

Fabeges delårsrapport januari-september 2023

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO

FABEGE I KORTHET

Solna

Marknadsvärde	40 059 Mkr
Uthyrningsbar yta	726 Tkvm
Hyresvärde	1 908 Mkr



Stockholms innerstad

Marknadsvärde	30 727 Mkr
Uthyrningsbar yta	325 Tkvm
Hyresvärde	1 558 Mkr



Hammarby Sjöstad

Marknadsvärde	8 163 Mkr
Uthyrningsbar yta	142 Tkvm
Hyresvärde	432 Mkr



Flemingsberg

Marknadsvärde	2 734 Mkr
Uthyrningsbar yta	60 Tkvm
Hyresvärde	73 Mkr



102

Fastigheter

82,7 Mdkr

Marknadsvärde | 83% förvaltning

4,25 %

Avkastningskrav (snitt)

En modern portfölj
i spårbundna lägen



Sammanfattning jan-sep 2023

- Ökade hyresintäkter och driftöverskott
- Ökade räntekostnader
- Något lägre förvaltningsresultat
- Negativ värdeutveckling i fastighetsportföljen
- Nettouthyrning -3 Mkr
- Förbättrad uthyrningsgrad
- Avsiktsförklaring tecknad avseende uthyrning av hela Nöten 4, Solna Strand (66 000 kvm)



Resultaträkning i sammandrag

MKR	jan-sep 2023	jan-sep 2022
Hysesintäkter	2 539	2 251
Omsättning bostadsutveckling	486	132
Övriga intäkter	11	0
Nettoomsättning	3 036	2 383
Fastighetskostnader	-650	-584
Kostnader bostadsutveckling	-463	-122
Bruttoresultat	1 923	1 667
Central administration	-81	-77
Räntenetto	-725	-423
Tomträttsavgälder	-35	-31
Resultatandelar intressebolag	31	-8
Förvaltningsresultat	1 113	1 138
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-5 415	3 432
Värdeförändringar derivat och aktier	-157	1 814
Resultat före skatt	-4 419	6 458
4 Skatt	829	- 1 353
Periodens resultat	-3 527	5 105



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 12 % (5)
- Överskottsgrad 75% (74)
- Värdeförändring -5 415 Mkr, motsvarande -6,3%
- Resultat per aktie -11:21 kr (16:05)



Fastighetsvärdering Kv3 2023

Fastighetsvärde 82,7 Mdkr varav förvaltningsportföljen 68,5 Mdkr

	Kv 3 2023	Kv 2 2023	K1 2023	Kv 4 2022
Externvärderat	55%	60%	47%	80%
Värdeförändring	- 1 591 Mdkr	- 1 715 Mdkr	- 2 110 Mdkr	- 3 665 Mdkr
Yield	4,25%	4,17%	4,11%	3,99%

Värdeförändring Kv3 2023:

- Yield (+ 0,08) -1,7 Mdkr
- Kassaflöde inklusive inflation + 0,2 Mdkr
- Projekt – och förädlingsfastigheter -0,1 Mdkr

Värdeförändring Kv2 2023:

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



Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring	Resultateffekt efter skatt	Eget kapital per aktie	Soliditet	Belåningsgrad
2023-09-30		131 kr	47%	42%
5%	-3 283 Mkr	118 kr	45%	44%
10%	-6 566 Mkr	108 kr	43%	46%
15%	-9 850 Mkr	97 kr	41%	49%
20%	-13 133 Mkr	87 kr	39%	52%

Baserat på fastighetsvärde 2023-09-30: 82,7Mdkr



Nyckeltal, 30 september 2023

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Mål
Eget kapital kr per aktie	131	153	
EPRA NRV – kr per aktie	157	185	
Totalavkastning fastigheter, %	-4,0	6,0	
Överskottsgrad, %	75	74	75
Soliditet, %	47	51	>35
Belåningsgrad, %	42	36	<50
Skuldkvot, ggr	14,5	15,4	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,7	>2,2



Finansiering

Överblick

Total skuld	34,6 Mdkr
Outnyttjade krediter	4,4 Mdkr*
Belåningsgrad	42%
Hållbarhet	100% Grön finansiering
Kapitalbindning	4,1 år
Räntebindning	2,1 år
Räntetäckning	2,6 ggr (rullande 12m)
Rating	Baa2 negativa utsikter (Moody's)

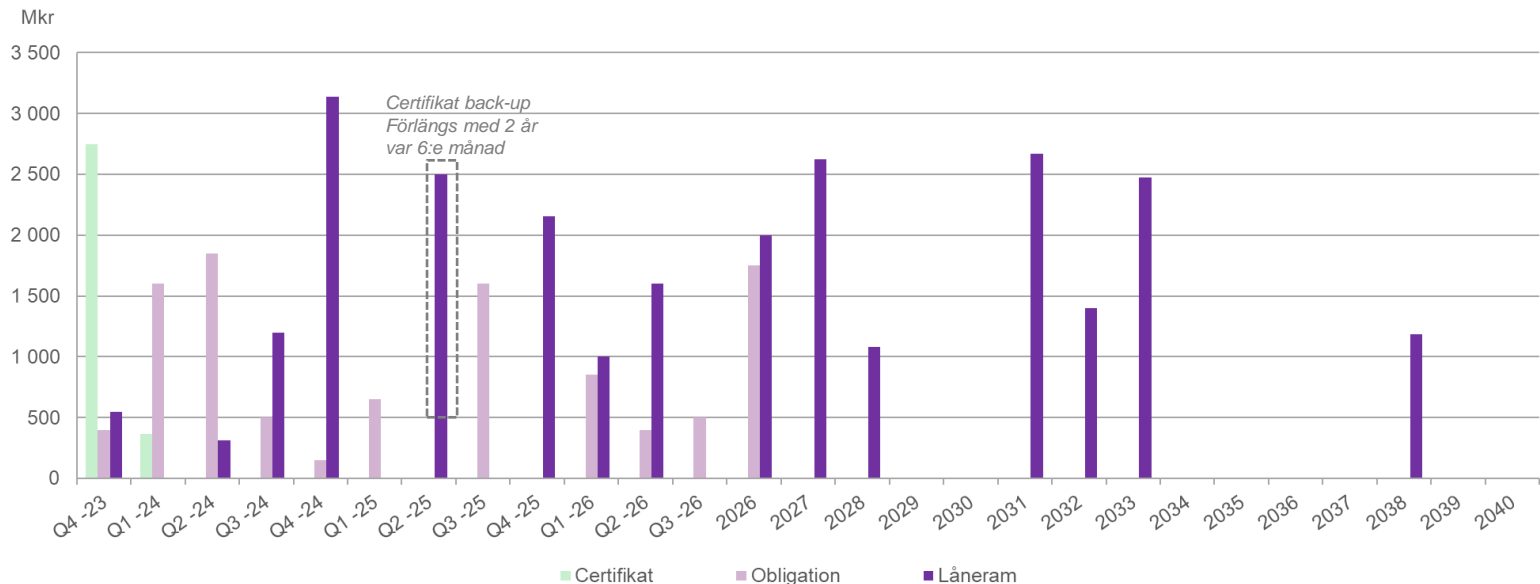
*Varav 2 Mdkr back-up för certifikatprogrammet

Aktiviteter under jan-sep

- Fortsatt god efterfrågan på certifikat
- Uppdaterat MTN-prospektet
- Nya bankfaciliteter om 2,9 Mdkr
- Återbetalt obligationer om 2,0 Mdkr
- Emission obligation 950 Mkr varav 700 Mkr i september
- Pågående refinansiering av förfall tom Q3 2024 klart
- Avtalade ej utbetalda nya bankfaciliteter 2,6 Mdkr
- Nettolikvid Orgeln 7 och Glädjen 12 i oktober 2,5 Mkr
- Emitterat ytterligare 300 Mkr i oktober



Förfallostruktur



2023

- Förfall certifikat 2,7 Mdkr (rullas i snitt med en löptid på 3m)
- Förfall obligationer 0,4 Mdkr (3/10)
- Outnyttjade faciliteter 4,4 Mdkr

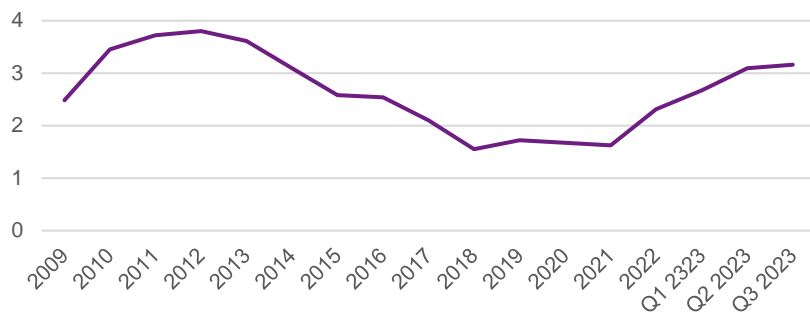
2024

- Q1: Obligationer 1,6 Mdkr, certifikat 0,4 Mdkr,
- Q2: Obligationer 1,9 Mdkr, bank 1,7 Mdkr
- Q3: Obligationer 0,5 Mdkr, bank 1,2 Mdkr
- Q4: Obligationer 0,2 Mdkr, bank 3,2 Mdkr



Räntebindning 2023-09-30

Snittränta - skuldportföljen



- 60 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 2,1 år
- Fast ränta derivat mellan -0,15% och 1,30 %
- Känslighetsanalys rullande 12 månader:
 - +1% i marknadsränta ger ökad kostnad om 133 Mkr
 - Förutsätter oförändrad lånevolym och oförändrad marginal

Förfall	Swappar*	FXD MTN & Lån	Totalt
2023	750	412	1 162
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	17 350	3 424	20 774

* Total volym ränteswappar uppgår till 20 850 Mkr, tabellen exkluderar stängningsbara swappar då dessa kan stängas inom 6-9 månader.



Transaktioner

- Få kontorstransaktioner
- Stort institutionellt ägande
- Inga stressade säljare
- Avvaktande marknad



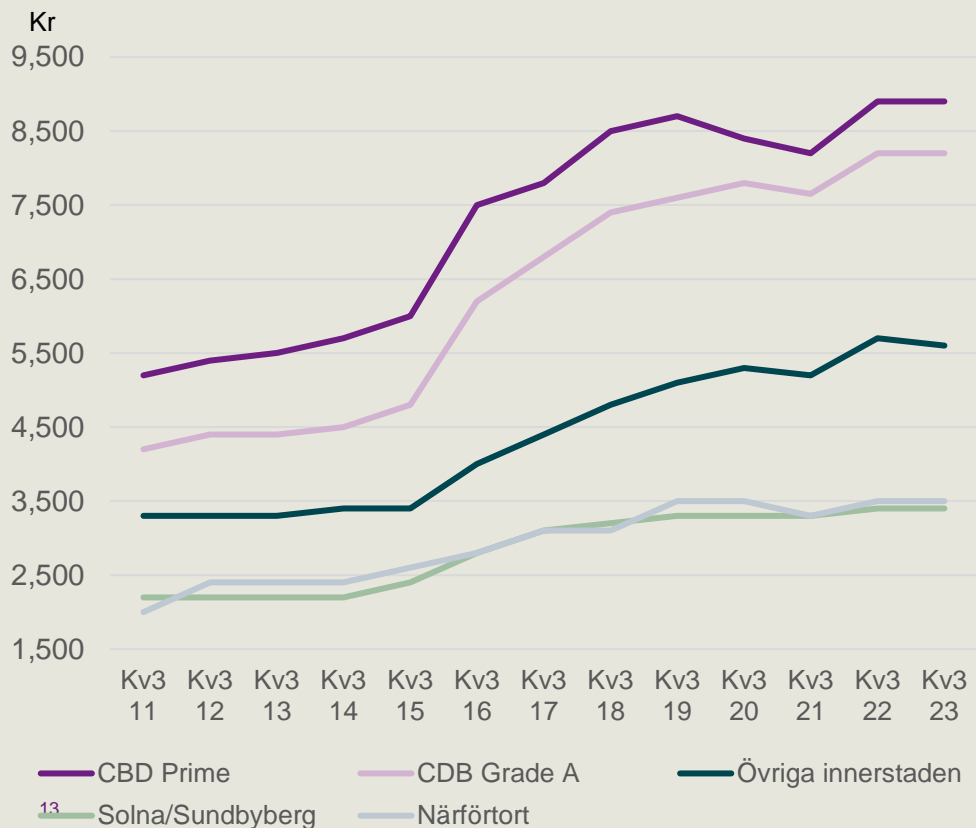
Transaktioner

3,4 Mdkr till Nrep

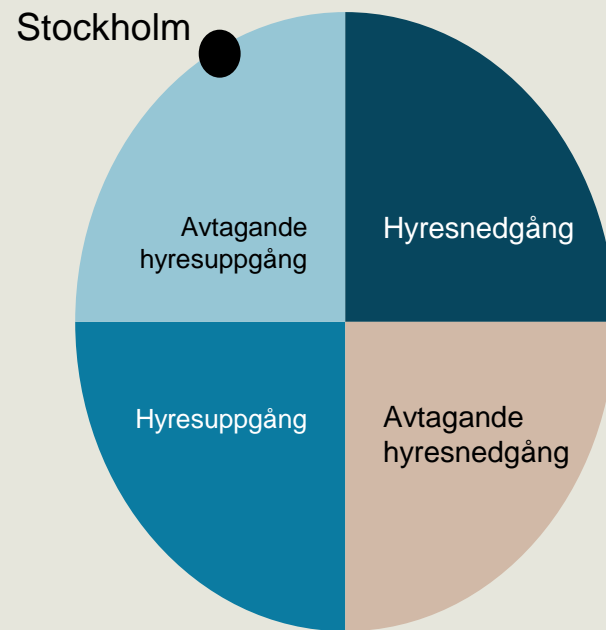
- Orgeln 7
 - 39 200 kvm, Sundbyberg
 - BREEAM-SE Excellent
- Glädjen 12,
 - 10 800 kvm, Stadshagen
 - BREEAM-SE Excellent
- Frånträde 12 oktober



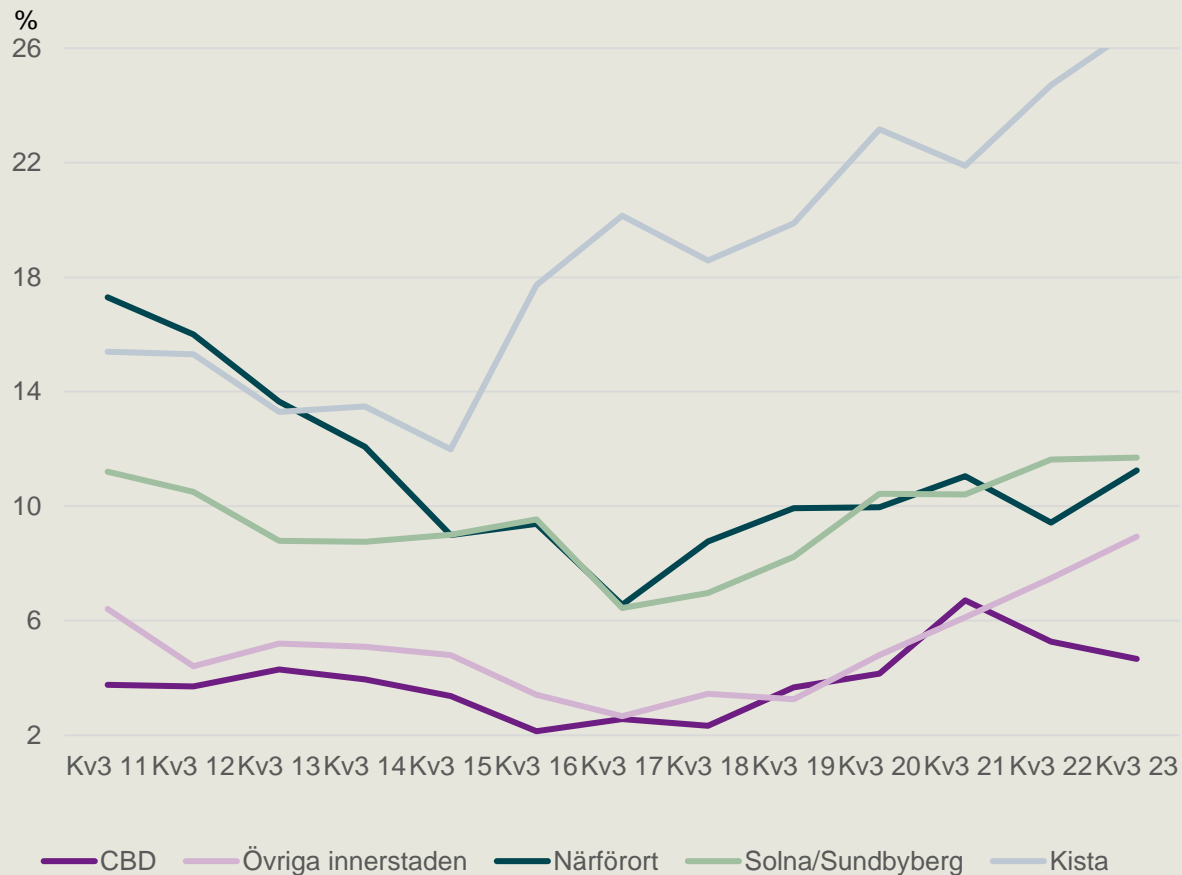
Hyresutvecklingen Stockholm Q3 2011 – Q3 2023



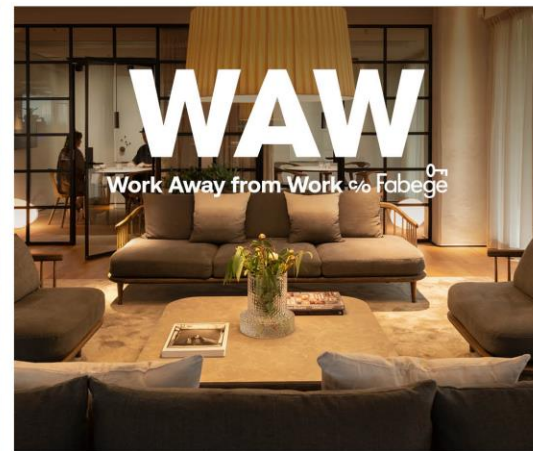
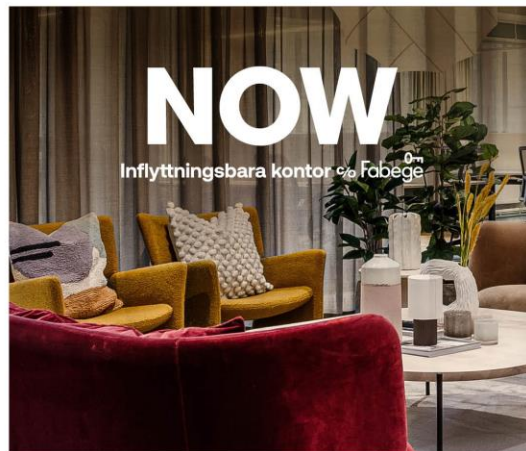
JLLs fastighetsklocka Q3 2023



Vakanser Q3 2011 – Q3 2023



FABEGE • FLEXIBLA LÖSNINGAR

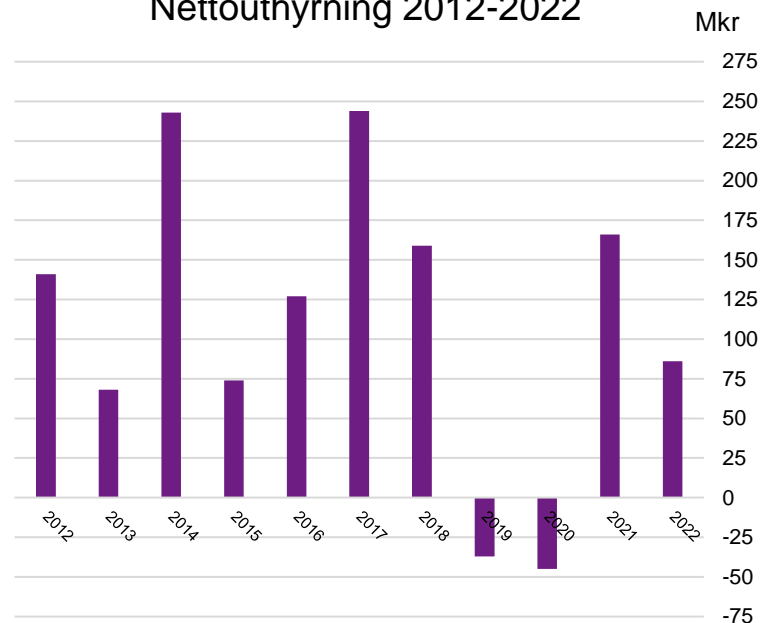


Nettouthyrning jan-sep 2023

Mkr	Ack Kv3 2023	Ack Kv3 2022
Nyuthyrning	160 Mkr	176 Mkr
Uppsägningar	-163 Mkr	-107 Mkr
Nettouthyrning	-3 Mkr	69 Mkr

Mål 2023 > 80 Mkr

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	6,3%	2037
ICA Fastigheter Sverige	3,7%	2030
Convendum	3,5%	2034
Telia Company	3,4%	2031
Tieto Sweden	2,6%	2029
Carnegie Investment Bank	2,0%	2027
Bilia	1,6%	2041
Skolverket	1,4%	2024
Svea Bank	1,4%	2027
Telenor	1,3%	2028
Summa	27%	



Omförhandlingar kv 3 2023

- Omförhandlingar
 - 287 Mkr förlängt på oförändrade villkor
 - 73 Mkr 1,0%
- Drygt 252 Mkr är redan omförhandlat då gällande avtal löper ut

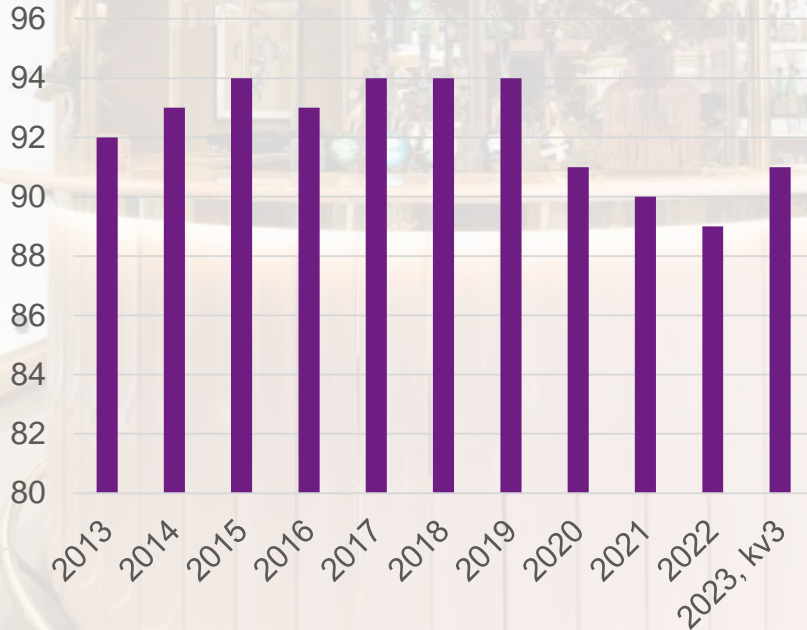
Förfallostruktur

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2023 ¹	248	111	3%
2024 ¹	437	551	16%
2025	276	509	15%
2026	274	553	16%
2027	120	443	13%
2028+	126	1 135	33%
Kommersiellt	1 481	3 303	95%
Bostadsavtal	211	23	1%
Garage- och parkering	661	136	4%
Totalt	2 353	3 462	100%

¹Varav drygt 252 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.



Uthyrningsgrad 2023-09-30



- **Förvaltningsportföljen**

- Ekonomisk uthyrningsgrad 91%

- **Förädlingsportföljen**

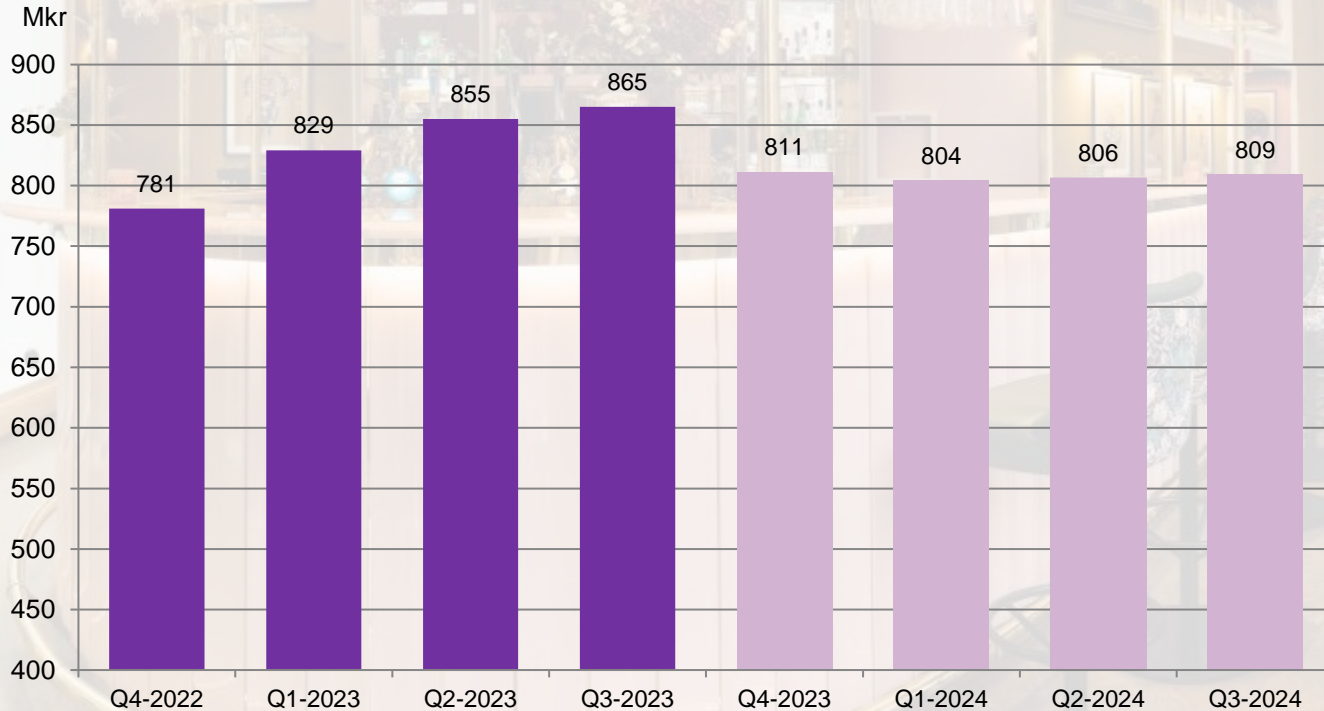
- Avser fastigheter som helt eller delvis tomställts för projektutveckling, uthyrningar görs på korttidskontrakt utan besittningsrätt
- Totalt cirka 234 000 kvm, varav 148 000 uthyrt

- **Projektportföljen**

- Bedömt hyresvärde 364 Mkr
- Uthyrningsgrad yta 39 procent
- Inflyttning från fjärde kvartalet 2023 till sommaren 2025



Hyresutveckling befintlig kontraktportfölj 2023-09-30



Investeringar

Investeringar , Mkr	2023 jan-sep	2022	2023E	2024E
Projekt- & förädlingsfastigheter	1 425	1 427		
Förvaltningsfastigheter	748	800		
Summa	2 173	2 227	2 900	2 000



Projektportfölj 2023-09-30

- Pågående projektvolym: 4,5 Mdkr
 - Upparbetat: 2,2 Mdkr

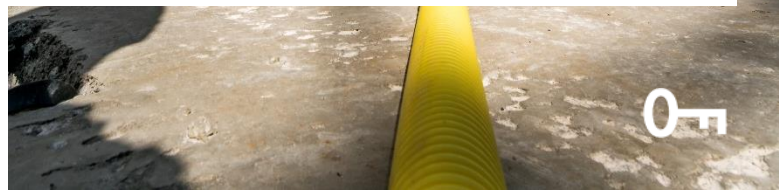


Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upparbetat Mkr
Semaforen 1	Garage	Arenastaden	Q4-2023	18 000	0%	15	131	337	284
Regulatoren 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	289	465	324
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3-2024	27 000	66%	98	1 170	1 441	770
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1-2025	11 000	0%	38	588	416	154
Nöten 4 ³	Kontor	Solna Strand	Q1-2025	53 400	0%	130	1 781	770	232
Separatoren 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	442	1 060	431
Summa				144 700	39%	364	4 401	4 489	2 195
Övriga Mark- och projektfastigheter							2 171		
Övriga Förädlingsfastigheter							7 645		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 217		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2023-09-30 exklusive parkeringshuset Semaforen 1.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 364 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 30 sept 2023.

³ En avsiktsförklaring har tecknats om uthyrning av hela fastigheten.





Birger Bostad

- Pågående projekt löper på
- 6 avslutade projekt under perioden
- 27 sålda bostäder sedan årsskiftet

JV Haga Norra

- 39 sålda lägenheter sedan årsskiftet



NYTT INOM HÅLLBARHET

Energianvändning rullande 12 månader
minskat till 72 kWh/kvm
- Mål 2025 är 70 kWh/kvm

Solceller producerar idag 1,98 kWh/kvm
i förvaltningsbeståndet

Ackordet 1, Haga Norra, BREEAM-SE
outstanding

Återbruksstrategi

- Mål: 20% av material i projekt ska vara återbrukat
- Vår återbrukshubb möjliggör smart och kostnadseffektivt återbruk

GRESB



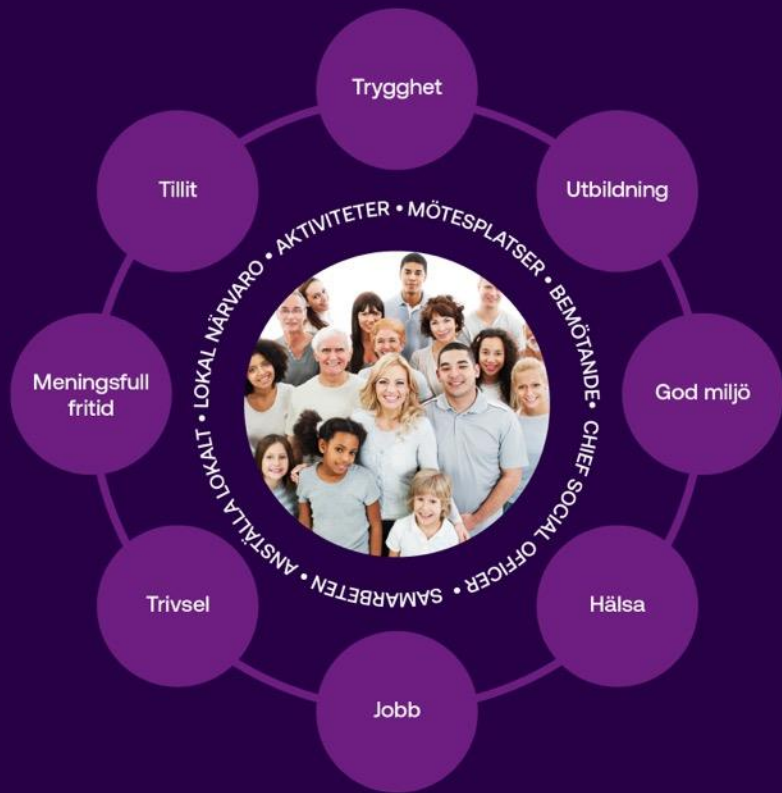
Fabege in GRESB 2023

Totalt
93 points

Average score
75 points

Total, participating companies
2,084







Frågestund

Vår vision

**Framgångsfaktorn
för en ny tid**

