



FABEGES DELÅRSRAPPORT
JANUARI–MARS 2024

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO

Sammanfattning Kv1 2024

- **Ökade hyresintäkter 867 Mkr (829)**
- **Oförändrat bruttoresultat 620 Mkr (620)**
- **Överskottgrad 71 procent (72)**
- **Nedskrivning fastighetsvärde -1 381 Mkr (-2 110)**
- **Nettouthyrning -36 Mkr (-12)**
- **Resultat efter skatt – 699 Mkr (-1 584)**



Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Hyresintäkter	867	829
Omsättning bostadsutveckling	141	187
Övriga intäkter	-	-
Nettoomsättning	1 008	1 016
Fastighetskostnader	-248	-231
Kostnader bostadsutveckling	-140	-165
Bruttoresultat	620	620
Central administration	-29	-26
Räntenetto	-240	-221
Tomträttsavgälder	-11	-12
Resultatandelar intressebolag	-11	-10
Förvaltningsresultat	329	351
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 381	-2 110
Värdeförändringar derivat och aktier	213	-218
Resultat före skatt	- 836	- 1 977
Skatt	137	393
Periodens resultat	-699	-1 584



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 10% (8)
- Överskottsgrad 71% (72)
- Värdeförändring –1 381 Mkr, motsvarande –1,8%
- Resultat per aktie –2:22 kr (-5:04)



Fastighetsvärdering Kv1 2024

Fastighetsvärde 77,4 Mdkr varav förvaltningsportföljen 62,8 Mdkr

	Kv 1 2024	Kv 4 2023	Kv 3 2023	Kv 2 2023
Externvärderat, andel	70%	70%	55%	60%
Värdeförändring, Mkr	-1 381	-2 415	-1 591	-1 715
Direktavkastningskrav	4,51%	4,43%	4,25%	4,17%

Fördelning värdeförändring 2024	Mkr
Projekt (direktavkastningskrav)	-215
Förvaltning - kassaflöde	+100
Förvaltning - direktavkastningskrav	-1 266
Totalt	-1 381



Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring	Resultateffekt efter skatt	Eget kapital per aktie	Soliditet	Belåningsgrad
2024-03-31		123 kr	47%	43%
5%	-3 071 Mkr	110 kr	45%	46%
10%	-6 142 Mkr	101 kr	43%	48%
15%	-9 213 Mkr	91 kr	41%	51%
20%	-12 284 Mkr	82 kr	39%	54%

Baserat på fastighetsvärde 2023-03-31: 77,4 Mdkr



Nyckeltal, 31 mars 2024

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Mål
Eget kapital kr per aktie	123	137	
EPRA NRV – kr per aktie	146	166	
Totalavkastning fastigheter, %	-1,0	-1,7	
Överskottsgrad, %	71	72	75
Soliditet, %	47	48	>35
Belåningsgrad, %	43	40	<50
Skuldkvot, ggr	13,8	15,4	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,6	>2,2



Finansiering

Överblick

Total skuld	33,6 Mdkr
Outnyttjade krediter	6,0 Mdkr*
Belåningsgrad	43%
Hållbarhet	99% Grön finansiering
Kapitalbindning	4,0 år
Räntebindning	1,9 år (2,8 år justerat stängningsbara swappar)
Räntetäckning	2,4 ggr
Rating	Baa2 negativa utsikter (Moody's)

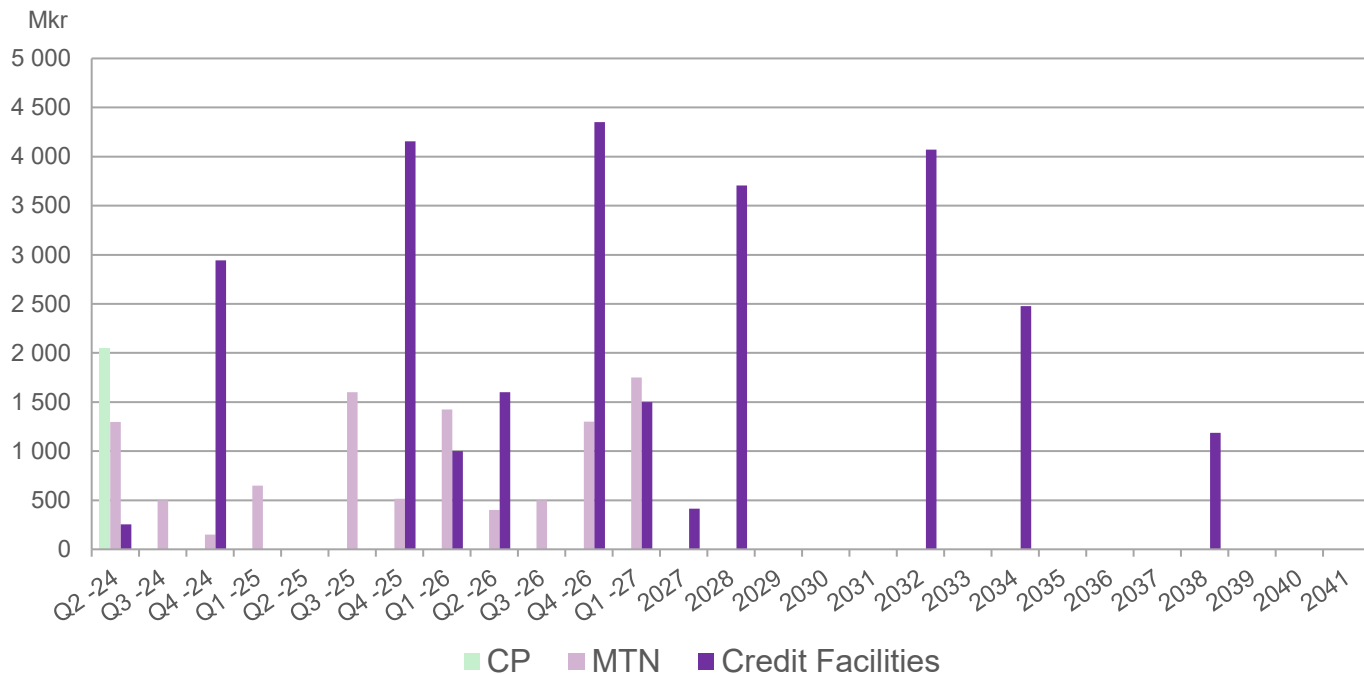
*Varav 2 Mdkr back-up för certifikatprogrammet

Aktiviteter under perioden

- Ökning banksskuld netto 0,5 Mdkr
- Emitterat 1 Mdkr, 3 år, marginal 145 bp
- Återbetalat obligationsförfall 1,2 Mdkr
- Ökad utestående certifikat med 0,4 Mdkr till 2,0 Mdkr



Förfallostruktur 31 mars 2024



2024

- Förfall certifikat 2,0 Mdkr (rullas i snitt med en löptid på 3m)
- Förfall MTN 1,9 Mdkr
- Bankfaciliteter 3,0 Mdkr

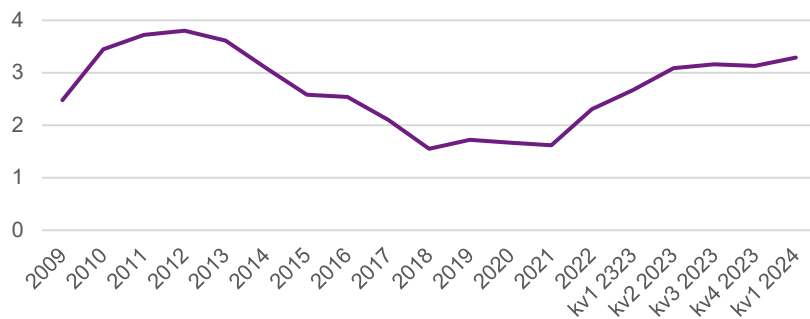
2025

- Kv 1: MTN 0,7 Mdkr
- Kv 3 MTN 1,6 Mdkr
- Kv 4: MTN 0,5 Mdkr, bank 4,2 Mdkr (varav 2 Mdkr förlängs automatiskt)



Räntebindning 31 mars 2024

Snittränta - skuldportföljen



- 56 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 1,9 år
- Vanliga räntederivat har en fast ränta mellan -0,15% och 1,30 %
- Stängningsbara räntederivat har en fast ränta mellan 1,81% och 2,50%

Förfall	Vanliga Swappar	Stängningsbara Swappar*	FXD MTN & Lån	Totalt
2024	2 100	6 000	285	8 385
2025	2 200		400	2 600
2026	2 700		400	3 100
2027	2 800		450	3 250
2028	2 300		976	3 276
2029	2 000			2 000
2030	800			800
2031	900			900
2032	500			500
Totalt	16 300	6 000	2 511	24 811

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



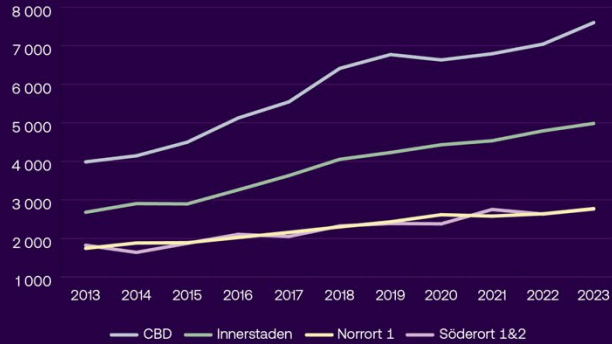
Transaktioner på vår marknad

- Klassrummet 1, Lilla Bantorget
 - 1 130 kvm kontor, köpare Bonnier Fastigheter
 - 128 Mkr, ca 4,50% yield
- Smultronet 6, Fleminggatan
 - 11 500 kvm kontor, köpare Niam
 - 975 Mkr
- Orgelpipan 4, Klarabergsgatan
 - 4 200 kvm kontor, köpare Folksam
 - 570 Mkr, 4,15% yield
- Brädstapeln 13, Fleminggatan
 - 13 000 kvm kontor, köpare KPA Pension
 - 1 800 Mkr, 4,25 – 4,75% yield
- Fristaden 6, Västra Kungsholmen
 - 7 500 kvm kontor, köpare Nordika
 - 5,00% yield
- Uggleborg 14, Vasagatan
 - 6 000 kvm kontor, köpare Vasakronan
 - 715 Mkr



Kontors- marknaden i Stockholm

Hyresutveckling senaste 10 åren (kr)



Vakansgrad av totalyta (%)



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



Tillskott av kontorsyta i hela Stockholm (kvm netto)



Stabila kunder med långa avtal

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



- Kontor, 82%
- Handel, 4%
- Industri/logistik, 4%
- Övrigt, 10%

Kunder	Andel	Löper till år
SEB	6,7%	2037
ICA Fastigheter Sverige	3,9%	2030
Convendum	3,7%	2034
Telia Company	3,7%	2031
TietoEvry	2,3%	2029
Carnegie Investment Bank	2,1%	2027
Bilia	1,7%	2041
Svea Bank	1,7%	2024
Statens skolverk	1,5%	2027
Telenor Sverige	1,3%	2028
Summa	29%	

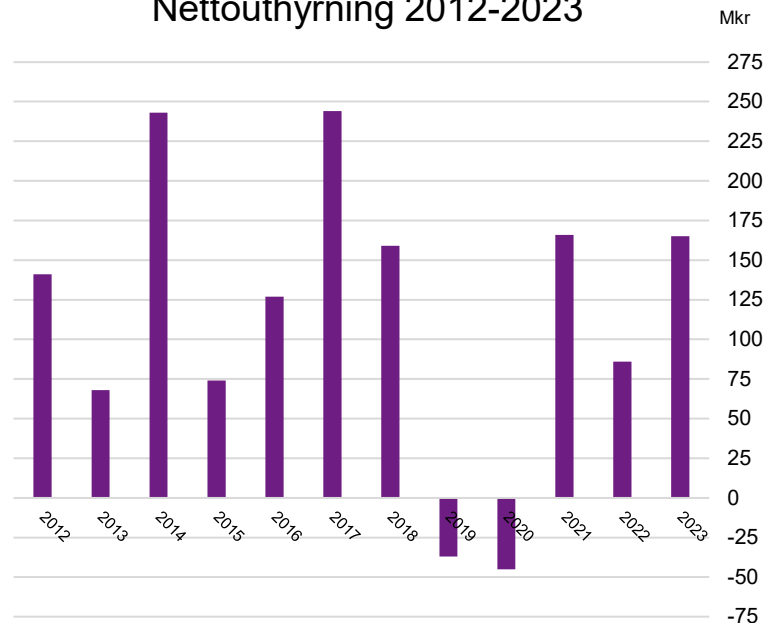


Nettouthyrning Kv1 2024

Mkr	Kv1,2024	Kv1,2023
Nyuthyrning	52	48
Uppsägningar	-88	-60
Nettouthyrning	-36	-12

Mål 2024 > 80 Mkr

Nettouthyrning 2012-2023



Omförhandlingar jan-mar 2024

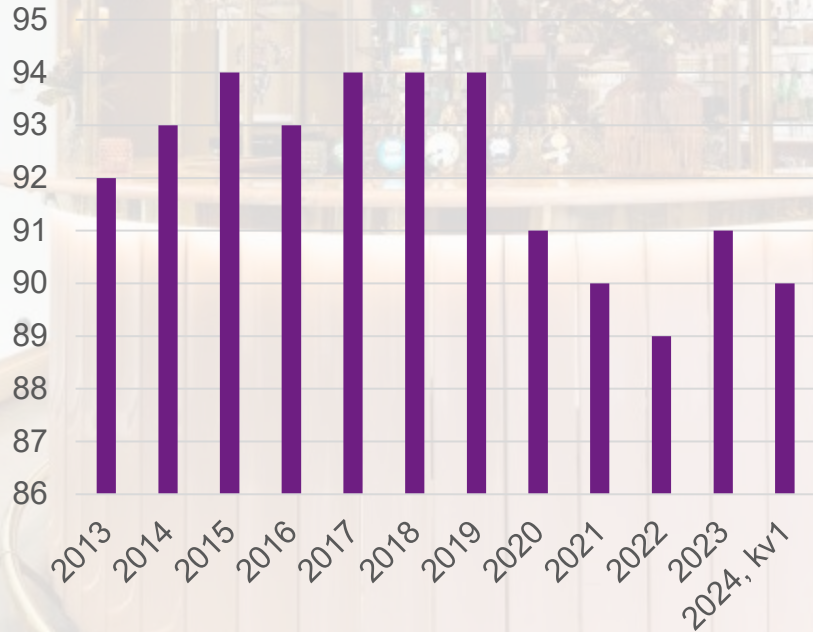
- Omförhandlingar
 - 84 Mkr förlängt på oförändrade villkor
 - 25 Mkr -0,9%
- Drygt 253 Mkr är redan omförhandlat då gällande avtal löper ut

Förfallostruktur

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2024 ¹	453	418	13%
2025	359	559	17%
2026	286	596	18%
2027	175	520	16%
2028	65	198	6%
2029+	95	886	27%
Kommersiellt	1 433	3 176	95%
Bostadsavtal	199	22	1%
Garage- och parkering	639	135	4%
Totalt	2 271	3 333	100%

¹V arav drygt 253 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

Uthyrningsgrad 2024 jan-mar



- **Förvaltningsportföljen**

- Ekonomisk uthyrningsgrad 90%

- **Förädlingsportföljen**

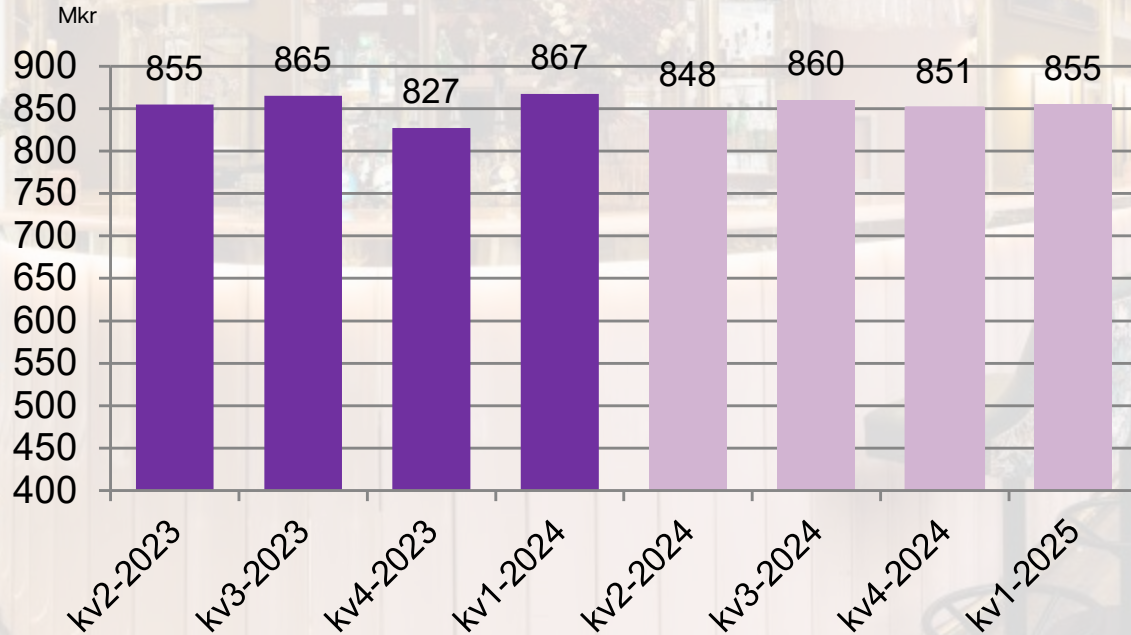
- Avser fastigheter som helt eller delvis tomställts för projektutveckling, uthyrningar görs på korttidskontrakt utan besittningsrätt
- Totalt cirka 234 000 kvm, varav 148 000 uthyrt

- **Projektportföljen**

- Bedömt hyresvärde 392 Mkr
- Uthyrningsgrad yta 86 procent
- Inflyttning från sommaren 2024 till hösten 2025



Hyresutveckling befintlig kontraktportfölj 2024-03-31



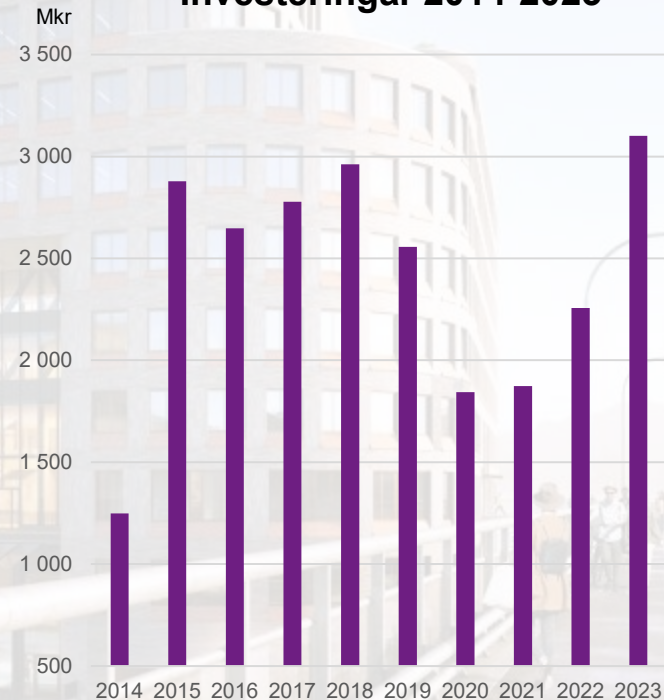
Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktportfölj per bokslutsdagen.



Investeringar

Investeringar, Mkr	2023	2024, kv1	2024E
Projekt- & förädlingsfastigheter	2 094	455	
Förvaltningsfastigheter	1 007	190	
Summa	3 101	645	2 800

Investeringar 2014-2023



Projektportfölj 31 mars 2024

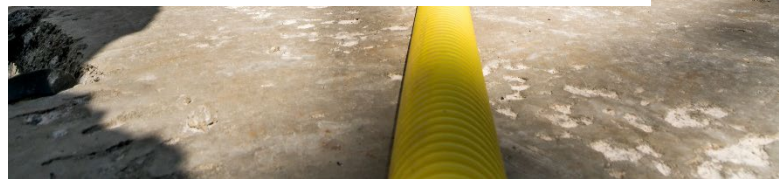
- Beräknad investering: 4,9 Mdkr
- Investerat jan-mar 2024: 645 Mkr



Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	26	463	485	428
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3-2024	27 000	66%	101	1 424	1 441	976
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1-2025	11 500	47%	41	673	486	289
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1-2025	5 800	83%	10	649	193	135
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	685	1 060	708
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q3-2025	66 000	100%	155	1 893	1 196	304
Summa				145 600	86%	392	5 787	4 861	2 840
Övriga Mark- och projektfastigheter							2 145		
Övriga Förädlingsfastigheter							6 578		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 510		

¹ Operativ uhyrningsgrad per 2024-03-31.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 392 Mkr (fullt uthyrd) från 8 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2024.





Birger Bostad

- Flera byggstarter flyttas fram, planeringsarbetet fortsätter
- I Upplands Väsby produceras 18 radhus
- 2024 start av nästa etapp i Haga Norra
 - 288 lägenheter varav 78 hyresrätter





Hållbarhetsfrågor på agendan

- Energiförbrukning
 - Kvartal 1 likvärdigt med samma period i fjol
 - Mål 70 kWh/kvm 2024
- Inlett omcertifiering av 24 förvaltningsfastigheter
- Separatörn 1, Flemingsberg uppnår BREEAM-SE excellent
- Fabege inkluderat i OMX Sweden Small Cap 30 ESG Responsible index



Prioriteringar inför 2024

- Öka uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen
- Kostnadskontroll
- Möjliggöra framtida projekt
- Refinansiera obligationsförfall och säkra tillgången på kapital
- Fortsätta ligga i framkant inom hållbarhet





Frågestund

Vår vision

**Framgångsfaktorn
för en ny tid**

