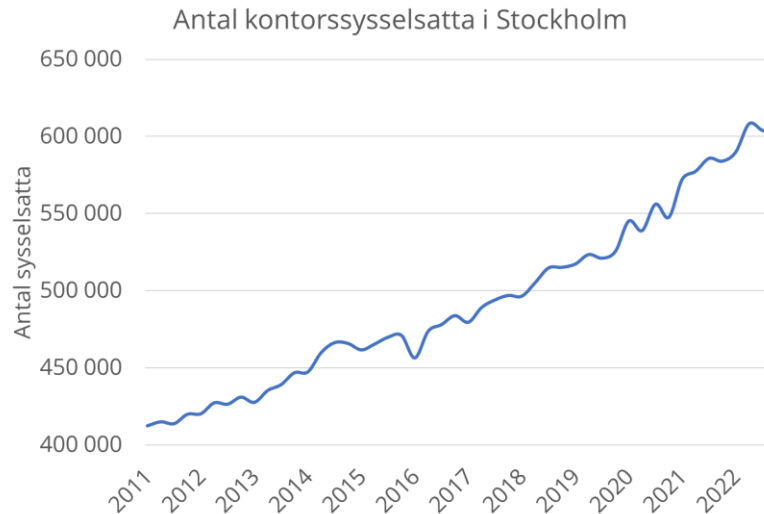
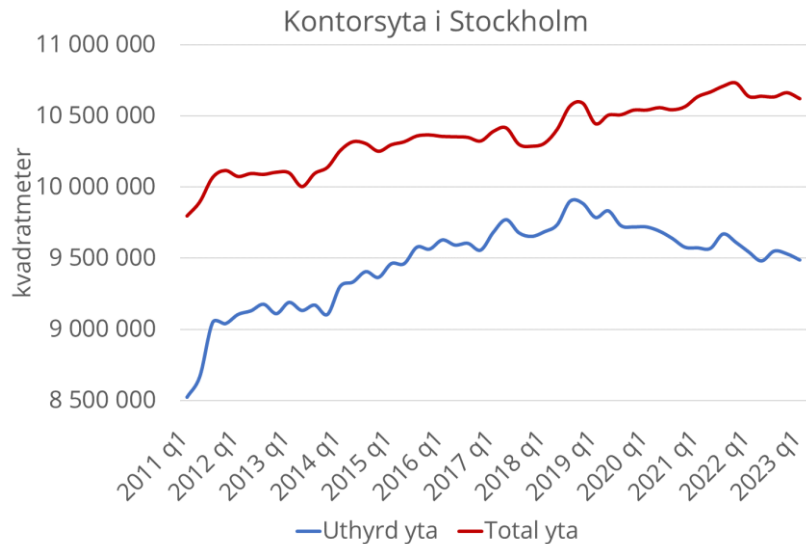
Källa: CityMark Analys



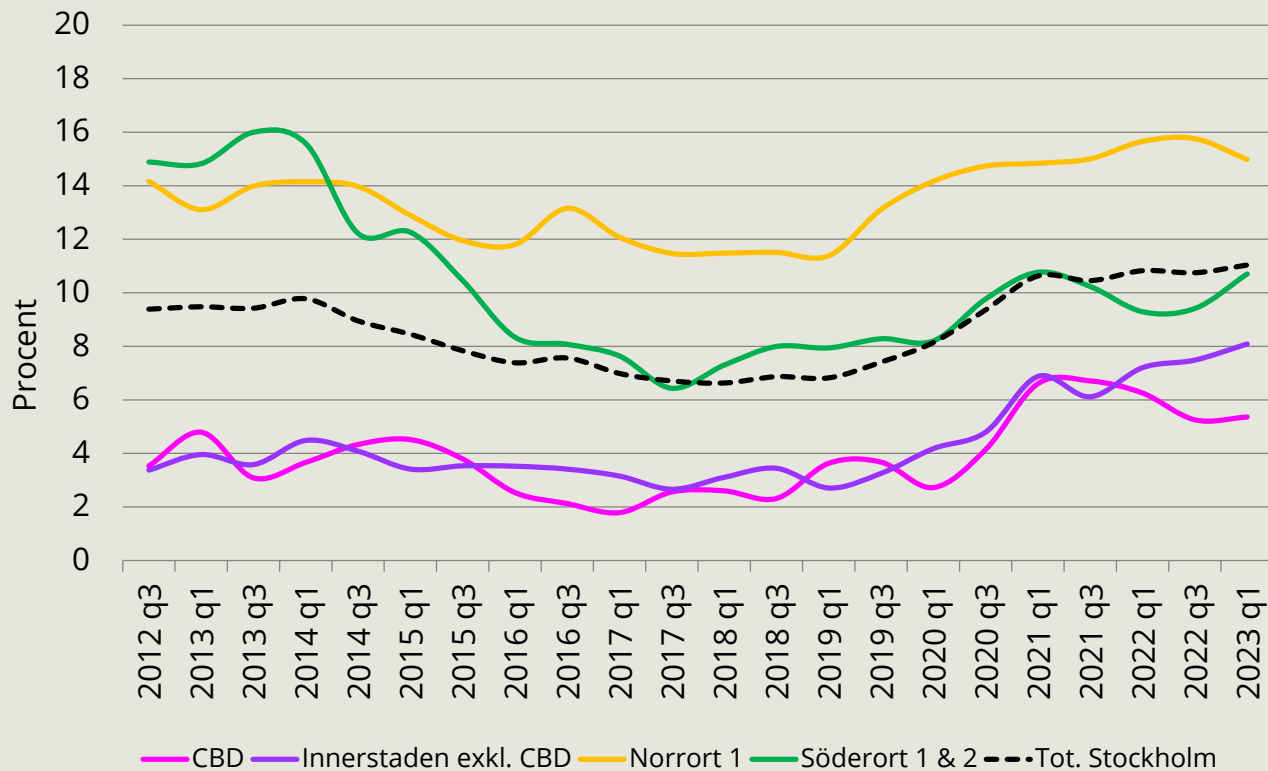
Take-up i Stockholm



Kontorsyta och kontorssysselsättning



Vakanser Stockholm



Källa: CityMark Analys





Trender

- En digital transformation som driver förändring
- Värderingar, välmående och hållbarhet
- Behov av flexibilitet, enkelhet och service
- Tillgänglighet än viktigare
- Kontoren är fortsatt viktiga, men behöver utvecklas

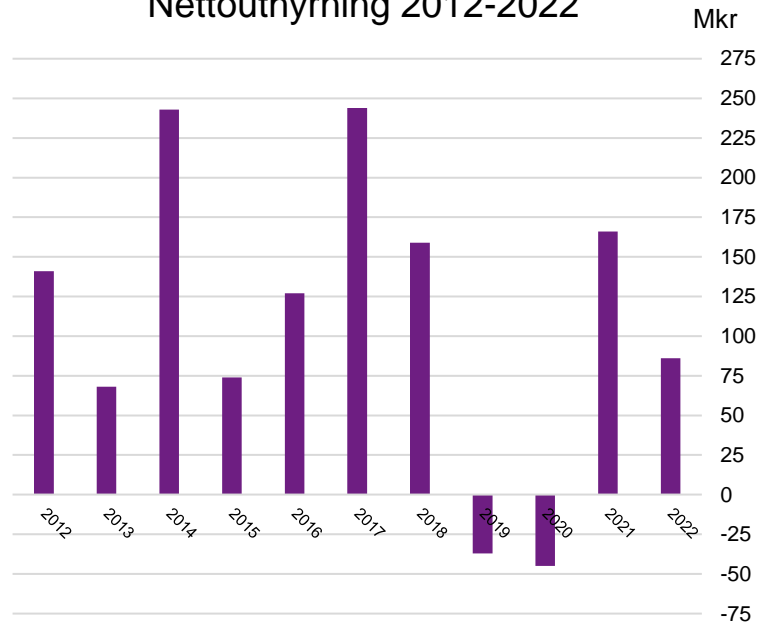


Nettouthyrning 2023

Mkr	Ack Kv2 2023	Ack Kv2 2022
Nyuthyrning	136	137
Uppsägningar	-114	-93
Nettouthyrning	22	44

Mål 2023 > SEK 80m

Nettouthyrning 2012-2022



Stabila kunder med långa avtal

- Cirka 700 kunder
- 25 största kunderna, 42 % av hyresintäkterna
- Genomsnittlig kontraktslängd 5,1 år
- Andel av totalhyra



- Kontor, 84%
- Handel, 5%
- Industri/logistik , 3%
- Övrigt, 8%

Kunder	Andel	Löper till år
SEB	6,4%	2037
ICA Fastigheter Sverige	3,7%	2030
Telia Company	3,5%	2031
Convendum	3,3%	2034
TietoEvry	2,6%	2029
Carnegie Investment Bank	2,0%	2027
Swedbank	1,9%	2029
Migrationsverket	1,7%	2028
Bilia AB	1,6%	2041
Skolverket	1,4%	2024
Summa	28%	



Omförhandlingar kv 2 2023

Förfallostruktur

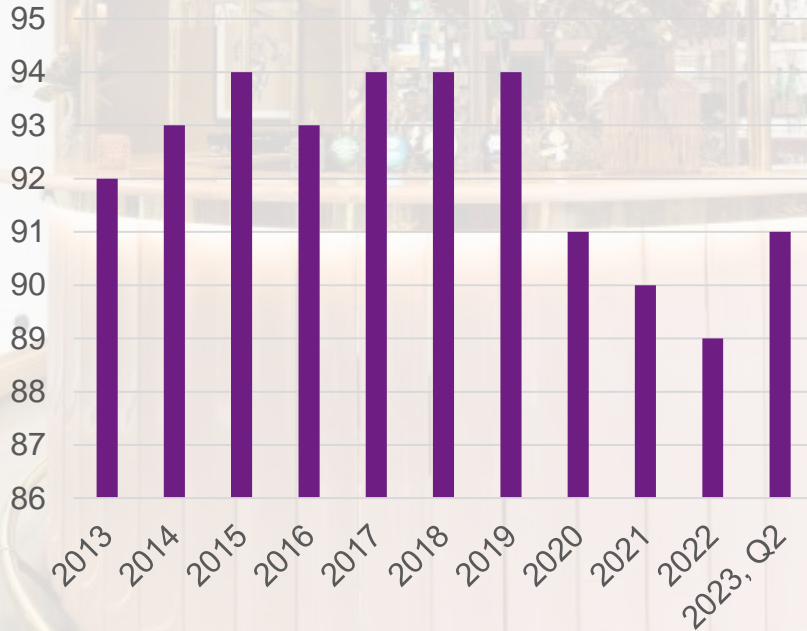
- Omförhandlingar
 - 241 Mkr förlängt på oförändrade villkor
 - 73 Mkr 1,5%
- Drygt 137 Mkr är redan omförhandlat då gällande avtal löper ut

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2023 ¹	349	261	8%
2024 ¹	427	567	16%
2025	248	492	14%
2026 ¹	271	532	15%
2027	99	450	13%
2028+	98	1 019	29%
Kommersiellt	1 492	3 322	95%
Bostadsavtal	200	25	1%
Garage- och parkering	570	134	4%
Totalt	2 262	3 480	100%

¹Varav drygt 137 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.



Uthyrningsgrad 2023-06-30



- **Förvaltningsportföljen**

- Ekonomisk uthyrningsgrad 91%

- **Förädlingsportföljen**

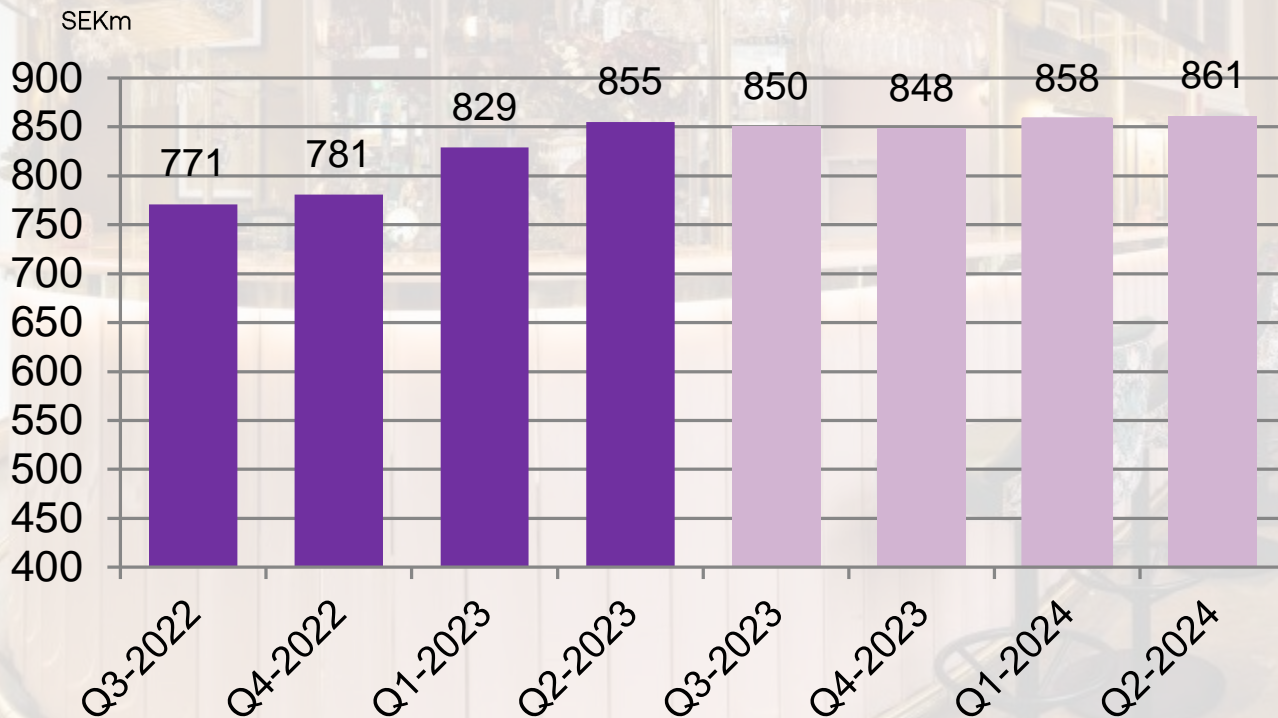
- Avser fastigheter som helt eller delvis tomställts för projektutveckling, uthyrningar görs på korttidskontrakt utan besittningsrätt
- Totalt cirka 234 000 kvm, varav 145 000 uthyrt

- **Projektportföljen**

- Bedömt hyresvärde 362 Mkr
- Uthyrningsgrad yta 39 procent
- Inflyttning från fjärde kvartalet 2023 till sommaren 2025



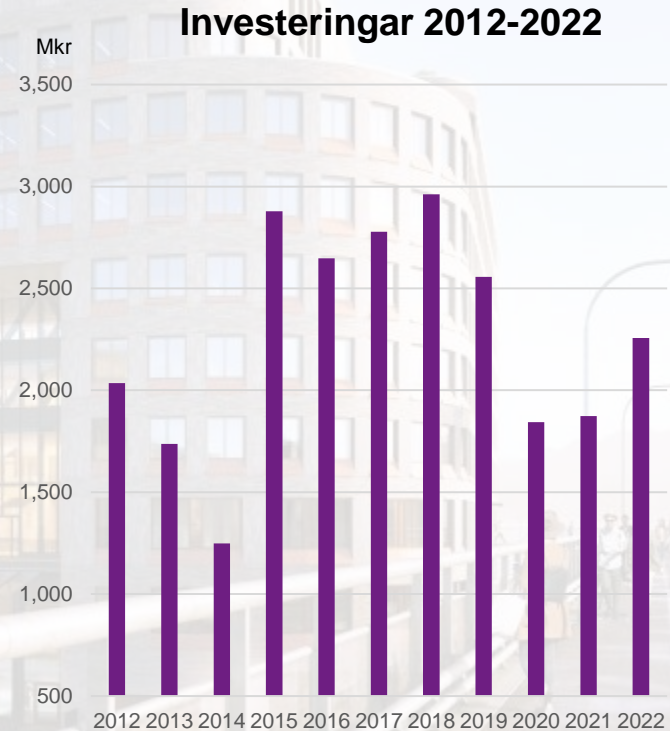
Hyresutveckling befintlig kontraktportfölj 2023-06-30



Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktportfölj per bokslutsdagen.

Investeringar

Investeringar , MKR	2023 jan-jun	2022	2023E	2024E
Projekt- & förädlingsfastigheter	884	1 427		
Förvaltningsfastigheter	518	800		
Summa	1 402	2 227	2 900	2 000



Projektportfölj 2023-06-30

- Pågående projektvolym: 4,4 Mdkr
- Investering ackumulerat kv 2, 2023: 822 Mkr

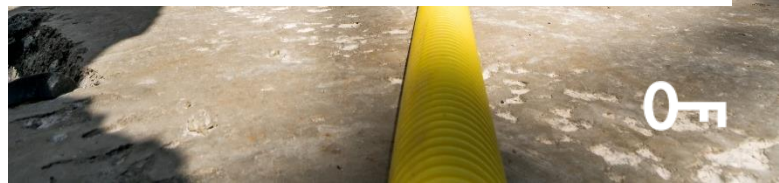


Fastighets- beteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad invest- ering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Semaforen 1	Parkering	Arenastaden	Q4-2023	18 000	0%	15	84	337	231
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	289	465	225
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3-2024	27 000	66%	96	1 047	1 390	674
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4-2024	11 000	0%	38	528	376	97
Nöten 4 ³	Kontor	Solna Strand	Q1-2025	53 400	0%	130	1 834	770	199
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	350	1 060	323
Summa				144 700	39%	362	4 132	4 398	1 749
Övriga Mark- och projektfastigheter							2 006		
Övriga Förädlingsfastigheter							7 662		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							13 800		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2023-06-30 exklusive parkeringshuset Semaforen 1.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 362 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 30 juni 2023.

³ En avsiktsförklaring har tecknats om uthyrning av hela fastigheten.









Solna Business Park







Flemingsberg

1960: 350 INVÅNARE



FLEMINGSBERG IDAG

Arbetande: 15 000

Boende 15 000

Studenter: 18 000

Campus Flemingsberg

Södertörns Högskola

Kungliga Tekniska Högskolan

Karolinska Institutet

Röda Korsets Högskola

Konstskolan Idun Lovén

Stockholms musikpedagogiska Institut



FLEMINGSBERG VISION 2050

50 000 boende
50 000 arbetande
50 000 studenter



Södra Entrén

Stadscentrum

Regulatorn 3

Operan & Dramaten

Alfa Laval



Flemingsberg

Fastighetsvärde	2,6 Mdkr
Antal fastigheter	9 st
Uthyrbar yta	68 000 kvm
8:e största studentstad	
Initiativ om social hållbarhet	





Birger Bostad

- Pågående projekt löper på
- 5 avslutade projekt under perioden
- 21 sålda bostäder sedan årsskiftet

JV Haga Norra

- 34 sålda lägenheter sedan årsskiftet



Byggrätter 2023-06-30

- Kommersiella byggrätter
 - 742 400 kvm BTA
 - Cirka 19 % laga kraft
 - Bokfört värde: ca 6 400 kr/kvm
- Bostadsbyggrätter
 - 605 000 kvm BTA
 - Cirka 33 % laga kraft
 - Bokfört värde: ca 6 700 kr/kvm





Hållbarhetsfrågor på agendan

- Minska energiförbrukning till 70 kWh/kvm 2025
- Utökad antal laddplatser
- Återbrukshubben, cirkularitetsmål
- Hållbarhetshuset
- Insatser för social hållbarhet

Hållbarhetshuset

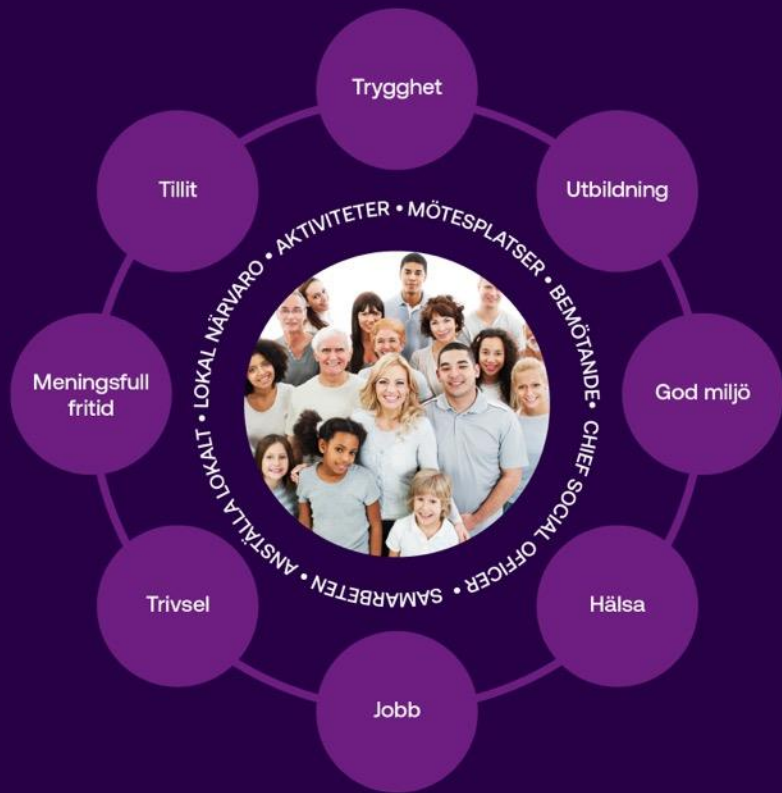


Totalt har vi sparat
ca 105 kg CO2e/kvm
för det material vi återbru-
kat och 18 kg CO2e/kvm
för transporter från leveran-
törer som undvikits.

Exempel på material som återbrukats:

Trappor utvändigt/invändigt	100 %
Dörrar (invändigt/utvändigt)	100 %
HDF	100 %
Kylaggregat	100 %
Pentry	100 %
Wc-stolar, handfat	100 %
Mötesrumspartier/träglaspartier	100 %
Undertaksplattor	95 %
Golv (textilmattor)	90 %
Fasader (plåt/fönster/partier)	90 %
Belysning	70 %







Frågestund

Vår vision

**Framgångsfaktorn
för en ny tid**

