

# Kv2

## 2024

### Sammandrag, Mkr

	2024	2023	2024	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun
<b>Nettoomsättning</b>	<b>864</b>	<b>977</b>	<b>1 873</b>	<b>1 993</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>644</b>	<b>648</b>	<b>1 264</b>	<b>1 268</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>331</b>	<b>351</b>	<b>659</b>	<b>703</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>67</b>	<b>-1 246</b>	<b>-769</b>	<b>-3 222</b>
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>17</b>	<b>-952</b>	<b>-682</b>	<b>-2 535</b>
<b>Nettouthyrning</b>	<b>-38</b>	<b>34</b>	<b>-74</b>	<b>22</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>73</b>	<b>74</b>
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>			<b>43</b>	<b>40</b>
<b>EPRA NRV, kr per aktie</b>			<b>146</b>	<b>161</b>

### Jan-jun 2024<sup>1</sup>

- Hyresintäkterna ökade till 1 731 Mkr (1 685). I identiskt bestånd ökade intäkterna med 8 procent i jämförelse med föregående år (12).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 142 Mkr (308).
- Driftöverskottet ökade till 1 269 Mkr (1 241). I identiskt bestånd ökade driftöverskottet med 8 procent (13).
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (74).
- Bruttoresultat bostadsutveckling uppgick till -5 Mkr (27).

- Räntenettet uppgick till -486 Mkr (-460).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 659 Mkr (703).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 461 Mkr (-3 824) och på räntederivat till 29 Mkr (-100).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -769 Mkr (-3 222).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -682 Mkr (-2 535) motsvarande -2:17 kr per aktie (-8:06).

- Nettouthyrningen uppgick till -74 Mkr (22).
- Hyreskontrakt om 58 Mkr (73) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -2,3 procent (1,5). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 145 Mkr (241) till oförändrade villkor.
- Soliditeten uppgick till 46 procent (47).
- Belåningsgraden uppgick till 43 procent (42).

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-jun i 2023 och för balansposter per 31 december 2023.



# Vd-ord



**Hysesintäkterna fortsatte under det andra kvartalet att öka och uppgick till 864 Mkr (855), trots avyttringarna under 2023. I jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna med 8 procent (12). Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, vi upplever något bättre aktivitet på hyresmarknaden, men fortsatt långa ledtider till avslut.**

Driftöverskottet ökade men möttes av något högre räntekostnader. Förvaltningsresultatet var lite ner, främst beroende på intressebolagens negativa utveckling. Totalt sett ett stabilt resultat i en fortsatt turbulent omvärld.

Jag har normalt en god nattsömn, men jag har under de senaste åren sagt att det som kan få mig att sova sämre är den geopolitiska utvecklingen. Tyvärr känner jag mig, efter den senaste tidens utveckling, inte lugnare. Det är val i många länder, inte minst i många av de största ekonomierna. Utfallen och ländernas framtida utveckling är osäker. Risker för protektionism har ökat, vilket riskerar få långtgående påverkningar på vår ekonomi och våra företag. Förhoppningsvis är oron obefogad, men osäkerheten är stor. Att hantera lågkonjunktur, räntesvängningar och prisförändringar är en del av vår verklighet. Under de senaste åren har svängningarna varit höga. Att hantera geopolitiska händelser och risker är av ett helt annat slag och skapar än mer osäkerhet, vilket aldrig är bra för utvecklingen.

I den positiva vågskålen ligger att inflationen i Sverige har fortsatt att närma sig Riksbankens mål och de beslutade den 8 maj om den första räntesänkningen sedan 2016. Styrräntan sänktes med 0,25 procentenheter till 3,75 procent. Därefter har ECB i juni sänkt räntan. Riksbanken öppnade i juni för att styrräntan kan, om inflationen fortsätter ner, sänkas ytterligare två eller tre gånger under det andra halvåret. ECB och den amerikanska centralbanken förväntas sänka räntorna under hösten.

I den negativa vågskålen ligger att BNP i Sverige har stagnerat sedan 2022 och att ekonomin är i en lågkonjunktur. Detta tillsammans med all turbulens i omvärlden skapar osäkerhet för företagen i Sverige att planera och investera för framtiden. Det är detta som även märks i de utdragna beslutsprocesserna när det kommer till deras kontor. Den svenska kronans volatila utveckling förstärker detta ytterligare.

Vi valde att även i andra kvartalet externvärdera en stor del av portföljen, 53 procent. Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,03 procentenheter till 4,54 procent och nedskrivningarna av fastighetsvärdena uppgick till 80 Mkr. Vi såg flera affärer både inom CBD och i ytterområdena med på avkastningskrav som väl bekräftar våra värderingar. Flera mindre objekt i CBD såldes på nivåer under fyra procent. Bra fastigheter finner helt enkelt nya ägare på bra nivåer.

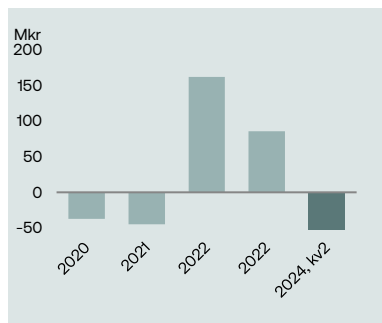
Omförhandlingen med Telia är största förklaring till att nettouthyrningen i kvartalet landade på minus 38 Mkr. Vi räknar med att uppgörelsen med Telia på lite sikt skall ha en positiv inverkan på såväl nettouthyrningen som fastighetens lönsamhet. Lokalerna som ligger i bästa läge i Arenastaden kan nu hyras ut till marknadsmässig hyra.

Den negativa nettouthyrningen under de två första kvartalen är en besvikelse. Vi ser dock fortsatt bra intresse för lokaler i centrala lägen med goda kommunikationer medan det är trögare i ytterområden. Att kontoret behövs är de flesta överens om, men än större fokus är nu på hur de skall utformas. Trenden med färre kvadratmeter per anställd fortsätter. Framför allt blir vi bättre på att utnyttja ytorna och hur de olika arbetsplatserna används. Intresset för kringsservice fortsätter öka och vi har därför tagit ytterligare steg för att kunna ligga i framkant när det gäller att vara rådgivare till våra nuvarande och potentiella hyresgäster. Allt för att bidra till att skapa platser för mänskliga möten, samtal, koncentration och affärer.

## VERKSAMHETSMÅL

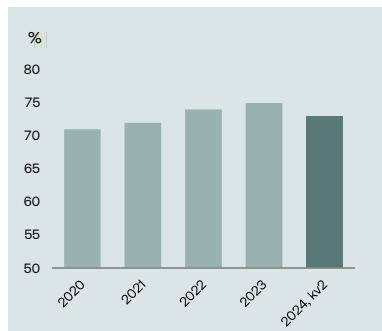
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.
- Investeringsvolym cirka 2 500 Mkr per år.

## NETTOUTHYRNING



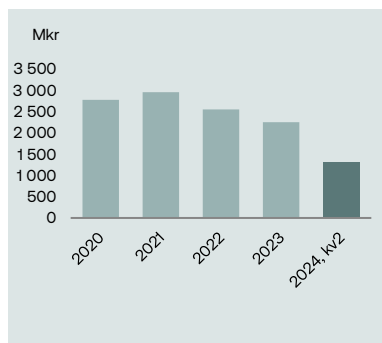
Mål: 80 Mkr per år

## ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%

## INVESTERINGSERINGSVOLYM



Mål: 2,5 Mdkr per år över en konjunkturcykel

## FINANSIELLA MÅL

Styrelsen i Fabege har beslutat om följande finansiella mål:

- Belåningsgrad max 50 procent.
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger.
- Skuldkvoten max 13,0 gånger.
- Soliditet lägst 35 procent.

### Utfall 2024-06-30

- Belåningsgrad 43 procent
- Räntetäckningsgrad 2,4 ggr
- Skuldkvot 13,9 ggr
- Soliditet 46 procent

Vi har ett mål att årligen komma upp till en positiv nettouthyrning på 80 Mkr. Efter årets början vågar jag inte riktigt tro att det lyckas för 2024, men att året skall avslutas på ett ackumulerat plus är mer troligt. Vi har flera bra diskussioner igång, men tyvärr lyckades vi få alltför få av dem i mål innan sommaren.

Den stora nyheten i Flemingsberg var att vi färdigställde projektet åt Oparen/Dramaten som har flyttat in i sina nya lokaler. En milstolpe i utvecklingen och förverkligandet av visionen för Flemingsberg.

I mitten på juni hade Taylor Swift tre konserter på, det som fr o m den 12 juli kommer heta, Strawberry Arena. Det slogs publikrekord. Stockholm Stad har presenterat en undersökning som visar på positiva effekter på över 800 Mkr för staden och näringslivet. Det kom över 130 000 turister, varav 67 000 från utlandet. Stockholm och Arenastaden visade sig från sin bästa sida. Jag tyckte att hela helgen gav hopp. Hopp om vad som är möjligt och att det går att skapa framtidstro. Hopp om människors goda sidor. Alla besökare var vänliga, glada, positiva och hänsynsfulla. Det kändes som en bra motvikt till mycket annat vi ser just nu.

Inom hållbarhet av vi ställt oss bakom färdplanen för en fossilfri och klimatneutral bygg- och anläggningsbransch. Fossilfritt Sverige är ett initiativ av regeringen vars uppdrag är att samla olika branscher för att öka takten i klimatomställningen. Vi har kommit långt och har idag 96 procent lägre koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) jämfört med 2002 men det finns fortfarande mycket kvar att göra. Återbruksparken i Arenastaden är ett nytt initiativ som ska bli en central hubb för återbrukade träd, buskar och utomhusmaterial i väntan på att omplaceras.

Vi har under kvartalet varit aktiva på obligationsmarknaden och emitterat 1,2 Mdkr på bra villkor. Villkoren på obligationsmarknaden har successivt förbättrats och är nu konkurrenskraftiga eller bättre än i bankfinansiering. Att kapitalmarknaden kommit tillbaka så starkt är positivt inte bara för oss utan för hela branschen. I slutet av kvartalet bekräftade Moody's oförändrad investment grade rating Baa2, negative outlook.

Vår genomsnittsränta har ökat något till 3,17 procent. Att ökningen inte har varit större beror främst på de långa räntesäkringarna, som sedan flera år finns, samt vårt aktiva arbete med derivatportföljen. De fallande marginalerna påverkar nu också positivt.

Trots att arbetslösheten har fortsatt att öka något så verkar hushållens framtidsutsikter ljusnat och aktiviteten på bostadsmarknaden har börjat hämta sig. Fallande räntor är självklart positivt för marknaden. Bostadsbyggandet har fallit dramatiskt sedan toppen 2022 och kommer troligen inte komma upp till de nivåerna på många år. De kraftigt stigande byggkostnaderna och de högre räntorna är drivande för nedgången, men även den svaga demografiska utvecklingen påverkar. I vårt påbörjade projekt om 288 lägenheter i Haga Norra kommer vi att påbörja försäljningen under början av hösten. Det intresse vi redan nu ser stärker oss i tron på att det kommer bli ett bra projekt. Det är helt enkelt bra bostäder i ett bra läge.

Att mycket på fastighets- och finansmarknaden handlar om fokus på kvalitet gynnar Fabege. På hyresmarknaden är fokus på flexibla lokaler i centrala lägen med goda kommunikationer. På transaktionsmarknaden ser vi främst affärer av fastigheter i bra och eftersökta lägen och på finansieringsmarknaden har marginalerna kommit ner för bolag med välskött verksamhet och stabila finanser.

För 2024 är våra främsta mål att:

- Öka uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet. Målet på sikt är att uthyrningsgraden skall upp till 95 procent
- Kostnadskontroll
- Möjliggöra framtida projekt
- Refinansiera våra obligationsförfall och säkra tillgången på kapital
- Fortsätta ligga i framkant inom hållbarhet.
- Bidra till att skapa trygghet och trivsel på de platser vi har verksamhet

Vi fortsätter därutöver vårt interna arbete med fokus på den dagliga förvaltningen av våra fastigheter, "det dagliga gnetet", och att alltid ha kunden i fokus. Utmaningarna i det korta perspektivet finns, men vi måste också orka att se längre fram. Vi måste ha mod att ta beslut som bygger framtiden. Om inte det modet hade funnits för snart 20 år sedan hade inte Arenastaden funnits idag och Taylor Swift hade inte haft en publik på över 60 000 i Solna tre dagar i rad.

Vi ser i vårt arbete till hela människan, hela företaget och hela platsen. Det gör vi hela tiden, varje dag året runt. Trevlig sommar!

Stefan Dahlbo, vd

# Resultat jan-jun 2024<sup>1</sup>

Periodens resultat efter skatt uppgick till -682 Mkr (-2 535) motsvarande -2:17 kr per aktie (-8:06). Periodens resultat före skatt uppgick till -769 Mkr (-3 222). Driftöverskottet ökade något men möttes av högre räntekostnader. Lägre negativa värdeförändringar i fastighetsportföljen och derivatportföljen innebar att resultatet före skatt ökade i jämförelse med samma period föregående år.

## ANDRA KVARTALET 2024 I KORTHET

- Nyuthyrningen uppgick till 31 Mkr (88).
- Nettouthyrningen uppgick till -38 Mkr (34).
- Hyresintäkterna uppgick till 864 Mkr (855).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (75).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 0 Mkr (122) och bruttoresultat uppgick till -6 Mkr (6).
- Räntenettet uppgick till -245 Mkr (-239).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 331 Mkr (351).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -80 Mkr (-1 715).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -184 Mkr (117).
- Resultat efter skatt uppgick till 17 Mkr (-952).

## HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

Hyresintäkterna ökade till 1 731 Mkr (1 685) och driftöverskottet uppgick till 1 269 Mkr (1 241). I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 8 procent (12). Intäktsökningen var främst hänförlig till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet och ett positivt netto från inflyttningar. Intäkterna inkluderade poster av engångskaraktär om 12 Mkr. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade kostnader för värme och administration. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 8 procent (13). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (74).

## RESULTAT BOSTADSUTVECKLING

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 142 Mkr (308). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -147 Mkr (-281), varav administrativa kostnader -13 Mkr (-14). Bruttoresultatet uppgick därmed till -5 Mkr (27). Resultatavräkning sker i samband med etappvis inflyttning eller vid färdigställande. Under perioden har 1 projekt färdigställts och slutavräknats.

## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -60 Mkr (-55).

## FINANSNETTO

Räntenettet uppgick till -486 Mkr (-460). Snitträntan per 30 juni 2024 uppgick till 3,17 procent (3,13 vid årsskiftet). Tomträttsavgälder uppgick till -21 Mkr (-23).

## RESULTATANDELAR I INTRESSEBOLAG

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -38 Mkr (-27) varav -49 Mkr avsåg tillskott till Arenabolaget och 9 Mkr avsåg resultat från JV-projektet i Haga Norra och 1 Mkr avsåg Urban Services.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt varje kvartal de senaste två åren. Inför andra kvartalet 2024

externvärderades drygt 50 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 77,6 Mdkr (78,1). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 461 Mkr (-3 824). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med ytterligare 0,03 procentenheter under andra kvartalet och totalt 0,11 procentenheter sedan årsskiftet till 4,54 procent (4,43). Realiserade värdeförändringar om 4 Mkr avsåg tillkommande resultat från affären med Nrep 2023.

## SKATT

Periodens skattekostnad uppgick till 87 Mkr (687) och avsåg uppskjuten skatt. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteadragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betalad skatt under de närmaste åren.

## SEGMENTSRAPPORTERING

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 218 Mkr (1 185) motsvarande 76 procent överskottsgrad (76). Ut-hyrningsgraden uppgick till 90 procent (91). Förvaltningsresultatet uppgick till 714 Mkr (697). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 124 Mkr (-2 789).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 65 Mkr (59) motsvarande en överskottsgrad på 52 procent (54). Förvaltningsresultatet uppgick till 14 Mkr (12). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -400 Mkr (-370).

Segmentet Projekt redovisade realiserade värdeförändringar om 78 Mkr (-645). Projektvinster möttes delvis av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna. Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat om -2 Mkr (27). Förvaltningsresultatet uppgick till -6 Mkr (21). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -15 Mkr (-20). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten på sidan 11.

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-jun 2023 och för balansposter per 31 december 2023.



## FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE, JAN-JUN 2024

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	
<b>Ingående verkligt värde 2024-01-01</b>	<b>78 093</b>
Fastighetsförvärv	0
Försäljning, utrangering och övrigt	0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 299
Orealiserade värdeförändringar	-1 461
Omklassificeringar	-347
<b>Utgående verkligt värde 2024-06-30</b>	<b>77 584</b>

## GENOMSNIITTLIGT AVKASTNINGSKRAV, 2024-06-30

Område	Genomsnittligt avkastningskrav
Stockholms innerstad	4,11%
Solna	4,73%
Hammarby Sjöstad	4,77%
Flemingsberg	5,39%
Övriga marknader	5,41%
<b>Genomsnittlig avkastning</b>	<b>4,54%</b>

## GOODWILL

Redovisad goodwill om 205 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av Birger Bostad AB.

## FASTIGHETER

Redovisat fastighetsvärde avser Fabeges förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per 30 juni 2024 uppgick det totala fastighetsvärdet till 77,6 Mdkr (78,1).

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Redovisat värde avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Under andra kvartalet internförvärvades del av Kvinten 1, Haga Norra, där projektet att uppföra ett nytt bostadskvarter pågår. Värdet uppgick vid kvartalsskiftet till 795 Mkr (519) varav pågående produktion 494 Mkr (201) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 301 Mkr (318).

## FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 37 996 Mkr (39 244) och soliditeten till 46 procent (47). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 121 kr (125). EPRA NRV uppgick till 146 kr per aktie (150).

## KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 660 Mkr (705). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 179 Mkr (324). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 317 Mkr (-1 041), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 403 Mkr (1). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med -75 Mkr (-11) under perioden.

## BOSTADSUTVECKLING I HAGA NORRA

Fabeges helägda dotterbolag Birger Bostad har internförvärvat del av fastigheten Kvinten 1 för utveckling av nästa bostadskvarter i Haga Norra.

Projektet omfattar 288 bostäder varav 190 bostadsrättslägenheter, 50 ägarlägenheter och 78 hyresrättslägenheter. NCC har upphandlats som entreprenör. Det blir ett sammanhängande kvarter med gemensam innergård och garage.

Projektet kommer att återbruka tegel och använda klimatförbättrad betong. Lägenheterna kommer att Svanenmärkas.

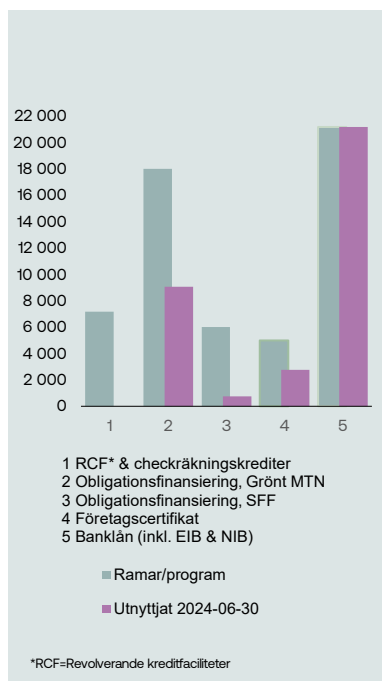
Säljstart börjar under tredje kvartalet med beräknad inflyttning från andra halvåret 2025.



# Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden. Kapitalmarknaden har fortsatt förbättras under första halvåret 2024 både avseende tillgänglighet och villkor.

## FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



# 99%

Grön finansiering  
30 juni 2024

Moody's Rating

# Baa2

negativ outlook

Bekräftad i juni 2024

## FINANSIERING

Fabege strävar efter en jämnvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansörerna har hög prioritet. Fabege bankfaciliteter kompletteras med ett MTN-program om 18 Mdkr, ett certifikatprogram om 5 Mdkr samt möjligheten att via SFF:s säkerställda MTN-program låna max 6 Mdkr.

Riksbanken sänkte styrräntan i början på maj med lägre kortränta som följd. Långräntorna har haft en lite mer volatil utveckling men ligger ungefär på samma nivå som vid årskiftet. Den positiva utvecklingen på kapitalmarknaden under årets första kvartal fortsatte även under det andra kvartalet och med det lägre kreditmarginerna. Fabege drog nytta av marknaden och emitterade obligationer under det andra kvartalet om totalt 2,2 Mdkr, varav 1,2 Mdkr gick till likvid efter kvartalsskiftet, med huvudsyfte att amortera bankfinansiering.

Räntebärande skulder har under perioden ökat något medan räntekostnaderna har hållits relativt stabila. Per kvartalsskiftet uppgick total lånevolym till 33,7 Mdkr varav 12,5 Mdkr via kapitalmarknaden och 21,2 Mdkr via bankmarknaden. Totalt sett ökade finansieringen via bankmarknaden med knappt 0,2 Mdkr och via kapitalmarknaden med drygt 0,5 Mdkr.

Lånelöften och outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive backupfaciliteten för certifikatsprogrammet, uppgick per kvartalsskiftet till 7,2 Mdkr, en ökning med 1,2 Mdkr motsvarande ännu ej utbetald obligationslikvid.

Per 2024-06-30 uppgick kapitalbindningstiden till 3,8 år och räntebindningstiden till 1,8 år. Inklusive derivatportföljens stängningsbara swappars beräknade löptid uppgår den justerade räntebindningstiden till 2,6 år. Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswappar om totalt 16,1 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 7,0 Mdkr. De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan -0,15 och 1,30 procent.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 20 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 47 Mkr (22) avseende projektfastigheter aktiverats.

Fabege har en stark tilltro till finansmarknadens möjlighet att bidra till ett mer hållbart samhälle och vill vara en aktiv part i dess omvandling mot ett större ansvarstagande. 99 procent av låneportföljen klassas som grön.

## FINANSIERING, 2024-06-30

	2024-06-30	2023-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	33 715	32 982
varav utestående MTN, Mkr	9 050	9 570
varav utestående SFF, Mkr	738	764
varav utestående certifikat, Mkr	2 750	1 655
Outnyttjade kreditlöften, Mkr <sup>1</sup>	7 160	6 960
Kapitalbindning, år	3,8	4,1
Räntebindning, år <sup>2</sup>	1,8	2,1
Räntebindning, andel av portföljen, %	55	60
Derivat marknadsvärde, Mkr	715	686
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	3,17	3,13
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	3,08	3,04
Ej pantsatta tillgångar, %	38	41
Belåningsgrad, %	43	42

<sup>1</sup> Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

<sup>2</sup> Räntebindningen justerad med beräknad löptid för stängningsbara swappar uppgick till 2,6 år (3,1)

## KAPITALFÖRSÖRJNING



- Eget kapital, 51%
- Räntebärande skulder, 34%
- Övriga skulder, 15%

## SÅKERHETSFÖRDELNING



- Pantsatta tillgångar 62%
- Ej pantsatta tillgångar 38%

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2024-06-30

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	18 489	4,78	55
1-2 år	2 000	0,95	6
2-3 år	4 150	1,01	12
3-4 år	4 376	1,41	13
4-5 år	1 700	0,95	5
5-6 år	1 200	0,20	4
6-7 år	400	0,60	1
7-8 år	900	0,72	3
8-9 år	500	0,81	1
9-10 år	0	0,00	0
11 år	0	0,00	0
<b>Totalt</b>	<b>33 715</b>	<b>3,08</b>	<b>100</b>

\* I snitträntan för perioden <1år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

## LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2024-06-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	2 750	2 750
< 1 år	5 503	4 293
1-2 år	10 868	6 068
2-3 år	9 900	8 750
3-4 år	2 041	2 041
4-5 år	2 080	2 080
5-10 år	6 546	6 546
10-15 år	1 186	1 186
15-20 år	0	0
<b>Totalt</b>	<b>40 875</b>	<b>33 715</b>

## GRÖN FINANSIERING, 2024-06-30

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 050	9 050
Gröna obligationer via SFF, Mkr	738	738
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 750	2 750
Gröna lån, övriga, Mkr	27 922	20 762
Total grön finansiering, Mkr	40 460	33 300
Andel grön finansiering, %	99	99
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	46 188	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	15 205	

## GRÖN FINANSIERING

Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjeparts-certifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Här ingår, förutom höga krav på energieffektivitet, även klimatanalyser som bedömer risker förknippade med klimatförändringar i form av till exempel översvämningar, starka vindar, stark värme med flera extrema väderfenomen. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Grön finansiering ger Fabege bättre villkor och tillgång till fler finansieringsalternativ.

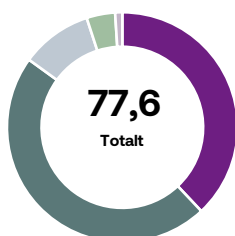
Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på [www.fabege.se/finansiering](http://www.fabege.se/finansiering), där även investerarrapporterna finns att tillgå.

# Verksamheten jan-jun 2024<sup>1</sup>

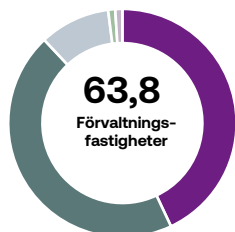
Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, dock upplever vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden och fortsatt långa ledtider till avslut. Nettouthyrningen uppgick till -74 Mkr (22) medan uthyrningsgraden minskade till 90 procent (91). Projekten fortlöpte enligt plan.

## FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE, 2024-06-30, MDKR

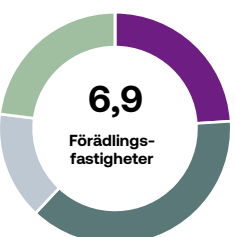
- Innerstaden
- Solna
- Hammarby Sjöstad
- Flemingsberg
- Övriga marknader



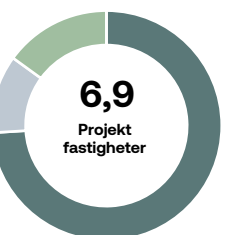
38% 47% 10% 4% 1%



43% 45% 10% 1% 1%



24% 38% 15% 23% 0%



0% 74% 11% 15% 0%

## FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fabeges verksamhet med förvaltning och stads- och fastighetsutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Den 30 juni 2024 ägde Fabege 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 77,6 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 13,8 Mdkr.

## UTHYRINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid periodens slut till 90 procent (91). Större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park. Den ekonomiska uthyrningsgraden i förädlingsfastigheterna mäts inte då merparten av dessa fastigheter tomställets eller delvis hyrs ut på korttidskontrakt i väntan på rivning eller ombyggnation. Dessa motsvarar en yta om 228 tkvm varav 141 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 258 Mkr. De stora pågående projekten omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 134 tkvm med ett hyresvärde om 366 Mkr.

Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick till 85 procent (39).

## NETTOUTHYRNING

Under perioden tecknades 60 (72) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 83 Mkr (136) varav 94 procent (96) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -157 Mkr (-114). Nettouthyrningen uppgick till -74 Mkr (22). Hyreskontrakt om 59 Mkr (73) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med 2,3 procent (1,5). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 145 Mkr (241) till oförändrade villkor. Återköpsgraden under perioden uppgick till 58 procent (76).

## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under andra kvartalet avyttrades del av fastigheten Kvintan 1, Haga Norra, internt till Birger Bostad som driver ett bostads-

utvecklingsprojekt på fastigheten. I och med överlåtelsen bytte fastigheten karaktär från förvaltningsfastighet till exploateringsfastighet.

## PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under perioden uppgick investeringarna till 1 299 Mkr (1 402) i befintliga fastigheter och projekt, varav 922 Mkr (884) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 377 Mkr (518) varav en större andel avsåg hyresgästanpassningar.

## AVSLUTADE PROJEKT

Under andra kvartalet färdigställdes projektet för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4, Flemingsberg. Hyresgästen tillträdde enligt plan den 1 juni 2024.

## STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Nybyggnation av kontorshuset på fastigheten Ackordet 1, Haga Norra, löper på med inre arbeten avseende installationer och hyresgästanpassningar. Investeringen beräknas uppgå till drygt 1,4 Mdkr. Uthyrningsgraden uppgår till 66 procent. Första hyresgästen tillträder i augusti. Därefter sker tillträden under hösten och i mars. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, outstanding.

Byggnationen av garagefastigheten i Haga Norra har slutbesiktats och garaget kommer att öppnas upp för parkering bland annat för Bilia från augusti. Investeringen uppgår till 453 Mkr.

I Flemingsberg fortgår projektet i Separatoren 1 avseende kontor och laboratorier för Alfa Laval. Projektet omfattar cirka 23 400 kvm uthyrningsbar yta exklusive garage varav Alfa Laval hyr cirka 91 procent. För närvarande pågår inre arbeten med installationer och hyresgästanpassning. Investeringen beräknas uppgå till 1 060 Mkr exklusive markförvärv. Fastigheten



## TOTALA INVESTERINGAR, JAN-JUN 2024

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsfastigheter	377
Investeringar i förädlingsfastigheter	90
Investeringar i projektfastigheter	832
<b>Totala investeringar</b>	<b>1 299</b>

## FASTIGHETSFÖRVARV, JAN-JUN 2024

Fastighets- namn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
<b>Kv 1</b>			
Inga			
<b>Kv 2</b>			
Inga			
<b>Totalt</b>			

## FASTIGHETSFÖRSÄLJNING, JAN-JUN 2024

Fastighets- namn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
<b>Kv 1</b>			
Inga			
<b>Kv 2</b>			
Inga			
<b>Totalt</b>			

certifieras enligt BREEAM-SE, excellent.

Alfa Laval tillträder 30 april 2025.

Ombyggnationen av del av Regulatorn 3, Flemingsberg löper på. Investeringen bedöms uppgå till 193 Mkr.

Uthyrningsgraden uppgår till 83 procent.

Ombyggnation av Nöten 4, Solna strand, pågår med bashusinvesteringar och anpassning för Saab som tecknat avtal för att hyra hela fastigheten. Den beräknade investeringen uppgår till knappt 1,2 Mdkr inklusive anpassningen för Saab.

Fastigheten certifieras enligt BREEAM-In-Use, med målsättningen outstanding.

Om- och tillbyggnationen av fastigheten Påsen 1, Hammarby Sjöstad, löper på med inre arbeten och hyresgästanpassningar.

Den beräknade investeringen uppgår till totalt 486 Mkr inklusive investeringar för hyresgästanpassningar. Uthyrningsgraden uppgår till 47 procent. Fastigheten certifieras enligt BREEAM Bespoke, excellent.

### BIRGER BOSTAD

Birger Bostads projektportfölj omfattar 19 projekt varav 6 (inklusive 5 etapper i Haga Norra) drivs i pågående produktion. Bedömd investeringsvolym i pågående projekt uppgår till cirka 1,1 Mdkr inklusive

markförvärv varav 0,1 Mdkr avser ett BRF-projekt i Upplands Väsby och drygt 1 Mdkr avser utvecklingen av bostadskvarteret i Haga Norra. Projektet i Upplands Väsby är färdigställt, inflyttat och kommer att resultatavräknas i tredje kvartalet.

Projektet i Haga Norra omfattar totalt 288 lägenheter varav 78 hyresrätter med möjlig inflyttning från andra halvåret 2025. Projekteringen är klar, stomresning pågår trappvis och första trapphuset får tätt tak under sommaren. Under andra kvartalet omklassificerades fastigheten från förvaltningsfastighet till exploateringsfastighet.

Under första kvartalet färdigställdes och slutavräknades 1 projekt i Staffanstorp. Sedan årsskiftet har 7 bostäder sålts, därefter kvarstår 7 osålda bostäder i färdigställda och pågående projekt exklusive Haga Norra. Försäljning av lägenheterna i Haga Norra kommer att inledas i början av hösten.

### BOSTADSUTVECKLING I JOINT VENTURES

Bostadsprojektet i samarbete med Brabo i Haga Norra är avslutat. Samtliga 418 lägenheter har sålts varav den sista lägenheten tillträdts i juli.

## FASTIGHETSBESTÄNDET, 2024-06-30

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde <sup>2</sup> Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	63	965	63 776	3 594	90
Förädlingsfastigheter <sup>1</sup>	18	228	6 887	467	
Mark och projektfastigheter <sup>1</sup>	19	64	6 921	38	
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>1 245</b>	<b>77 584</b>	<b>4 099</b>	
Varav Innerstaden	26	312	28 947	1 592	91
Varav Solna	51	687	36 631	1 846	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	139	7 937	483	87
Varav Flemingsberg	9	80	3 095	110	-
Varav Övriga	4	39	974	68	82
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>1 258</b>	<b>77 584</b>	<b>4 099</b>	<b>90</b>

<sup>1</sup> Se vidare under definitioner. <sup>2</sup> I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 132 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 juni 2024) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

## PÅGÅENDE PROJEKT &gt;50 MKR, 2024-06-30

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta <sup>1</sup>	Hyresvärde <sup>2</sup>	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3-2024	27 000	66%	101	1 517	1 441	1 062
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1-2025	11 500	47%	41	741	486	352
Regulatom 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1-2025	5 800	83%	10	679	193	153
Separatom 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	811	1 060	831
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q3-2025	66 000	100%	155	1 975	1 196	350
<b>Summa</b>				<b>133 700</b>	<b>85%</b>	<b>366</b>	<b>5 723</b>	<b>4 376</b>	<b>2 748</b>
Övriga Mark- och projektfastigheter							1 877		
Övriga Förädlingsfastigheter							6 208		
<b>Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter</b>							<b>13 808</b>		

<sup>1</sup> Operativ uthyrningsgrad per 2024-06-30.

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

## BIRGER BOSTAD PÅGÅENDE PROJEKT, 2024-06-30

Projekt	Område	BTA, kvm	BOA, kvm	Antal bostäder	Försäljningsgrad, %	Färdigställt	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
Haga Norra hyresrätt	Solna	3 227	2 338	78	-	Q4-2025			
Haga Norra ägarlägenhet	Solna	3 124	2 246	50	0	Q4-2026			
Haga Norra BRF	Solna	14 516	11 263	160	0	Q2-2025 - Q3-2026			
<b>Summa Haga Norra</b>		<b>20 867</b>	<b>15 847</b>	<b>288</b>			<b>401</b>	<b>854</b>	<b>191</b>
Fyrklövern, BRF	Upplands Väsby	2 643	2 217	18	89	Q3-2024	93	105	86
<b>Summa</b>		<b>23 510</b>	<b>18 064</b>	<b>306</b>	<b>89</b>		<b>494</b>	<b>959</b>	<b>277</b>

## BYGGRÄTTER, 2024-06-30

Område	Kommersiella byggrätter			Bostadsbyggrätter			
	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	32 400	13	8 300	Innerstaden	3 600	0	0
Solna	306 000	39	6 700	Solna	184 400	41	8 400
Hammarby Sjöstad	49 000	75	5 400	Hammarby Sjöstad	24 600	17	14 900
Flemingsberg	268 900	6	4 600	Flemingsberg	264 500	0	5 000
Birger Bostad	-	-	-	Birger Bostad	106 100	80	5 800
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>676 300</b>	<b>29</b>	<b>5 700</b>	<b>Summa</b>	<b>583 200</b>	<b>28</b>	<b>6 600</b>

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättsyta. Utveckling kommer i vissa fall kräva riving av befintliga ytor vilket kommer att belasta projektkalkylen. Volymerna är inte maximerade. Pågående planarbeten syftar till att öka volymen tillkommande byggrätt. Samtliga avtalade markanvisningar har inkluderats. Bokfört värde inkluderar även kommande, ej erlagda, köpeskillingar för avtalade markanvisningar.

## SEGMENTRAPPORTING, 2024-06-30

Belopp i Mkr	2024	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2023
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bostad	Totalt
Hysesintäkter	1 595	124	6	6	1 731	1 564	109	6	6	1 685
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	142	142	-	-	-	308	308
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 595</b>	<b>124</b>	<b>6</b>	<b>148</b>	<b>1 873</b>	<b>1 564</b>	<b>109</b>	<b>6</b>	<b>314</b>	<b>1 993</b>
Fastighetskostnader	-377	-59	-23	-3	-462	-379	-50	-14	-1	-444
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-147	-147	-	-	-	-281	-281
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 218</b>	<b>65</b>	<b>-17</b>	<b>-2</b>	<b>1 264</b>	<b>1 185</b>	<b>59</b>	<b>-8</b>	<b>32</b>	<b>1 268</b>
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	1 218	65	-17	3	1 269	1 185	59	-8	5	1 241
Överskottsgrad, %	76%	52%	-283%	50%	73%	76%	54%	-133%	83%	74%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	-5	-5	-	-	-	27	27
Central administration	-48	-6	-6	-	-60	-46	-5	-4	-	-55
Räntenetto	-393	-44	-45	-4	-486	-383	-42	-24	-11	-460
Tomträttsavgäld	-21	-	-	-	-21	-23	-	-	-	-23
Resultatandelar i intressebolag	-38	-	-	-	-38	-36	-	9	-	-27
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>718</b>	<b>15</b>	<b>-68</b>	<b>-6</b>	<b>659</b>	<b>697</b>	<b>12</b>	<b>-27</b>	<b>21</b>	<b>703</b>
Realiserade värdeförändr. fastigheter	4	-	-	-	4	-	-	-	-	0
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-1 124	-400	78	-15	-1 461	-2 789	-370	-645	-20	-3 824
<b>Resultat före skatt per segment</b>	<b>-402</b>	<b>-385</b>	<b>10</b>	<b>-21</b>	<b>-798</b>	<b>-2 092</b>	<b>-358</b>	<b>-672</b>	<b>1</b>	<b>-3 121</b>
Värdeförändr. räntederivat & aktier	-	-	-	-	29	-	-	-	-	-101
<b>Resultat före skatt</b>					<b>-769</b>					<b>-3 222</b>
Marknadsvärde fastigheter	63 548	6 887	6 921	228	77 584	69 477	7 662	6 138	243	83 520
Exploateringsfastigheter	-	-	-	795	795	-	-	-	716	716
Uthyringsgrad, %	90	-	-	-	-	91	-	-	-	-

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segment Fabeges verksamhet klassificeras enligt följande:

- Förvaltning – fastigheter i löpande långsiktig förvaltning.
- Förädling – fastigheter som står inför ombyggnation- eller tillbyggnation där den löpande förvaltningen och driftöverskottet påverkas väsentligt.
- Projekt – Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.
- Bostad – Birger Bostad driver bostadsutveckling. Verksamheten utgör ett separat segment.

Hysesintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid som fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen. Samtliga intäkter och kostnader hänförliga till Birger Bostads verksamhet redovisas inom segmentet Bostad.

Under andra kvartalet avyttrades del av fastigheten Kvinten 1, Haga Norra, internt till Birger Bostad som driver ett bostadsutvecklingsprojekt på fastigheten. I och med överlåtelsen bytte fastigheten karaktär från förvaltningsfastighet till exploateringsfastighet. Under andra kvartalet färdigställdes projektet för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4 och fastigheten omklassificerades från projektfastighet till förvaltningsfastighet. Vidare omklassificerades fastigheten Stigbygeln 3 från förädlingsfastighet till förvaltningsfastighet. I övrigt har inga omklassificeringar gjorts under perioden.



# Fabeges hållbarhetsarbete

Vår ambition stannar inte vid att utveckla hållbara stadsdelar, fastigheter och lokaler. Vi ska bidra till ett hållbart Stockholm. Vår hållbarhetsstrategi är integrerad i vår affärsidé, affärsmodell och företagskultur.

## Mål 2030

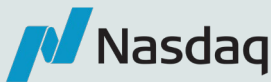
- Klimatneutral förvaltning.
- Halverad klimatpåverkan i projektutveckling per BTA

## 71 kWh/kvm

Genomsnittlig  
energianvändning 2023

### OMX SWEDEN SMALL CAP 30 ESG RESPONSIBLE INDEX

Fabege har blivit inkluderat i det nya OMX Sweden Small Cap 30 ESG Responsible Index (OMXSS30ESGSI) på Nasdaq Stockholm, vilket lyfter fram bolag som visar ledarskap inom miljö-, social- och bolagsstyrningsfrågor (ESG) på den svenska aktiemarknaden.



### SCIENCE BASED TARGETS

Vårt högt satta klimatmål är godkänt av SBTi sedan 2020.



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

## Mål & strategi

### STADSUTVECKLING

Vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att stärka våra stadsdelar som upplevelse-baserade mötesplatser där trivsel, bekvämlighet, hälsa och trygghet får stort utrymme. Med inflytande över allt från energisystem till hållbart resande kan vi samtidigt bidra till minskade klimatavtryck.

### Exempel på arbetsområden:

- Balans mellan arbetande och boende
- Platsidentitet och attraktivitet
- Utemiljöer – mötesplatser, grönområden
- Funktionsblandning
- Överbrygga fysiska och sociala barriärer
- Klimatanpassning
- Energisystemlösning
- Kollektivtrafik, tillgänglighet och orienterbarhet
- Trygghetsskapande åtgärder
- Delaktighet och dialog

### MINSKAD KLIMATPÅVERKAN I PROJEKT

Ryggraden i Fabeges klimatarbete är de mål och den färdplan vi fastställt till stöd för Parisavtalet genom Sciences Based Targets initiative. Nyproduktion och större ombyggnationer som färdigställs efter 2030 ska ha 50 procent lägre CO<sub>2</sub>-avtryck i jämförelse med Fabeges baseline 2019. Under kvartalet har vi arbetat i enlighet med första delmålet på resan mot 2030:

- Bygglov innan 2025, 20 % lägre CO<sub>2</sub>-avtryck
- Cirkularitetsindex 20 % vid större ombyggnationer

I maj tog vi ytterligare ett steg i vårt arbete med cirkulära materialflöden, resurseffektivitet och minskade klimatutsläpp genom att öppna Stockholms första återbrukspark. Återbruksparken, som ligger i Arenastaden, är en filial till vår återbrukshubb i Solna Business Park och kompletterar den genom att fungera som lagerhållning av återbrukade utomhusmaterial och växter till skillnad från

Återbrukshubbens lagerhållning av inomhusmaterial.

Fabege arbetar långsiktigt, målstyrt och integrerat med att skapa mer hållbara fastigheter. Vårt övergripande långsiktiga mål är att Fabeges förvaltning ska vara klimatneutral 2030 vilket mäts i kg CO<sub>2</sub>e/kvm. Med det menar vi att vi ska ha kontroll över alla de utsläpp som är kopplade till vår verksamhet och att vi ska minimera utsläppen i största möjliga utsträckning med de medel som finns tillgängliga. De utsläpp vi inte kan påverka ska vi uppväga i form av klimatkompensation såsom att investera i additiv teknik som minskar koldioxidhalten i atmosfären.

### ENERGIEFFEKTIVISERINGSMÅL

Fabeges genomsnittliga energianvändning 2023 landade på 71 kWh/kvm (specifik energi). Målsättningen är en genomsnittlig energianvändning på 70 kWh/kvm 2024.

Den ackumulerade energianvändningen i förvaltningsbeståndet vid andra kvartalets slut ökade med 1,3 % jämfört med motsvarande period föregående år, vilket i huvudsak berodde på externa faktorer som betydligt kallare respektive varmare månader än normalt under första halvåret 2024.

### MILJÖCERTIFIERING AV FASTIGHETER

Sedan 2019 är samtliga projekt- och förvaltningsfastigheter certifierade enligt BREEAM-SE / BREEAM-In-Use. Nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, ambitionsnivå Excellent och förvaltningsfastigheterna enligt BREEAM In-Use, ambitionsnivå Very Good. All nyproduktion av bostäder certifieras enligt Svanen.

Under kvartalet har arbetet fortsatt med att, inom ramen för certifieringarna, driva hållbara förbättringar i såväl byggnad som i förvaltning och drift, vilket har resulterat i att vi har lyckats höja betyget på två fastigheter i förvaltningsbeståndet som omcertifierats enligt BREEAM In-Use.

## EU-TAXONOMIN

Fabege omfattas av EU-direktivet om icke-finansiell rapportering. Rapportering av i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av och är förenlig med EU-taxonomi framgår av Not 3 EU-taxonomi, sid 24.

I årsredovisningen 2023 redovisas de fullständiga tabellerna i enlighet med EU-taxonomin mål 1 inklusive DNSH-kriterier och minimum safeguard.

## KVARTERET POOLEN VANN SOLNA STADSMILJÖPRIS 2024

Solna stadsmiljöpris delas årligen ut av byggnadsnämnden för en byggnad, anläggning eller annan åtgärd i Solna som på ett bestående sätt förskönat stadsbilden.

I år vann vår fastighet Poolen 1, Arenastaden i Solna, en 3D-byggnad som består av ett tio våningar högt kontorshus och en simhall. Byggnaden har utmärkande drag med rundade hörn, platsbyggnad och simhallen som tydligt lyfts fram i gaturummet genom glaspartier i fasaden.

## EXEMPEL PÅ INITIATIV INOM SOCIAL HÅLLBARHET

- Startat BID i Flemingsberg
- Läxhjälp i Flemingsberg
- Aktiv i Flemingsberg Science
- TalangAkademin i Huddinge
- Stöd till Stadsmissionen
- Street Gallery, Solna Business Park
- Stöd till lokala idrottsföreningar
- Pep Parker i Solna
- Vinnovaprojektet "Social hållbarhet i den fysiska miljön"
- Natur och miljöboken, läromedel för årkurs 4, 5 & 6

## CERTIFIERADE FASTIGHETER\*

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	47	713 491	66%
BREEAM-SE**	15	365 185	34%
Miljöbyggnad	1	5 593	1%
<b>Totalt miljöcertifierade fastigheter</b>	<b>63</b>	<b>1 084 269</b>	<b>100%</b>

\* De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

\*\* BREEAM-SE innefattar nu även fastigheterna som certifierats enligt BREEAM Bespoke då BREEAM Bespoke är en anpassad manual som bygger på BREEAM-SE.

## HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2024, kv2	2023	2022	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp*	39,5	71	73	Max 70 kWh/kvm*
Andel förnybar energi, %	90	90	94	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter**	63	63	63	-
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	82	82	84	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	94	96	100	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	91	91	89	100
Grön finansiering, %	99	99	100	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	n/a	88	87	2024 >88
GRESB, poäng	n/a	93	94	>91

\*Atemp summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C. Area som upptas av innerväggar, öppningar för trappa, schakt och dyligt, inräknas. Area för garage, inom byggnaden, i bostadshus eller annan lokalbyggnad än garage, inräknas inte.

\*\* De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

## INITIATIV INOM SOCIAL HÅLLBARHET

Fabege samverkar med kunder, kommuner, myndigheter, andra fastighetsägare och föreningslivet för att skapa trygga och attraktiva områden. Vi fortsätter att fokusera på social hållbarhet i stadsplanering och projekt när vi utvecklar den fysiska miljön i våra stadsdelar. Fabeges engagemang inriktar sig på nätverk och dialog samt utbildning, fritid, hälsa och arbete.

## OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Detta är en kvartalsvis uppföljning av Fabeges arbete med hållbarhetsfrågor. Utgångspunkten är Fabeges årliga hållbarhetsredovisning. Kvartalsrapporten är inte upprättad enligt GRI:s riktlinjer och tar därför inte upp vissa frågor.

## CSRD/ESRS

Vi har påbörjat arbetet med att förbereda oss för hållbarhetsrapportering enligt nya direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och de europeiska hållbarhetsstandarderna ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Under hösten 2023 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys och en gapanalys som grund för det fortsatta arbetet. 2026 ska Fabege som redan omfattas av direktivet om icke-finansiell rapportering rapportera avseende räkenskapsåret 2025.

En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i hållbarhetsrapporten, läs mer på [www.fabege.se/hallbarhet](http://www.fabege.se/hallbarhet).

# Övrig finansiell information

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	605	46,2%	43,2%
0	0	45,9%	43,5%
-1	-605	45,6%	43,7%

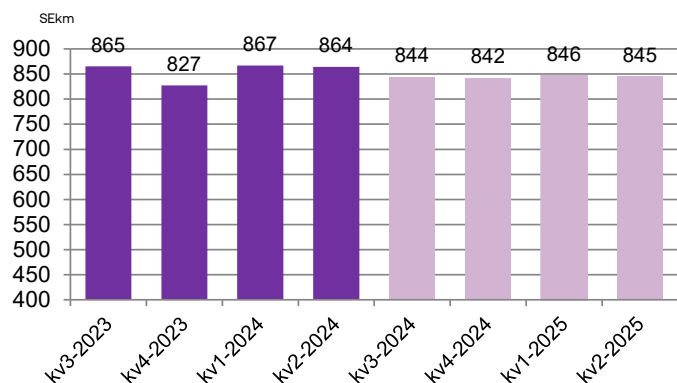
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

## KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	34,6
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	33,4
Ekonomisk uthyringsgrad	1%-enhet	35,8
Fastighetskostnader	1%	-8,7
Räntekostnader, rullande 12 månader	1%-enhet	145,0
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	337,1

Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultat på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna.

## HYRESINTÄKTER – UTVECKLING KOMMANDE FYRA KVARTAL



I grafen ovan visas utvecklingen av kontrakterade hyresintäkter inklusive kända in- och avflyttningar och omförhandlingar men exklusive uthyringsmål. Minskningen i kvartal 4 2023 berodde på sålda, frånträdde fastigheter. Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktportfölj per bokslutsdagen.

## PERSONAL

Vid periodens slut var 225 personer (227) anställda i koncernen.

## MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 209 Mkr (229) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 1 569 Mkr (445). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 1 750 Mkr (750) Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (2).

## HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

## FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Arshyra,	
		Mkr	Andel, %
2024 <sup>1</sup>	333	417	12%
2025 <sup>1</sup>	407	569	17%
2026	294	581	17%
2027	212	499	15%
2028	79	209	6%
2029+	113	923	28%
<b>Kommersiellt</b>	<b>1 438</b>	<b>3 197</b>	<b>95%</b>
Bostadsavtal	205	22	1%
Garage- och parkering	644	135	4%
<b>Totalt</b>	<b>2 287</b>	<b>3 354</b>	<b>100%</b>

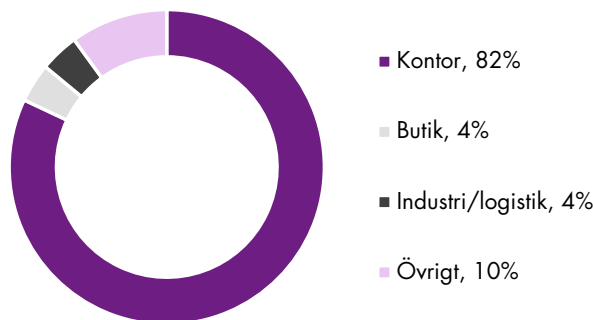
<sup>1</sup>Varav drygt 416 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

## STÖRSTA KUNDERNA

	Andel <sup>1</sup> , %	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,7%	Q4-2037
Ica Fastigheter AB	3,9%	Q2-2030
Convendum Stockholm City AB	3,7%	Q2-2034
Telia Sverige AB	3,6%	Q4-2031
Tietoevry AB	2,1%	Q1-2029
Carnegie Investment Bank AB	1,7%	Q3-2027
Bilia AB	1,6%	Q1-2041
Svea Bank AB	1,5%	Q4-2029
Statens Skolverk	1,3%	Q3-2030
Telenor Sverige AB	1,3%	Q3-2028
<b>Summa</b>	<b>27%</b>	

<sup>1</sup>Andel av kontrakterad hyra.

## HYRESVÄRDE PER KATEGORI





## MÖJLIGHETER OCH RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Förändringarnas effekt på koncernens resultat inklusive en känslighetsanalys samt en mer utförlig beskrivning av risker och möjligheter framgår av avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2023 (sidorna 50–60).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av avsnittet Risker och möjligheter och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2023. Även den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2023 (sidorna 50–60).

Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger. Belåningsgraden ska uppgå till maximalt 50 procent. Skuldkvoten ska långsiktigt uppgå till max 13 gånger.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2023.

## SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsbärande. Normalt görs fler affärsavslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

## MARKNADSUTSIKTER

Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande men med fortsatt stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men indexuppräknningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar.

Tillgången till kapitalmarknadsfinansiering har förbättrats med väsentligt lägre marginaler. Marknadsräntorna har toppat och förväntas sjunka under 2024. Cirka 60 procent av Fabeges låneportfölj är bunden vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Avkastningskraven som ökat sedan andra halvåret 2022 har stabiliserats. Genomförda transaktioner på Fabeges delmarknader bekräftar att värdenedgången planat ut och att de långsiktiga investerarna är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm.

Fabege har fortsatt en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under de senaste åren. Genom förvärvet av Birger Bostad hösten 2021 tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Fabege präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, stabila kunder och engagerade medarbetare. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Fabege upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS Accounting Standards. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Upplysningar enligt IAS 34.16A Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2024 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 5 juli 2024

Stefan Dahlbo

*Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.*

## RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 5 juli 2024

Jan Litborn  
Styrelseordförande

Anette Asklin  
Styrelseledamot

Mattias Johansson  
Styrelseledamot

Märtha Josefsson  
Styrelseledamot

Bent Oustad  
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson  
Styrelseledamot

Sofia Watt  
Styrelseledamot

# Fabegeaktien

Fabeges aktie är noterad på NASDAQ Stockholm och ingår i Large Cap-segmentet med ticker FABG.

## ÄGARE\*

Den 31 maj 2024 hade Fabege totalt 43 824 kända aktieägare varav 59,1 procent svenskt ägande. De 12 största ägarna kontrollerar 51 procent av kapitalet 54 procent av rösterna.

## UTDELNING 2023

Årsstämman beslutade om en utdelning om 1:80 kr/aktie att utbetalas kvartalsvis om vardera 0:45 kr/aktie.

## UTDELNINGSPOLICY

Fabege ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

## FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER\*

Årsstämman 2024 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 juni 2024 till 16 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Under perioden genomfördes inga återköp.

## GREEN EQUITY DESIGNATION

Fabege aktie är grön enligt Nasdaq Green Equity Designation. Kriterierna är att minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna ska anses vara grön och mindre än 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle.



## STÖRSTA ÄGARE, 2024-05-31\*

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backhill AB	52 108 718	15,75	16,56
Geveran Trading Co	38 202 835	11,55	12,14
Vanguard	10 741 212	3,25	3,41
BlackRock	10 411 691	3,15	3,31
Nordea Fonder	10 190 563	3,08	3,24
Länsförsäkringar	10 030 107	3,03	3,19
E.N.A City Aktiebolag	7 150 000	2,16	2,27
Folksam	7 067 983	2,14	2,25
Tredje AP-fonden	7 000 429	2,12	2,23
Norges Bank	6 283 523	1,90	2,00
APG Asset Management	4 977 702	1,50	1,58
AFA Försäkring	4 462 453	1,35	1,42
<b>Totalt 12 största aktieägare</b>	<b>168 627 216</b>	<b>50,98</b>	<b>53,60</b>
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>314 577 096</b>	<b>95,10</b>	<b>100</b>
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,90	-
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>330 783 144</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

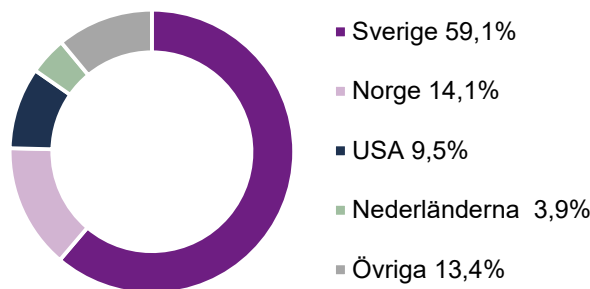
## OMSÄTTNING & HANDEL JAN-MAJ 2024\*

Högsta kurs, kr	108,6
Lägsta kurs, kr	80,0
VWAP, kr	91,7
Daglig snittomsättning, kr	64 955 053
Antal omsatta aktier, st	74 397 092
Snitt antal avslut, st	1 588
Antal avslut, st	166 781
Snittvärde per avslut, kr	40 894
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,21

## AKTIEFÖRDELNING\*

	2024-05-31	2023-05-31
Antal ägare	43 824	44 821
Antal utländska ägare	37,5	40,9
Fondägande, %	33,3	27,7
Insynsägande, %	15,9	15,9

## LANDSFÖRDELNING 2024-05-31\*



# Finansiella data

## Koncernen

### Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Hysesintäkter <sup>1</sup>	864	855	1 731	1 685	3 366	3 412
Omsättning bostadsutveckling	-	122	142	308	553	387
Övriga intäkter <sup>2</sup>	-	-	-	-	11	11
<b>Nettoomsättning</b>	<b>864</b>	<b>977</b>	<b>1 873</b>	<b>1 993</b>	<b>3 930</b>	<b>3 810</b>
Fastighetskostnader	-214	-213	-462	-444	-853	-871
Kostnader bostadsutveckling	-6	-116	-147	-281	-549	-415
<b>Bruttoresultat</b>	<b>644</b>	<b>648</b>	<b>1 264</b>	<b>1 268</b>	<b>2 528</b>	<b>2 524</b>
<i>varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott</i>	<i>650</i>	<i>642</i>	<i>1 269</i>	<i>1 241</i>	<i>2 524</i>	<i>2 552</i>
<i>Överskottsgrad, %</i>	<i>75%</i>	<i>75%</i>	<i>73%</i>	<i>74%</i>	<i>75%</i>	<i>75%</i>
<i>varav bruttoresultat bostadsutveckling</i>	<i>-6</i>	<i>6</i>	<i>-5</i>	<i>27</i>	<i>4</i>	<i>-28</i>
Central administration	-31	-29	-60	-55	-97	-102
Räntenetto	-245	-239	-486	-460	-962	-988
Tomrättsavgäld	-10	-12	-21	-23	-45	-43
Resultatandelar i intressebolag	-27	-17	-38	-27	34	23
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>331</b>	<b>351</b>	<b>659</b>	<b>703</b>	<b>1 458</b>	<b>1 414</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	4	0	0	4
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-80	-1 715	-1 461	-3 824	-7 831	-5 467
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-184	117	29	-100	-1 003	-874
Värdeförändringar aktier	-	1	0	-1	-4	-4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>67</b>	<b>-1 246</b>	<b>-769</b>	<b>-3 222</b>	<b>-7 380</b>	<b>-4 927</b>
Aktuell skatt	-	0	-	-	-1	-1
Uppskjuten skatt	-50	294	87	687	1 863	1 263
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>17</b>	<b>-952</b>	<b>-682</b>	<b>-2 535</b>	<b>-5 518</b>	<b>-3 665</b>
<i>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	0	3	3
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>17</b>	<b>-952</b>	<b>-682</b>	<b>-2 535</b>	<b>-5 515</b>	<b>-3 662</b>
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>17</b>	<b>-952</b>	<b>-682</b>	<b>-2 535</b>	<b>-5 515</b>	<b>-3 662</b>
Resultat per aktie, kr <sup>3</sup>	-0:05	-3:03	-2:17	-8:06	-17:54	-11:64
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577

<sup>1</sup> Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 59 Mkr (58) för perioden jan-jun 2024.

<sup>2</sup> Avser elstöd

<sup>3</sup> Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

### Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Goodwill	205	205	205
Fastigheter	77 584	83 520	78 093
Nyttjanderättstillgång	949	1 243	949
Övriga materiella anläggningstillgångar	31	25	30
Derivatinstrument	881	1 589	925
Finansiella anläggningstillgångar	1 356	514	1 319
Exploateringsfastigheter	795	716	519
Övriga omsättningstillgångar	857	1 122	997
Kortfristiga placeringar	98	96	98
Likvida medel	10	76	85
<b>Summa tillgångar</b>	<b>82 766</b>	<b>89 106</b>	<b>83 220</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	37 996	42 224	39 244
Uppskjuten skatt	8 218	9 508	8 305
Övriga avsättningar	153	156	158
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	33 715	33 846	32 982
Leasingskuld	949	1 243	949
Derivatinstrument	166	0	240
Ej räntebärande skulder	1 569	2 129	1 342
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>82 766</b>	<b>89 106</b>	<b>83 220</b>

<sup>1</sup> Varav kortfristiga 4 293 Mkr (7 169).



## Koncernen

# Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	2024	2023	2023
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>39 244</b>	<b>45 514</b>	<b>45 514</b>
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Belopp vid periodens början	39 244	45 514	45 514
Återköp av aktier			
Beslutad ännu ej utbetald utdelning	-425	-566	-189
Kontantutdelning	-141	-189	-566
Periodens resultat	-682	-2 535	-5 518
Övrigt totalresultat			3
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut<sup>1</sup></b>	<b>37 996</b>	<b>42 224</b>	<b>39 244</b>

<sup>1</sup> Inget innehav utan bestämmande inflytande finns

## Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2024	2023	2023
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Löpande verksamhet</b>			
Bruttoresultat	1 264	1 268	2 528
Central administration	-60	-55	-97
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	5	4	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	4	-	11
Erhållen ränta	10	12	24
Erlagd ränta <sup>1</sup>	-563	-524	-1 150
Betald inkomstskatt	0	0	0
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>660</b>	<b>705</b>	<b>1 316</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring exploateringsfastigheter	72	177	373
Förändring av kortfristiga fordringar	140	-84	44
Förändring av kortfristiga skulder	-33	231	-163
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>179</b>	<b>324</b>	<b>254</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>839</b>	<b>1 029</b>	<b>1 570</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av rörelse nettolikvidpåverkan	-	-	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 251	-1 361	-2 978
Förvärv av fastigheter	-	-78	-78
Avyttring av fastigheter	-	484	2 977
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-66	-86	-253
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 317</b>	<b>-1 041</b>	<b>-332</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning till aktieägarna	-330	-503	-881
Återköp egna aktier	-	-	-
Upplagna lån	11 967	10 807	22 275
Amortering av skuld	-11 234	-10 303	-22 634
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>403</b>	<b>1</b>	<b>-1 240</b>
Periodens kassaflöde	-75	-11	-2
Likvida medel vid periodens början	85	87	87
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>10</b>	<b>76</b>	<b>85</b>

<sup>1</sup> Varav övr finansiella kostnader -20 Mkr (-39).

## Koncernen

### Nyckeltal

Finansiella <sup>1</sup>	2024	2023	2023
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	-3,5	-11,6	-13,0
Ränteläckningsgrad, ggr	2,4	2,6	2,5
Soliditet, %	46	47	47
Belåningsgrad fastigheter, %	43	40	42
Skuldkvot, ggr	13,9	14,6	13,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,8	0,8
<b>Aktierelaterade <sup>1</sup></b>			
Resultat per aktie, kr <sup>2</sup>	-2:17	-8:06	-17:54
Eget kapital per aktie, kr	121	134	125
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	2:67	3:27	4:99
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	100	102	100
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	77 584	83 520	78 093
Uthyrbar yta, kvm	1 245 000	1 298 000	1 246 000
Exploateringsfastigheter, Mkr	795	716	519
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	91
Totalavkastning fastigheter, %	-0,2	-3,0	-6,2
Överskottsgrad, %	73	74	75

<sup>1</sup> Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, se vidare under definitioner.

<sup>2</sup> Definitionen enligt IFRS.

## EPRA nyckeltal

	2024	2023	2023
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	659	637	1 314
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	1:91	2:03	4:18
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	45 924	50 709	47 052
EPRA NRV, kr/aktie	146	161	150
EPRA NTA (substansvärde), Mkr	42 922	47 325	44 177
EPRA NTA, kr/aktie	136	150	140
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	38 216	42 585	39 228
EPRA NDV, kr/aktie	121	135	125
EPRA Vakansgrad, %	10	9	9
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %	8	12	11

## Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till:	2024	2023	2023
	30 jun	30 jun	31 dec
- underskottsavdrag, Mkr	-202	-399	-410
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 295	9 600	8 596
- derivatinstrument, Mkr	147	327	141
- övrigt, Mkr	-22	-20	-22
<b>Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr</b>	<b>8 218</b>	<b>9 508</b>	<b>8 305</b>

## Koncernen kvartalsöversikt

### Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024			2023			2022		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
Hyresintäkter	864	867	827	854	855	829	781	771	
Omsättning bostadsutveckling	0	141	67	177	122	187	163	104	
Övriga intäkter	-	-	-	11	-	-	-	-	
<b>Nettoomsättning</b>	<b>864</b>	<b>1 008</b>	<b>894</b>	<b>1 042</b>	<b>977</b>	<b>1 016</b>	<b>944</b>	<b>875</b>	
Fastighetskostnader	-214	-248	-203	-206	-213	-231	-207	-186	
Kostnader bostadsutveckling	-6	-140	-86	-182	-116	-165	-252	-98	
<b>Bruttoresultat</b>	<b>644</b>	<b>620</b>	<b>605</b>	<b>654</b>	<b>648</b>	<b>620</b>	<b>485</b>	<b>591</b>	
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - Driftöverskott	650	619	624	659	642	598	574	585	
Överskottsgrad	75%	71%	76%	76%	75%	72%	74%	76%	
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-6	1	-19	-5	6	22	-89	6	
Central administration	-31	-29	-16	-26	-29	-26	-25	-22	
Räntenetto	-245	-240	-237	-265	-239	-221	-189	-159	
Tomträttsavgäld	-10	-11	-10	-12	-12	-12	-12	-11	
Resultatandelar i intressebolag	-27	-11	3	59	-17	-10	-24	9	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>331</b>	<b>329</b>	<b>345</b>	<b>410</b>	<b>351</b>	<b>351</b>	<b>235</b>	<b>408</b>	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	3	0	0	0	0	0	0	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-80	-1 381	-2 415	-1 591	-1 715	-2 110	-3 665	253	
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-184	213	-888	-15	117	-217	-61	277	
Värdeförändringar aktier	0	0	-3	-1	1	-1	-3	1	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>67</b>	<b>-836</b>	<b>-2 961</b>	<b>-1 197</b>	<b>-1 246</b>	<b>-1 977</b>	<b>-3 494</b>	<b>939</b>	
Aktuell skatt	0	0	-1	0	0	0	-3	0	
Uppskjuten skatt	-50	137	971	205	294	393	768	-211	
<b>Periodens resultat</b>	<b>17</b>	<b>-699</b>	<b>-1 991</b>	<b>-992</b>	<b>-952</b>	<b>-1 584</b>	<b>-2 729</b>	<b>728</b>	

## Finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024			2023			2022		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
<b>Tillgångar</b>									
Goodwill	205	205	205	205	205	205	205	205	
Fastigheter	77 584	77 358	78 093	82 700	83 520	84 994	86 348	89 373	
Nyttjanderättsstillgång tomträtt	949	949	949	1 243	1 243	1 243	1 243	1 090	
Övriga materiella anläggningstillgångar	31	30	30	28	25	25	25	18	
Derivatinstrument	881	1 029	925	1 574	1 589	1 472	1 689	1 750	
Finansiella anläggningstillgångar	1 356	1 343	1 319	531	514	490	456	450	
Exploateringsfastigheter	795	395	519	563	716	795	892	957	
Övriga omsättningstillgångar	857	1 247	997	1 107	1 122	1 333	1 042	1 250	
Kortfristiga placeringar	98	98	98	97	96	96	96	95	
Likvida medel	10	31	85	58	76	82	87	114	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>82 766</b>	<b>82 685</b>	<b>83 220</b>	<b>88 106</b>	<b>89 106</b>	<b>90 735</b>	<b>92 083</b>	<b>95 302</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>									
Eget kapital	37 996	38 545	39 244	41 232	42 224	43 175	45 514	48 232	
Uppskjuten skatt	8 218	8 168	8 305	9 303	9 508	9 802	10 195	10 957	
Övriga avsättningar	153	154	158	155	156	157	157	167	
Räntebärande skulder	33 715	33 579	32 982	34 563	33 846	33 976	33 341	32 882	
Leasingskuld	949	949	949	1 243	1 243	1 243	1 243	1 091	
Derivatinstrument	166	130	240	0	0	-	-	-	
Ej räntebärande skulder	1 569	1 160	1 342	1 610	2 129	2 382	1 633	1 974	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>82 766</b>	<b>82 685</b>	<b>83 220</b>	<b>88 106</b>	<b>89 106</b>	<b>90 735</b>	<b>92 083</b>	<b>95 302</b>	

## Nyckeltal

	2024			2023			2022		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
<b>Finansiella<sup>1</sup></b>									
Avkastning på eget kapital, %	0,2	-7,2	-19,8	-9,5	-8,9	-14,3	-23,3	6,1	
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	2,5	2,4	2,4	2,3	2,5	2,6	2,8	3,5	
Soliditet, %	46	47	47	47	47	48	49	51	
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	42	41	40	40	38	36	
Skuldkvot, ggr	13,9	13,8	13,5	14,5	14,6	15,4	15,6	15,4	
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7	
<b>Aktierelaterade<sup>1</sup></b>									
Periodens resultat per aktie, kr <sup>2</sup>	0:05	-2:22	-6:33	-3:15	-3:03	-5:04	-8:68	2:30	
Eget kapital per aktie, kr	121	123	125	131	134	137	145	153	
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	2:07	0:60	1:15	0:60	1:80	1:44	1:49	0:97	
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	317 221	318 102	
<b>Fastighetsrelaterade</b>									
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	91	91	91	90	89	90	
Totalavkastning fastigheter, %	0,7	-1,0	-2,2	-1,1	-1,3	-1,7	-3,4	0,9	
Överskottsgrad, %	75	71	76	76	75	72	73	74	

<sup>1</sup> Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. Se vidare under definitioner.

<sup>2</sup> Definition enligt IFRS.

## Koncernen

# Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabege redovisar.

	2024	2023	2023		
	30 jun	30 jun	31 dec		
<b>Soliditet</b>					
Eget kapital, Mkr	37 996	42 224	39 244		
Balansomslutning, Mkr	82 766	89 106	83 220		
<b>Soliditet, %</b>	<b>46</b>	<b>47</b>	<b>47</b>		
	2024	2023	2023		
	30 jun	30 jun	31 dec		
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>					
Räntebärande skulder, Mkr	33 715	33 846	32 982		
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	77 584	83 520	78 093		
Bokfört värde exploateringsfastigheter	795	716	519		
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>43</b>	<b>40</b>	<b>42</b>		
	2024	2023	2023		
	30 jun	30 jun	31 dec		
<b>Skuldkvot</b>					
Bruttoresultat, Mkr	2 524	2 343	2 528		
Återläggning nedskrivning exploateringsfastigheter	6	81	6		
Central administration, Mkr	-102	-102	-97		
<b>Summa, Mkr</b>	<b>2 428</b>	<b>2 322</b>	<b>2 437</b>		
Räntebärande skulder, Mkr	33 715	33 846	32 982		
<b>Skuldkvot, ggr</b>	<b>13,9</b>	<b>14,6</b>	<b>13,5</b>		
	2024	2023	2023		
	30 jun	30 jun	31 dec		
<b>Räntetäckningsgrad</b>					
Bruttoresultat, Mkr	1 264	1 268	2 528		
Återläggning nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	6		
Tomträttsavgäld, Mkr	-21	-23	-45		
Central administration, Mkr	-60	-55	-97		
<b>Summa, Mkr</b>	<b>1 183</b>	<b>1 190</b>	<b>2 392</b>		
Räntenetto, Mkr	-486	-460	-962		
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,4</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>		
	2024	2023	2024	2023	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>					
Periodens resultat, Mkr	17	-952	-682	-2 535	-5 517
Genomsnittligt kapital, Mkr	38 271	42 700	38 620	43 869	42 379
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>0,2</b>	<b>-8,9</b>	<b>-3,5</b>	<b>-11,6</b>	<b>-13</b>
	2024	2023	2024	2023	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Totalavkastning fastigheter</b>					
Driftöverskott, Mkr	650	642	1 269	1 241	2 524
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-80	-1 715	-1 457	-3 825	-7 831
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	77 663	85 235	79 041	87 345	85 924
<b>Totalavkastning fastigheter, %</b>	<b>0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-3</b>	<b>-6,2</b>
	2024	2023	2024	2023	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Skuldsättningsgrad</b>					
Räntebärande skulder, Mkr	33 715	33 846	33 715	33 846	32 982
Eget kapital, Mkr	37 996	42 224	37 996	42 224	39 244
<b>Skuldsättningsgrad</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>
	2024	2023	2024	2023	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Eget kapital per aktie</b>					
Eget kapital, Mkr	37 996	42 224	37 996	42 224	39 244
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal	315	315	315	315	315
<b>Eget kapital, kr per aktie</b>	<b>121</b>	<b>134</b>	<b>121</b>	<b>134</b>	<b>125</b>
	2024	2023	2024	2023	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Kassaflöde per aktie</b>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	651	577	839	1 029	1 570
Genomsnittligt antal aktier, miljontal	315	315	315	315	315
<b>Kassaflöde, kr per aktie</b>	<b>2,1</b>	<b>1,8</b>	<b>2,7</b>	<b>3,3</b>	<b>5,0</b>



## Koncernen

### Härledning av EPRA nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de EPRA nyckeltal som Fabege redovisar.

EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	2024 jan-jun			2023 jan-jun			2023 jan-dec		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	37 996	37 996	37 996	42 224	42 224	42 224	39 244	39 244	39 244
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	425	425	425	566	566	566	189	189	189
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-715	-715	-715	-1 589	-1 589	-1 589	-686	-686	-686
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 218	8 218	8 218	9 508	9 508	9 508	8 305	8 305	8 305
Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 797	-2 797	-	-3 179	-3 179	-	-2 670	-2 670
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	715	-	-	1 589	-	-	686
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-5 421	-	-	-6 329	-	-	-5 634
<b>NAV, Mkr</b>	<b>45 924</b>	<b>42 922</b>	<b>38 216</b>	<b>50 709</b>	<b>47 325</b>	<b>42 585</b>	<b>47 052</b>	<b>44 177</b>	<b>39 229</b>
utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6
<b>NAV, kr per aktie</b>	<b>146</b>	<b>136</b>	<b>121</b>	<b>161</b>	<b>150</b>	<b>135</b>	<b>150</b>	<b>140</b>	<b>125</b>

EPRA EPS	2024	2023	2023
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr	659	703	1458
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-380	-384	-758
<b>Summa, Mkr</b>	<b>279</b>	<b>319</b>	<b>700</b>
Nominell skatt (20,6%), Mkr	58	66	144
<b>EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr</b>	<b>601</b>	<b>637</b>	<b>1 314</b>
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6
<b>EPRA EPS, kr per aktie</b>	<b>1:91</b>	<b>2:03</b>	<b>4:18</b>

EPRA Vakansgrad	2024	2023	2023
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	342	319	318
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 594	3 563	3 406
<b>EPRA Vakansgrad, %</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

EPRA Hyrestillväxt identisk bestånd	2024	2023	2023
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Förändring, %	8	12	11
Förändring, Mkr	122	184	321
Hyresintäkter identisk bestånd innevarande period, Mkr	1 730	1 657	3 203
Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr	1 608	1 473	2 882

## Moderbolaget

### Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024	2023	2023
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Intäkter	209	229	443
Kostnader	-357	-336	-449
Finansnetto	1 688	653	512
Resultatandel intressebolag	-	-	0
Värdeförändringar räntederivat	29	-100	-1 003
Värdeförändringar aktier	-	-1	-8
Bokslutsdisposition	-	-	196
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 569</b>	<b>445</b>	<b>-309</b>
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	35	60	169
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 604</b>	<b>505</b>	<b>-140</b>

### Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024	2023	2023
	30 jun	30 jun	31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	50 394	49 490	47 244
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>49 453</i>	<i>47 838</i>	<i>46 299</i>
Omsättningstillgångar	88	92	472
Likvida medel	0	3	1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>63 882</b>	<b>62 985</b>	<b>61 117</b>
Eget kapital	12 547	12 155	11 509
Avsättningar	230	369	220
Långfristiga skulder	46 289	44 418	42 591
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>17 082</i>	<i>16 026</i>	<i>16 702</i>
Kortfristiga skulder	4 816	6 043	6 797
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>63 882</b>	<b>62 985</b>	<b>61 117</b>

# Noter

## NOT 1 DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2. Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Värderingsantagandena har inte förändrats i väsentlig mån jämfört med senaste årsredovisningen.

## NOT 2 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser bestod per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag och dotterbolag uppgående till 484 Mkr (503) samt övrigt 0 (0).

## NOT 3 EU-TAXONOMIN

### Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

KPI	Totalt, Mkr	Omfattas av taxonomi, %	Andel förenligt med taxonomi,%
Omsättning	1 731	100	59
Driftutgifter	85	100	43
Kapitalutgifter	1 246	100	30

Fabege äger och förvaltar fastigheter med inriktning främst på kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet. Den absoluta merparten av fastighetsbeståndet faller inom ramen för taxonomin och de ekonomiska aktiviteterna som tillämpas är

CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader  
CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Hur stor andel av Fabeges verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal; omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter.

#### Redovisning av omsättning:

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats.

#### Redovisning av driftutgifter:

Driftutgifter inkluderar kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftutgifter enligt taxonomin.

#### Redovisning av kapitalutgifter:

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna.

### Andel som är förenlig med taxonomin (alignment)

Fabege bidrar väsentligt till mål 1, dvs klimatmålet "Begränsning av klimatförändringar" inklusive Do No Significant Harm-kriterierna. De befintliga fastigheter som enligt bedömningen är förenliga med mål 1 har en energideklaration på nivå EPC-A eller utgör topp 15 procent avseende primärenergianvändning i Sverige (i enlighet med fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader). Fastigheterna har analyserats med avseende på klimatresiliens.

Fabeges bedömning är att 59 procent av omsättningen, 39 procent av driftkostnaderna och en 16 procent av kapitalutgifterna är förenlig med taxonomin baserat på uppfyllelse av mål 1 (CCM) inklusive DNSH-kriterierna. Utfallet är baserat på rullande 12 månaders utfall till och med kvartal 1 2024 för primärenergital. Anledningen att andelen kapitalutgifter som är grön rapporteras som låg är att Fabege valt att göra en konservativ bedömning av pågående nyproduktionsprojekt och tolka att de omfattas av samtliga DNSH krav i 7.1. Dessa redovisas som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av DNSH kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Fabeges bedömning är att på sikt kommer åtminstone delar av kapitalutgifterna att kunna klassas som förenliga med taxonomin.

Fabege uppfyller även taxonomins krav kring "Minimum safeguards" kopplat till mänskliga rättigheter, antikorrupcion, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens.

De fullständiga tabellerna redovisas endast årsvis och återfinns i Fabeges Års- och hållbarhetsredovisning 2023 på sidorna 83-86.

# Detta är Fabege

**Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus främst på kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.**

Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm och har en tydlig strategi för fastighetsportföljen med ett bestånd samlat i kluster. Inom koncernen ingår Birger Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärlighet och tillsammans med en mycket god marknadskännedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Den 30 juni 2024 ägde Fabege 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 77,6 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,1 Mdkr. Värdet av exploateringsfastigheter inom Birger Bostad uppgick till 0,8 Mdkr.

## Affärsidé

Fabege utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, projektutveckling och transaktioner. Vi vill vara en närvarande partner som med människan i centrum får företag, platser och vår stad att utvecklas.

## AFFÄRSMODELL

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre affärsområden: Förvaltning, Förädling samt Transaktion.

## STRATEGI FÖR TILLVÄXT

Fabeges strategi är att skapa värden genom att förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva och avyttra fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fabeges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad. Attraktiva lägen ger låg vakans i förvaltningsbeståndet. Moderna fastigheter möjliggör flexibla lösningar och attraherar kunder. Med samlade bestånd och en stark lokal närvaro blir investeringar som höjer attraktionen för området till nytta för många av Fabeges kunder.

## VÄRDEDRIVANDE FAKTORER

Fabeges verksamhet påverkas av ett antal yttre faktorer, såsom prissättning och efterfrågan på lokaler, transaktionsmarknadens avkastningskrav och förändringar i marknadsräntor vilka ger förutsättningar för bolagets framgång.

## STOCKHOLMSMARKNADEN

Stockholmsregionen är en av fem storstadsområden i Väst-europa där befolkningen ökar mest. Enligt prognoser kommer Stockholms län ha fortsatt befolkningstillväxt under de kommande 20 åren. Dock har tillväxten i antal sysselsatta i kontorsverksamhet minskat något sedan andra halvåret 2023.

## Förändrad efterfrågan

Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

## Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Efterfrågan på lokaler är nära kopplad till BNP-tillväxt och företagets behov av lokaler. Förändringar i marknadsräntor påverkar avkastningskraven.

## Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsfrågor får allt större betydelse, både när det gäller enskilda fastigheter och hela områden. Det finns ett ökat intresse för miljöhänsyn avseende såväl materialval som energisparande åtgärder. Efterfrågan ökar på lokaler i områden med en bra mix av kontor, handel, service och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöengagemang.

## Affärsmodell

### FÖRVALTNING

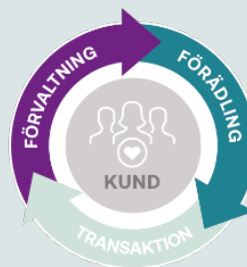
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

### FÖRÄDLING

Kvalificerad fastighetsförädling är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Fabege har lång erfarenhet av att driva omfattande förädlingsprojekt och strävar efter att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov.

### TRANSAKTION

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabeges affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till bolagets resultat. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, genom förvärv och avyttringar.





# Definitioner

Fabege presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av bolagets presentation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

## AVKASTNING PÅ INVESTERAT KAPITAL I PROJEKTPORTFÖLJEN\*

Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

## BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

## DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

## EGET KAPITAL PER AKTIE

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD\*

Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

## EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl. a skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

## EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen.

## EPRA NRV – NET REINVESTMENT VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

## EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

## EPRA VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER\*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

## FÖRÄDLINGSFASTIGHETER\*

Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

## IDENTISKT BESTÅND\*

De fastigheter som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

## HYRESVÄRDE\*

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

## KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

## KONTRAKTSVÄRDE\*

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyrestillägg.

## MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER\*

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

## NETTOUTHYRNING\*

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

## RESULTAT PER AKTIE

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Bruttoresultat inklusive tomträttsavgäld minus central administration i förhållande till räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter).

## SKULDKVOT

Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

## SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

## SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

## TOTALAVKASTNING FASTIGHETER

Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

## VERKLIG UPPSKJUTEN SKATT

Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiserar under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

## ÅTERKÖPSGRAD\*

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

## ÖVERSKOTTSGRAD\*

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

\* Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

#### KALENDER

2024-10-22 Delårsrapport jan-sep 2024  
2025-02-06 Bokslutskommuniké 2024

#### PRESSMEDDELANDEN UNDER ANDRA KVARTALET 2024

2024-04-09 Beslut fattade vid Fabeges årsstämma den 9 april 2024  
2024-04-24 BSH flyttar till Solna Business Park  
2024-04-25 Delårsrapport jan-mar 2024  
2024-06-05 Telia omförhandlar och förlänger med Telia i Arenastaden  
2024-06-07 Fabège offentliggör uppdaterat prospekt för MTN  
2024-06-19 Inbjudan till presentation av Fabeges delårsrapport jan-jun 2024  
2024-06-28 Moody's bekräftar Fabège Baa2 rating, negative outlook

#### FÖLJ OSS PÅ NÄTET, [WWW.FABEGE.SE](http://WWW.FABEGE.SE)

På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 5 juli 2024.

**Fabège AB (publ)**  
Box 730, SE-169 27 Solna  
Besök: Gårdsvägen 6, 7tr  
169 70 Solna

Telefon: +46 (0) 8 555 148 00  
E-post: [info@fabege.se](mailto:info@fabege.se)

Organisationsnummer:  
556049-1523  
[www.fabege.se](http://www.fabege.se)



**STEFAN DAHLBO**  
VD och Koncernchef

+46 (0) 8 555 148 10  
[stefan.dahlbo@fabege.se](mailto:stefan.dahlbo@fabege.se)



**ÅSA BERGSTRÖM**  
Vd, Ekonomi- och finanschef

+46 (0) 8 555 148 29  
[asa.bergstrom@fabege.se](mailto:asa.bergstrom@fabege.se)