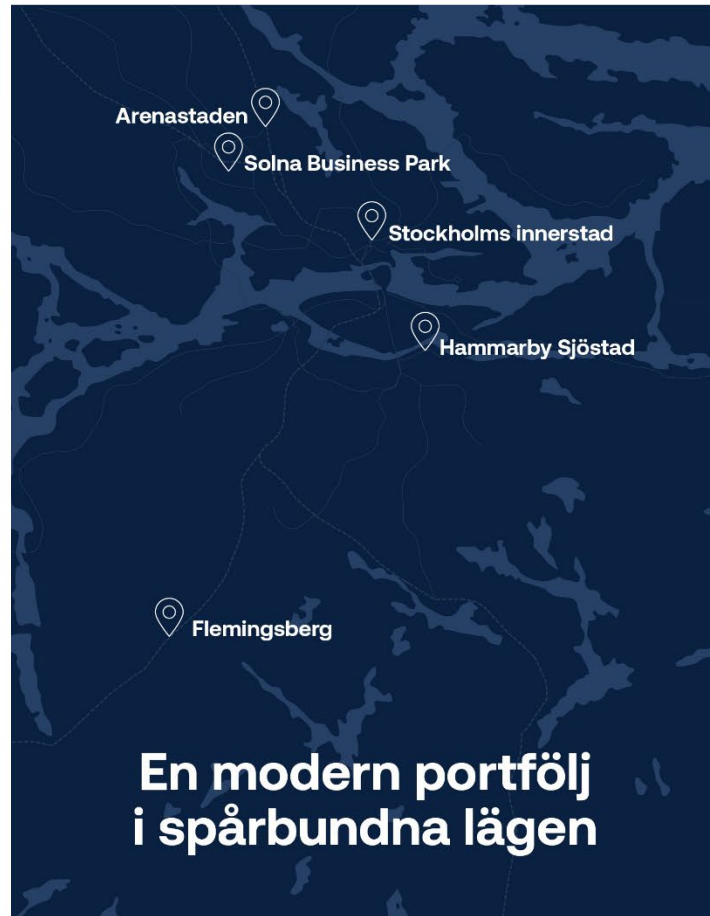


Fabeges delårsrapport Januari-mars 2023

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO

FABEGE I KORTHET



102

Fastigheter

85,0 Mdkr

Marknadsvärde | 83% förvaltning

4,11 %

Avkastningskrav (snitt)

**En modern portfölj
i spårbundna lägen**

Sammanfattning jan-mars 2023

- Ökade hyresintäkter och driftöverskott
- Ökande räntekostnader
- Minskat förvaltningsresultat
- Negativ värdeutveckling i fastighetsportföljen
- Nettouthyrning -12 Mkr



Resultaträkning i sammandrag

MKR	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Hysesintäkter	829	762
Omsättning bostadsutveckling	187	7
Nettoomsättning	1 016	769
Fastighetskostnader	-231	-208
Kostnader bostadsutveckling	-165	-14
Bruttoresultat	620	547
Central administration	-26	-25
Räntenetto	-221	--127
Tomträttsavgälder	-12	-11
Resultatandelar intressebolag	-10	-3
Förvaltningsresultat	351	381
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-2 110	2 159
Värdeförändringar derivat och aktier	-217	881
Resultat före skatt	-1 977	3 495
Skatt	393	- 713
Årets resultat	-1 584	2 782



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 8 % (8)
- Överskottsgrad 72% (73)
- Värdeförändring -2 110 Mkr , motsvarande -2,4%
- Resultat per aktie -5:04 kr (8:69)



Fastighetsvärdering Kv1 2023

Fastighetsvärde 85,0 Mdkr varav förvaltningsportföljen 70,7 Mdkr

	Kv 1 2023	Kv 4 2022	Kv 3 2022	Kv 2 2022
Externvärderat	47%	80%	35%	35%
Värdeförändring	-2 110 Mdkr	-3 665 Mdkr	253 Mdkr	1 020 Mdkr
Yield	4,11%	3,99%	3,77%	3,96%

Värdeförändring Kv1 2023:

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

Värdeförändring Kv4 2022:

- Yield (+0,22) -4,7 Mdkr
- Kassaflöde inklusive inflation +1,7 Mdkr
- Projekt – och förädlingsfastigheter -0,7 Mdkr



Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring	Resultateffekt efter skatt	Eget kapital per aktie	Soliditet	Belåningsgrad
2023-03-31		137 kr	48%	40%
5%	-3 374 Mkr	124 kr	46%	42%
10%	-6 749 Mkr	113 kr	44%	44%
20%	-13 497 kr	92 kr	40%	50%
25%	-16 871 kr	82 kr	38%	53%

Baserat på fastighetsvärde 2023-03-31: 85,0 Mdkr



Nyckeltal, 31 mars 2023

	2023 Jan-mar	2022 Jan-mar	Mål
Eget kapital kr per aktie	137	145	
EPRA NRV – kr per aktie	166	179	
Totalavkastning fastigheter, %	-1,7	3,3	
Överskottsgrad, %	72	73	75
Soliditet, %	48	51	>35
Belåningsgrad, %	40	35	<50
Skuldkvot, ggr	15,4	14,4	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	4,1	>2,2



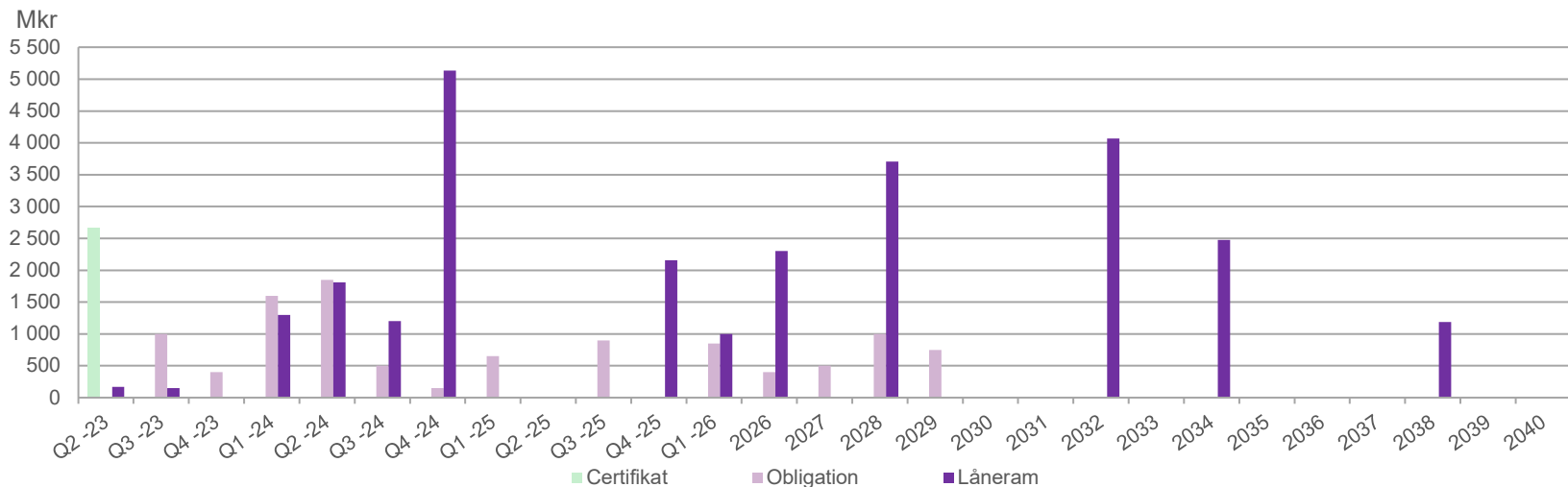
Fortsatt stabil finansiering

- Totala faciliteter 39,6 Mdkr
- Totala lån 34,0 Mdkr
 - varav obligationer 10,6 Mdkr
 - Varav av certifikat 2,7 Mdkr
- 100 % grön finansiering
- Outnyttjat 5,7 Mdkr
 - varav 2 Mdkr backup för certifikatprogrammet
- Kapitalbindning 4,5 år
- Räntebindning 2,5 år
- Baa2 negativ outlock från Moody's

Aktiviteter under kv 1

- En ny icke säkerställd bankfaciliteter om 0,5 Mdkr (med utbetalning i början på april)
- Fortsatt god efterfrågan på certifikat
- Emission obligation 250 Mkr, 2 år, marginal 200 bp
- Lånelöften om 2,4 Mdkr utbetalade
- Obligationsförfall om 1 Mdkr återbetalade

Förfallostruktur lån 2023-03-31



2023:

- Förfall certifikat 2,7 Mdkr (respektive certifikat rullas i snitt 3 Mkr)
- Förfall obligationer 1,4 Mdkr
- Ny bankfacilitet 0,5 Mdkr (utbetalad april)
- Lånelöften från föregående år om 2,4 Mdkr utbetalades under kvartalet och ligger med förfall 2026 samt 2032

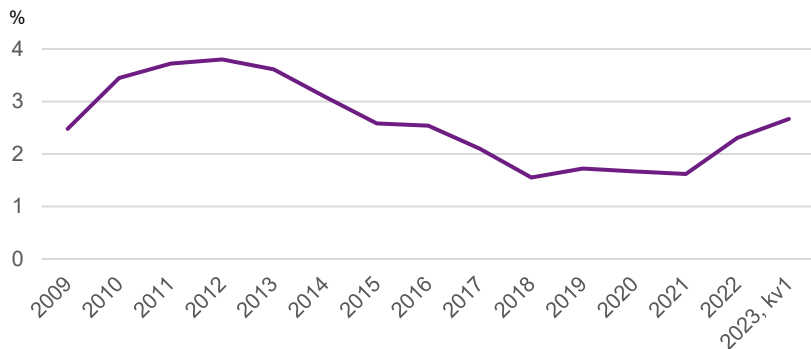
2024:

- Obligationsförfall 4,1 mdkr, varav 3,45 Mdkr under första halvåret
- Refinansiering bankfaciliteter
 - Q1: 1 300 Mkr (beräknas vara förlängd i början på maj)
 - Q2: 1 812 Mkr
 - Q3: 1 200 Mkr
 - Q4: 5 136 Mkr



Räntebindning 2023-03-31

Snittränta - skuldportföljen



- 61 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 2,5 år
- Fast ränta derivat mellan -0,15% och 1,30 %
- Känslighetsanalys rullande 12 månader:
 - +1% i marknadsränta ger ökad kostnad om 123 Mkr
 - Förutsätter oförändrad lånevolym och oförändrad marginal

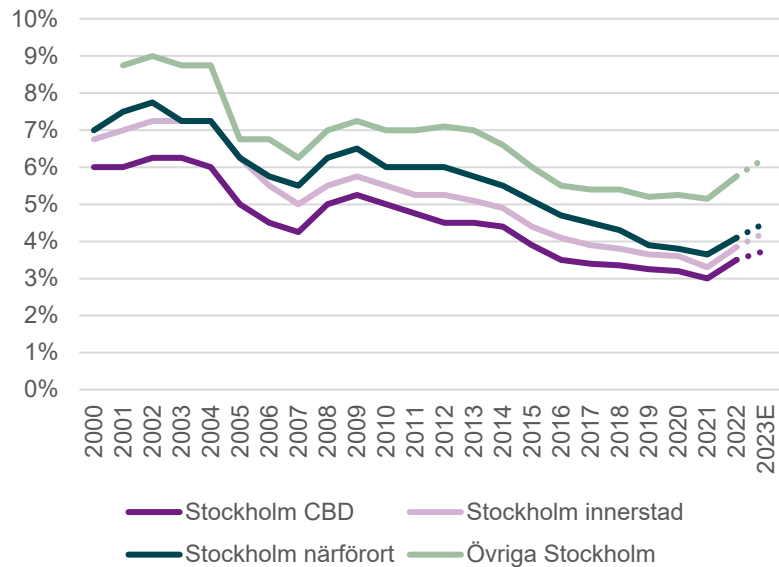
Förfall	Ränteswappar*	FXD MTN & Lån	Totalt
2023	1 050	219	1 269
2024	2 400	786	3 186
2025	2 200	400	2 600
2026	2 700	400	3 100
2027	2 800	450	3 250
2028	2 300	976	3 276
2029	2 000		2 000
2030	800		800
2031	900		900
2032	500		500
Totalt	17 650	3 231	22 881

* Total volym ränteswappar uppgår till 19 650 Mkr, tabellen exkluderar stängningsbara swappar då dessa kan stängas inom 3-6 månader.

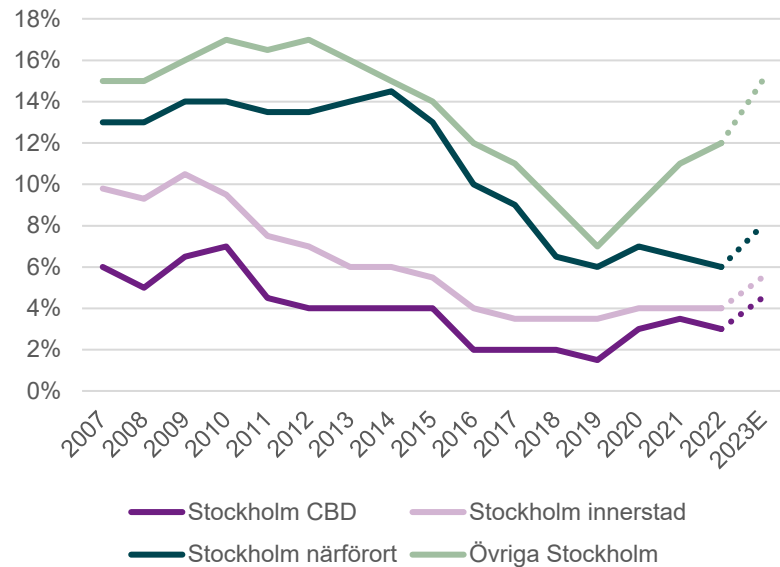


Kontor Stockholm

Direktavkastning

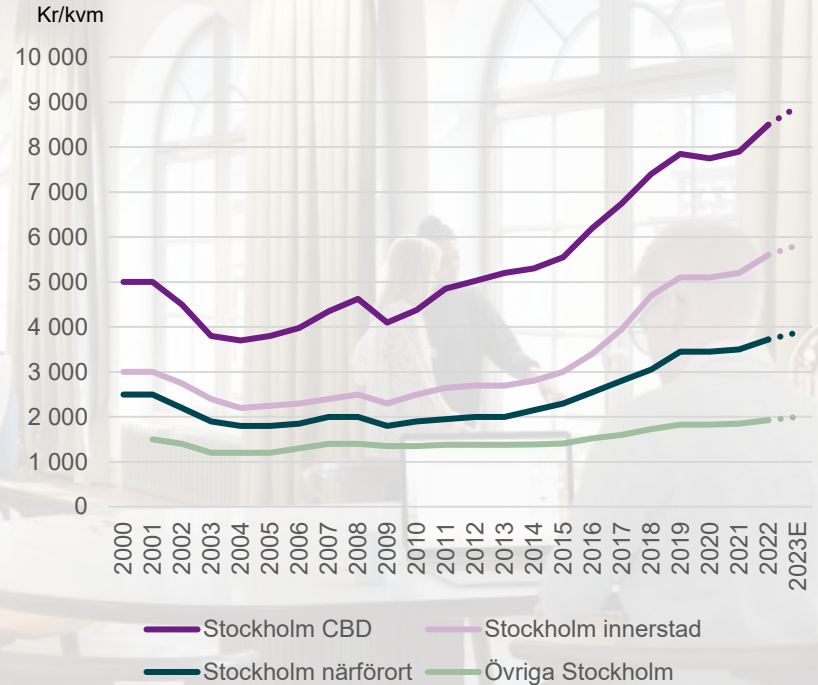


Vakansgrad





Marknadshyra Stockholm kontor

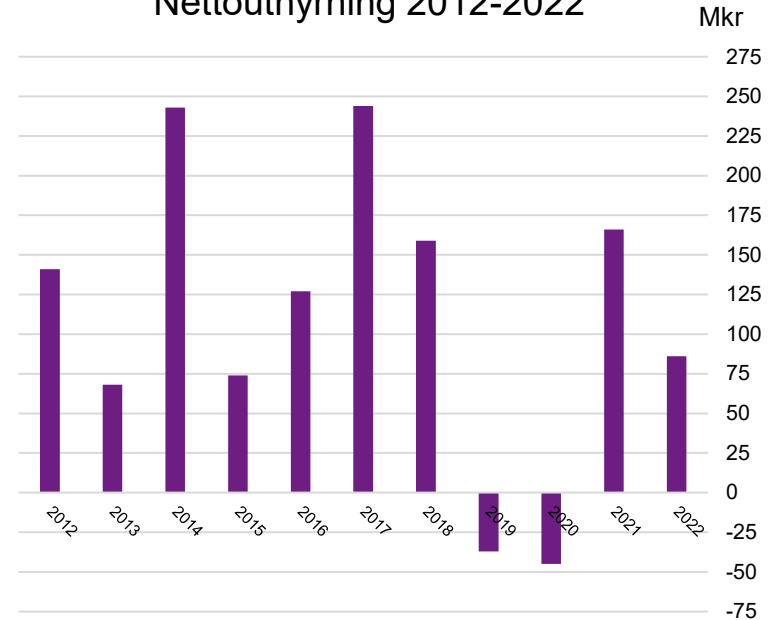


Nettouthyrning 2023

Mkr	Kv1 2023	Kv1 2022
Nyuthyrning	48	61
Uppsägningar	-60	-53
Nettouthyrning	-12	8

Mål 2023 > SEK 80m

Nettouthyrning 2012-2022



Stabila kunder med långa avtal

- Cirka 660 kunder
- 25 största kunderna, 41 % 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	7%	2037
ICA Fastigheter Sverige	4%	2030
Telia Company	4%	2031
TietoEvry	3%	2029
Convendum	2%	2034
Carnegie Investment Bank	2%	2027
Swedbank	2%	2029
Migrationsverket	2%	2028
Bilia AB	2%	2041
Skolverket	2%	2024
Summa	30%	



Omförhandlingar kv 1 2023

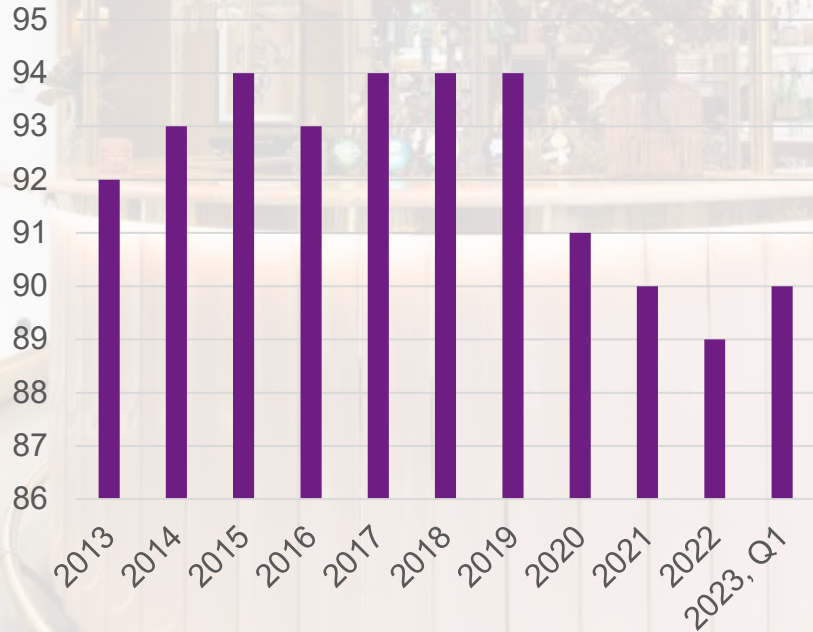
- Omförhandlingar
 - 179 Mkr förlängt på oförändrade villkor
 - 34 Mkr -4% (avser handel)
- Drygt 380 mkr är redan omförhandlat då gällande avtal löper ut

Förfallostruktur

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2023 ¹	488	590	17%
2024 ¹	354	378	11%
2025	230	497	15%
2026 ¹	243	507	15%
2027	76	345	10%
2028+	87	934	27%
Kommersiellt	1 478	3 252	95%
Bostadsavtal	209	22	1%
Garage- och parkering	680	137	4%
Totalt	2 367	3 412	100%

¹Varav drygt 380 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

Uthyrningsgrad 2023-03-31



- **Förvaltningsportföljen**

- Ekonomisk uthyrningsgrad 90%
- Nettotillskott kommande in- och avflyttningar +63 Mkr

- **Förädlingsportföljen**

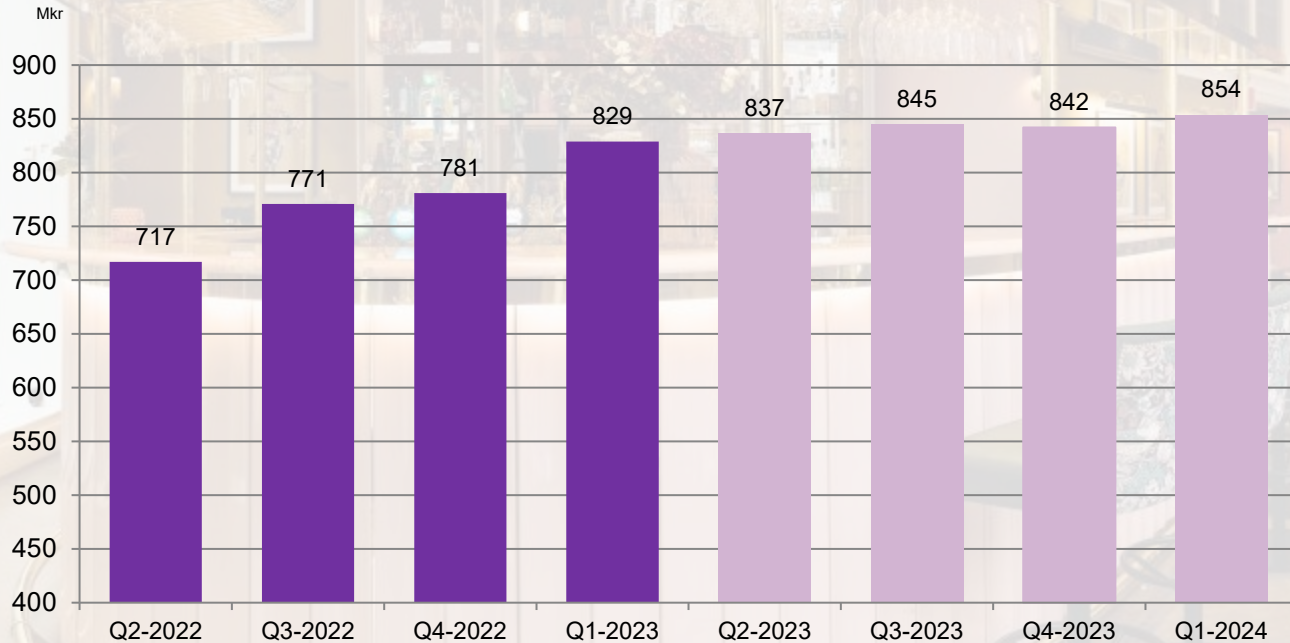
- Avser fastigheter som helt eller delvis tomställda för projektutveckling, uthyrningar görs på korttidskontrakt utan besittningsrätt
- Totalt cirka 236 000 kvm, varav 146 000 uthyrt

- **Projektportföljen**

- Bedömt hyresvärde 405 Mkr
- Uthyrningsgrad yta 38 procent
- Inflyttning från sommaren 2023 till sommaren 2025



Hyresutveckling befintlig kontraktportfölj 2023-03-31

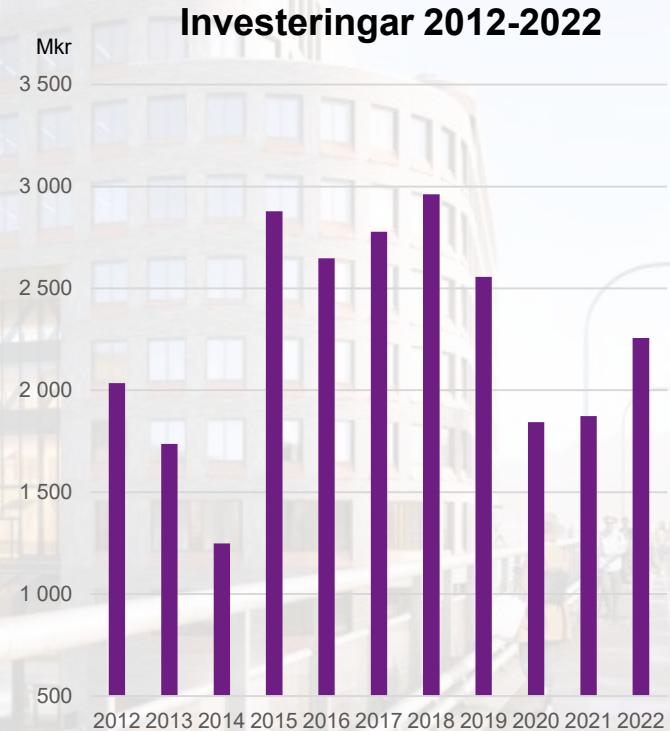


Hyresavtalen har uppräknats med bedömt utfall av index från och med Q1 2023. Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktportfölj per bokslutsdagen.



Investeringar

Investeringar	2023 jan-mar	2022
Projekt- & förädlingsfastigheter	416 Mkr	1 427 Mkr
Förvaltningsfastigheter	283 Mkr	800 Mkr
Summa	699 Mkr	2 257 Mkr



Projektportfölj 2023-03-31

- Pågående projektvolym: 4,5 Mdkr
- Investering Kv 1 2023: 416 Mkr

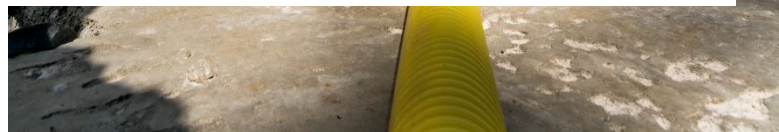


Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad invest-	Varav upp- arbetat Mkr
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q2-2024	53 400	0%	130	1 834	770	142
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	231	465	174
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3-2024	27 000	42%	94	937	1 390	553
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	314	1 060	211
Semaforen 1	Parkering	Arenastaden	Q4-2023	18 000	0%	15	68	330	202
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4-2024	11 000	0%	38	491	376	46
Hägern Mindre 7 ³⁾	Kontor	City	Q3-2023	5 100	100%	44	824	88	44
Summa				149 800	38%	404	4 699	4 479	1 372
Övriga Mark- och projektfastigheter							2 734		
Övriga Förädlingsfastigheter							7 707		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							15 140		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2023-03-31 exklusive parkeringshuset Semaforen 1.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 404 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2023.

³ Fastigheten Hägern Mindre 7 är klassad som en förvaltningsfastighet i Fabeges segmentsredovisning.



Byggrätter 2023-03-31

- Kommersiella byggrätter
 - 744 550 kvm BTA
 - Cirka 18 % laga kraft
 - Bokfört värde: ca 6 300 kr/kvm
- Bostadsbyggrätter
 - 657 160 kvm BTA
 - Cirka 37 % laga kraft
 - Bokfört värde: ca 7 300 kr/kvm





Prisutveckling projektkostnader

- Prisökningar senaste året (rullande 12 månader) bedömer vi till 10 -15 %
- Vissa typer av arbeten och material sticker ut med prisökningar på över 30% såsom:
 - Anläggningsarbeten (mark- o grundläggningsarbeten) pga bränslepriser, stål och armering.
 - Stommar (pelare, bjälklag, stål)
- Börjar få indikationer på att kurvorna vänder gällande prisutvecklingen på material
- Leveranstider klarar vi av förhållandevis bra genom tidiga beställningar, byte av vissa material och att själva kunna lagerhålla och förbeställa vissa produkter.





Aktivt hållbarhetsarbete fortsätter

- Mål genomsnittlig energiförbrukning 2025: 70 kWh/kvm
- Energibesparing Q1: 4 % jämfört med föregående år i förvaltningsportföljen
- Hållbarhetshuset



Frågestund

Vår vision

**Framgångsfaktorn
för en ny tid**



Bilaga

Utdelningspolicy Fabege

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

Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat 2010-2022

