

Fabeges bokslutskommuniké 2023

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO

Sammanfattning Kv4

- Ökat förvaltningsresultat 345 Mkr (235)
- Stark nettouthyrning +168 Mkr (17)
- Stark överskottgrad 76 procent (73)
- Nedskrivning fastighetsvärde – 2 415 Mkr (-3 665)
- Resultat efter skatt – 1 991 Mkr (-2 729)
- Frånträde av fastigheterna Orgeln 7 och Glädjen 12
- Grön aktie enligt Nasdaq Green Designation



Sammanfattning 2023

- Ökade hyresintäkter, tillväxt identiskt bestånd 11 %
- Ökade räntekostnader
- Ökat förvaltningsresultat
- Överskottgrad 75 % (74)
- Nedskrivning fastighetsvärde ca 9 % (-13% sedan topp Q3 2022)
- Stark nettouthyrning +165 Mkr
- Förbättrad uthyrningsgrad, 91 %
- Lägre energiförbrukning
- Grön aktie enligt Nasdaq Green Designation



Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	3 366	3 032
Omsättning bostadsutveckling	553	295
Övriga intäkter	11	-
Nettoomsättning	3 930	3 327
Fastighetskostnader	-853	-792
Kostnader bostadsutveckling	--549	-374
Bruttoresultat	2 528	2 161
Central administration	-97	-102
Räntenetto	-962	-612
Tomträttsavgälder	-45	-42
Resultatandelar intressebolag	34	-32
Förvaltningsresultat	1 458	1 374
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-7 831	-233
Värdeförändringar derivat och aktier	-1 007	1 750
Resultat före skatt	- 7 380	2 964
Skatt	1 862	-588
Årets resultat	- 5 518	2 376



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 11 % (5)
- Överskottsgrad 75% (74)
- Värdeförändring -7 831 Mkr, motsvarande -9%
- Resultat per aktie -17:54 kr (7:49)



Fastighetsvärdering Kv4 2023

Fastighetsvärde 78,1 Mdkr varav förvaltningsportföljen 63,7 Mdkr

	Kv 4 2023	Kv 3 2023	Kv 2 2023	Kv 1 2023
Externvärderat	70%	55%	60%	47%
Värdeförändring	-2 415 Mkr	-1 591 Mkr	-1 715 Mkr	-2 110 Mkr
Direktavkastningskrav	4,43%	4,17%	4,17%	4,11%

Uppdelning värdeförändring 2023	Mdkr
Projekt	-1,6
Förvaltning - kassaflöde	1,8
Förvaltning - direktavkastningskrav	-8,1
Totalt	-7,8



Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring	Resultateffekt efter skatt	Eget kapital per aktie	Soliditet	Belåningsgrad
2023-12-31		125 kr	47%	42%
5%	-3 100 Mkr	112 kr	46%	44%
10%	-6 201 Mkr	103 kr	44%	47%
15%	-9 301 Mkr	93 kr	42%	50%
20%	-12 401 Mkr	83 kr	40%	53%

Baserat på fastighetsvärde 2023-12-31: 78,1 Mdkr



Nyckeltal, 31 december 2023

	2023 jan-dec	2022 jan-dec	Mål
Eget kapital kr per aktie	125	145	
EPRA NRV – kr per aktie	150	173	
Totalavkastning fastigheter, %	-6,2	2,4	
Överskottsgrad, %	75	74	75
Soliditet, %	47	49	>35
Belåningsgrad, %	42	38	<50
Skuldkvot, ggr	13,5	15,6	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,6	>2,2



Finansiering

Överblick

Total skuld	32,9 Mdkr
Outnyttjade krediter	7,0 Mdkr*
Belåningsgrad	42%
Hållbarhet	100% Grön finansiering
Kapitalbindning	4,1 år
Räntebindning	2,1 år (3,1 år justerat stängningsbara swappar)
Räntetäckning	2,5 ggr
Rating	Baa2 negativa utsikter (Moody's)

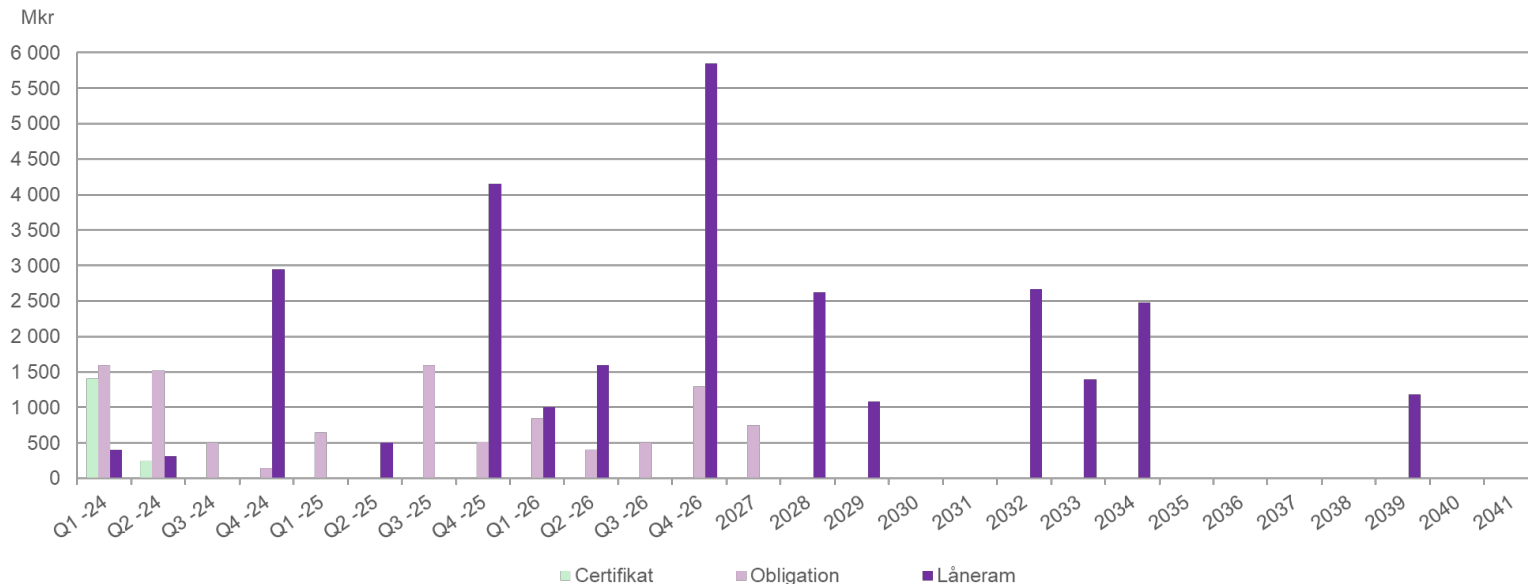
*Varav 2 Mdkr back-up för certifikatprogrammet

Aktiviteter under året

- Emitterat 1,8 Mdkr och återbetalat 2,7 Mdkr av obligationer (ink SFF)
- Minskat utestående certifikat med 1,1 Mdkr till 1,7 Mdkr
- Netto nya banklån om 1,7 Mdkr samt ytterligare 1,5 Mdkr i löften.
- Uppdaterat MTN-prospektet



Förfallostruktur



2024

- Förfall certifikat 1,7 Mdkr (nullas i snitt med en löptid på 3m)
- Förfall obligationer 3,8 Mdkr (inkl SFF 600 Mkr)
- Bankfaciliteter 3,4 Mdkr

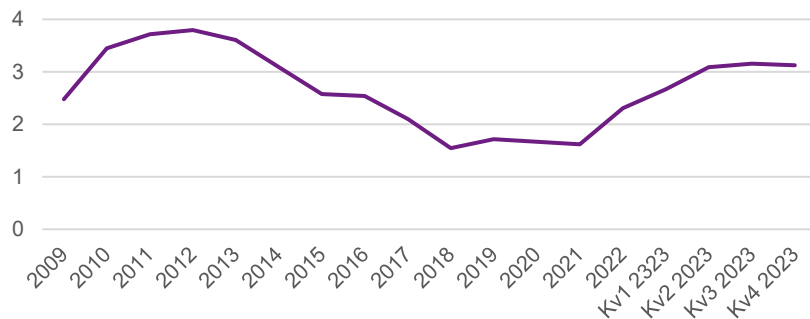
2025

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



Räntebindning 2023-12-31

Snittränta - skuldportföljen



- 60 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 2,1 år (3,1 år om de stängningsbara swapparnas löptid sannolikhetjusteras)
- Vanliga räntederivat har en fast ränta mellan -0,15% och 1,30 %
- Stängningsbara räntederivat har en fast ränta mellan 1,81% och 2,50%
- Känslighetsanalys rullande 12 månader:
 - +1% i marknadsränta ger ökad kostnad om 123 Mkr
 - Förutsätter oförändrad lånevolym och oförändrad marginal

Förfall	Vanliga Swappar	Stängningsbara Swappar*	FXD MTN & Lån	Totalt
2024	2 400	6 000	937	9 337
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	16 600	6 000	3 163	25 763

* De stängningsbara swapparna har en löptid om 10 år med en option för banken att stänga swapparna under 2024. Vid en beräkning av återstående löptid baserad på sannolikheten att banken nyttjar sin option, uppgår den till ca 6,5 år för de stängningsbara swapparna.



Transaktioner

Avyttringar på totalt 3,9 Mdkr. Två kontorsfastigheter samt mark.

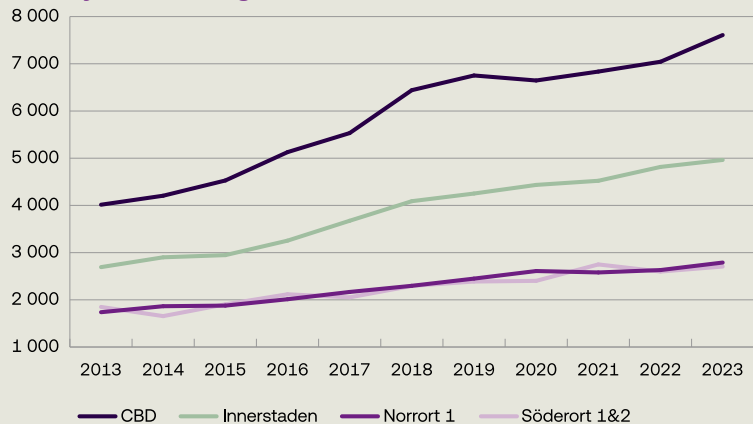
Orgeln 7 frånträdes Kv 3



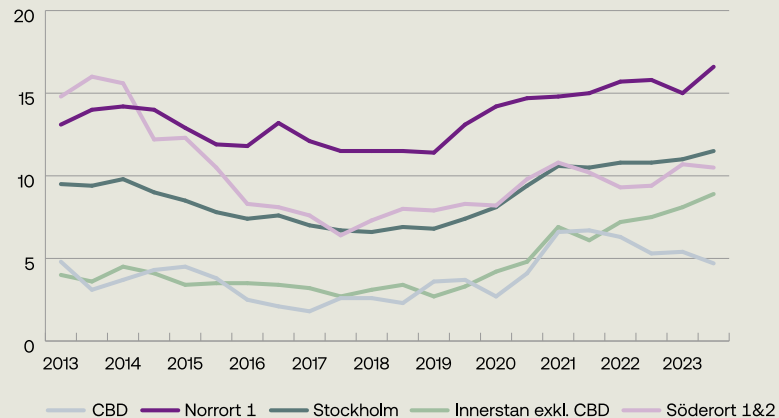
Glädjen 12 frånträdes Kv 3



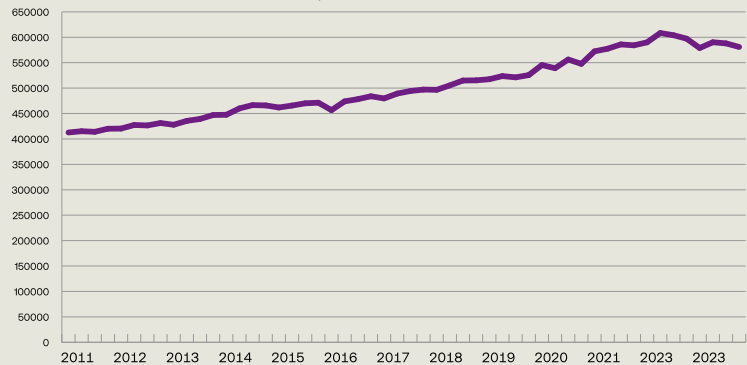
Hyresutveckling senaste, Kr



Vakansgrad av totalyta (%)



Antal kontorsanställda, Stockholms län



Tillskott av kontorsyta, hela Stockholm, kvm netto





Ny kontorsstudie

- Behov av en mångfacetterad arbetsplats
- Kontoret behöver lösa fyra grundbehov
 - samarbete
 - social samvaro
 - koncentration
 - återhämtning
- Behov av flexibilitet, enkelhet och service
- Tillgänglighet än viktigare
- [Länk till rapporten](#)





Våra flexibla lösningar



CoW

CoWorking % Fabège ⁰⁻¹



WAW

Work Away from Work % Fabège ⁰⁻¹



NOW

Inflyttningsbara kontor % Fabège ⁰⁻¹



RUM

Mötesrum % Fabège ⁰⁻¹



VOV

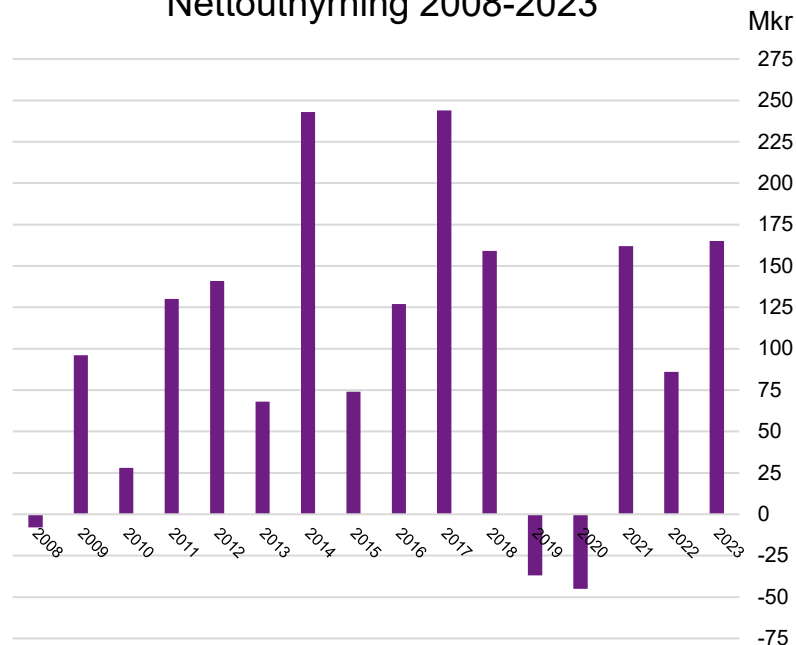
Hunddagis % Fabège ⁰⁻¹

Nettouthyrning 2023

Mkr	Ack 2023	Ack 2022
Nyuthyrning	382	276
Uppsägningar	-217	-190
Nettouthyrning	165	86

Mål 2024 > 80 Mkr

Nettouthyrning 2008-2023



Stabila kunder med långa avtal

- Cirka 700 kunder
- 25 största kunderna, 42 % av hyresintäkterna
- Genomsnittlig kontraktslängd 4,5 år
- Andel av totalhyra



- Kontor, 82%
- Handel, 4%
- Industri/logistik, 4%
- Övrigt, 10%

Kunder	Andel	Löper till år
SEB	6,6%	2037
ICA Fastigheter Sverige	3,8%	2030
Convendum	3,6%	2034
Telia Company	3,6%	2031
TietoEvry	2,7%	2029
Carnegie Investment Bank	2,1%	2027
Bilia	1,7%	2041
Statens skolverk	1,5%	2024
Svea bank	1,5%	2027
Telenor Sverige	1,3%	2028
Summa	28%	



Omförhandlingar 2023

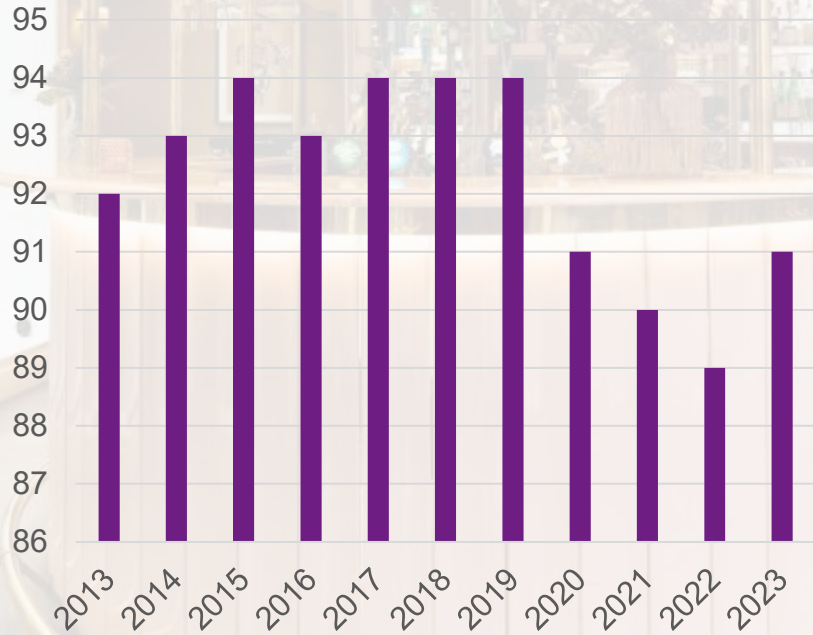
Förfallostruktur

- Omförhandlingar
 - 340 Mkr förlängt på oförändrade villkor
 - 151 Mkr -3,2%
- Drygt 192 Mkr är redan omförhandlat då gällande avtal löper ut

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2024 ¹	579	552	17%
2025	308	516	16%
2026	287	580	17%
2027	134	457	14%
2028	59	170	5%
2029+	80	874	26%
Kommersiellt	1 447	3 149	95%
Bostadsavtal	199	33	1%
Garage- och parkering	639	134	4%
Totalt	2 285	3 316	100%

¹Varav drygt 192 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

Uthyrningsgrad 2023-12-31



- **Förvaltningsportföljen**

- Ekonomisk uthyrningsgrad 91%

- **Förädlingsportföljen**

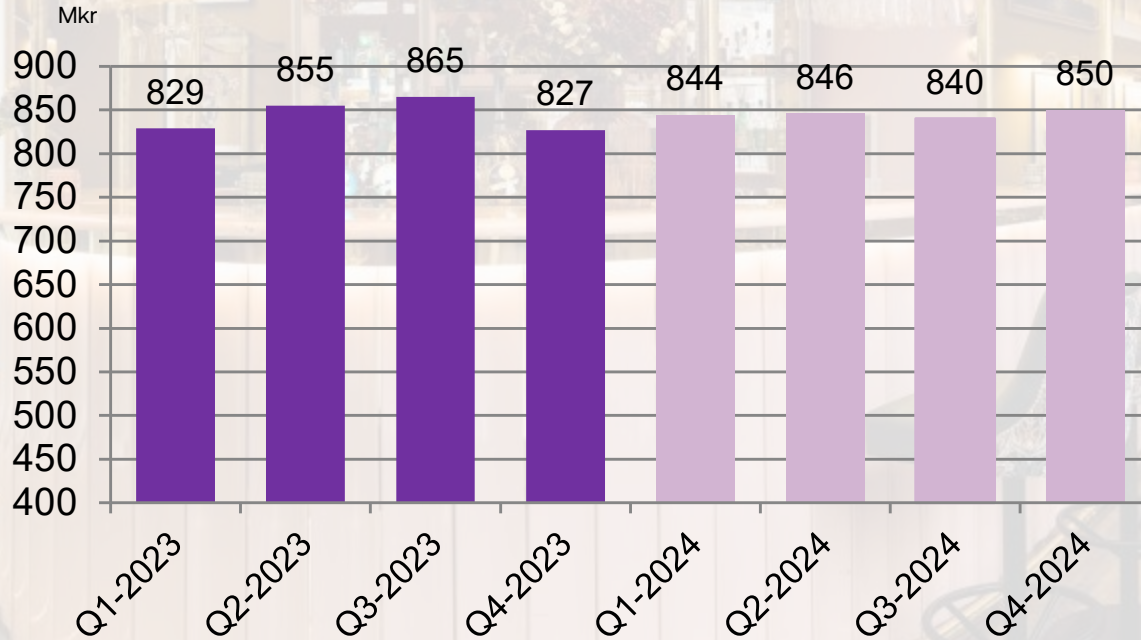
- Avser fastigheter som helt eller delvis tomställts för projektutveckling, uthyrningar görs på korttidskontrakt utan besittningsrätt
- Totalt cirka 234 000 kvm, varav 151 000 uthyrt

- **Projektportföljen**

- Bedömt hyresvärde 384 Mkr
- Uthyrningsgrad yta 84 procent
- Inflyttning från sommaren 2024 till hösten 2025



Hyresutveckling befintlig kontraktportfölj 2023-12-31



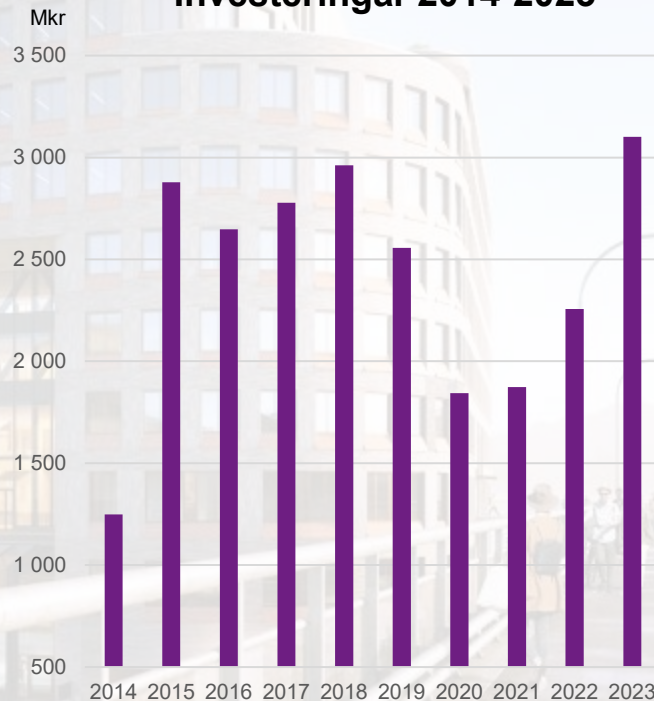
Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktportfölj per bokslutsdagen.



Investeringar

Investeringar , Mkr	2022	2023	2024E
Projekt- & förädlingsfastigheter	1 427	2 094	
Förvaltningsfastigheter	800	1 007	
Summa	2 227	3 101	2 800

Investeringar 2014-2023



Projektportfölj 2023-12-31

- Pågående projektvolym: 4,8 Mdkr
- Investering ackumulerat 2023: 1 902 Mdkr



Fastighets- beteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad invest- ering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	426	465	393
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3-2024	27 000	66%	98	1 300	1 441	880
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1-2025	11 000	18%	38	585	416	252
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1-2025	5 800	83%	10	650	193	105
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	618	1 060	620
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q3-2025	66 000	100%	155	1 826	1 196	284
Summa				145 100	84%	384	5 405	4 771	2 534
Övriga Mark- och projektfastigheter							2 084		
Övriga Förädlingsfastigheter							6 781		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 270		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2023-12-31.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 384 Mkr (fullt uthyrd) från 8 Mkr i löpande årshyra per 31 dec 2023.



FABEGE I KORTHET

Solna

Marknadsvärde	36 930 Mkr
Uthyrningsbar yta	687 Tkvm
Hyresvärde	1 772 Mkr



Stockholms innerstad

Marknadsvärde	29 176 Mkr
Uthyrningsbar yta	312 Tkvm
Hyresvärde	1 515 Mkr



Hammarby Sjöstad

Marknadsvärde	8 045 Mkr
Uthyrningsbar yta	139 Tkvm
Hyresvärde	431 Mkr



Flemingsberg

Marknadsvärde	2 923 Mkr
Uthyrningsbar yta	68 Tkvm
Hyresvärde	73 Mkr



100

Fastigheter

78,1 Mdkr

Marknadsvärde | 82% förvaltning

4,43 %

Avkastningskrav (snitt)

-
- Arenastaden / Haga Norra
 - Solna Business Park
 - Stockholms innerstad
 - Hammarby Sjöstad

- Flemingsberg

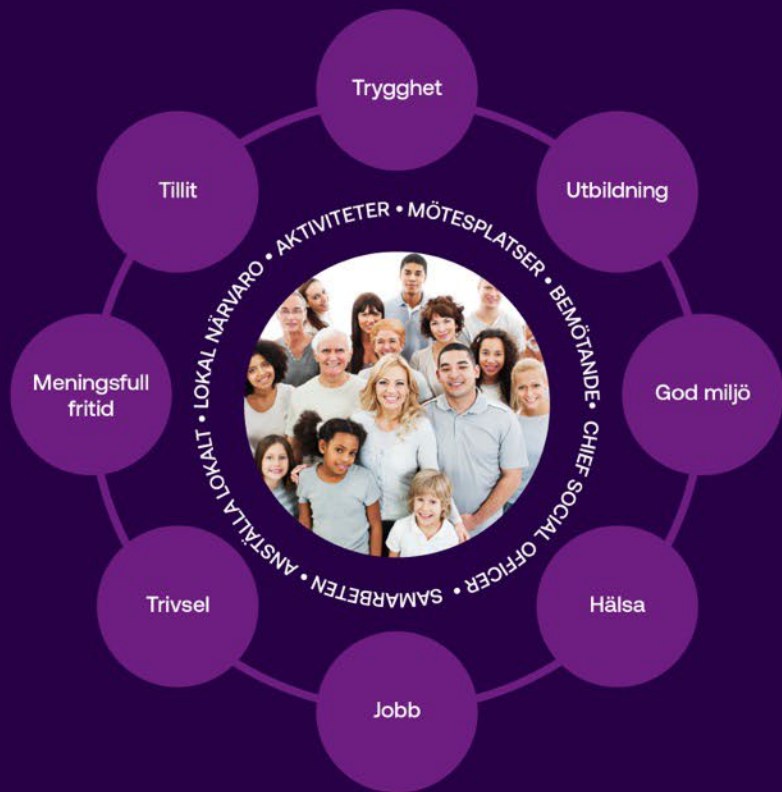
En modern portfölj
i spårbundna lägen





Hållbarhetsfrågor på agendan

- Minskad energiförbrukning till 71 kWh/kvm
 - Mål 70 kWh/kvm tidigarelagt till 2024
- Topposition i GRESB
 - 93 av 100 i förvaltningsportföljen
 - 98 av 100 i projektportföljen
- Nasdaq Green Equity Designation
- 66% av omsättningen aligned enligt EU-taxonomin
- Fortsatta insatser för social hållbarhet i våra områden





Frågestund

Vår vision

**Framgångsfaktorn
för en ny tid**

