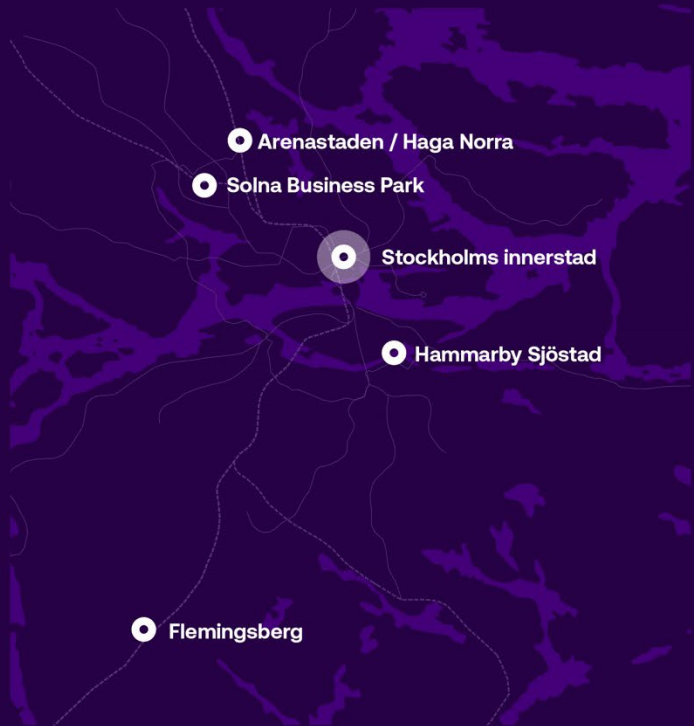




## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

Stefan Dahlbo, VD  
Åsa Bergström, CFO

## FABEGE I KORTHET



**100**

FASTIGHETER

**78,9 Mdkr**

FASTIGHETSVÄRDE

En modern portfölj  
med fokus på Stockholm

**1,3 milj. kvm**

UTHYRNINGSBAR YTA

**4,2 Mdkr**

HYRESVÄRDE





## Rapport sammanfattning

- Fastighetsvärde 78,9 Mdkr
  - Stabila fastighetsvärden sedan Q3 2024
- Tillväxt i hyresintäkter och driftöverskott i identiskt bestånd
- Negativ nettouthyrning -108 Mkr och lägre uthyrningsgrad
- Stabil finansiell position
- Tillkommande hyresvärde 307 Mkr i projekt som färdigställs under 2025



# Sammanfattning okt-dec 2024

- Hyresintäkter uppgick till 861 Mkr (827)
- Bruttoresultat uppgick till 625 Mkr (605)
- Förvaltningsresultat uppgick till 333 Mkr (345)
- Överskottgrad 73 procent (76)
- Värdeförändringar 18 Mkr (-1 218)
- Resultat efter skatt 455 Mkr (-1 991)
- Nettouthyrning -23 Mkr (168)



Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter	3 438	3 366
Omsättning bostadsutveckling	233	553
Övriga intäkter	-	11
<b>Nettoomsättning</b>	<b>3 671</b>	<b>3 930</b>
Fastighetskostnader	-885	-853
Kostnader bostadsutveckling	-254	-549
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 532</b>	<b>2 528</b>
Central administration	-93	-97
Räntenetto	-962	-962
Tomträttsavgälder	-41	-45
Resultatandelar intressebolag	-91	34
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 345</b>	<b>1 458</b>
Nedskrivning av exploateringsfastigheter	-73	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 218	-7 831
Värdeförändringar derivat och aktier	-146	-1 007
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-89</b>	<b>-7 380</b>
Skatt	-124	1 862
<b>Årets resultat</b>	<b>-213</b>	<b>-5 518</b>

## Resultaträkning i sammandrag



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 4,5% (11)
- Överskottsgrad 74% (75)
- Värdeförändring -1 218 Mkr, motsvarande -1,6%
- Resultat per aktie -0:68 kr (-17:54)



## FASTIGHETSVÄRDERING KV 4, 2024:

Fastighetsvärde:

**78,9 Mdkr**

varav förvaltningsportföljen

**64,8 Mdkr**

	Kv 4 2024	Kv 3 2024	Kv 2 2024	Kv 1 2024
Externvärderat, andel	55 %	45 %	53 %	70 %
Värdeförändring, Mkr	18	224	-80	-1 381
Direktavkastningskrav	4,54 %	4,54 %	4,54 %	4,51 %

### Orealiserade värdeförändringar (Mkr)

Kv 1, 2007 till Kv 4, 2024



## Nyckeltal, 31 december 2024

	2024 jan-dec	2023 jan-dec	Mål
Eget kapital kr per aktie	122	125	
EPRA NRV – kr per aktie	148	150	
Totalavkastning fastigheter, %	1,7	-6,2	
Överskottsgrad, %	74	75	75
Soliditet, %	46	47	>35
Belåningsgrad, %	43	42	<50
Skuldkvot, ggr	14,1	13,5	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	>2,2



# Finansiering

## Överblick

Total skuld	34,4 Mdkr
Outnyttjade krediter	6,0 Mdkr*
Belåningsgrad	43%
Hållbarhet	99% Grön finansiering
Kapitalbindning	3,5 år
Räntebindning	1,8 år (2,6 år justerat stängningsbara swappar)
Räntetäckning	2,5 ggr
Rating	Baa2 stabila utsikter (Moody's)

\*Varav 2 Mdkr back-up för certifikatprogrammet

## Finansieringsmarknaden

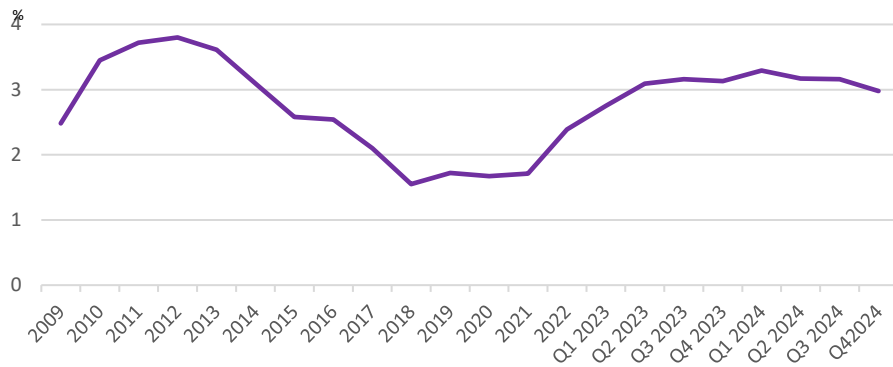
- Mycket god tillgång till finansiering – både bank och kapitalmarknad
  - Lägre marginaler
  - Sjunkande marknadsräntor
  - Snittränta per årsskiftet 2,98 procent
- Hög aktivitet på kapitalmarknaden med emissioner av både certifikat och obligationer
- Ökad andel kapitalmarknadsfinansiering
- Moodys bekräftat Baa2, stabila utsikter (december)





# Räntebindning 2024-12-31

## Snittränta - skuldportföljen



- Snitträntan per årsskiftet 2,98% (3,13)
- 52 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 1,8 år (ca 2,6 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	2 200	7 000	400	9 600
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
<b>Totalt</b>	<b>15 600</b>	<b>7 000</b>	<b>2 426</b>	<b>25 026</b>

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



# Hållbarhetsåret 2024



- Minskad energiförbrukning från 71 till 70 kWh/kvm
- Topposition i GRESB
  - 95 av 100 i förvaltningsportföljen
  - 98 av 100 i projektportföljen
- 99% grön finansiering
- Bibehållna eller förbättrade betyg vid BREEAM omcertifieringar
- Nasdaq Green Equity Designation bekräftad
- Fortsatta insatser för social hållbarhet i våra områden

# Transaktioner på vår marknad

- Skålen 30, kontor, Hagastaden
  - 18 000 kvm, säljare Invesco, köpare Humlegården, pris okänt
- 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
- Göta Ark 18, Kontor , Södermalm
  - 19 500 kvm, säljare Balder, köpare AMF Fastigheter, pris ca 1 Mdkr (tomträtt)
- Yrket 4, Kontorsprojekt , Solna Business Park
  - 52 000 kvm, säljare NCC, köpare Folksam, pris ca 3,6 Mdkr
- Tobaksmonopolet 2, Kontor, Södermalm
  - 18 600 kvm, säljare CBRE IM, köpare AMF Fastigheter, pris 1 545 Mkr
- Bylingen 1, Kontor, Södermalm
  - 14 200 kvm, Södermalm, säljare Deka Immobilien, köpare Alma Property partners tillsammans med Atell. pris okänt



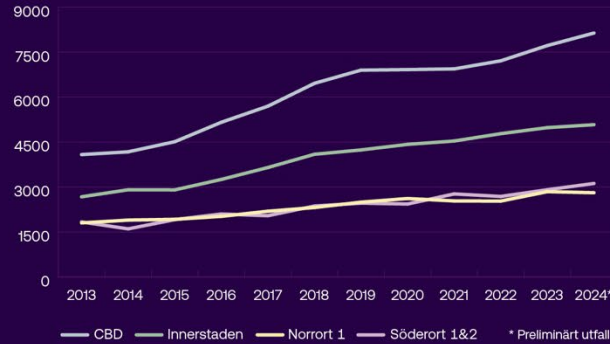
# Avyttring Ynglingen 10, Östermalm



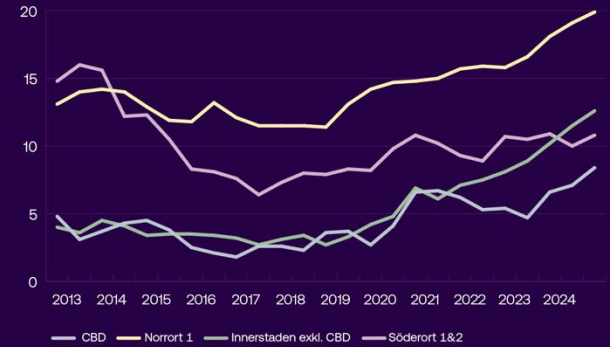
- Försäljning i bolag till ett underliggande fastighetsvärde om 960 Mkr
- Resultat före skatt -36,8 Mkr efter avdrag för latent skatt och försäljningsomkostnader
- Resultat efter skatt 91,5 Mkr efter återföring av uppskjuten skatt
- Resultatet redovisas i samband med tillträdet 4 mars
- Betalning erläggs kontant vid tillträdet

# Kontors- marknaden i Stockholm

## Hyresutveckling senaste 10 åren (kr)



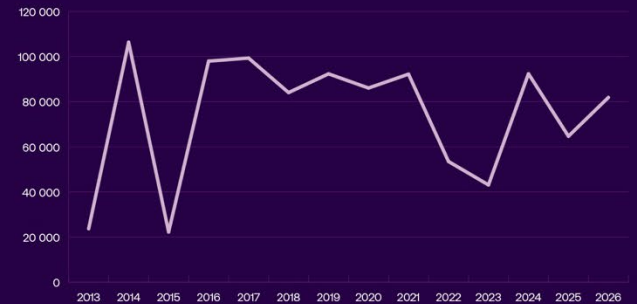
## Vakansgrad av totalyta (%)



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

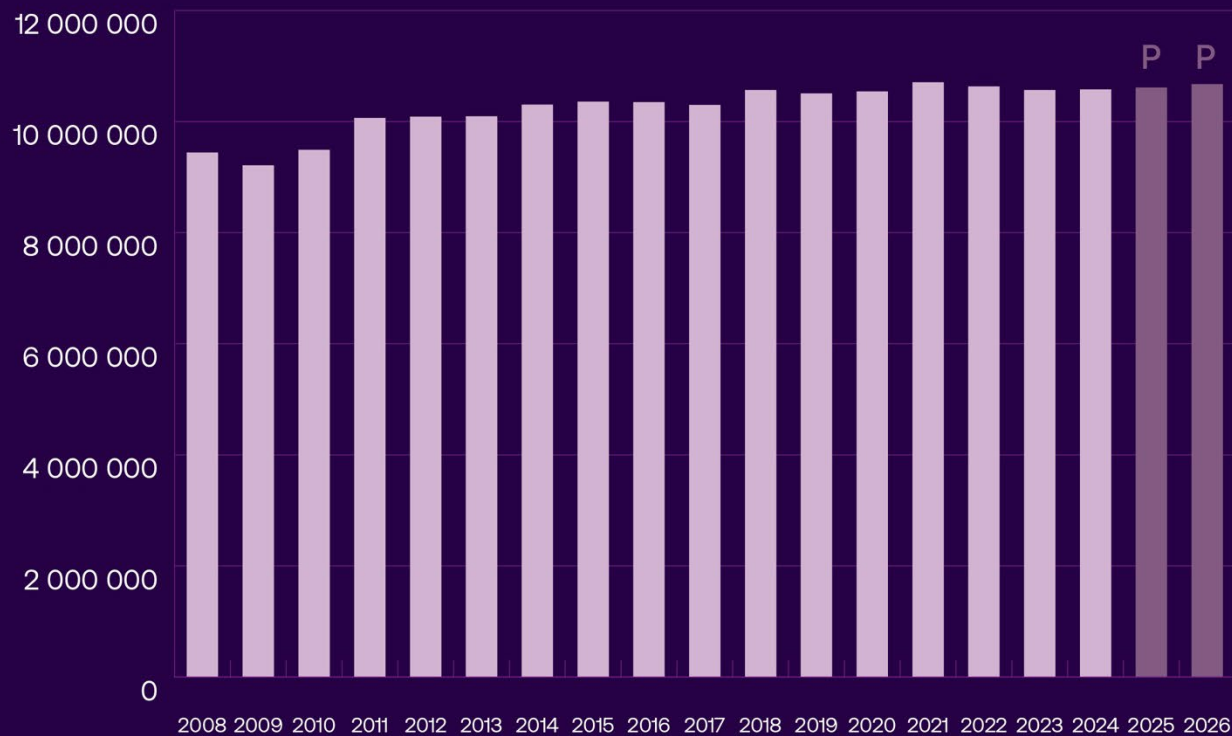


## Tillskott av kontorsyta i hela Stockholm (kvm netto)





## Total kontorsyta Stockholm (kvm)\*



\* Stockholm, innerstaden, Norrort 1+2, Söderort 1+2  
Källa: CityMark

# Stabila kunder med långa avtal

- Cirka 700 kunder
- 25 största kunderna, 42 % av hyresintäkterna
- Genomsnittlig kontraktslängd 4,8 år
- Andel av totalhyra



■ Kontor, 84%    □ Handel, 4%  
■ Industri/logistik, 4%    ■ Övrigt, 8%

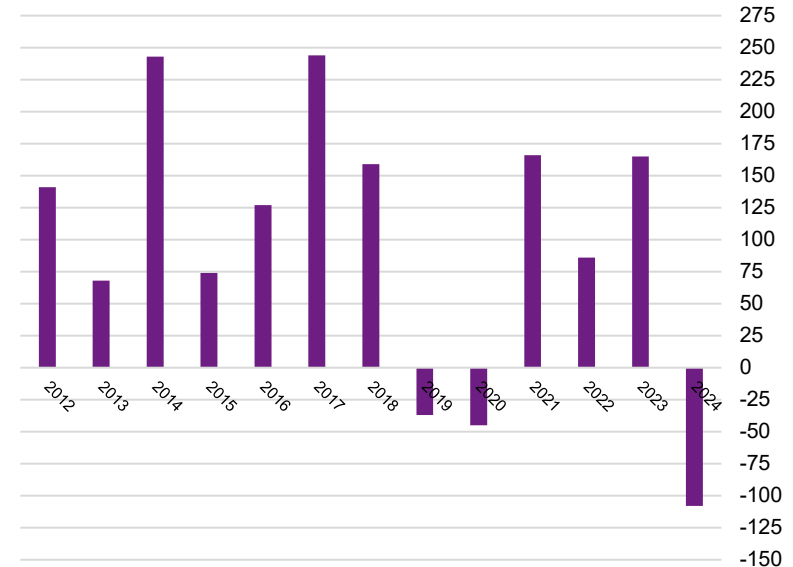
Kunder	Andel	Löper till år
SEB	6,8%	2037
Convendum Stockholm City AB	3,7%	2034
ICA Fastigheter Sverige	3,0%	2030
Telia Sverige AB	2,9%	2031
Carnegie Investment Bank	2,1%	2027
Svea Bank AB	1,8%	2029
TietoEvry AB	1,3%	2029
The North Alliance Sverige AB	1,2%	2027
Telenor Sverige AB	1,2%	2025
Bilia AB	1,2%	2041
<b>Summa</b>	<b>25,7%</b>	



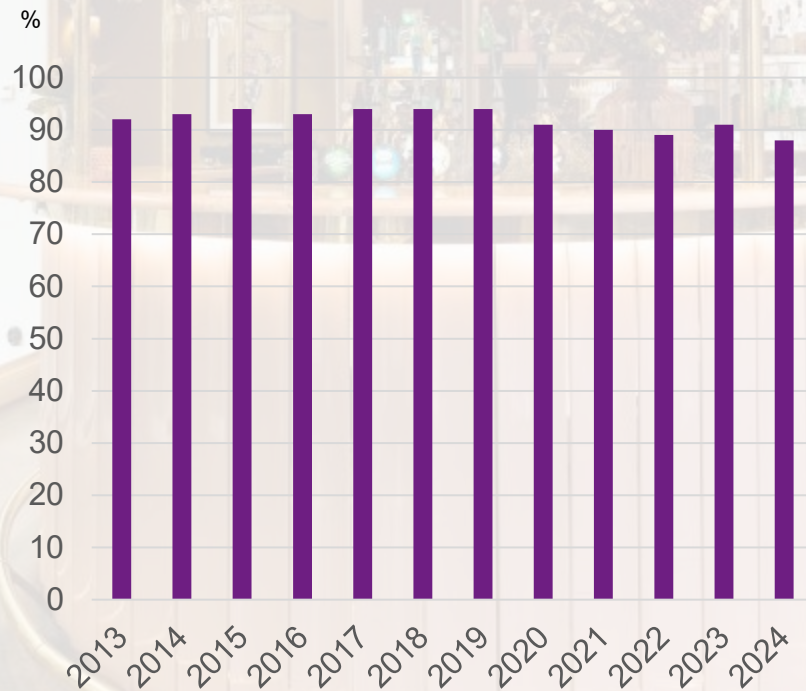
# Nettouthyrning och omförhandlingar 2024

- Nettouthyrning -108 Mkr
  - Nyuthyrning 184 Mkr
  - Uppsägning -292 Mkr
- Omförhandlingar
  - 329 Mkr förlängt på oförändrade villkor
  - 86 Mkr -5%
  - Drygt 134 Mkr av förfallen under 2025/2026 är redan omförhandlat då gällande avtal löper ut

Nettouthyrning 2012-2024



# Uthyrningsgrad i förvaltningsportföljen 2024-12-31

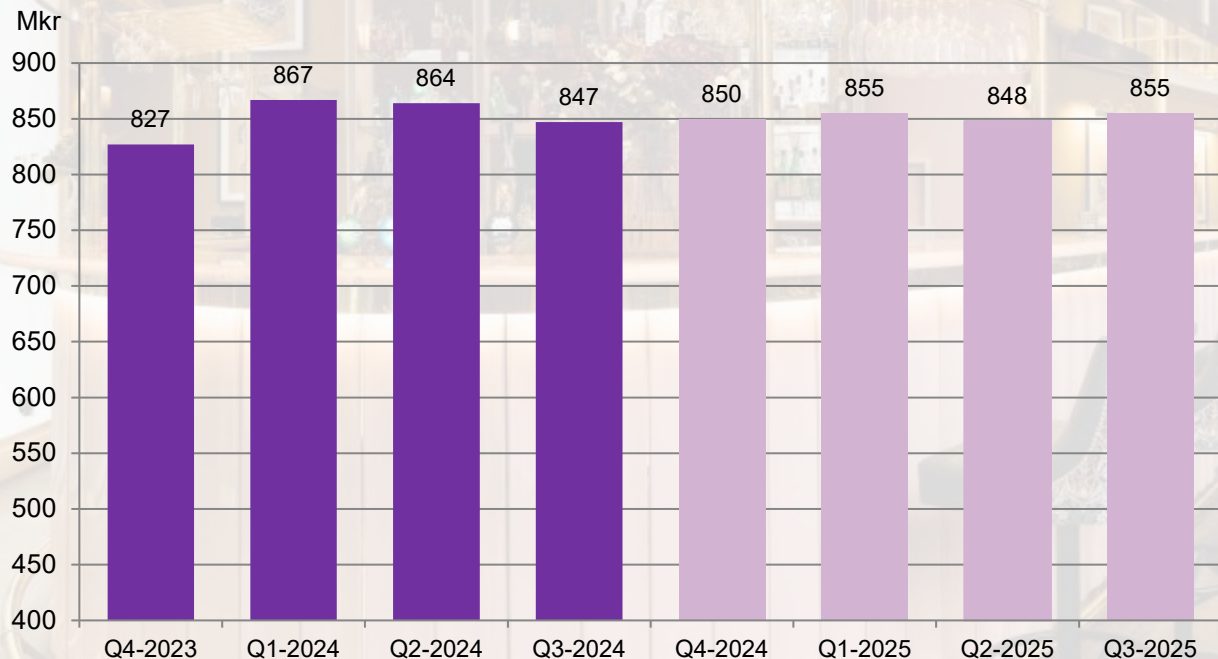


- Förvaltningsportföljen 88%
- Förädlingsportföljen
  - Avser fastigheter som helt eller delvis tomställts för projektutveckling, uthyrningar görs på korttidskontrakt utan besittningsrätt. Uthyrningsgraden mäts därför ej.
  - Totalt cirka 168 000 kvm, varav 119 000 uthyrt





# Hyresutveckling befintlig kontraktportfölj 2024-12-31



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





# VÅRA PÅGÅENDE PROJEKT

KVARTER 1 (ACKORDET 1), HAGA NORRA



KV. NÖTEN, SOLNA STRAND



ALFA LAVAL, FLEMINGSBERG



TEXTILTORGET (KV. PÅSEN) HAMMARBY SJÖSTAD



## Investeringar 2024

Projekt och förädlingsportföljen:	1 606 Mkr
Förvaltningsportföljen:	770 Mkr
Pågående projekt:	4 183 Mkr
varav upparbetat:	3 140 Mkr
Uthyrningsgrad:	87 %



## Birger Bostad

- Projekt Haga Norra löper på enligt plan
- Beräknad investering oförändrad 867 Mkr
- Brf Alma 23 lägenheter varav 18 sålda, tillträde april
- 50 ägarlägenheter varav 40 sålda med bokningsavtal, tillträde december
- 78 hyresrätter färdigställs för inflyttning hösten 2025
- 6 lägenheter bokade i kommande etapper



# Vi tror på Stockholm – Sveriges största tillväxtregion

Best place to visit  
2025

CNN

” Unicorn Factory”  
Flest unicorns  
per capita efter  
Silicon Valley

Wharton

Sysselsättnings-  
grad och brutto-  
regionprodukt per  
invånare bland de  
högsta i världen.

Stockholm stad

30 procent av  
Sveriges BNP  
skapas här

Region Stockholm

Lägre arbetslöshet  
än i riket som helhet.

Stockholms  
Handelskammare

Starka  
företgaskluster  
inom  
Finance, Life  
Science & Tech

Stockholms  
Handelskammare

En av EU:s mest  
innovativa  
regioner.

EU-kommissionen

Bästa staden i Norden  
avseende ekonomi,  
humankapital,  
livskvalitet, miljö och  
styrning.

Oxford Economics

Världens mest  
hållbara stad –  
två år i rad.

Sustainable Cities  
Index

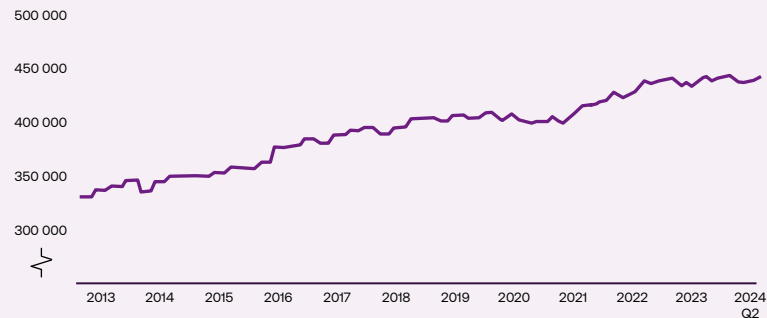


# Vi tror på kontor

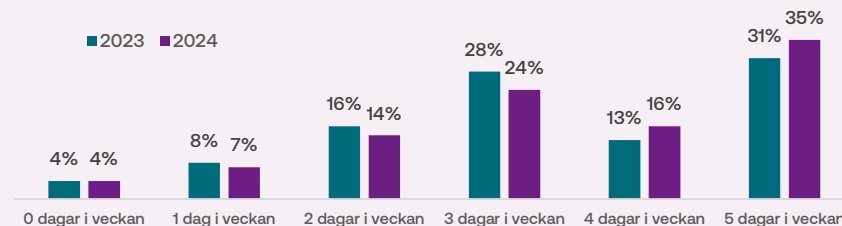
- Kontoret avgörande för framgångsrika verksamheter
- Över tid ökar antalet sysselsatta i kontorsintensiva branscher i Stockholm
- Tydlig trend – vi är på väg tillbaka till kontoret
- Naturligt att över tid effektivisera
- Läge och kommunikationer viktigt

- ▶ Faberge väl positionerat
- ▶ Förändringarna i marknaden innebär möjligheter

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



## Hur mycket arbetar du från kontoret idag?



# Långsiktig tillväxt

Vi ska växa hållbart och utan att äventyra vår starka finansiella position.

---

## 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





# Byggrätter 2024-12-31

## Kommersiella byggrätter

- 706 300 BTA
- Cirka 38 % laga kraft
- Bokfört värde: ca 7 000 kr per kvm

## Bostadsbyggrätter

- 573 300 kvm BTA
- Cirka 28 % laga kraft
- Bokfört värde: ca 7 800 kr per kvm





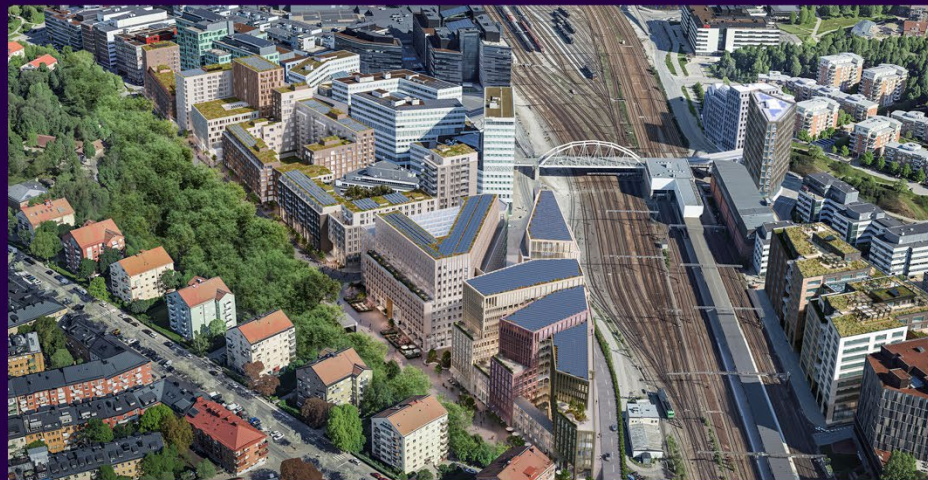
# Projektmöjligheter i närtid

## Farao/Kairo, Arenastaden

- 77 000 kvm kontor
- 185 bostäder
- Utveckling påbörjas 2025 med riving och infrastukturinvesteringar

## Haga Norra, kvarter 4

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





# Projektmöjligheter i närtid

## Tegelterassen/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)*





An aerial photograph of Stockholm, Sweden, taken at dusk. The city is illuminated by streetlights and building lights, with a warm orange and yellow glow from the setting sun in the sky. The city's unique architecture, including many multi-story brick buildings and modern glass structures, is visible. The water of the harbor is visible in the distance.

Frågor?

En levande, växande och hållbar  
Stockholmsregion.

Fabege