



FABEGES DELÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2024

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO



Sammanfattning jan-jun 2024

- Ökade hyresintäkter 1 731 Mkr (1 685)
- I princip oförändrat bruttoresultat 1 264 Mkr (1 268)
- Överskottgrad 73 procent (74)
- Nedskrivning fastighetsvärde – 1 461 Mkr (-3 824)
- Resultat efter skatt - 682 Mkr (-2 535)
- Nettouthyrning -74 Mkr (22)

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Hyresintäkter	1 731	1 685
Omsättning bostadsutveckling	142	308
Övriga intäkter	-	-
Nettoomsättning	1 873	1 993
Fastighetskostnader	-462	-444
Kostnader bostadsutveckling	-147	-281
Bruttoresultat	1 264	1 268
Central administration	-60	-55
Räntenetto	-486	-460
Tomträttsavgälder	-21	-23
Resultatandelar intressebolag	-38	-27
Förvaltningsresultat	659	703
Realiserade värdeförändringar fastigheter	4	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 461	- 3 824
Värdeförändringar derivat och aktier	29	-100
Resultat före skatt	-769	-3 222
Skatt	87	687
Periodens resultat	-682	-2 535



- Hyrestillväxt i identiskt bestånd cirka 8% (12)
- Överskottsgrad 73% (74)
- Värdeförändring -1 461 Mkr, motsvarande -1,9%
- Resultat per aktie -2:17 kr (-8:06)

Fastighetsvärdering Kv2 2024

Fastighetsvärde 77,6 Mdkr varav förvaltningsportföljen 63,8 Mdkr

	Kv 2 2024	Kv 1 2024	Kv 4 2023	Kv 3 2023
Externvärderat, andel	53%	70%	70%	55%
Värdeförändring, Mkr	-80	-1 381	-2 415	-1 591
Direktavkastningskrav	4,54%	4,51%	4,43%	4,25%

Fördelning värdeförändring 2024	Kv2	Kv1
Projekt, Mdkr	-0,11	-0,22
Förvaltning – kassaflöde, Mdkr	0,30	0,09
Förvaltning – direktavkastningskrav, Mdkr	-0,28	-1,26
Totalt, Mdkr	-0,1	-1,4



Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring	Resultateffekt efter skatt	Eget kapital per aktie	Soliditet	Belåningsgrad
2024-06-30		121 kr	46%	43%
5%	-3 080 Mkr	108 kr	44%	46%
10%	-6 160 Mkr	99 kr	42%	48%
15%	-9 240 Mkr	89 kr	40%	51%
20%	-12 320 Mkr	80 kr	38%	54%

Baserat på fastighetsvärde 2023-06-30: 77,6 Mdkr

Nyckeltal, 30 juni 2024

	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Mål
Eget kapital kr per aktie	121	134	
EPRA NRV – kr per aktie	146	161	
Totalavkastning fastigheter, %	-0,2	-3,0	
Överskottsgrad, %	73	74	75
Soliditet, %	46	47	>35
Belåningsgrad, %	43	40	<50
Skuldkvot, ggr	13,9	14,6	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,6	>2,2



Finansiering

Överblick

Total skuld	33,7 Mdkr
Outnyttjade krediter	6,0 Mdkr*
Belåningsgrad	43%
Hållbarhet	99% Grön finansiering
Kapitalbindning	3,8 år
Räntebindning	1,8 år (2,8 år justerat stängningsbara swappar)
Räntetäckning	2,4 ggr
Rating	Baa2 negativa utsikter (Moody's)

*Varav 2 Mdkr back-up för certifikatprogrammet

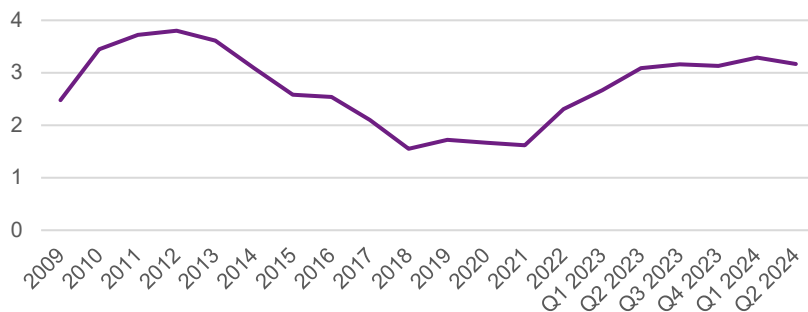
Aktiviteter under jan-jun 2024

- Emitterat obligationer om totalt 3,7 Mdkr
 - Varav 1,2 Mdkr med likvid i början av juli
 - Successivt förbättrade marginaler
- Återbetalat obligationsförfall ca 3,1 Mdkr
- Ökat utestående certifikat med drygt 1 Mdkr
- Ökat swap-portföljen med stängningsbara derivat om 1 Mdkr
 - Bidrar till lägre räntekostnader med begränsad risk
- Moodys bekräftat Baa2, negativa utsikter (juni)



Räntebindning Kv2

Snittränta - skuldportföljen



- Cirka 55 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 1,8 år (2,8 år justerat stängningsbara swappar)
- Vanliga räntederivat har en fast ränta mellan -0,15% och 1,30 %
- Stängningsbara räntederivat har en fast ränta mellan 1,82% och 2,50%

Förfall	Vanliga Swappar	Stängningsbara Swappar*	FXD MTN & Lån	Totalt
2024	1 900	7 000	285	9 185
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	16 100	7 000	2 510	25 610

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



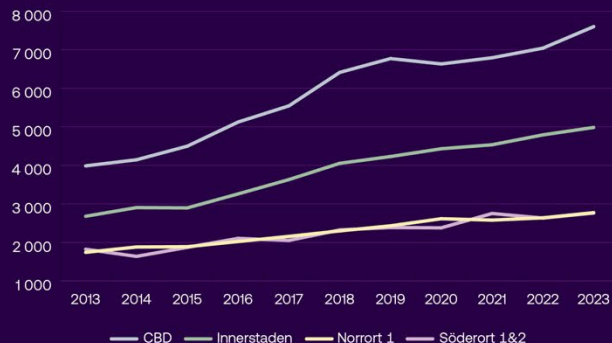
Transaktioner på vår marknad

- Mentorn 1, CBD
 - 18 000 kvm kontor, säljare AMF, köpare KPA Pension, pris ca 3 000 Mkr, 170 000kr/kvm
- Uggleborg 14, CBD
 - 5 900 kvm kontor, säljare Union, köpare Vasakronan, pris ca 715 Mkr, 120 000kr/kvm
- Skravelberget Större 14, CBD
 - 2 800 kvm kontor, säljare SEB Trygg Livköpare Sparbössan, pris ca 170 000kr/kvm
- Vinkelhaken 10+18, CBD
 - 10 400 kvm kontor, säljare SEB Trygg Liv, köpare Axfast , pris ca 150 000 kr/kvm
- Sumpen 10, CBD
 - 1 700 kvm kontor, säljare, SEB Trygg Liv, köpare Harmerica Properties, pris ca 370 Mkr, 220 000 kr/kvm
- Styckjunkaren 4, CBD
 - 1 750 kvm kontor, säljare SEB Trygg Liv, köpare Folksam , pris ca 220 000 kr/kvm
- Städet 9, Hagastaden
 - 28 000 kvm kontor, Säljare SEB Trygg Liv, köpare Areim ▪ pris okänt
- Eken 6, Eken 14, Sundbyberg
 - 36 400 kvm kontor, säljare Atrium Ljungberg köpare Alecta, pris ca 2 100 Mkr, 61 000 kr/kvm
- Hilton 4, Frösunda (Solna)
 - 8 800 kvm kontor, säljare BNP Paribas, köpare Artmax, pris ca 600 Mkr, ca 68 000 kr/kvm

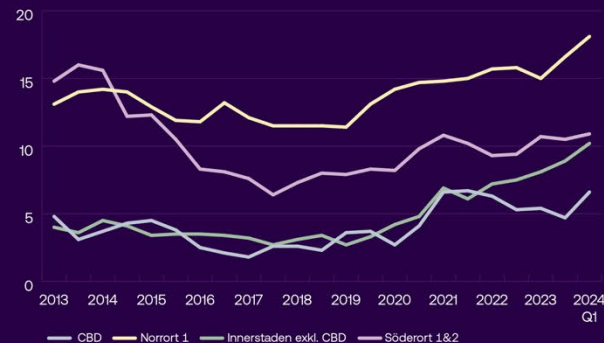


Kontors- marknaden i Stockholm

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	3,6%	2031
TietoEvry	2,1%	2029
Carnegie Investment Bank	1,7%	2027
Bilia	1,6%	2041
Svea Bank	1,5%	2029
Statens skolverk	1,3%	2030
Telenor Sverige	1,3%	2028
Summa	27%	

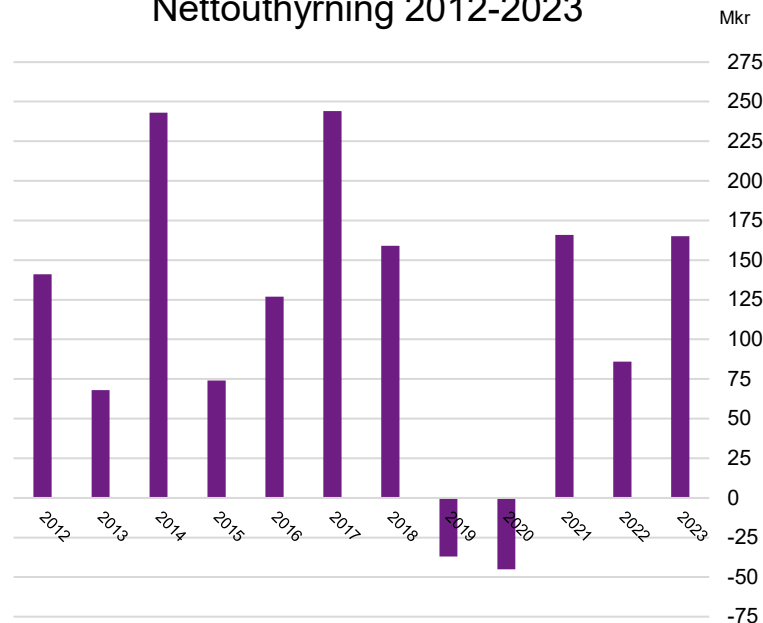


Nettouthyrning H1 2024

Mkr	H1,2024	H1,2023
Nyuthyrning	83	136
Uppsägningar	-157	-114
Nettouthyrning	-74	22

Mål 2024 > 80 Mkr

Nettouthyrning 2012-2023



Omförhandlingar jan-jun 2024

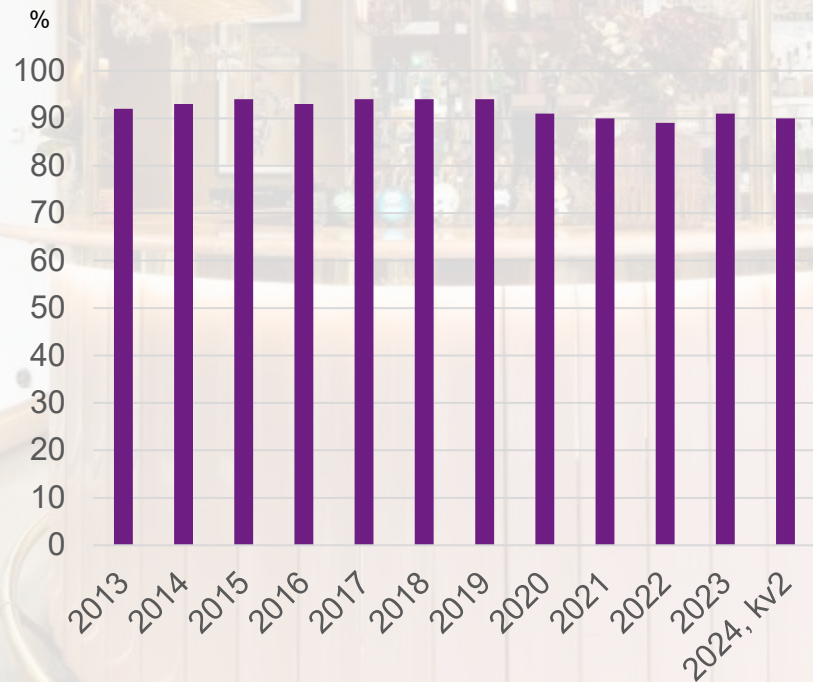
- Omförhandlingar
 - 145 Mkr förlängt på oförändrade villkor
 - 59 Mkr -2,3%
- Drygt 416 Mkr är redan omförhandlat då gällande avtal löper ut

Förfallostruktur

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

¹Varav drygt 416 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

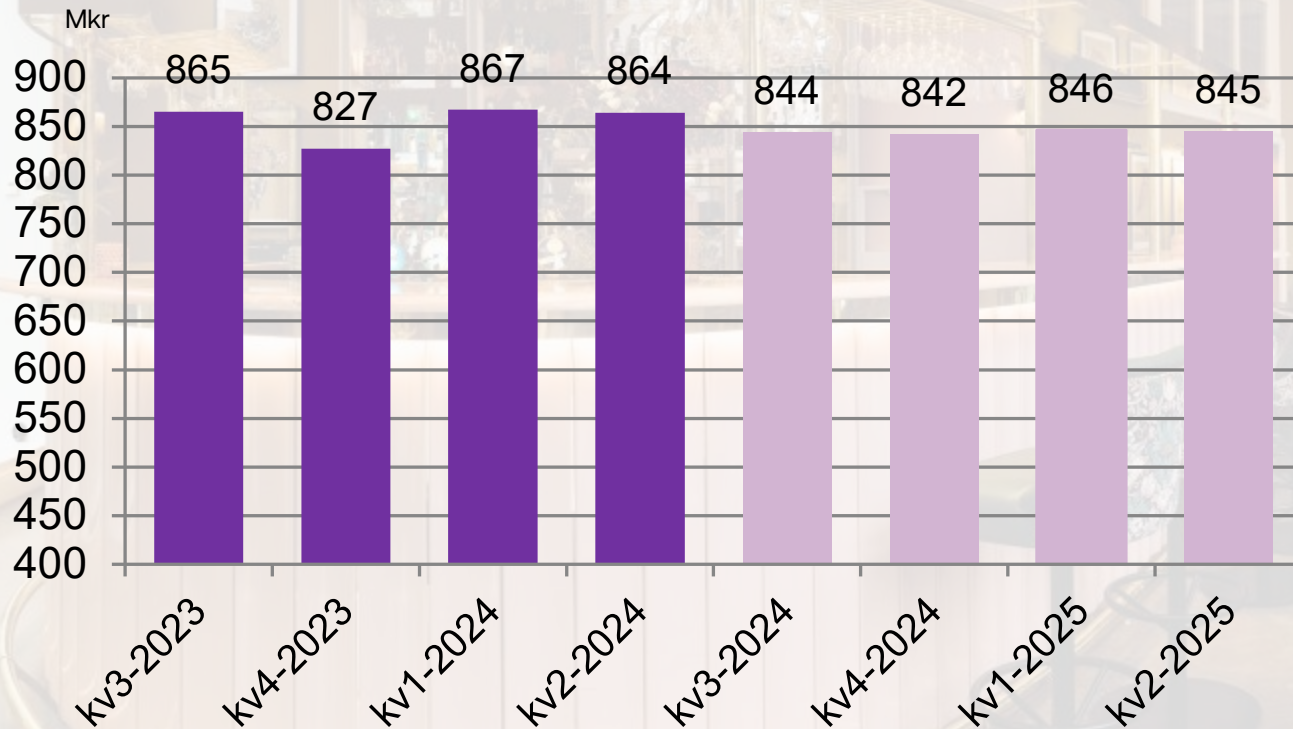
Uthyrningsgrad 2024 jan-jun



• Förädlingsportföljen

- Avser fastigheter som helt eller delvis tomställts för projektutveckling, uthyrningar görs på korttidskontrakt utan besittningsrätt
- Totalt cirka 228 000 kvm, varav 148 000 uthyrt

Hyresutveckling befintlig kontraktportfölj 2024-06-30

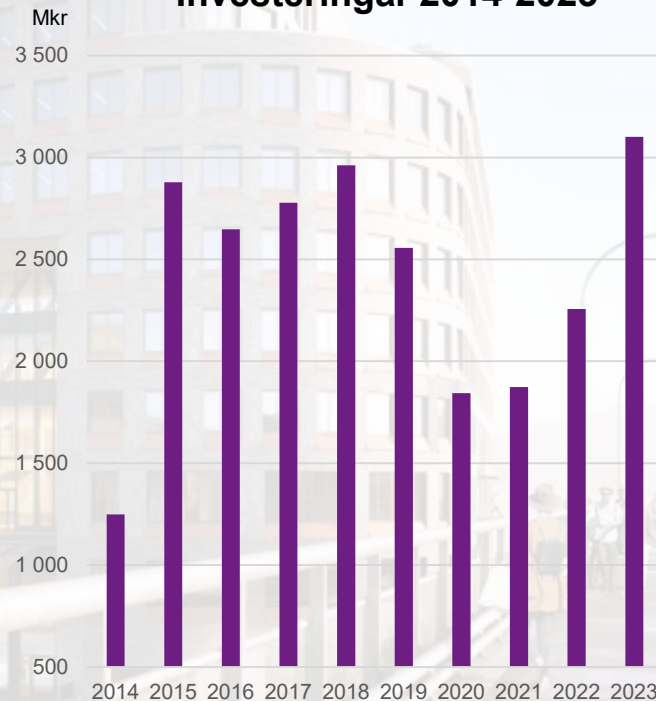


Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktportfölj per bokslutsdagen.

Investeringar

Investeringar, Mkr	2023	2024, H1	2024E
Projekt- & förädlingsfastigheter	2 094	922	
Förvaltningsfastigheter	1 007	377	
Summa	3 101	1 299	2 800

Investeringar 2014-2023



Projektportfölj 30 juni 2024

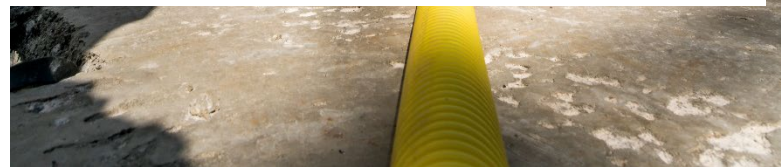
- Beräknad investering: 4 376 Mkr
- Varav upparbetat: 2 748 Mkr



Fastighets- beteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad invest- ering 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
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1-2025	5 800	83%	10	679	193	153
Separatorn 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
Summa				133 700	85%	366	5 723	4 376	2 748
Övriga Mark- och projektfastigheter							1 877		
Övriga Förädlingsfastigheter							6 208		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							13 808		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2024-06-30.

² 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

- Nästa bostadsetapp i Haga Norra påbörjad
- 288 lägenheter varav 78 hyresrätter
- beräknad investering exklusive ingångsvärde 855 Mkr
- I Upplands Väsby har 18 radhus färdigstälts för inflyttning
 - resultatavräknas i Q3
- Flera byggstarter flyttas fram, planeringsarbetet fortsätter



Hållbarhet i allt vi gör



Nyckeltal

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



Frågestund

Vår vision

**Framgångsfaktorn
för en ny tid**