



Fabeges delårsrapport jan–mars 2025

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO



En modern portfölj med fokus på Stockholm

Antal fastigheter	99 st
Fastighetsvärde	77,8 Mdkr
Uthyrningsbar yta	1,2 milj kvm
Hyresvärde	4,2 Mdkr



Vi tror på Stockholm – Sveriges största tillväxtregion

Best place to visit
2025

CNN

30 procent av
Sveriges BNP
skapas här

Region Stockholm

En av EU:s mest
innovativa regioner

EU-kommissionen

Sysselsättningsgrad
och brutto-region-
produkt per invånare
bland de högsta i
världen

Stockholm stad

”Unicorn Factory”
Flest unicorns per
capita efter Silicon
Valley

Wharton

Bästa staden i
Norden avseende
ekonomi, human-
kapital, livskvalitet,
miljö och styrning

Oxford Economics

Lägre arbetslöshet än
i riket som helhet

Stockholms Handelskammare

Starka företags-
kluster inom Finance,
Life Science & Tech

Stockholms Handelskammare

Världens mest
hållbara stad
– två år i rad

Sustainable Cities Index

Vi tror på kontor

- Kontoret avgörande för framgångsrika verksamheter
- Över tid ökar antalet sysselsatta i kontorsintensiva branscher i Stockholm
- Tydlig trend – vi är på väg tillbaka till kontoret
- Naturligt att över tid effektivisera
- Läge och kommunikationer viktigt
- **Fabege är väl positionerat**
- **Förändringarna i marknaden innebär möjligheter**



Resultaträkning i sammandrag

- Hyrestillväxt i identiskt bestånd
cirka -2,7 % (10 %)
- Överskottsgrad 69 % (71 %)
- Värdeförändring -565 Mkr (-1 381),
motsvarande -0,7 %
- Resultat per aktie
-0:48 kr (-2:22)

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Hysesintäkter	865	867
Omsättning bostadsutveckling	0	141
Nettoomsättning	865	1 008
Fastighetskostnader	-265	-248
Kostnader bostadsutveckling	-6	-140
Bruttoresultat	594	620
Central administration	-33	-29
Räntenetto	-242	-240
Tomträttsavgälder	-10	-11
Resultatandelar intressebolag	-24	-11
Förvaltningsresultat	285	329
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-37	3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-565	-1 381
Värdeförändringar derivat och aktier	25	213
Resultat före skatt	-292	-836
Skatt	141	137
Periodens resultat	-151	-699

Fastighetsvärdering Kv 1, 2025:

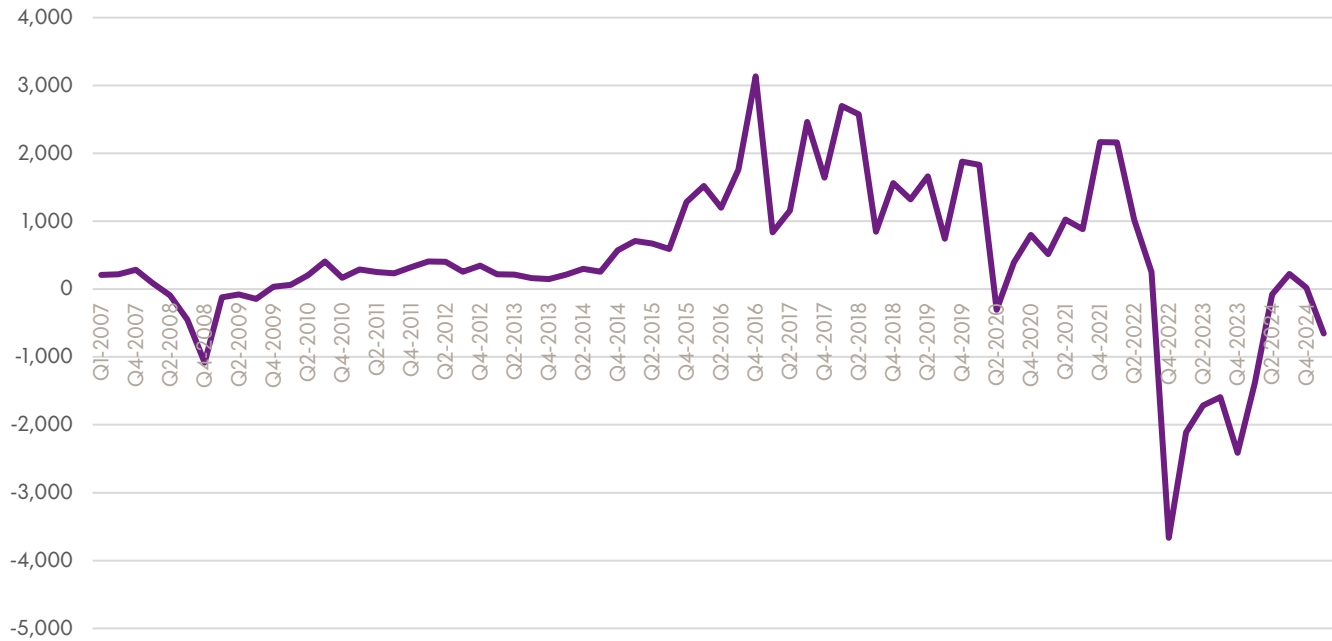
Fastighetsvärde:

77,8 Mdkr

varav förvaltningsportföljen

63,3 Mdkr

Orealiserade värdeförändringar (Mkr)
Kv 1, 2007 till Kv 1, 2025



	Kv 1, 2025	Kv 4, 2024	Kv 3, 2024	Kv 2, 2024
Externvärderat, andel	50%	55%	45%	53%
Värdeförändring, Mkr	-565	18	224	-80
Direktavkastningskrav	4,55 %	4,54 %	4,54 %	4,54 %

Nyckeltal, 31 mars 2025

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	Mål
Eget kapital kr per aktie	122	123	
EPRA NRV – kr per aktie	146	146	
Totalavkastning fastigheter, %	0,0	-1,0	
Överskottsgrad, %	69	71	75
Soliditet, %	46	47	>35
Belåningsgrad, %	43	43	<50
Skuldkvot, ggr	14,0	13,8	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	>2,2

Finansiering

Finansieringsmarknaden

- Fortsatt god tillgång till finansiering
- Under kvartalet har skuld amorterats med likvid från fastighetsförsäljning
- Refinansiering av förfall i höst har påbörjats, dels via obligationsemissioner och återköp samt omförhandling av kreditfaciliteter
- Fortsatt sjunkande korta marknadsräntor och lägre kreditmarginaler bidragit till att snitträntan fortsatt ned till 2,91%

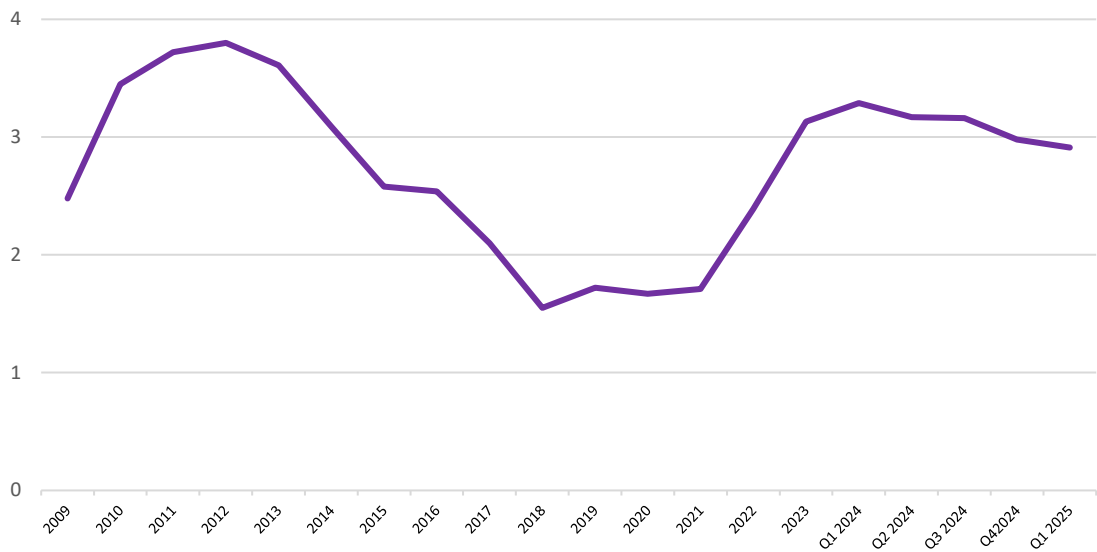
Vår finansiering per 2025-03-31

Total skuld	33,6 Mdkr
Outnyttjade krediter	6,0 Mdkr*
Belåningsgrad	43%
Hållbarhet	99% Grön finansiering
Kapitalbindning	3,3 år
Räntebindning	1,7 år (2,5 år justerat stängningsbara swappar)
Räntetäckning, 12m	2,5 ggr
Rating	Baa2 stabila utsikter (Moody's)

*Varav 2 Mdkr back-up för certifikatprogrammet

Räntebindning 31 mars 2025

Snittränta - skuldportföljen



- Snitträntan per kvartalsskiftet 2,91 % (2,98)
- 52 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 1,7 år (ca 2,5 år justerat stängningsbara swappar)
- Vanliga räntederivat har en fast ränta mellan 0,11 % och 2,18 %
- Stängningsbara räntederivat har en fast ränta mellan 1,82 % och 2,50 %

Förfall	Vanliga Swappar	Stängningsbara Swappar*	FXD MTN & Lån	Totalt
2025	1 600	7 000	400	9 000
2026	2 700		400	3 100
2027	2 800		450	3 250
2028	2 300		976	3 276
2029	2 400		200	2 600
2030	1 400			1 400
2031	1 300			1 300
2032	500			500
Totalt	15 000	7 000	2 426	24 426

* De stängningsbara swapparna har en löptid om 10 år med en option för banken att stänga swapparna under 2025.

Hållbarhet

- Viktiga målsättningar:
 - Energiförbrukning max 70 kWh/kvm
 - 100 % förnybar energi
 - 20 % cirkularitetsindex vid ombyggnation
 - 35 % lägre CO2 vid nyproduktion (nya projekt)
 - Bibehållna eller förbättrade betyg vid BREEAM omcertifieringar
 - Hållbarhetsgranskning av leverantörer

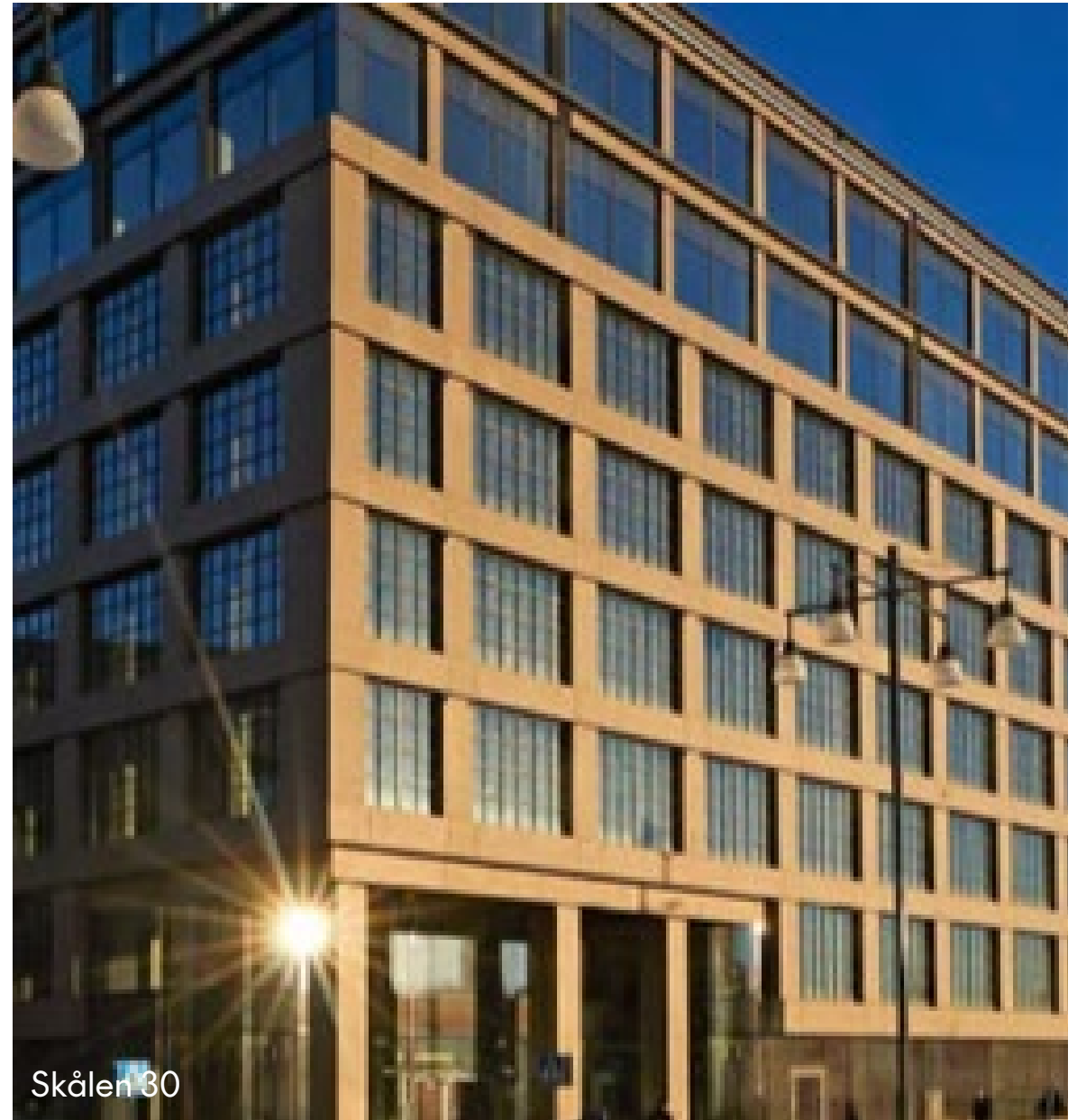


Transaktioner på vår marknad jan–mars 2025

Skålen 30, 18 000 kvm kontor, Hagastaden
Säljare Invesco, Köpare Humlegården, Pris ca 2,2 Mdkr

Lidingö Oden 20+21, 20 000 kvm handel, Lidingö
Säljare Grosvenor, Köpare CA Fastigheter, Pris 811 Mkr

Aesculapius 1, 1 050 kvm bostad/kontor, Gamla Stan
Säljare privat, Köpare Cityfast, Pris 80 Mkr



Skålen 30

Avyttring av Ynglingen 10, Östermalm

- Försäljning i bolag till ett underliggande fastighetsvärde om 960 Mkr
- Resultat före skatt -36,8 Mkr efter avdrag för latent skatt och försäljningsomkostnader
- Resultat efter skatt 91,5 Mkr efter återföring av uppskjuten skatt
- Frånträdde den 4 mars 2025



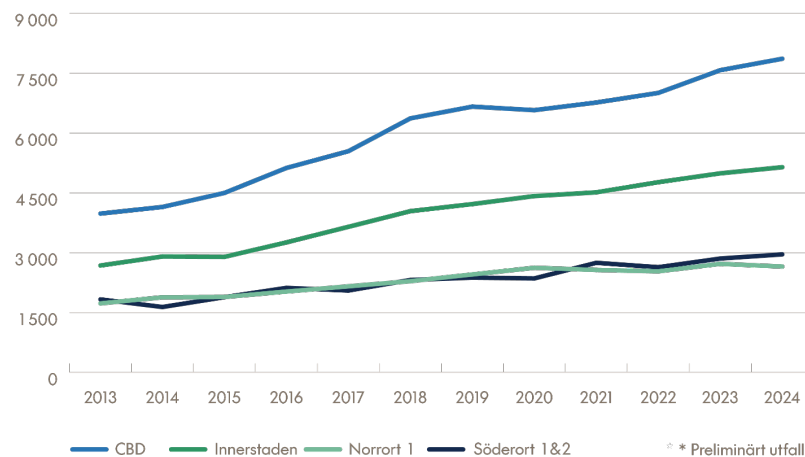
Intentionsavtal med Solna stad om försäljning av Hörnan 1

- Försäljningen avses göras till ett underliggande fastighetsvärde baserat på, och i linje med, två oberoende värderingar som genomförts under tredje kvartalet 2024
- Frånträde senast 31 augusti 2028
- Telenor har kontrakt till 31 augusti 2028
- Hyresvärdet är cirka 60 Mkr, och fastigheten är idag uthyrd till cirka 80 procent

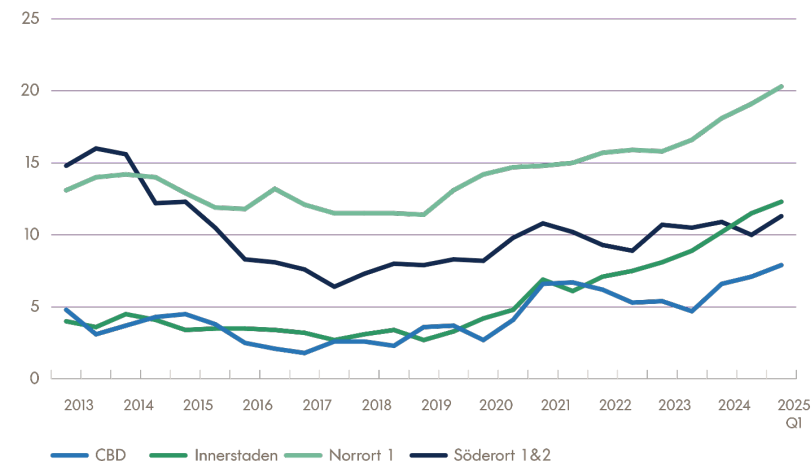


Stockholms kontors- marknad

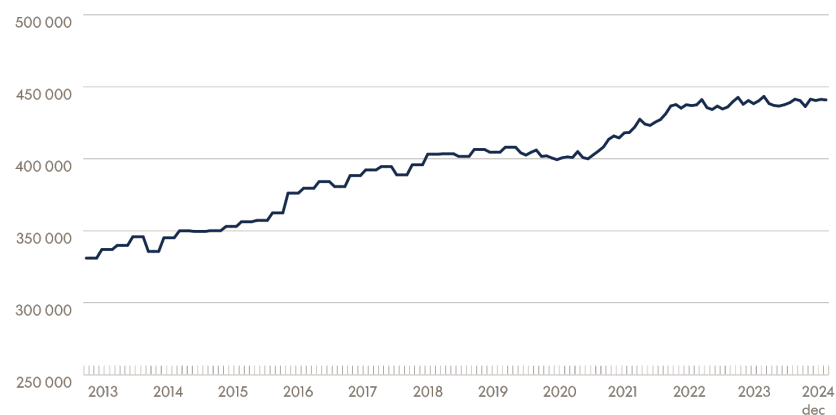
Hyresutveckling senaste 10 åren (kr)



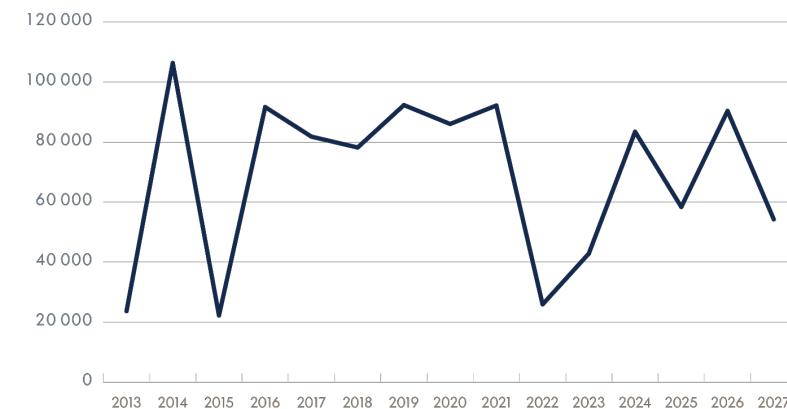
Vakansgrad av totalyta (%)



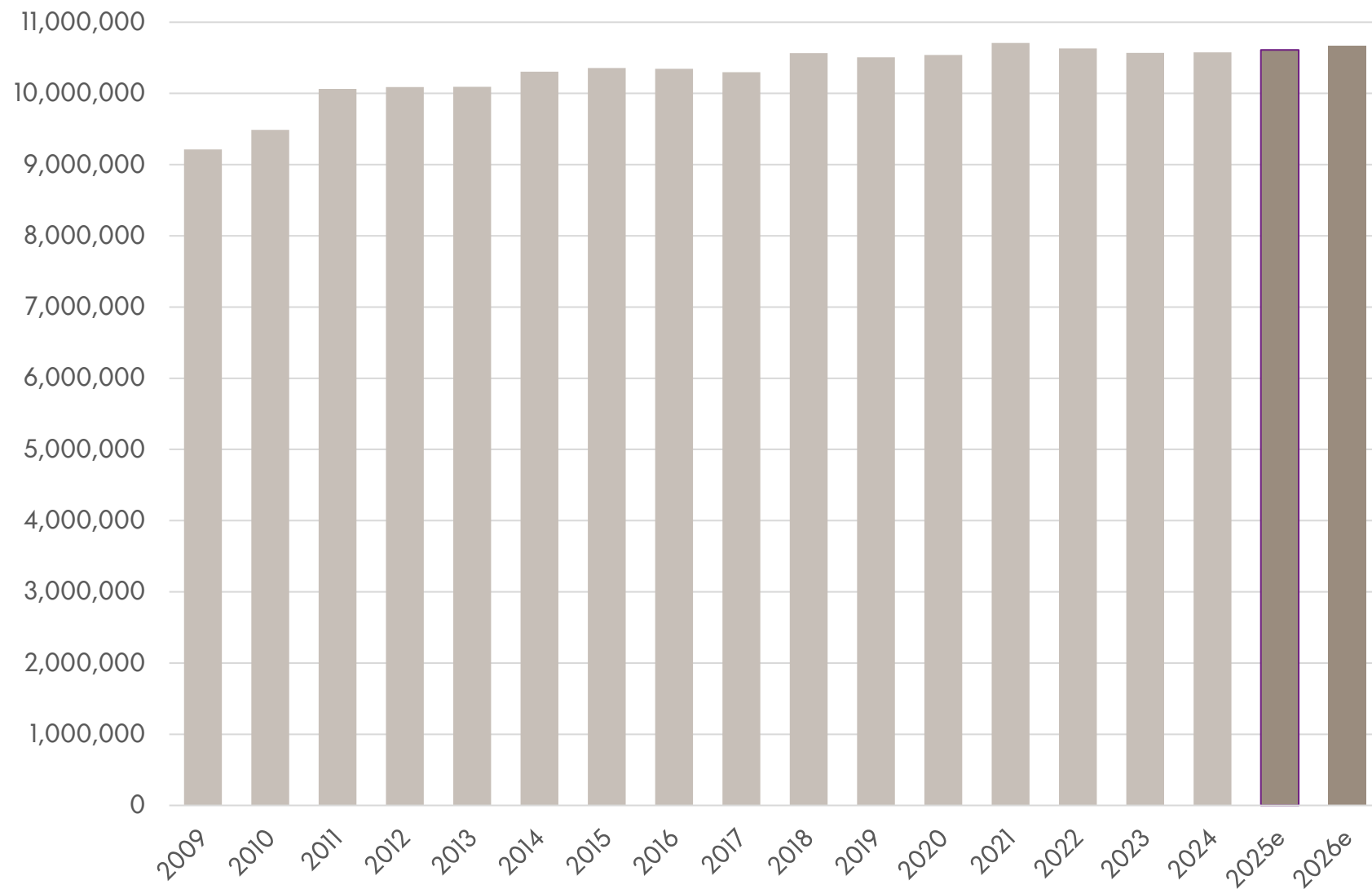
Sysselsatta i kontorsintensiva branscher
i Stockholm, Solna, Sundbyberg, Nacka



Tillskott av kontorsyta i hela Stockholm (kvm netto)

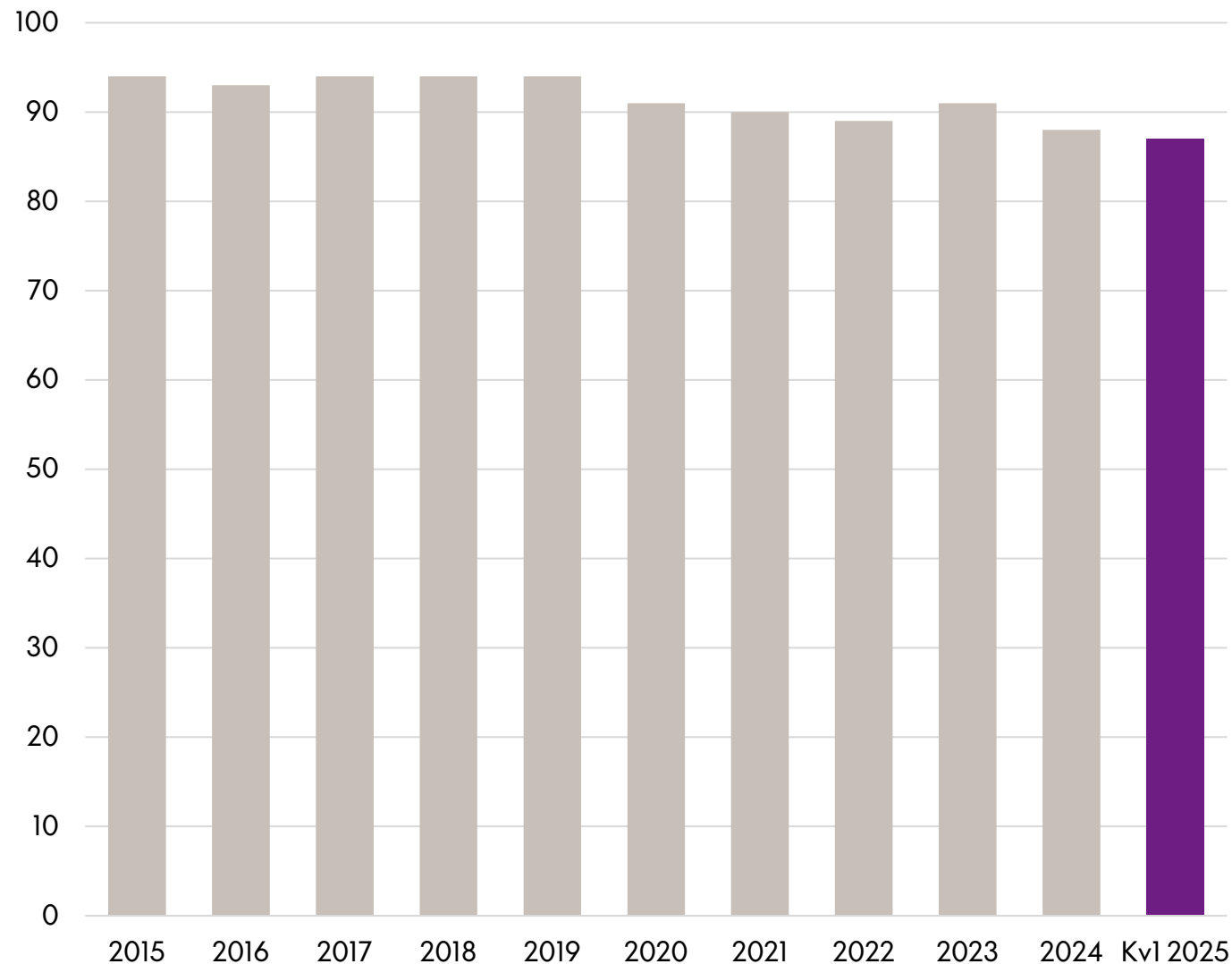


Total kontorsyta i Stockholm (kvm)*



Uthyrningsgrad i förvaltningsportföljen 2025-03-31

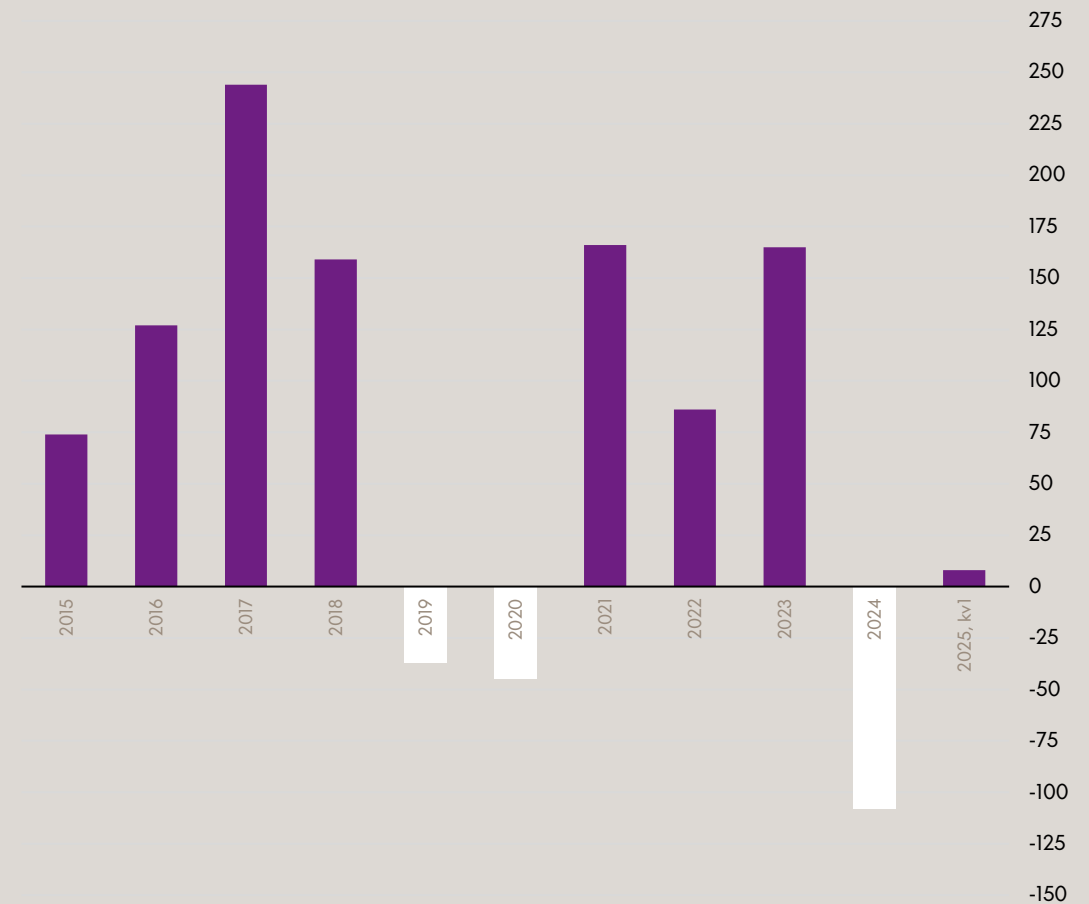
- Förvaltningsportföljen 87 %
- Förädlingsportföljen
 - Avser fastigheter som helt eller delvis tomställda för projektutveckling, uthyrningar görs på korttidskontrakt utan besittningsrätt. Uthyrningsgraden mäts därför ej.
 - Totalt cirka 168 000 kvm, varav 119 000 uthyrt



Nettouthyrning och omförhandlingar jan-mar 2025

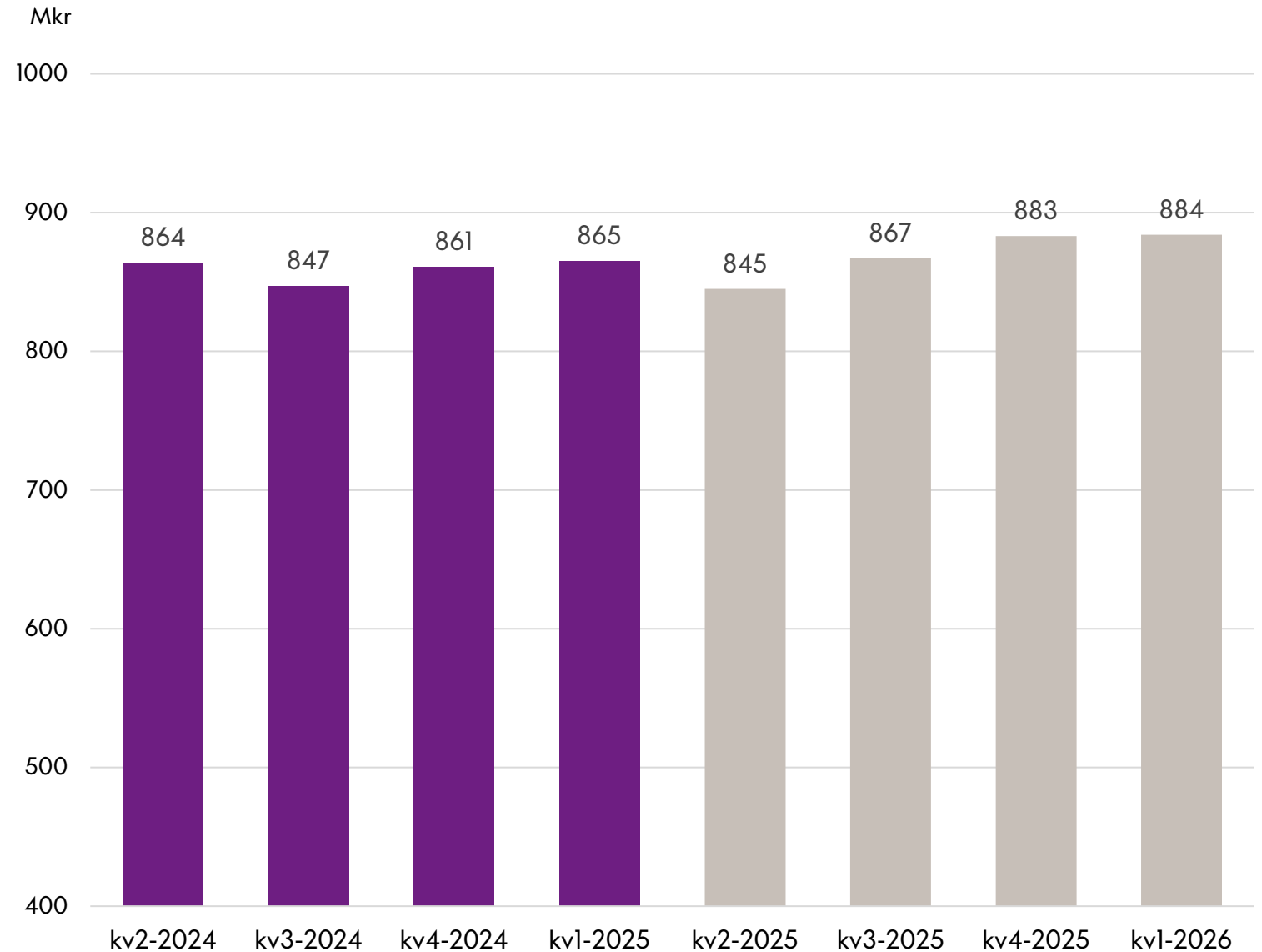
- Nettouthyrning 6 Mkr
 - Nyuthyrning 88 Mkr
 - Uppsägning -82 Mkr
- Omförhandlingar
 - 89 Mkr förlängt på oförändrade villkor
 - 61 Mkr -4,8 %
 - Drygt 59 Mkr av förfallen under 2025/2026 är redan omförhandlat då gällande avtal löper ut

Nettouthyrning 2015-2025, kv1 (Mkr)



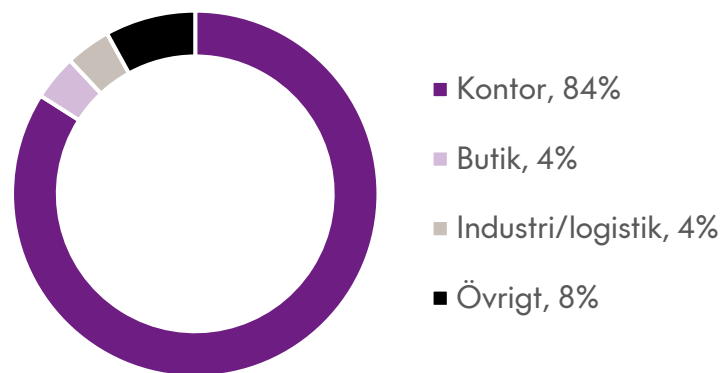
Hyresutveckling befintlig kontraktsporfölj 2025-03-31

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



Stabila kunder med långa avtal

- Cirka 700 kunder
- 25 största kunderna, 41 % av hyresintäkterna
- Genomsnittlig kontraktslängd 4,8 år
- Andel av totalhyra



	Andel av hyresintäkt, %	Löper till år
SEB	7,0	2037
Convendum Stockholm City	3,8	2034
ICA Fastigheter Sverige	3,4	2030
Telia Sverige AB	3,1	2031
Carnegie Investment Bank	2,2	2027
Svea Bank AB	1,8	2029
Bilia AB	1,8	2041
Tietoevry AB	1,3	2029
The North Alliance Sverige AB	1,3	2027
Telenor Sverige AB	1,2	2028
Total	27,0	

Våra pågående projekt

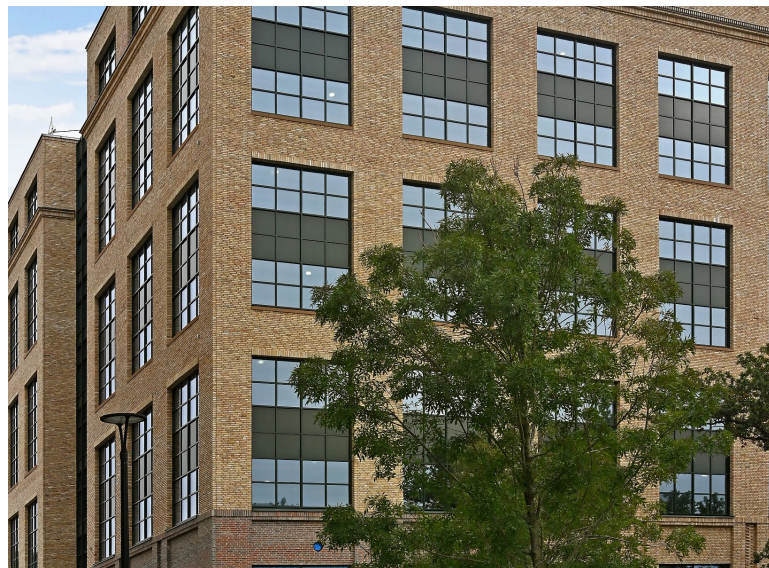
Investeringar jan–mars 2025:

Förvaltningsportföljen	151 Mkr
------------------------	---------

Förädlingsportföljen	13 Mkr
----------------------	--------

Projektportföljen	283 Mkr
-------------------	---------

Totala investeringar	447 Mkr
-----------------------------	----------------



Kvarter 1, (Ackordet 1) Haga Norra



Nöten 4, Solna Strand



Textiltorget (Påsen 1) Hammarby Sjöstad



Alfa Laval (Separatorn 1), Flemingsberg

Birger Bostad

- Projekt Haga Norra löper på enligt plan
- Beräknad investering 847 Mkr
- Brf Alma 23 lägenheter varav 19 sålda, tillträde april
- 50 ägarlägenheter varav 39 sålda med bokningsavtal, tillträde december
- 78 hyresrätter färdigställs för inflyttning hösten 2025
- 9 lägenheter bokade i kommande etapper



Byggrätter 2025-03-31

Kommersiella byggrätter:

- 702 000 BTA
- Cirka 45 % laga kraft
- Bokfört värde: 6 700 kr per kvm

Bostadsbyggrätter:

- 523 400 kvm BTA
- Cirka 37 % laga kraft
- Bokfört värde: 7 600 kr per kvm



Projektmöjligheter i närtid

Farao-Kairo, Arenastaden:

- 77 000 kvm kontor
- 185 bostäder
- Utveckling påbörjas 2025 med rivning och infrastrukturinvesteringar

Haga Norra, kvarter 4:

- Flexibel utformning av 130 lägenheter
- BOA drygt 14 000 kvm



Projektmöjligheter i närtid

Tegelterrassen/Paradiset 27, Västra Kungsholmen:

- 36 000 kvm kontor (LOA)

Parkhuset/Yrket, Solna Business Park:

- Parkhuset: 22 100 kvm kontor (LOA) (markanvisning)
- Yrket: 20 900 kvm bostäder (BOA)
- samt 2 200 kvm lokaler (LOA)
(varav markanvisning ca 40 % av ytan, resterande del på egen mark)



Solna Business Park

1978



Idag



Fabege nummer ett på kontor
140 000 kvm kontor och 0 lägenheter

2030



230 000 kvm kontor och 300 lägenheter
Cirka 90 000 kvm nya kontor
300 nya bostäder
Sundbybergs station är en regional bytespunkt för
spårbunden trafik

NCC/Folksam, Svenska Kraftnät: Yrket 4: 40
000 kvm
Yrket 3: 300 nya lägenheter
Sliparen 1: 28 000 kvm
Parkhuset 24 000 kvm

Långsiktig tillväxt

Tillväxten ska ske genom att:

- Färdigställa befintliga projekt
- Öka uthyrningsgraden till 95 procent
- Investeringar i nya projekt
- Transaktioner
- Kostnadseffektivitet

Mål:

- Tillväxt förvaltningsresultat
- Bästa totalavkastning i fastighetsportföljen



En levande, växande och
hållbar Stockholmsregion.

Frågor

