



Årsstämma 2025

Stefan Dahlbo, VD



SKVALPVALUTAN • 6-7

FINANSKRISNIVÅ

Den svenska kronan har inte varit lägre värderad sedan finanskrisen 2009.

11.68 5 mars 2023 11.63 1 juni 2023

- Fastighetsoron pressar valutån
- Slår mot handel och småföretagare
- Gröper ur semesterkassan
- Börsbolagen som blir vinnare

ANALYS 22-23 Ditt analys: Ärnuhls Coren drunskar i lån

NYHETER 12 Richard Bräse: "Roger Akerhus en naturlig köpare till delar av SBB"

NYHETER 11 Fortsatt hård motvind för krisande SAS

NYHETER 8-9 Torbjörn Isacson: "Bilvarslände för Alectas 2,5 miljoner sparare"

GRANSKNING • DEN TYSKA KORTSLUTNINGEN

MOTORN HACKAR

Denigt inför Erik Theodors första besked

NYHETER 6 Fastighetsägarna mamar Riksbanken att höja försäktigt

NYHETER 9 Profilen stavar om i Dider och Gorges stora aktiefond

RAPPORTER • 8, 9, 10

TUNGA RAS

Lönsamhetsproblem, svaga kassaflöden, dystra utsikter och bristfällig kommunikation bidrog till dramatiska kursfall i flera av fredagens rapporterade bolag.

HOTEN MOT TILLVÄXTEN • 6-7

EFTERLYSER TUSENTALS BOSTÄDER

Att bostadsbyggandet har tvärnitat orsakar stora problem för de nya snabbt växande industribolagen i norr. Fredrik Hedlund, Northvolts fabrikschef i Skellefteå, varnar för att bostadsbristen hotar bolagets planerade utbyggnad.

DE UTSATTA FÖRETAGEN 6-7

Så kunde kriminella ta över bolag

NYHETER 12 Richard Bräse: "När Edson nu dekorerad för sin förtjänst, mistan halva resultatet"

NYHETER 15 Åkeriernas: Vägverket är för långsamt

NYHETER 2 Henrik Westman: "Märparten av Hestonics ägare har all anledning att vara förtämda"

NY SERIE RETRÄTTEN FRÅN KINA • 6-8

RISKEN STIGER

Svenska börsbolagens dilemma

Världens fabrik har blivit politisk krutdunk

Amerikanska jättar redo att lämna landet

Hotar att driva upp priserna

DE UTSATTA FÖRETAGEN • 6-7

NOTAN FÖR BROTTEN: 98 MILJARDER

Företagens årskostnad för brottsligheten närmar sig 100 miljarder kronor, enligt Svenskt Näringsliv - som varnar för att tusentals bolag kan tvingas lägga ned.

SVERIGE TAPPAR MARK • 6-7

Rakt besked från näringslivet: BÖRJA BYGGA NU!

Hälften av företagsledarna i DI-barometern vill att regeringen ökar statsskuden för att få fart på viktiga investeringar. Störst är stödet för satsningar inom energiområdet. DI-barometern visar också att regeringens politik mot kriminalitet är underkän.

RÄNTEGLÄDJE LYFTER KURSERNA • 6-7

BÖRSFESTEN

Sedan årslängsta den 27 oktober har Stockholmsbörsen rusat med sjunkande marknadsräntor som raketbränsle. Experter som DI talat med tror att uppgången fortsätter.

NYHETER 12 EU reds starta förhandlingar med Ukraina

NYHETER 15 Förtägar vägrade betala lönsomma till hackare

NYHETER 18-19 Målin Åström står sig bra som filmproducent

NYHETER 20 Test: Så bra är Lexus nya minibus

GLÄDJESKUTT PÅ BÖRSEN • 8

FED GAV HOPPET TILLBAKA

Stockholmsbörsen steg brant efter den amerikanska

NYHETER 6-7 Småbols-funder visar uselt facit

NYHETER 12 Volvo Cars ska tjäna pengar

AI

Vem vinner?

22 sidor special om den digitala ekonomin

Militära strategier i väst: Lektioner från stridsfältet i Ukraina

ISRAEL-PALESTINA-KONFLIKTEN • 8

CHOCKVÅGOR ÖVER VÄRLDEN

Israel förklarar krig efter Hamas attacker

Svenska bolaget: "Klart att folk är chockade"

Börsen i Tel Aviv rasade under söndagen

Oljeexpert: Oro för spridning i området

ANALYS 12-13 Magnus Dagel: Upplagt för bakslag i EQT

NYHETER 10 Svag krona ökar utländskt intresse för svensk mark

NYHETER 18-19 Tyska Heide sätter hoppet till Northvolts jätteprojekt

NYHETER 21 Åskådning: 21 Dags för ny omgång av Drömportföljen



Resultaträkning i sammandrag 2024

- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 4,5 % (11 %)
- Överskottsgrad 74 % (75 %)
- Värdeförändring -1 218 Mkr (-7 831),
motsvarande -1,6 %
- Resultat per aktie -0:68 kr (-17:54)

Mkr	2024	2023
Hysesintäkter	3 438	3 366
Omsättning bostadsutveckling	233	553
Övriga intäkter	-	11
Nettoomsättning	3 671	3 930
Fastighetskostnader	-885	-853
Kostnader bostadsutveckling	-254	-549
Bruttoresultat	2 532	2 528
Central administration	-93	-97
Räntenetto	-962	-962
Tomträttsavgälder	-41	-45
Resultatandelar intressebolag	-91	34
Förvaltningsresultat	1 345	1 458
Nedskrivning av exploateringsfastigheter	-73	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 218	-7 831
Värdeförändringar derivat och aktier	-146	-1 007
Resultat före skatt	-89	-7 380
Skatt	-124	1 852
Periodens resultat	-2 123	-699

Sammanfattning 2024

- Hyresintäkter uppgick till 3 438 Mkr (3 366)
- Bruttoresultat uppgick till 2 532 Mkr (2 528)
- Förvaltningsresultat uppgick till 1 345 Mkr (1 458)
- Värdeförändring fastigheter -1 218 Mkr (-7 831)
- Resultat efter skatt -213Mkr (-5 518)
- Nettouthyrning -108 Mkr (165)

Nyckeltal	2024	2023	Mål
Eget kapital/aktie, kr	122	125	
EPRA NRV/aktie, kr	148	150	
Totalavkastning fastigheter, %	1,7	-6,2	
Överskottgrad, %	74	75	75
Soliditet, %	46	47	>35
Belåningsgrad, %	43	42	<50
Räntetäckning, ggr	2,5	2,5	>2,2

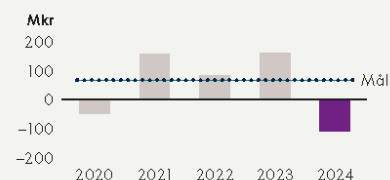
Mål som styr verksamheten

Nettouthyrning

Mål
80 Mkr/år

Resultat 2024

-108 Mkr

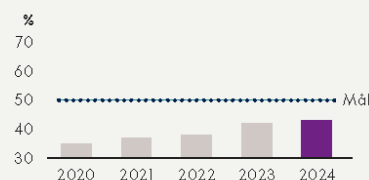


Belåningsgrad

Mål
Belåningsgrad max 50%.

Resultat 2024

43%

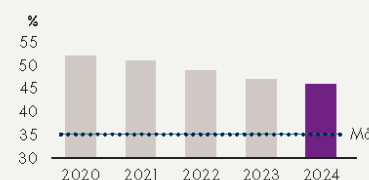


Soliditet

Mål
Lägst 35%.

Resultat 2024

46%

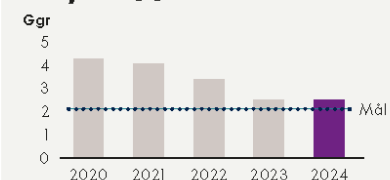


Räntetäckningsgrad

Mål
Lägst 2,2 gånger.

Resultat 2024

2,5 ggr

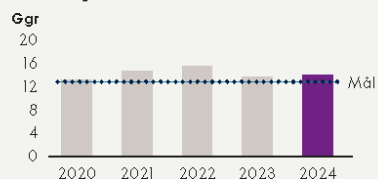


Skuldkvot

Mål
Max 13,0 gånger.

Resultat 2024

14,1 ggr

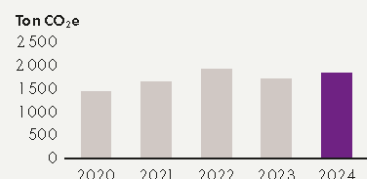


Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030

Mål
Klimatneutral förvaltning (scope 1 och 2) år 2030.

Resultat 2024 (ton CO₂e)

1835

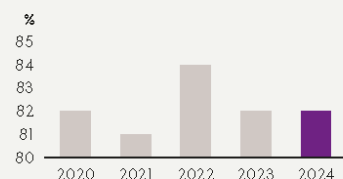


Miljöcertifiering, andel av total yta

Mål
All nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE nivå *Excellent* och samtliga förvaltningsfastigheter ska miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use nivå *Very good*.

Resultat 2024

82%

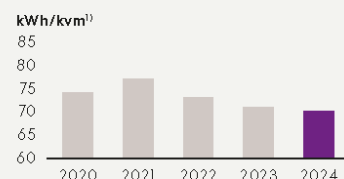


Energieffektivisering i våra fastigheter, kWh/kvm¹⁾

Mål
Energieffektivisering med mål om snitt under 70 kWh/kvm Atemp till 2025.

Resultat 2024

70 kWh/kvm¹⁾

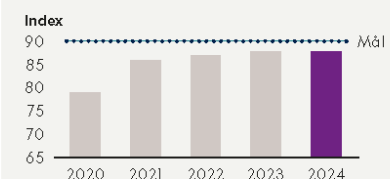


Nöjda medarbetare (GPTW)

Mål
Vi ska vara en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great Place To Work med ett långsiktigt mål om 90 i Trust Index.

Resultat 2024

88 index



¹⁾ Kvm Atemp. Atemp är summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C.

Resultaträkning i sammandrag kv1 2025

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

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

Fastighetsvärdering Kv 1, 2025:

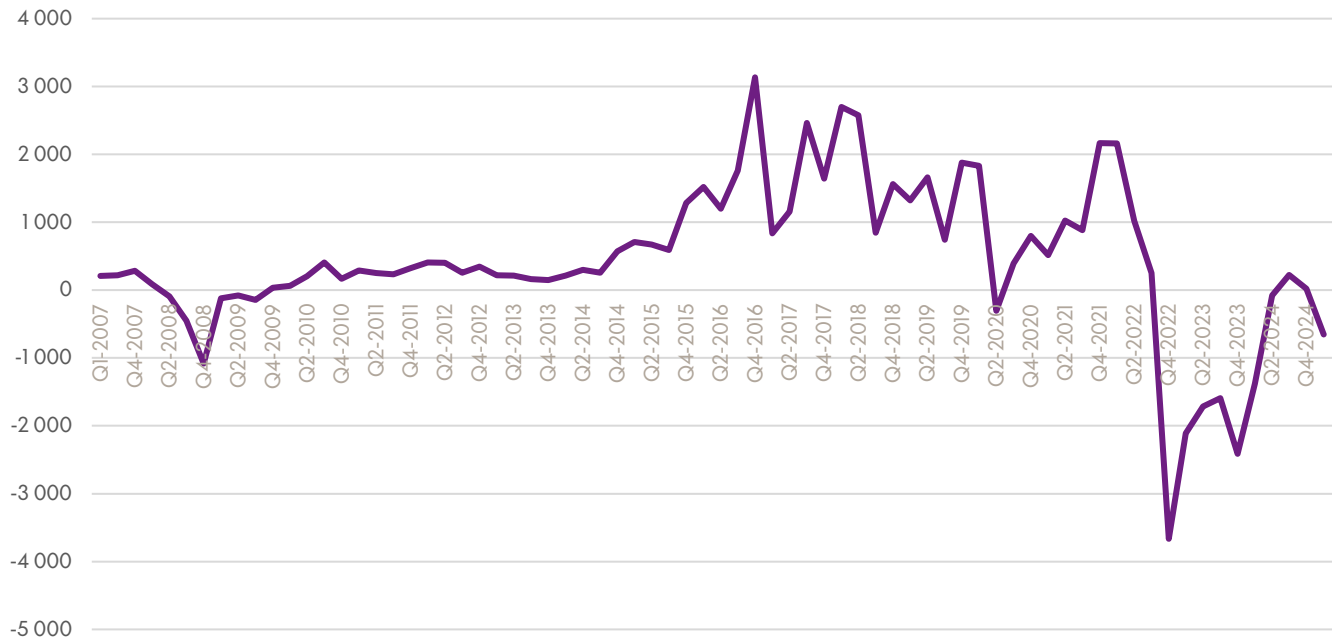
Fastighetsvärde:

77,8 Mdkr

varav förvaltningsportföljen

63,3 Mdkr

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



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

Sammanfattning jan-mar 2025

- Hyresintäkter uppgick till 865 Mkr (867)
- Bruttoresultat uppgick till 594 Mkr (620)
- Förvaltningsresultat uppgick till 285 Mkr (329)
- Värdeförändring fastigheter -565Mkr (-1 381)
- Resultat efter skatt -151 Mkr (-669)
- Nettouthyrning 6 Mkr (-36)

Nyckeltal	2025 jan- mar	2024 jan-mar	Mål
Eget kapital/aktie, kr	122	123	
EPRA NRV/aktie, kr	146	146	
Totalavkastning fastigheter, %	0,0	-1,0	
Överskottgrad, %	69	71	75
Soliditet, %	46	47	>35
Belåningsgrad, %	43	43	<50
Räntetäckning, ggr	2,3	2,4	>2,2

Finansiering

Finansieringsmarknaden

- Fortsatt god tillgång till finansiering
- Under kvartalet har skuld amorterats med likvid från fastighetsförsäljning
- Refinansiering av förfall i höst har påbörjats, dels via obligationsemissioner och återköp samt omförhandling av kreditfaciliteter
- Fortsatt sjunkande korta marknadsräntor och lägre kreditmarginaler har bidragit till att snitträntan fortsatt ned till 2,91%
- I november 2024 bekräftade Moody's rating Baa2 med förbättring till stabila utsikter

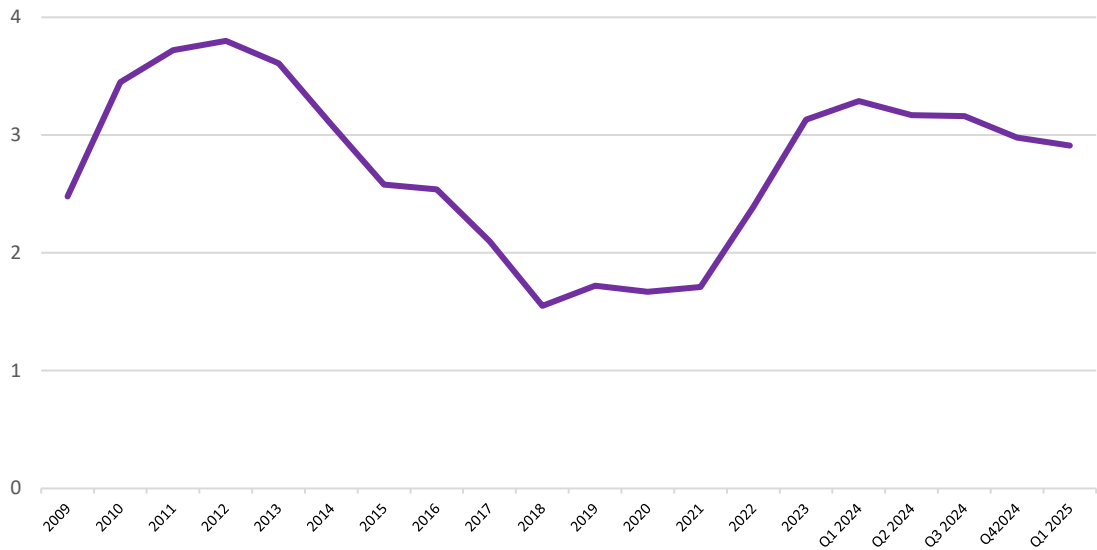
Vår finansiering per 2025-03-31

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

*Varav 2 Mdkr back-up för certifikatprogrammet

Räntebindning 31 mars 2025

Snittränta - skuldportföljen



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

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

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

En modern portfölj med fokus på Stockholm

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



Vi tror på Stockholm – Sveriges största tillväxtregion

Best place to visit
2025

CNN

30 procent av
Sveriges BNP
skapas här

Region Stockholm

En av EU:s mest
innovativa regioner

EU-kommissionen

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

Stockholm stad

”Unicorn Factory”
Flest unicorns per
capita efter Silicon
Valley

Wharton

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

Oxford Economics

Lägre arbetslöshet än
i riket som helhet

Stockholms Handelskammare

Starka företags-
kluster inom Finance,
Life Science & Tech

Stockholms Handelskammare

Världens mest
hållbara stad
– två år i rad

Sustainable Cities Index

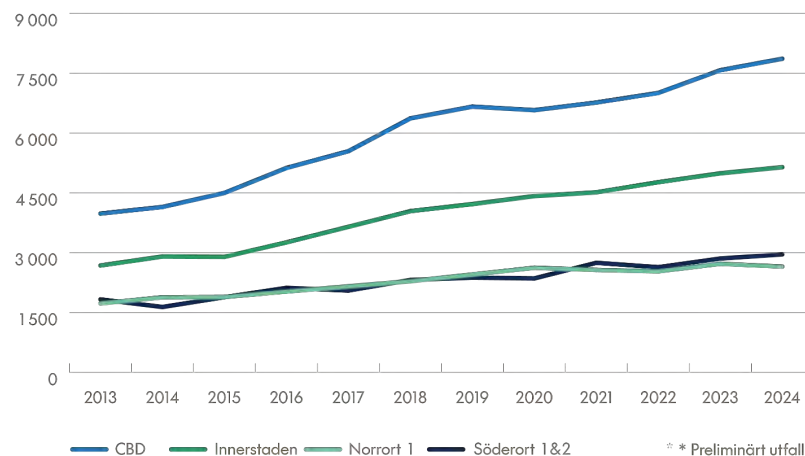
Vi tror på kontor

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

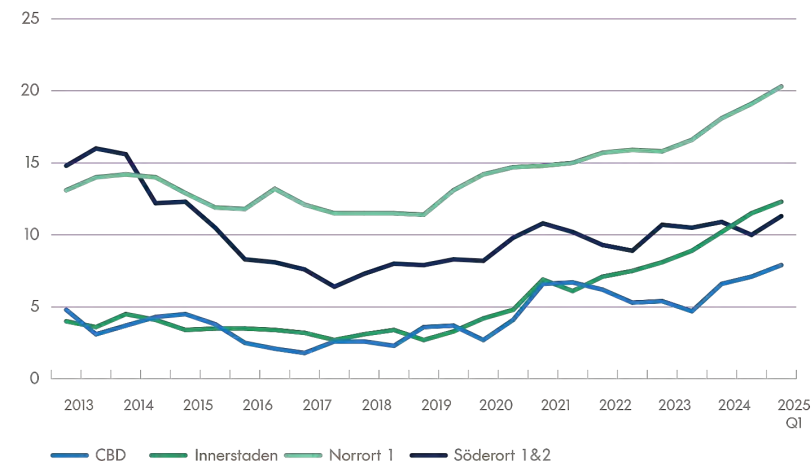


Stockholms kontors- marknad

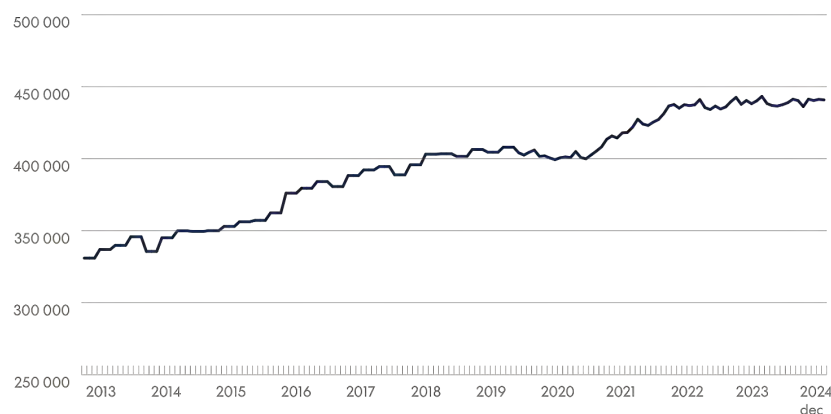
Hyresutveckling senaste 10 åren (kr)



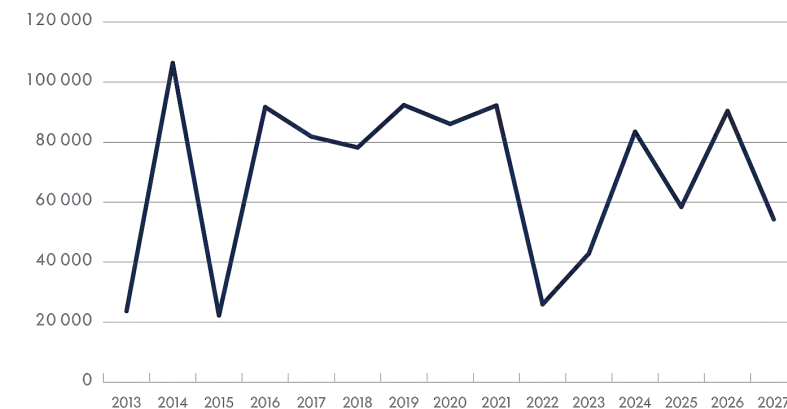
Vakansgrad av totalyta (%)



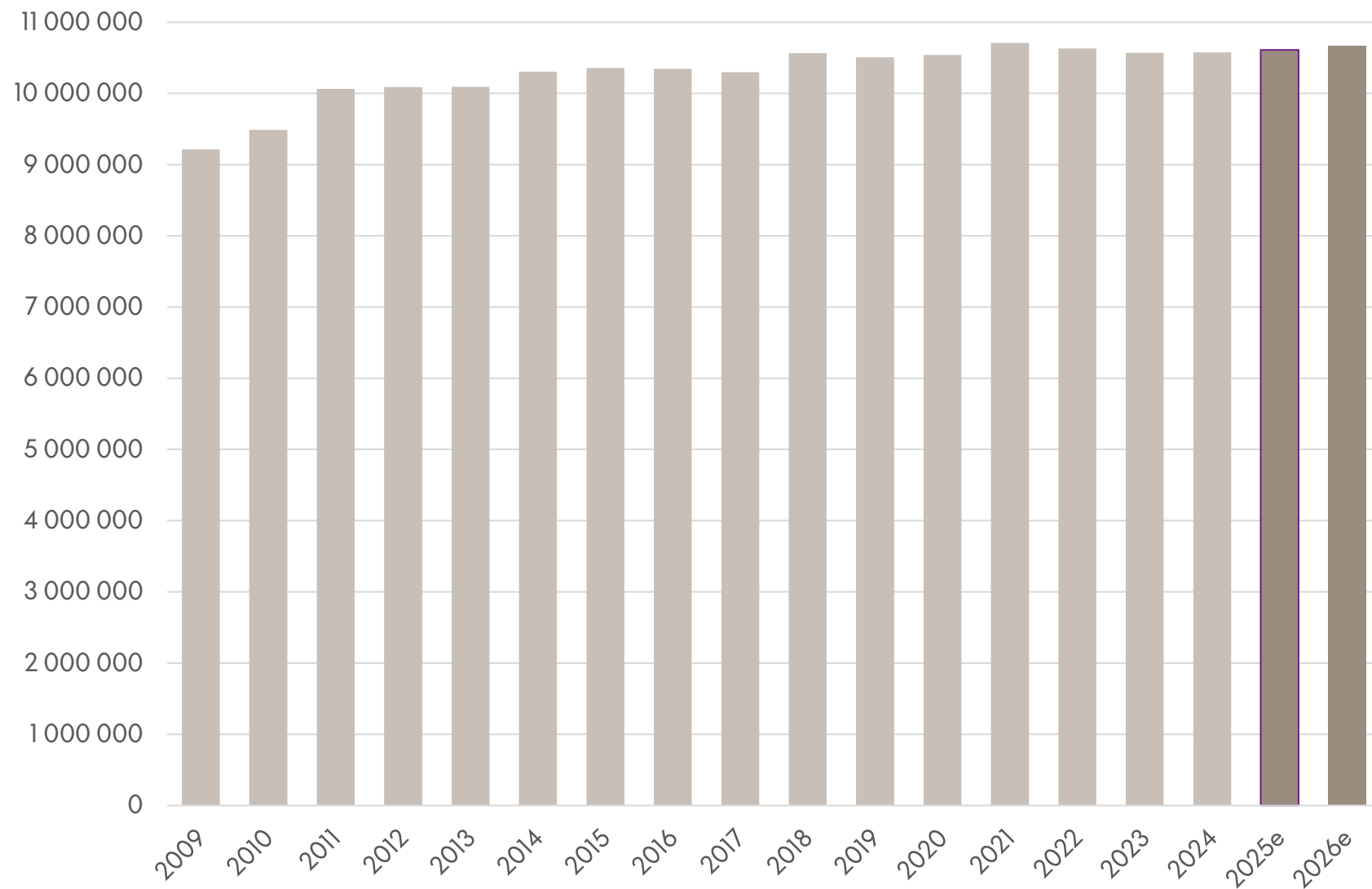
Sysselsatta i kontorsintensiva branscher
i Stockholm, Solna, Sundbyberg, Nacka



Tillskott av kontorsyta i hela Stockholm (kvm netto)

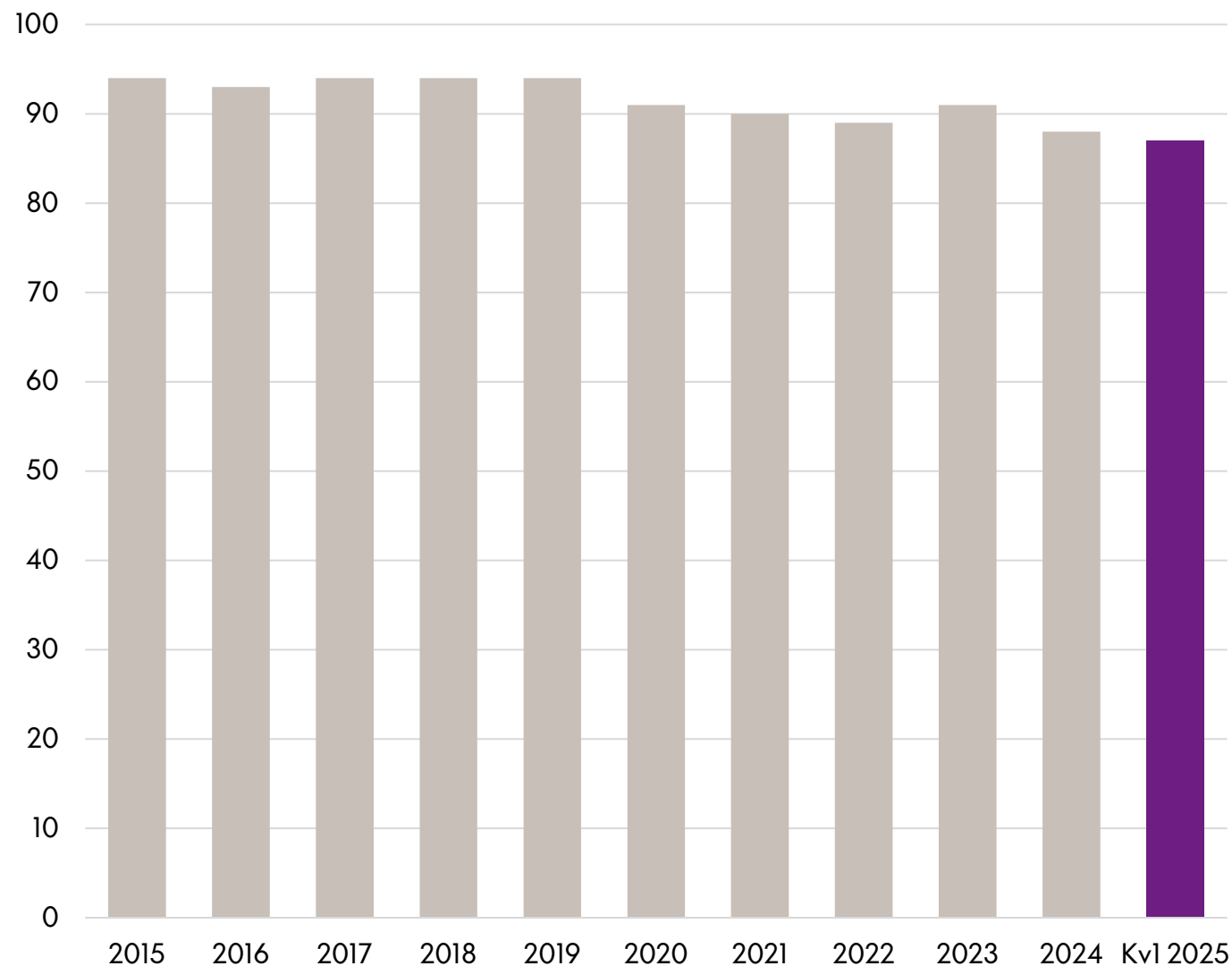


Total kontorsyta i Stockholm (kvm)*



Uthyrningsgrad i förvaltningsportföljen 2025-03-31

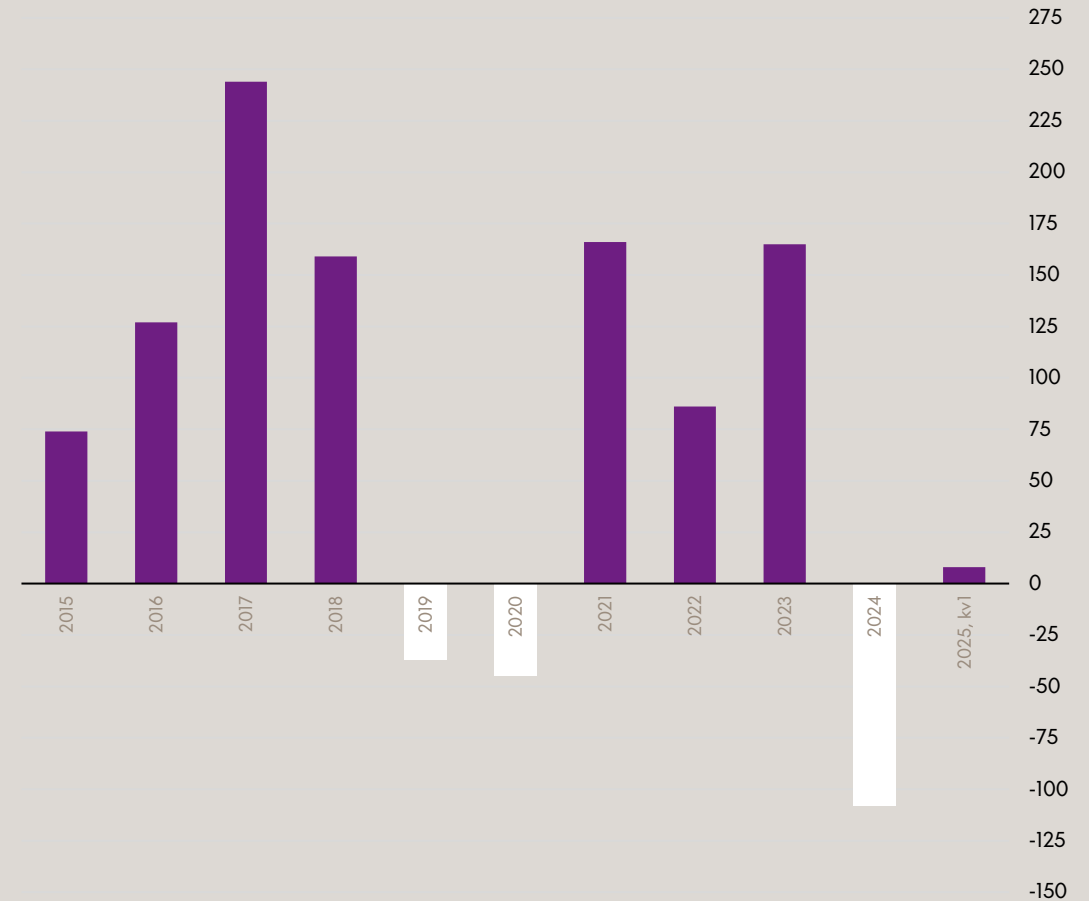
- Förvaltningsportföljen 87 %
- Förädlingsportföljen
 - Avser fastigheter som helt eller delvis tomställda för projektutveckling, uthyrningar görs på korttidskontrakt utan besittningsrätt. Uthyrningsgraden mäts därför ej.
 - Totalt cirka 168 000 kvm, varav 119 000 uthyrt



Nettouthyrning och omförhandlingar jan-mar 2025

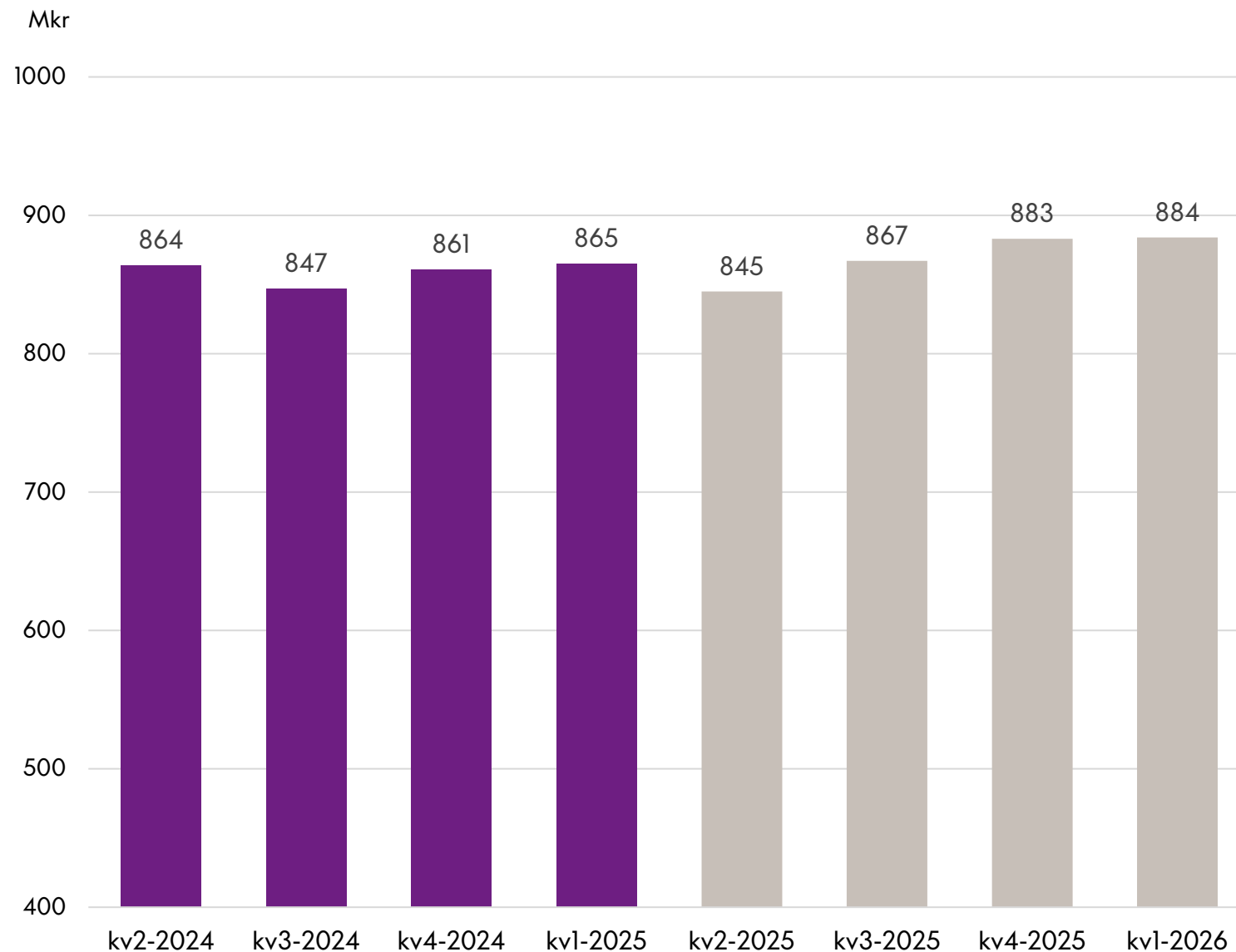
- Nettouthyrning 6 Mkr
 - Nyuthyrning 88 Mkr
 - Uppsägning -82 Mkr
- Omförhandlingar
 - 89 Mkr förlängt på oförändrade villkor
 - 61 Mkr -4,8 %
 - Drygt 59 Mkr av förfallen under 2025/2026 är redan omförhandlat då gällande avtal löper ut

Nettouthyrning 2015-2025, kv1 (Mkr)



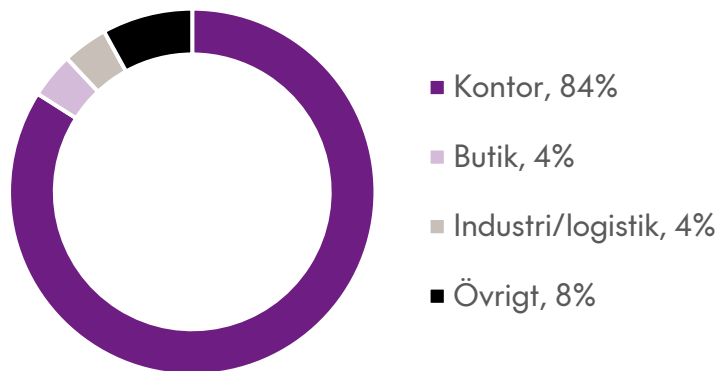
Hyresutveckling befintlig kontraktsporfölj 2025-03-31

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



Stabila kunder med långa avtal

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



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

Transaktioner kontor Stockholm 2024

Exempel:

- Stigbygeln 5, (5:e Hötorgsskrapan), CBD, 16 000 kvm, säljare AMFR, köpare Wallenstam, pris ca 2,8 Mdkr
- Meltom 1, CBD, 18 000 kvm, säljare AMF, köpare KPA Pension, pris ca 3,0 Mdkr
- Eken 6, Eken 14, Sundbyberg, 36 400 kvm, säljare Atrium Ljungberg, köpare Alecta, pris ca 2,1 Mdkr
- Orgelpipan 4, Innerstan, 4 200 kvm, säljare Corem, köpare Folksam, pris 570 Mkr

Volym, Mdkr	2024	2023	2022
Kontor Stockholm	29,0	17,2	16,5



Avyttring av Ynglingen 10, Östermalm

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



Intentionsavtal med Solna stad om försäljning av Hörnan 1

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



Våra pågående projekt

Investeringar jan–mars 2025:

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

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

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

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



Kvarter 1, (Ackordet 1) Haga Norra



Nöten 4, Solna Strand



Textiltorget (Påsen 1) Hammarby Sjöstad



Alfa Laval (Separatorn 1), Flemingsberg

Birger Bostad

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



Byggrätter 2025-03-31

Kommersiella byggrätter:

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

Bostadsbyggrätter:

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



Projektmöjligheter i närtid

Farao-Kairo, Arenastaden:

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

Haga Norra, kvarter 4:

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



Projektmöjligheter i närtid

Tegelterassen/Paradiset 27, Västra Kungsholmen:

- 36 000 kvm kontor (LOA)



Parkhuset/Yrket, Solna Business Park:

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



Solna Business Park

1978



Idag



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

2030



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

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

Arenastaden

2008



Idag



Fabege nummer ett på kontor

33 000 arbetande

3 600 boende

13 miljoner besökare till Westfield Mall of Scandinavia

Fabege: 391 000 kvm kontor
Övriga: 70 000 kvm kontor

2030



50 000 arbetande

6 000 boende

164 000 kvm nya kontor

1 500 nya bostäder

Solna station är en regional bytespunkt för spårbunden trafik, inkl Arlanda Express och Tunnelbana

Farao-Kairo, LOA: 72 500 kvm kontor
Tygel 3: 9 000 kvm kontor
Haga Norra, Kvarter 2: 20 000 kvm kontor
Haga Norra: 600 nya lägenheter
Dalvägen: 520 nya lägenheter

Gårdsvägen: 80 nya lägenheter
Ballongflygaren: 230 nya lägenheter
Skanska: Link 35 000 + Exchange 20 000
Skandia: 8 000 kvm

Hammarby Sjöstad

1993



Idag



Fabège nummer ett på kontor
10 700 bostäder

2030



Nya kontor
Nya bostäder
Ny tunnelbana
En tydligare koppling till Sickla, Gullmarsplan, Globen
och Slakthusområdet
Sjöstadshöjden på väg att integreras med
Hammarby Sjöstad

I Hammarby Sjöstad planeras för cirka 12 700 bostäder och cirka 400 000 kvadratmeter verksamhetsyta med 150 000 kvm arbetsplatser. I dag återstår cirka 2 000 lägenheter att bygga. Varav Sjöstadshöjden 400-500 st.

Flemingsberg

1963



Idag



Framtid



Ett av Sveriges största Campus med fem högskolor,
universitet och 20 000 studenter.

Karolinska universitetssjukhuset

Kungliga Operan och Dramatens dekoratöreljer

Restaurang Billmans och K-märkt.

Alfa Lavals nya kontor och innovationscenter (2025)

Fabège: 102 000 kvm

Fabège Byggrätter, ljus BTA: 620 000 kvm
Varav bostäder: 274 000 kvm
Motsvarar cirka: 3 000 bostäder
Varav kontor: 250 000 kvm

Stockholms innerstad

1898



Idag



10 500 000 kvm kontor

184 000 bostäder

Fabega: 244 000 kvm

Framtid



Wenner-Gren Center renoverat

Nya Sveaplan byggt (ca 6 400 kvm)

Ny trafiklösning klar

Långsiktig tillväxt

Tillväxten ska ske genom:

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

Mål:

- Tillväxt förvaltningsresultat/aktie
- Bästa totalavkastning i fastighetsportföljen

Hållbarhet

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



Aktiv väntan
– för ett
tryggare och
attraktivare
område



Vinnova-projektet



Barnens dag



Lärhjälpen



Talangakademin



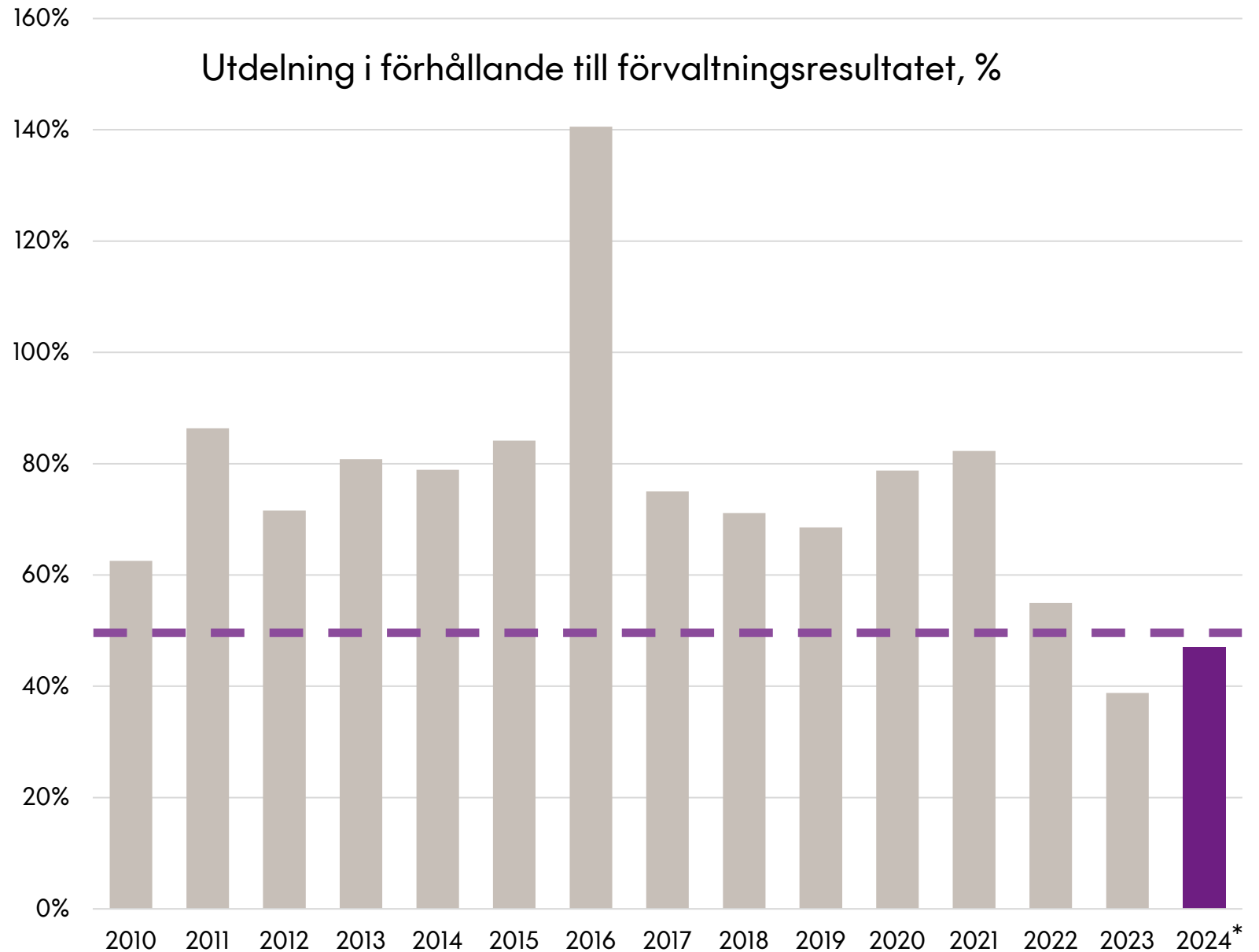
Unga Operan



Fabeges utdelnings- policy

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

* Föreslagen utdelning till årsstämman





En levande, växande och
hållbar Stockholmsregion.

Frågor

