



Fabeges delårsrapport jan-jun 2025

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO

En modern portfölj med fokus på Stockholm

Antal fastigheter	99 st
Fastighetsvärde	78,3 Mdkr
Uthyrningsbar yta	1,3 milj kvm
Hyresvärde	4,1 Mdkr



Resultaträkning i sammandrag

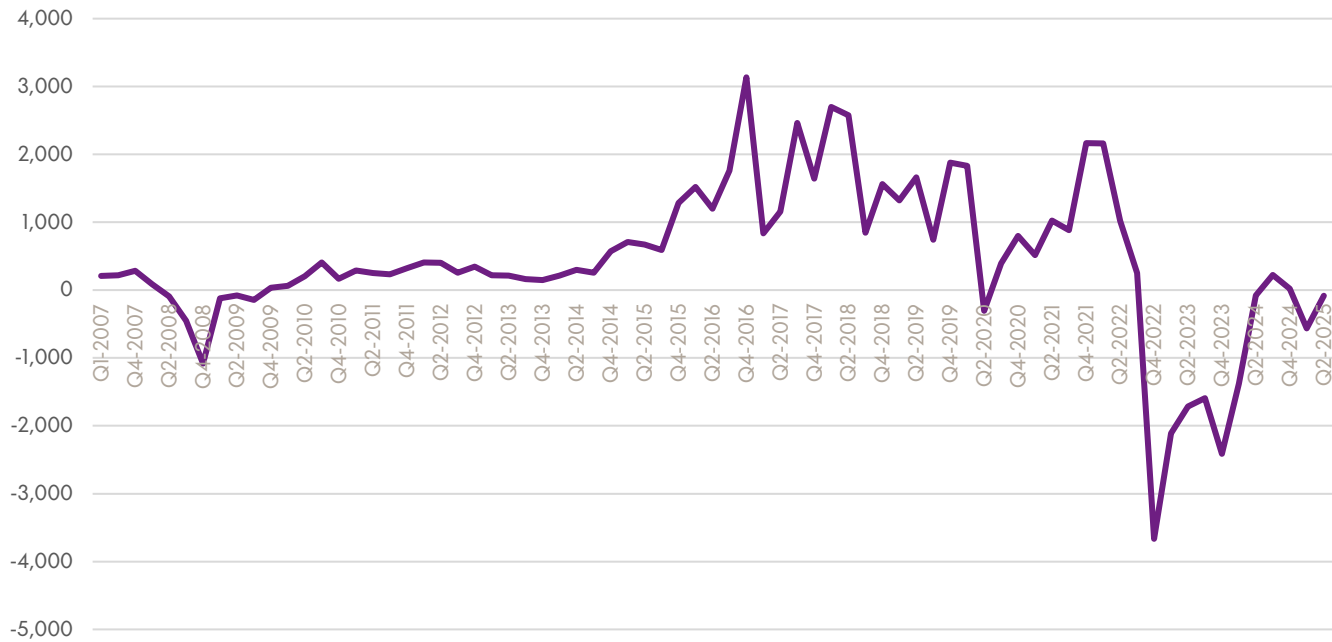
- Hyrestillväxt i identiskt bestånd
cirka -3 % (8)
- Överskottsgrad 72 % (73)
- Värdeförändring -650 Mkr (-1 461),
motsvarande -0,8 %
- Resultat per aktie
-0:85 kr (-2:17)

Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Hysesintäkter	1 717	1 731
Omsättning bostadsutveckling	128	142
Nettoomsättning	1 845	1 873
Fastighetskostnader	-484	-462
Kostnader bostadsutveckling	-105	-147
Bruttoresultat	1 256	1 264
Central administration	-59	-60
Räntenetto	-482	-486
Tomträttsavgälder	-21	-21
Resultatandelar intressebolag	-37	-38
Förvaltningsresultat	657	659
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-37	4
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-671	-1 461
Värdeförändringar derivat och aktier	-332	29
Resultat före skatt	-383	-769
Skatt	116	87
Periodens resultat	-267	-682

Fastighetsvärdering Kv 2, 2025:

Fastighetsvärde:
78,3 Mdkr
varav förvaltningsportföljen
67,1 Mdkr

Orealiserade värdeförändringar (Mkr)
Kv 1, 2007 till Kv 2, 2025



	Kv 2, 2025	Kv 1, 2025	Kv 4, 2024	Kv 3, 2024
Externvärderat, andel	40%	50%	55%	45%
Värdeförändring, Mkr	-85	-565	18	224
Direktavkastningskrav	4,56%	4,55%	4,54%	4,54%

Nyckeltal, 30 juni 2025

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Mål
Eget kapital kr per aktie	119	121	
EPRA NRV – kr per aktie	147	146	
Totalavkastning fastigheter, %	0,7	-0,2	
Överskottsgrad, %	72	73	75
Soliditet, %	45	46	>35
Belåningsgrad, %	43	43	<50
Skuldkvot, ggr	14,1	13,9	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	>2,2

Finansiering

Finansieringsmarknaden

- Fortsatt god tillgång till finansiering
- Refinansierat en bankfacilitet om 1,5 Mdkr
- Löpande refinansiering av certifikat
- Emitterat obligationer för 700 Mkr under andra kvartalet
- Årlig uppdatering av MTN-prospektet klar
- Lanserat uppdaterat grönt ramverk med second opinion från S&P
- Outnyttjade kredit faciliteter 6 Mdkr
- Riksbanken sänkt styrräntan till 2 %

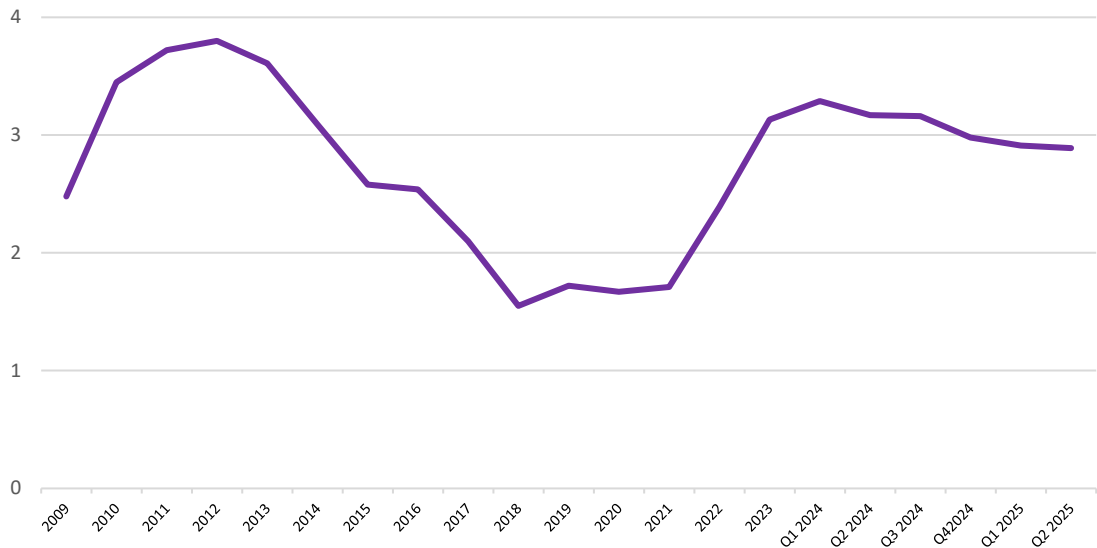
Vår finansiering per 2025-06-30

Total skuld	34,2 Mdkr
Outnyttjade kredit faciliteter	6,0 Mdkr*
Belåningsgrad	43%
Hållbarhet	99% Grön finansiering
Kapitalbindning	3,2 år
Räntebindning	1,5 år (2,4 år justerat stängningsbara swappar)
Räntetäckning, 12m	2,5 ggr
Rating	Baa2 stabila utsikter (Moody's)

*Varav 2 Mdkr back-up för certifikatprogrammet

Räntebindning 30 juni 2025

Snittränta - skuldportföljen



- Snitträntan per kvartalsskiftet 2,89 % (2,98)
- 49 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 1,5 år (ca 2,4 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	1 000	7 000	394	8 394
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	14 400	7 000	2 420	23 820

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

Hållbarhet

- Uppdaterat grönt ramverk med second opinion av S&P (medium green) ger fortsatt tillgång till grön finansiering
- Inlett samarbete med Myrspoven i syfte att ta nästa steg i energieffektivisering av våra fastigheter
- Demontering och återvinning av minst 80% av materialet vid rivning av Farao/Kairo i Arenastaden



Transaktioner på vår marknad jan–jun 2025

Bleekholmen 1, CBD, 34 000 kvm kontor, bostäder, säljare M&G Real Estate, köpare Alecta, pris 2 890 Mkr.

Skravelberget Större 19, CBD, 3 300 kvm, kontor, säljare Alecta, köpare M&G Real Estate, pris okänt.

Tranhuvudet 8, CBD, 6 600 kvm, kontor, säljare SEB Trygg Liv, köpare Axfast, pris 976 Mkr.

Generatorn 4+5, Flemingsberg, 12 500 kvm, handel, säljare Niam, köpare Delcore (ICA,AMF), pris okänt.

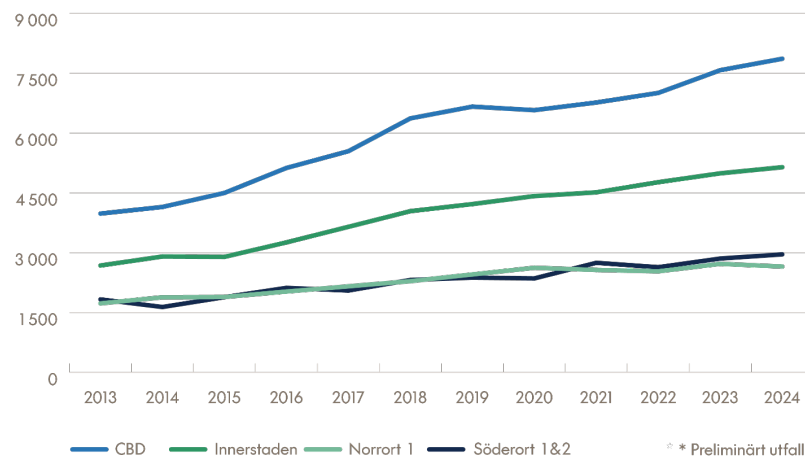
Grinden 16, Fridhemsplan, 6 100 kvm, kontor, säljare SEB Trygg Liv, köpare Olov Lindgren, pris okänt.

Stora Katrineberg 8, Liljeholmen, 4 050 kvm, kontor, säljare SEB Trygg Liv, köpare Revelop, pris okänt.

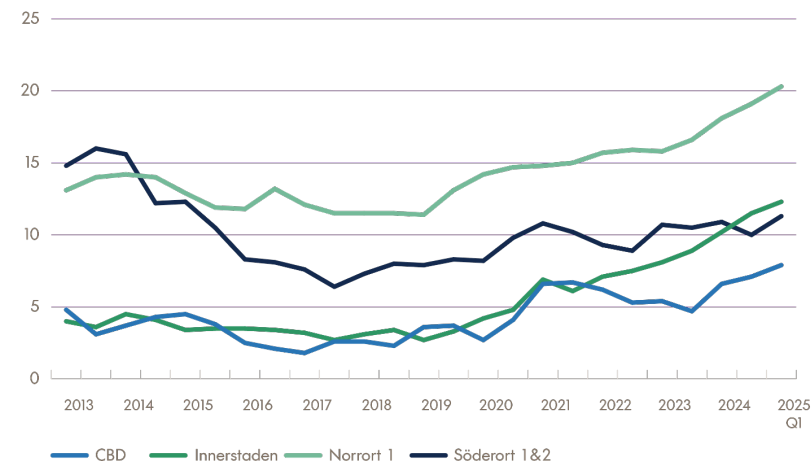


Stockholms kontors- marknad

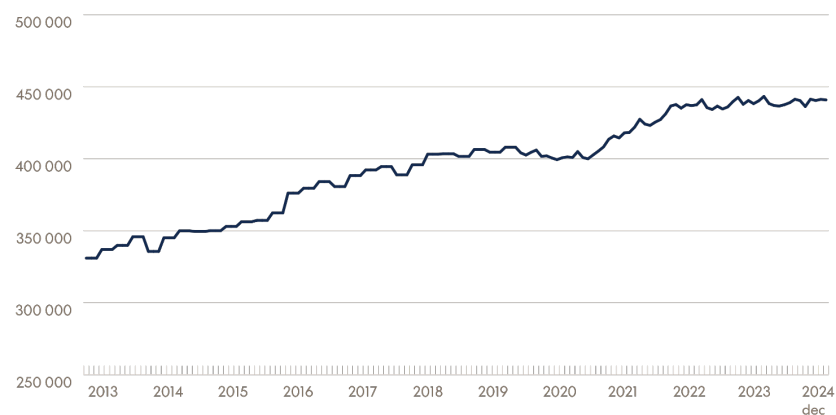
Hyresutveckling senaste 10 åren (kr)



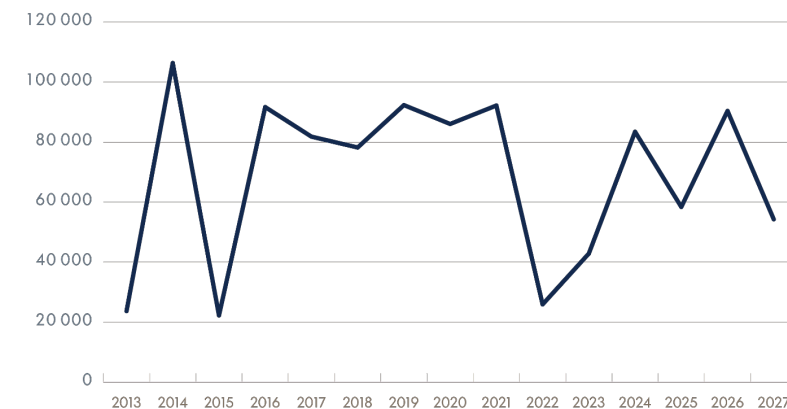
Vakansgrad av totalyta (%)



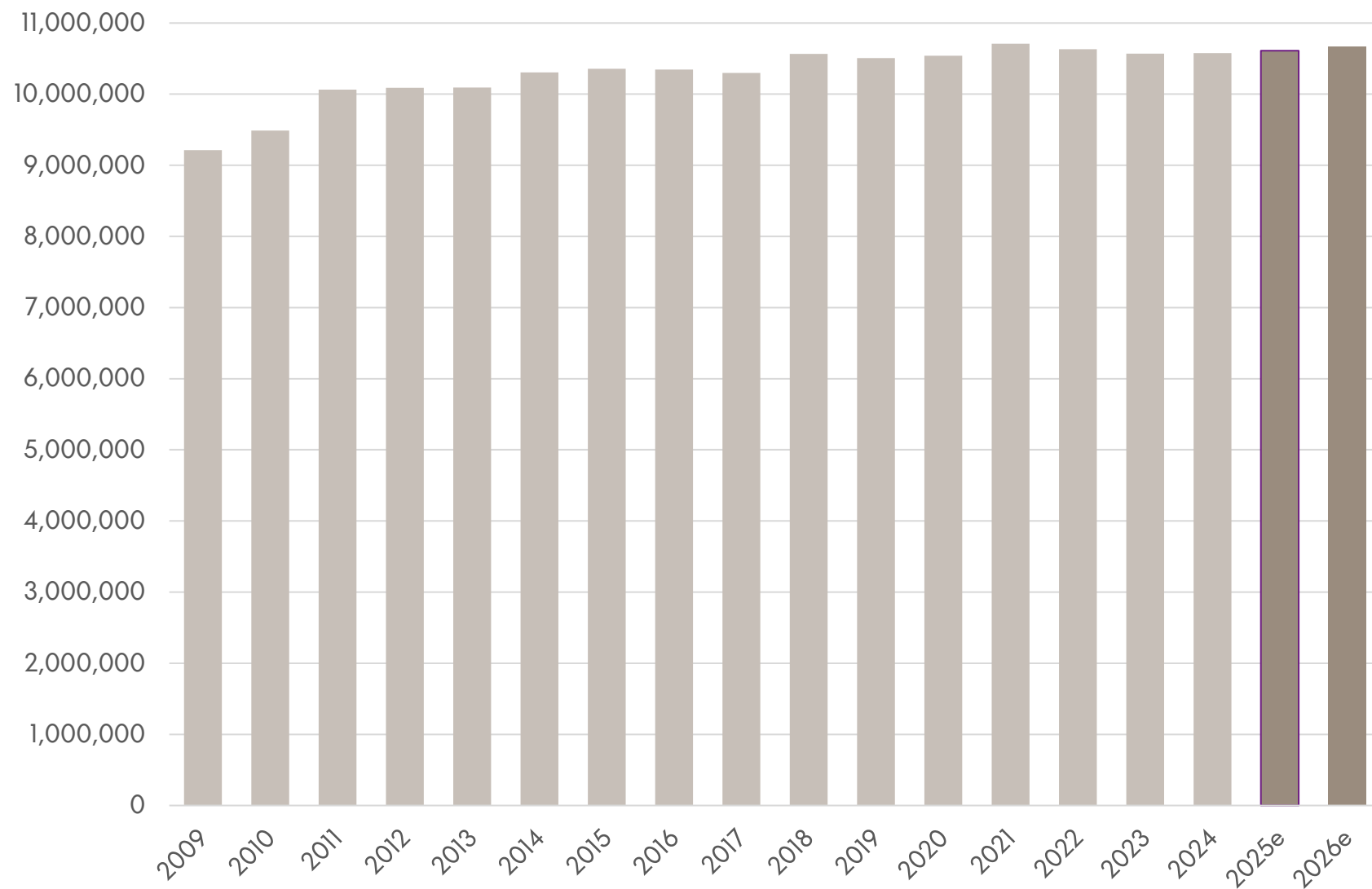
Sysselsatta i kontorsintensiva branscher i Stockholm, Solna, Sundbyberg, Nacka



Tillskott av kontorsyta i hela Stockholm (kvm netto)

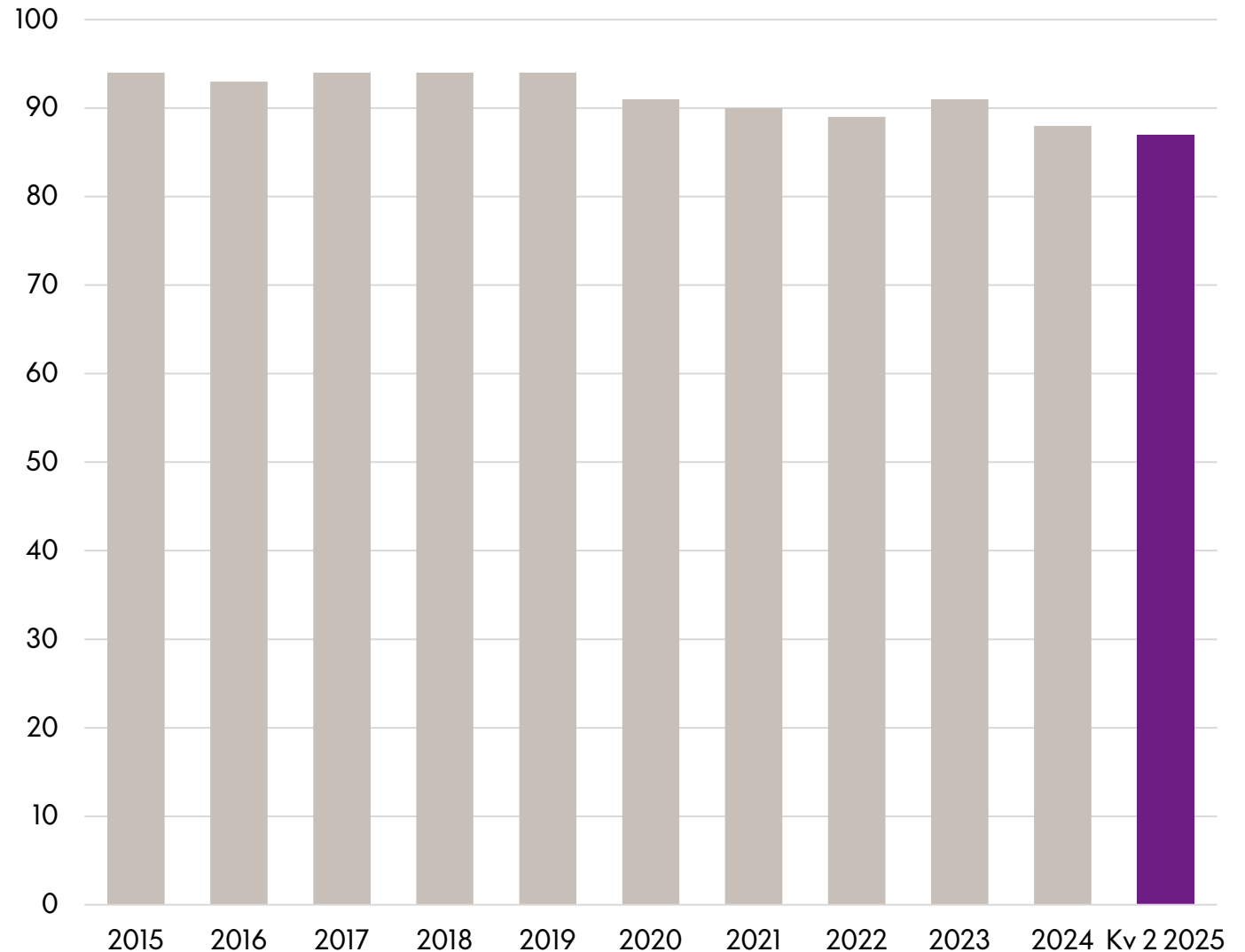


Total kontorsyta i Stockholm (kvm)*



Uthyrningsgrad i förvaltningsportföljen 2025-06-30

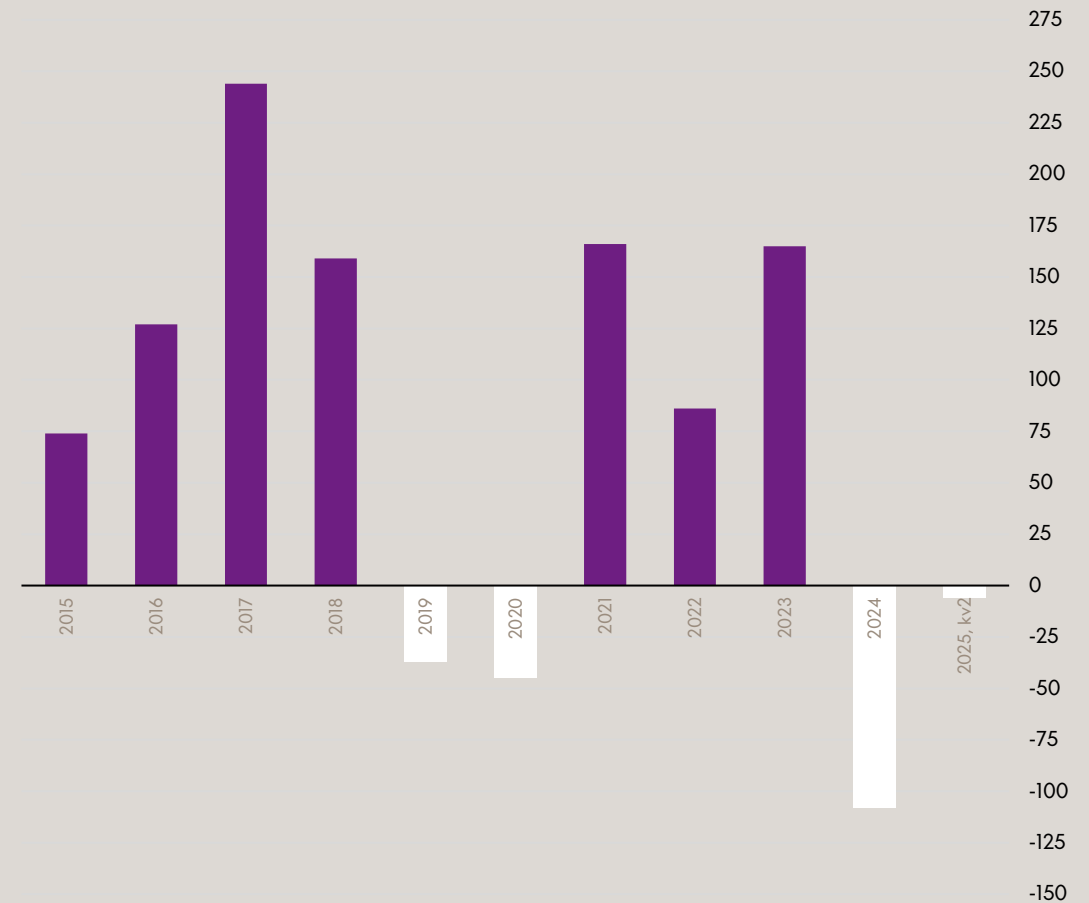
- Förvaltningsportföljen 87 %
- Förädlingsportföljen
 - Avser fastigheter som helt eller delvis tomställda för projektutveckling, uthyrningar görs på korttidskontrakt utan besittningsrätt. Uthyrningsgraden mäts därför ej.
 - Totalt cirka 137 000 kvm, varav 119 000 uthyrt



Nettouthyrning och omförhandlingar jan-jun 2025

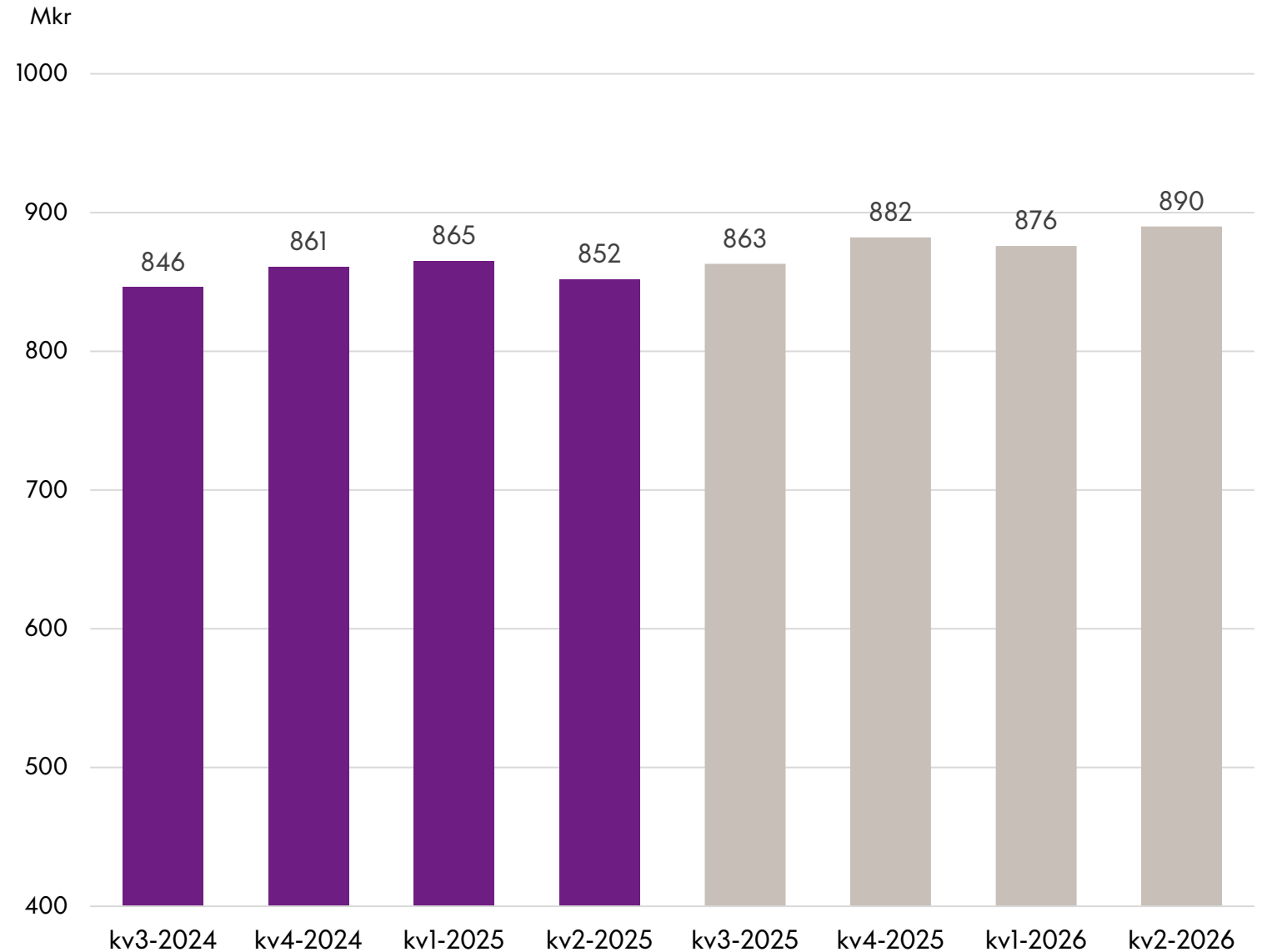
- Nettouthyrning -6 Mkr
 - Nyuthyrning 124 Mkr
 - Uppsägning -130 Mkr
- Omförhandlingar
 - 161 Mkr förlängt på oförändrade villkor
 - 103 Mkr -3,1 %
 - 98 Mkr av förfallen under 2025/2026 är redan omförhandlat då gällande avtal löper ut

Nettouthyrning 2015-2025, ack kv2 (Mkr)



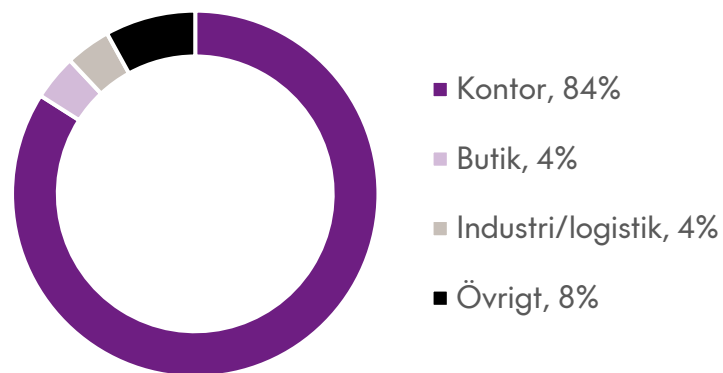
Hyresutveckling befintlig kontraktsporfölj 2025-06-30

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, 45 % av hyresintäkterna
- Genomsnittlig kontraktslängd 4,8 år
- Andel av totalhyra

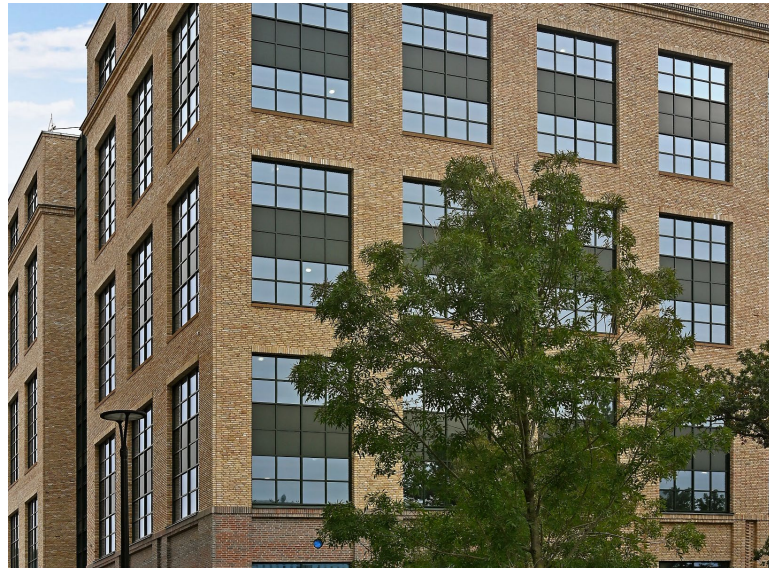


	¹ Andel av hyresintäkt, %	Löper till år
SEB	6,8	2037
Saab ²	4,7	2045
Convendum Stockholm City	3,7	2034
ICA Fastigheter Sverige	3,3	2030
Telia Sverige AB	3,0	2031
Carnegie Investment Bank	2,3	2027
Svea Bank AB	1,8	2029
Bilia AB	1,8	2041
Alfa Laval Technologies AB	1,7	2047
The North Alliance Sverige AB	1,2	2027
Total	30,4	

¹ Andel av kontrakterad hyra. ² Tillträder lokalerna 2025-09-01 respektive 2025-11-01.

Färdigställda projekt

- I maj tillträdde Alfa Laval lokalerna i Separatorn 1
- I de två övriga projekten har hyresgästerna successivt flyttat in.
- Hyresvärdet på återstående outhyrda och ej inflyttade ytor uppgår till 44 Mkr



Kvarter 1, (Ackordet 1) Haga Norra



Alfa Laval (Separatorn 1), Flemingsberg



Textiltorget (Påsen 1) Hammarby Sjöstad

Våra pågående projekt

Investeringar jan–juni 2025:

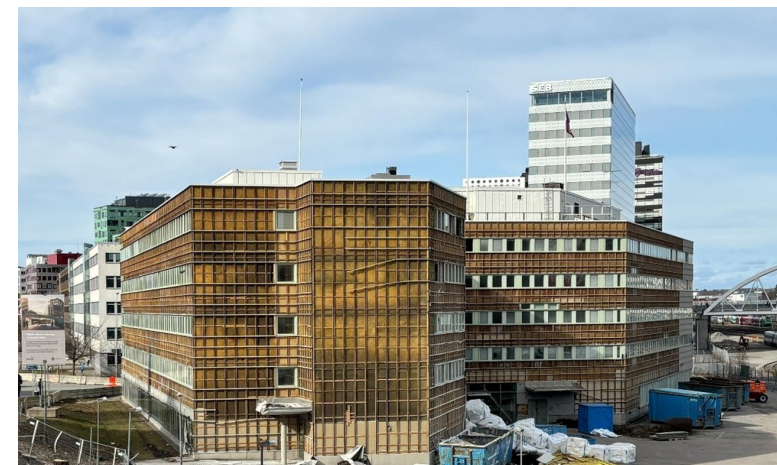
Förvaltningsportföljen	408 Mkr
Förädlingsportföljen	26 Mkr
Projektportföljen	610 Mkr
Totala investeringar	1 044 Mkr



Nöten 4, Solna strand



Wennergren center (Ormträsket 10), Hagastaden



Farao/Kairo, Arenastaden

Birger Bostad

- Projekt Haga Norra löper på enligt plan
- Brf Alma färdigställd och slutavräknad. 20 av 23 lägenheter sålda och tillträdde
- 50 ägarlägenheter varav 40 sålda med bokningsavtal, tillträde december
- 78 hyresrätter färdigställs för inflyttning hösten 2025
- 57 lägenheter bokade i kommande etapper



Byggrätter 2025-06-30

Kommersiella byggrätter:

- 701 000 BTA
- Cirka 45 % laga kraft
- Bokfört värde: 6 800 kr per kvm

Bostadsbyggrätter:

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



Projektmöjligheter i närtid

Farao-Kairo, Arenastaden:

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

Haga Norra, kvarter 4:

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



Projektmöjligheter i närtid

Tegelterrassen/Paradiset 27, Västra Kungsholmen:

- 36 000 kvm kontor (LOA)

Parkhuset/Yrket, Solna Business Park:

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



Långsiktig tillväxt

Tillväxten ska ske genom att:

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

Mål:

- Tillväxt förvaltningsresultat
- Bästa totalavkastning i fastighetsportföljen

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**





En levande, växande och
hållbar Stockholmsregion.

Frågor

