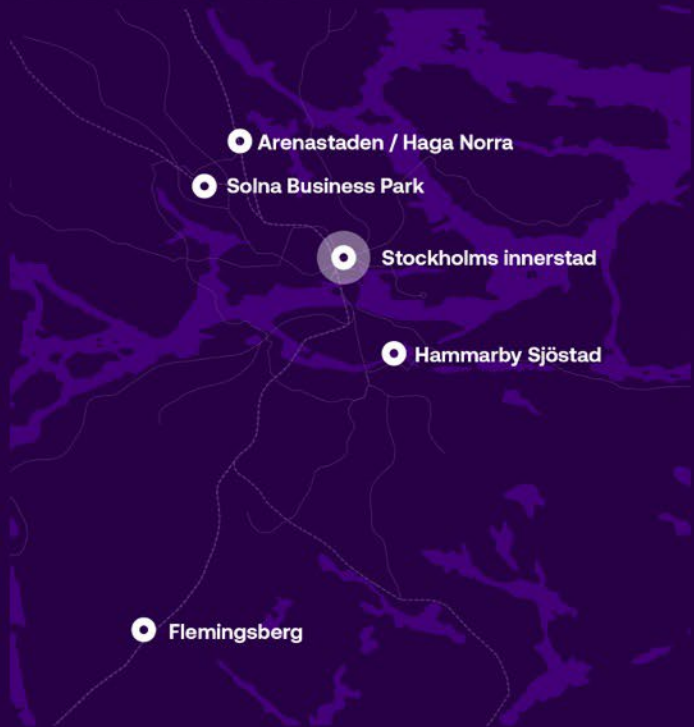




FABEGES DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2024

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO

FABEGE I KORTHET



En modern portfölj
med fokus på Stockholm



100

FASTIGHETER

78,2 Mdkr

FASTIGHETSVÄRDE

1,3 milj. kvm

UTHYRNINGSBAR YTA

4,1 Mdkr

HYRESVÄRDE

Sammanfattning jun-sep 2024

- Hyresintäkter uppgick till 847 Mkr (854)
- Bruttoresultat uppgick till 644 Mkr (654)
- Överskottgrad 77 procent (76)
- Värdeförändringar 224 Mkr (-1 591)
- Resultat efter skatt 14 Mkr (-992)
- Nettouthyrning -11 Mkr (-25)



Mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Hysesintäkter	2 577	2 539
Omsättning bostadsutveckling	230	486
Övriga intäkter	-	11
Nettoomsättning	2 807	3 036
Fastighetskostnader	-653	-650
Kostnader bostadsutveckling	-247	-463
Bruttoresultat	1 907	1 923
Central administration	-80	-81
Räntenetto	-727	-725
Tomträttsavgälder	-31	-35
Resultatandelar intressebolag	-57	31
Förvaltningsresultat	1 012	1 113
Nedskrivning av exploateringsfastigheter	-34	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	4	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 236	-5 415
Värdeförändringar derivat och aktier	-444	-157
Resultat före skatt	-698	-4 419
Skatt	30	829
Periodens resultat	-668	-3 527

Resultaträkning i sammandrag



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 5% (12)
- Överskottsgrad 75% (75)
- Värdeförändring -1 232 Mkr, motsvarande -1,6%
- Resultat per aktie -2:12 kr (-11:21)



FASTIGHETSVÄRDERING KV 3, 2024:

Fastighetsvärde:

78,2 Mdkr

varav förvaltningsportföljen

64,1 Mdkr

	Kv 3 2024	Kv 2 2024	Kv 1 2024	Kv 4 2023
Externvärderat, andel	45 %	53 %	70 %	70 %
Värdeförändring, Mkr	224	-80	-1 381	-2 415
Direktavkastningskrav	4,54 %	4,54 %	4,51 %	4,43 %

Orealiserade värdeförändringar (Mkr)
Kv 1, 2007 till Kv 2, 2024



Nyckeltal, 30 september 2024

	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Mål
Eget kapital kr per aktie	121	131	
EPRA NRV – kr per aktie	147	157	
Totalavkastning fastigheter, %	0,9	-4,0	
Överskottsgrad, %	75	75	75
Soliditet, %	46	47	>35
Belåningsgrad, %	43	42	<50
Skuldkvot, ggr	13,9	14,5	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	>2,2



Finansiering

Överblick

Total skuld	33,7 Mdkr
Outnyttjade krediter	8,5 Mdkr*
Belåningsgrad	43%
Hållbarhet	99% Grön finansiering
Kapitalbindning	3,4 år
Räntebindning	1,8 år (3,1 år justerat stängningsbara swappar)
Räntetäckning	2,5 ggr
Rating	Baa2 negativa utsikter (Moody's)

*Varav 2 Mdkr back-up för certifikatprogrammet

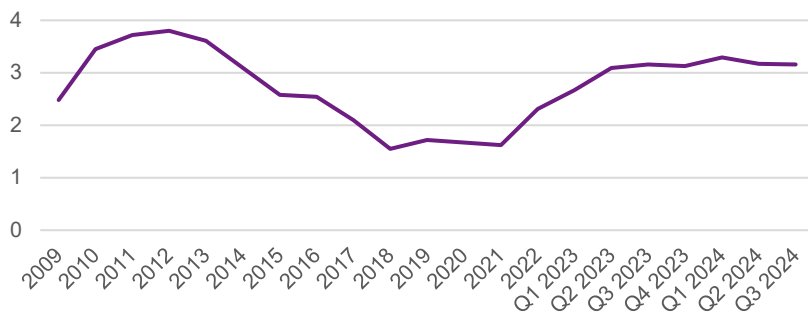
Finansieringsmarknaden

- Mycket god tillgång till finansiering – både bank och kapitalmarknad
- Lägre marginaler
- Sjunkande marknadsräntor
- Hög aktivitet på kapitalmarknaden med emissioner av både certifikat och obligationer
- Vi har ökat andelen kapitalmarknadsfinansiering
- Moodys bekräftat Baa2, negativa utsikter (juni)



Räntebindning Kv3

Snittränta - skuldportföljen



- Cirka 54 procent av portföljen bunden (exkl stängningsbara derivat)
- Genomsnittlig räntebindningstid 1,8 år (3,1 år justerat stängningsbara swappar)
- Förfall har delvis ersatts av nya raka ränteswappar
- Vanliga räntederivat har en fast ränta mellan 0,11% och 2,18 %
- Stängningsbara räntederivat har en fast ränta mellan 1,82% och 2,50%
- Genomsnittlig räntekostnad 3,16 procent

Förfall	Vanliga Swappar	Stängningsbara Swappar*	FXD MTN & Lån	Totalt
2024	450	7 000	285	7 735
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	2 200		200	2 400
2030	1 400			1 400
2031	1 100			1 100
2032	500			500
Totalt	15 650	7 000	2 710	25 360

* De stängningsbara swapparna har en löptid om 10 år med en option för banken att stänga swapparna under 2024.

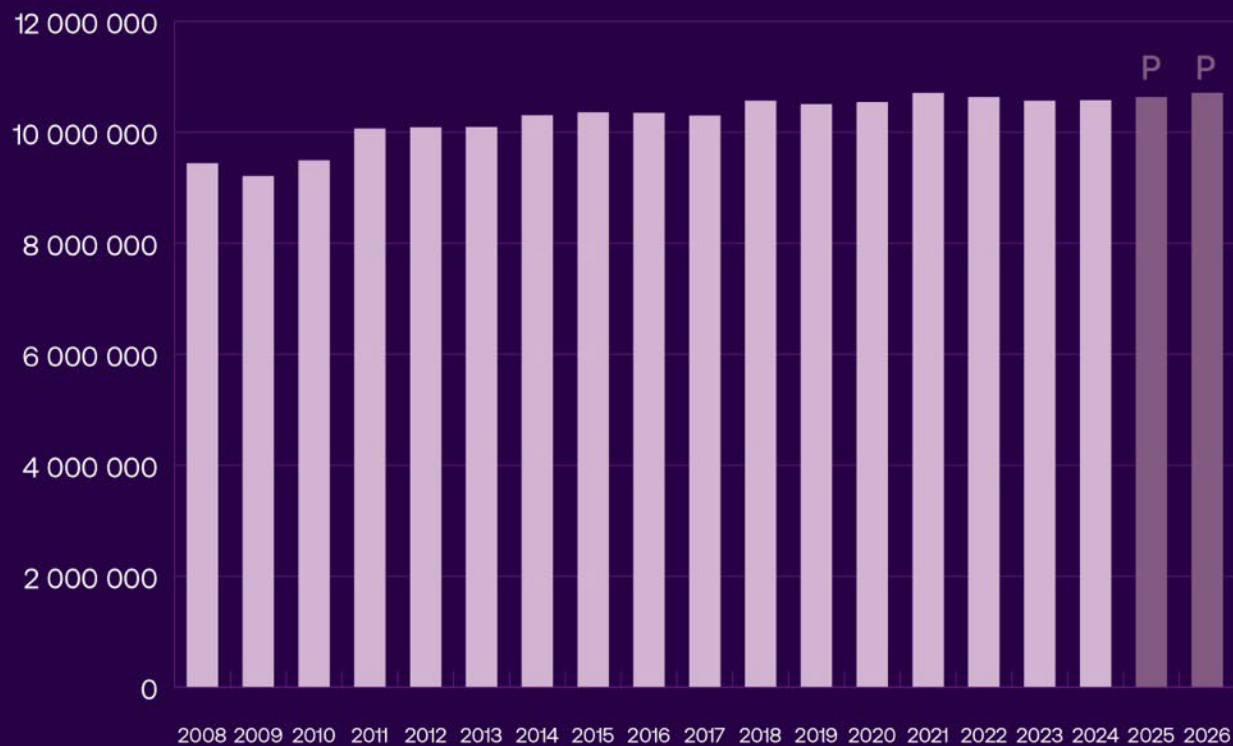


Transaktioner på vår marknad Kv 3 2024

- Stigbygeln 5, (5:e Hötorgsskrapan) Kontor, CDB
 - 16 000 kvm, säljare AMF, köpare Wallenstam, pris ca 2,8 Mdkr
- Mentorn 1, Kontor, CDB
 - 18 000 kvm, säljare AMF, köpare KPA Pension, pris ca 3 Mdkr
- Hilton 4, Kontor, Frösunda (Solna)
 - 9 000 kvm, säljare Artmax, köpare Mengus, Pris ca 500 Mkr
- Åkern 17, Hotell, Stockholm innerstad
 - 23 000 kvm, 532 rum, säljare Aspelin Ramm Fastigheter, köpare NREP, pris okänt



Total kontorsyta Stockholm (kvm)*

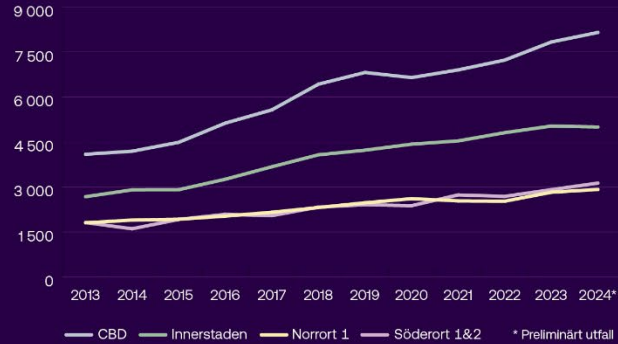


* Stockholm, innerstaden, Norrort 1+2, Söderort 1+2

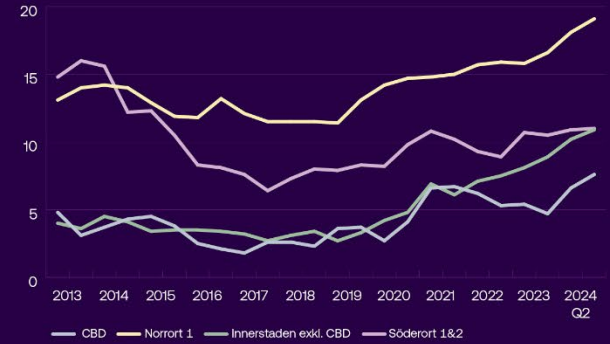
Källa: CityMark

Kontors- marknaden i Stockholm

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)



Stabila kunder med långa avtal

- Cirka 700 kunder
- 25 största kunderna, 42 % av hyresintäkterna
- Genomsnittlig kontraktslängd 4,7 år
- Andel av totalhyra



■ Kontor, 83% □ Handel, 4%
■ Industri/logistik, 4% □ Övrigt, 9%

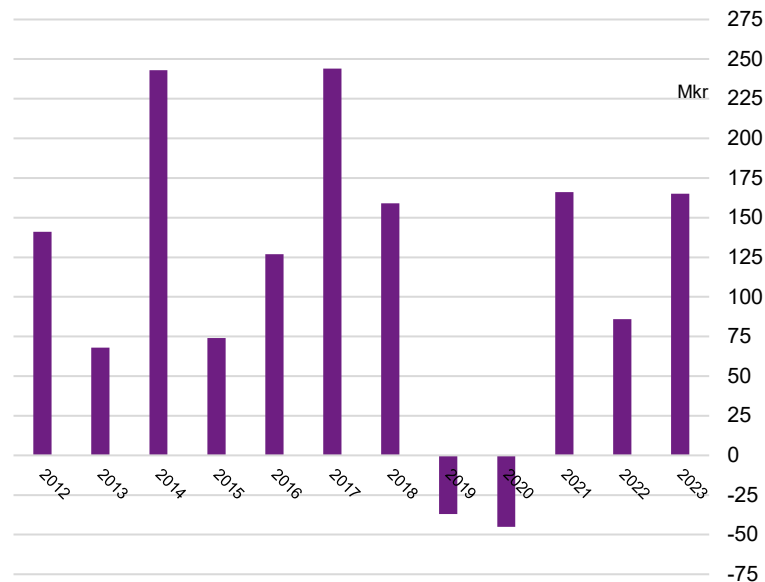
Kunder	Andel	Löper till år
SEB	6,8%	2037
Convendum	3,7%	2034
ICA Fastigheter Sverige	3,3%	2031
Telia Sverige AB	2,9%	2030
Carnegie Investment Bank	2,1%	2027
Bilia AB	1,8%	2041
Svea Bank AB	1,7%	2029
TietoEvry AB	1,3%	2029
Telenor Sverige AB	1,3%	2025
The North Alliance Sverige AB	1,2%	2027
Summa	26%	



Nettouthyrning jan-sep 2024

Mkr	jan-sep 2024	jan-sep 2023
Nyuthyrning	116	160
Uppsägningar	-201	-163
Nettouthyrning	-85	-3

Nettouthyrning 2012-2023



Omförhandlingar jan-sep 2024

- Omförhandlingar
 - 199 Mkr förlängt på oförändrade villkor
 - 62 Mkr -2,3%
- Drygt 244 Mkr är redan omförhandlat då gällande avtal löper ut

Förfallostruktur

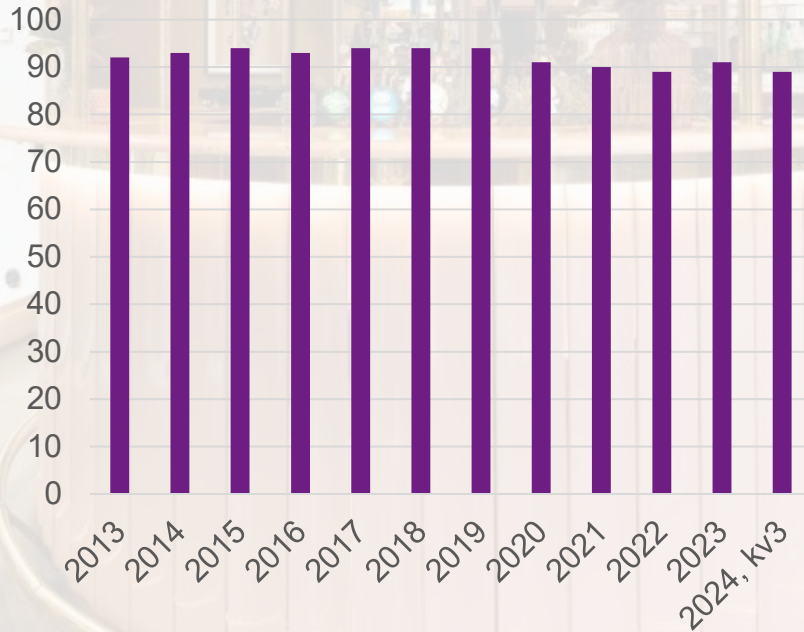
Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2024 ¹	251	180	5%
2025 ¹	428	595	18%
2026 ¹	305	577	17%
2027	212	506	15%
2028	96	189	6%
2029+	144	1 143	34%
Kommersiellt	1 436	3 190	95%
Bostadsavtal	203	23	1%
Garage- och parkering	640	138	4%
Totalt	2 279	3 351	100%

¹Varav drygt 244 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.



Uthyrningsgrad i förvaltningsportföljen 2024 jan-sep

%

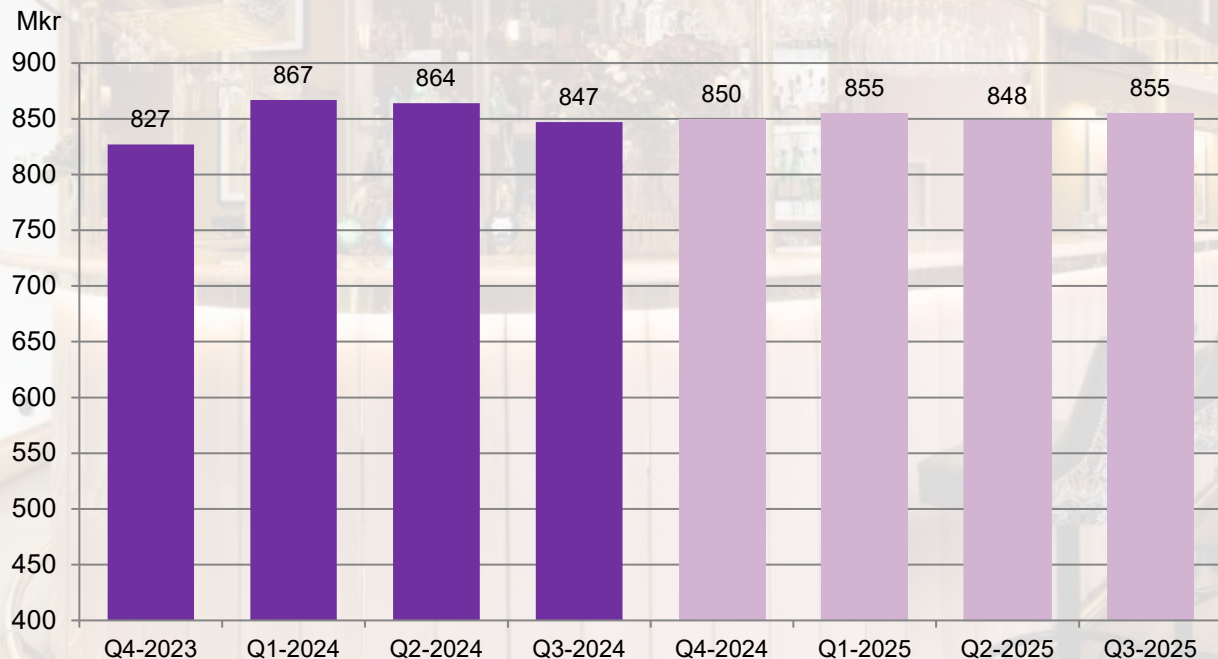


• Förädlingsportföljen

- Avser fastigheter som helt eller delvis tomställts för projektutveckling, uthyrningar görs på korttidskontrakt utan besittningsrätt. Uthyrningsgraden mäts därför ej.
- Totalt cirka 228 000 kvm, varav 140 000 uthyrt



Hyresutveckling befintlig kontraktportfölj 2024-09-30



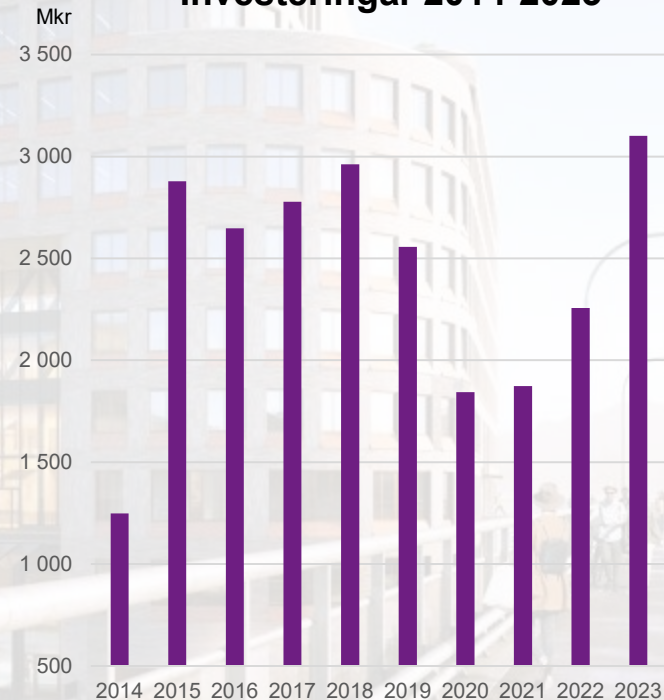
Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktportfölj per bokslutsdagen.



Investeringar

Investeringar, Mkr	2023	jan-sep 2024,	2024E
Projekt- & förädlingsfastigheter	2 094	1 118	
Förvaltningsfastigheter	1 007	544	
Summa	3 101	1 732	2 800

Investeringar 2014-2023



Projektportfölj 30 sep 2024

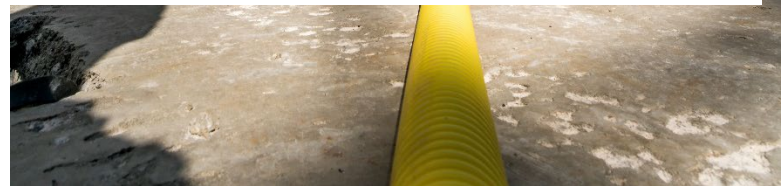
- Beräknad investering: 4 367Mkr
- Varav upparbetat: 2 997 Mkr
- Uthyrningsgrad: 85%



Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upparbetat Mkr
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q1-2025	27 000	66%	101	1 517	1 441	1 107
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1-2025	11 500	47%	41	741	486	365
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1-2025	5 800	83%	10	698	193	165
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	879	1 060	907
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q3-2025	66 000	100%	155	2 081	1 196	453
Summa				133 700	85%	366	5 916	4 376	2 997
Övriga Mark- och projektfastigheter							1 978		
Övriga Förädlingsfastigheter							6 242		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 136		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2024-09-30.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 366 Mkr (fullt uthyrd) från 8 Mkr i löpande årshyra per 30 sep 2024.



Birger Bostad

- Bostadsprojektet i Haga Norra löper på
 - 288 lägenheter varav 78 hyresrätter
 - beräknad investering exklusive ingångsvärde 867 Mkr
 - Försäljning påbörjad 9 av 23 lägenheter sålda
- Planeringsarbetet för framtida projekt fortsätter



GRESB 2024

- GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark
- All time high för Fabege
 - Resultat förvaltning 95/100
 - Resultat projekt 98/100
- Vi är nummer 1 i kategorin kontor norra Europa
- Vi är nr 2 i kategorierna kontor I Europa och noterade bolag I Europa



2024 GRESB Standing Investments Benchmark Report

Fabège | Fabège

Participation & Score



GRESB Rating





Hållbarhet i allt vi gör

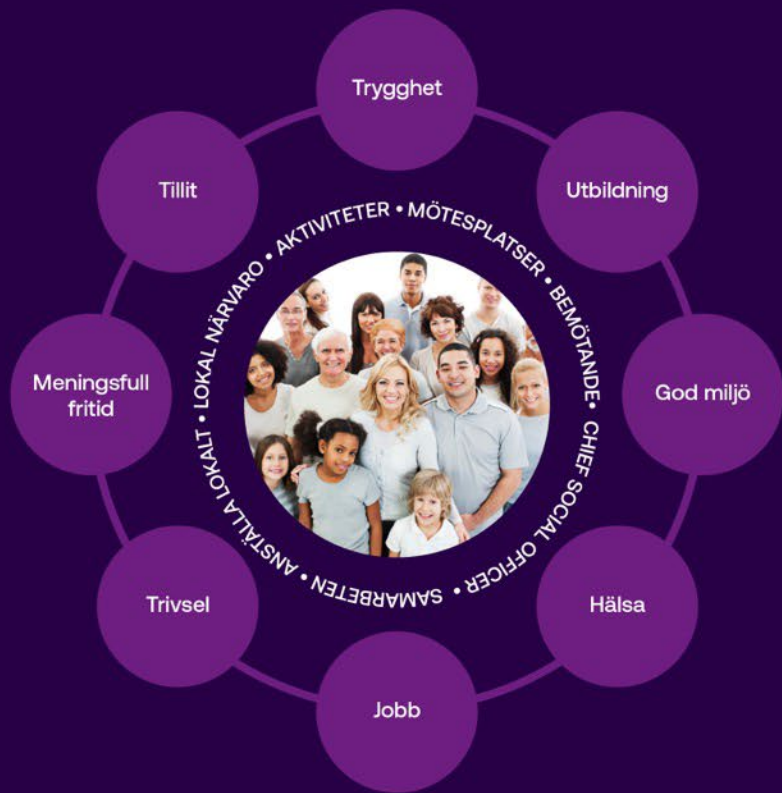
Våra huvudsakliga målsättningar:

- Klimatneutral förvaltning 2030
- Halverat CO2 i projekt till 2030
- Minskad energiförbrukning
- Gröna hyresavtal
- Grön finansiering
- Engagerade medarbetare som mår bra
- Höga krav på leverantörer; uppförandekod, hållbarhetsgranskning

Fabeges återbrukshubb

- Strategiskt arbete med återbruk
- Väl utarbetad återbruksstrategi
- Hubben lagringsplats för material som kan återanvändas
- Cirkularitetsmål: minst 20% återbrukat material i alla project
- Förutsättning för att klara CO2-mål





Prioriteringar under 2024

1. Att öka uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet
2. Kostnadskontroll
3. Möjliggöra framtida projekt
4. Att refinansiera våra obligationsförfall och säkra tillgången på kapital
5. Att fortsätta ligga i framkant inom hållbarhet





Frågestund

Vår vision

**Framgångsfaktorn
för en ny tid**

