

Kv1

2024

Sammandrag, Mkr

| | 2024 | 2023 | 2023 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | jan-mar | jan-mar | jan-dec |
| Nettoomsättning | 1 008 | 1016 | 3930 |
| Bruttoresultat | 620 | 620 | 2528 |
| Förvaltningsresultat | 329 | 351 | 1458 |
| Resultat före skatt | -836 | -1977 | -7380 |
| Resultat efter skatt | -699 | -1584 | -5518 |
| Nettouthyrning | -36 | -12 | 165 |
| Överskottsgrad, % | 71 | 72 | 75 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 43 | 40 | 42 |
| EPRA NRV, kr per aktie | 146 | 166 | 150 |

Jan-mar 2024¹

- Hyresintäkterna ökade till 867 Mkr (829). I identiskt bestånd ökade intäkterna med 10 procent i jämförelse med föregående år (8).
- Driftöverskottet ökade till 619 Mkr (598). I identiskt bestånd ökade driftöverskottet med 9 procent (8).
- Överskottsgraden uppgick till 71 procent (72).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 141 Mkr (187) och bruttoresultatet uppgick till 1 Mkr (22).

- Räntenettet uppgick till -240 Mkr (-221).
- Förvaltningsresultatet minskade till 329 Mkr (351).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 378 Mkr (-2 110) och på räntederivat till 213 Mkr (-217).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -836 Mkr (-1 977).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -699 Mkr (-1 584) motsvarande -2:22 kr per aktie (-5:04).

- Nettouthyrningen uppgick till -36 Mkr (-12).
- Hyreskontrakt om 25 Mkr (34) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med 0,9 procent (-4). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 84 Mkr (179) till oförändrade villkor.
- Soliditeten uppgick till 47 procent (47).
- Belåningsgraden uppgick till 43 procent (42).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-mar i 2023 och för balansposter per 31 december 2023

Vd-ord



Hyresintäkterna och driftöverskottet ökade jämfört med förra året. Vi har fortsatt fokus på uthyrning och omförhandlingar, på kostnadskontroll, och på vårt hållbarhetsarbete, inte minst när det gäller energieffektivisering, återbruk och sociala initiativ.

Finansieringsmarknaden fungerar åter bra och vi närmar oss den första räntesänkningen. Den geopolitiska oron i världen har dock inte avtagit utan snarare förstärks under årets första tre månader. Frågetecknen kring konjunkturen är många. Det saknas inte utmaningar, men Fabege står starkt.

Trots ett mindre bestånd genom avyttringen av två fastigheter i höstas ökade hyresintäkterna, mycket tack vare indexökningen. Jag är glad att, i dessa osäkra tider, kunna konstatera att vi har stabila kunder som är villiga att betala för moderna och flexibla lokaler. Men vi måste samtidigt vara realistiska och konstatera att med nästan 20 procent indexering av hyrorna de senaste två åren så kan vi inte tro på stora generella uppsidor i hyrorna under de närmaste åren. Därför ser vi nu att många avtal förlängs på oförändrade villkor. Det finns självklart några avtal som är båda över och under marknadshyran i portföljen. Hyresmarknaden är i grunden fortsatt stark. Dock ökar vakanserna något i Stockholm som helhet. Tendensen att förhandlingar tar längre tid och att det finns en tveksamhet att fatta beslut håller i sig. Den har inte ökat men vi ser heller ingen förbättring på kort sikt.

Vi ser, för första gången på många år, ett vikande antal kontorsanställda i Stockholm. Många företag och myndigheter funderar över hur deras framtida kontor skall utformas. Jag upplever inte att de tvivlar på kontorets viktiga roll, men de funderar på hur skall det utnyttjas och se ut. Den ekonomiska utvecklingen påverkar självklart också diskussionerna. Från att många för fem år sedan planerade för expansion så har åren av pandemi och finansiell oro förändrat förutsättningarna. Vi ser hyresgäster som drar ner för att anpassa lokalerna till ett mer flexibelt arbetssätt. Vi ser hyresgäster som inte har expanderat

som de hade hoppats och därför återlämnar ytor. Vi ser hyresgäster som varit sena i resan att reducera antal kvadratmeter per anställd och gör det nu. Detta har varit en trend under hela 2000-talet. Många går från kontor med "egna rum" till aktivitetsbaserade kontor. Men vi ser också hyresgäster som fortsätter växa och utökar sina lokaler. Gemensamt för alla är att kontoret spelar en viktig roll för organisationens utveckling, att innehållet på kontoren prioriteras, att läget är viktigt och att vi med vår kompetens kan vara värdefulla rådgivare. Uttrycket "läget, läget och läget" är mer sant än någonsin. Närheten till bra kommunikationer är avgörande och flexibilitet står högt på agendan.

Det är positivt att uthyrningsgraden i projekten ökade till 86 procent. Vi har till exempel fortsatt att hyra ut i projektet Påsen på Textiltorget i Hammarby Sjöstad, där inflyttningen beräknas påbörjas första halvåret 2025. Det kommande 16 månaderna kommer flertalet av våra projekt färdigställas vilket i början av 2026 tillför ungefär 380 Mkr i hyresintäkter

Nettouthyrningen kan svänga mellan kvartalen och landade under årets första kvartal på minus 36 Mkr. Orsaken var två myndigheter som efter många år valde att lämna en fastighet i Stockholms innerstad. Första kvartalet är generellt sett ett av de svagare kvartalen med få avslut.

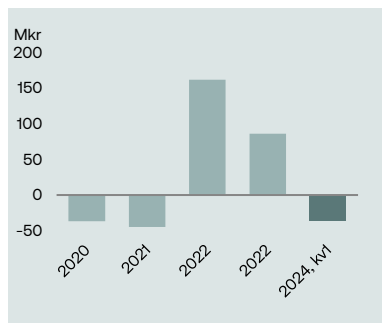
I början av året startade vi nästa bostadsetapp i Haga Norra genom att Birger Bostad börjat bygga 288 lägenheter, varav 78 hyresrätter. Vi ser ett fortsatt intresse för bostäder i bra lägen och kommer under hösten att påbörja försäljningen. Inflyttning beräknas kunna ske från andra halvåret 2025.

Vi valde att externvärdera större delen av portföljen även detta kvartal. Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,08 procentenheter till 4,51 procent och nedskrivningarna av fastighetsvärdena uppgick till 1 381 Mkr. De ökade avkastningskraven var en följd av det högre ränteläget. Vi har nu skrivit ner fastighets-

VERKSAMHETSMÅL

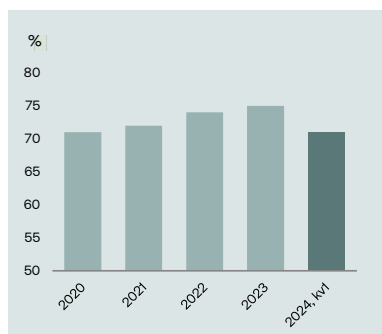
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.
- Investeringsvolym cirka 2 500 Mkr per år.

NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%

INVESTERINGSERINGSVOLYM



Måt: 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 2024-03-31

- Belåningsgrad 43 procent
- Räntetäckningsgrad 2,4 ggr
- Skuldkvot 13,8 ggr
- Soliditet 47 procent

värdena sex kvartal i rad. Har vi då nu nått botten? Jag har inget säkert svar på den frågan, men jag kan konstatera att jag är komfortabel med vår värdering och att ränteprognosen nu ser ljusare ut än för ett år sedan. Även på transaktionsmarknaden ljusnar det. Om än fortsatt avvaktande bekräftas våra värderingar av de affärer som genomförts.

Den framtida entreprenören Jan Stenbeck sägs att myntat begrepp "fat cats". Att ett bolag aldrig får bli nöjda och bekväma med sin nuvarande marknadsposition. Jag håller med om det och ni som lyssnade på mitt anförande från vår årsstämma för tre veckor sedan vet att våra prioriteringar under 2024 är:

1. Att öka uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet. Uthyrningsgraden skall upp till 95 procent. Vi måste jobba stenhård i hela organisation för att uppnå detta. Alla våra medarbetare är ambassadörer för Fabege och viktiga för att stärka vårt varumärke och indirekt hjälpa vårt uthyrningsarbete. Vi har efter rapporten gjort en större uthyrning på 4 300 kvm i Solna Business Park vilket är positivt.

2: Kostnadskontroll. Som alla bolag måste vi skilja på bra och dåliga kostnader i allt vi gör. "Gnetet" i vardagen är viktigt. Ett litet exempel på en bra kostnad är en digitallösning vi kallar "smart vatten". Där kan vi med hjälp av AI analysera vattenflöden hos våra kunder för att snabbt upptäcka vattenläckage, förhindra skador och dyra reparationer, samt minska förbrukningskostnaderna.

Vi måste också våga tänka nytt och annorlunda för att få ner byggkostnaderna. Idag är det svårt att räkna hem ett projekt bland annat på grund av för höga byggkostnader. Trots att råvarupriserna gått ner har inte insatsvarorna i våra projekt gått ner i pris i samma utsträckning. Det beror till del på vår svaga valuta. Detta är inget specifikt Fabege problem utan ett problem för hela branschen.

3: Möjliggöra framtida projekt. Vi fortsätter arbetet med planprocesserna och att utveckla de områden vi arbetar med. Det är idag svårt att starta ett uthyrningsarbete utan en godkänd detaljplan. Vi måste även fortsätta att marknadsföra och arbeta aktivt med alla våra områdens attraktivitet. På kort sikt kan det handla om att tillföra service. På längre sikt om att tillföra fler bostäder.

4: Att refinansiera våra obligationsförfall och säkra tillgången på kapital. Att refinansiera våra obligationsförfall och säkra tillgången på kapital. Obligationsmarknaden har kommit tillbaka och erbjuder idag konkurrenskraftiga villkor. Bankerna är dock fortsatt viktiga för oss i vår strategi att fortsatt ha flera finansieringskällor. Jag känner mig idag trygg med vår finansiella kapacitet och situation.

5: Att fortsätta ligga i framkant inom hållbarhet. Att ligga i framkant inom hållbarhet ligger i vårt DNA. Många ser det som en kostnad, vi ser det som en naturlig långsiktig investering. Ett fokus under året kommer vara att arbeta för att uppnå vårt cirkularitetsmål. Det innebär att minst 20 procent av det byggmaterial som används i ett projekt ska vara återbrukat eller återvunnet material. Ett kvitto på vårt arbete är att vi i april inkluderades i Nasdaq's nya hållbarhetsindex OMX Sweden Small Cap 30 ESG Responsible Index.

Vi fortsätter också vårt viktiga arbete med att bidra till att skapa trygghet och trivsel på de platser vi har verksamhet. Det sker med fokus på meningsfull fritid, utbildning samt tillgång till praktik och arbete. Vi arbetar aktivt tillsammans kommuner och andra företag och aktörer för att skapa bra förutsättningar för en positiv utveckling.

Vi måste vara ödmjuka inför framtiden men på marknaden i Stockholm ser det lite ljusare ut jämfört med för ett år sedan.

Stefan Dahlbo, vd

Resultat jan-mar 2024¹

Periodens resultat efter skatt uppgick till -699 Mkr (-1 584) motsvarande -2:22 kr per aktie (-5:04). Periodens resultat före skatt uppgick till -836 Mkr (-1 977). Driftöverskottet var i linje med föregående år medan räntekostnaderna ökade något. Lägre negativa värdeförändringar i fastighetsportföljen och derivatportföljen innebar att resultatet före skatt ökade i jämförelse med samma period föregående år.

FÖRSTA KVARTALET 2024 I KORTHET

- Nyuthyrningen uppgick till 52 Mkr (48).
- Nettouthyrningen uppgick till -36 Mkr (-12).
- Hysesintäkterna uppgick till 867 Mkr (829).
- Överskottsgraden uppgick till 71 procent (72).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 141 Mkr (187) och bruttoresultat uppgick till 1 Mkr (22).
- Räntenettot uppgick till -240 Mkr (-221).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 329 Mkr (351).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -1 381 Mkr (-2 110).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 213 Mkr (-217).
- Resultat efter skatt uppgick till -699 Mkr (-1 584).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

Hysesintäkterna ökade till 867 Mkr (829) och driftöverskottet uppgick till 619 Mkr (598). I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 10 procent (8). 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 9 procent (8). Överskottsgraden uppgick till 71 procent (72).

RESULTAT BOSTADSUTVECKLING

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 141 Mkr (187). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -140 Mkr (-165), varav administrativa kostnader -6 Mkr (-5) och nedskrivning av byggrätter om 0 Mkr (-81). Bruttoresultatet uppgick därmed till 1 Mkr (22). 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 -29 Mkr (-26).

FINANSNETTO

Räntenettot uppgick till -240 Mkr (-221). Snitträntan per 31 mars 2024 uppgick till 3,29 procent (3,13 vid årsskiftet). Tomträttsavgälder uppgick till -11 Mkr (-12).

RESULTATANDELAR I INTRESSEBOLAG

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -11 Mkr (-10) och avsåg huvudsakligen tillskott till Arenabolaget.

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 de sex senaste kvartalerna. Under första kvartalet 2024 externvärderades cirka 70 procent av

portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 77,4 Mdkr (78,1). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 381 Mkr (-2 110). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,08 procentenheter till 4,51 procent (4,43) vilket var en följd av det högre ränteläget. Realiserade värdeförändringar om 3 Mkr avsåg tillkommande resultat från affären med Nrep 2023.

SKATT

Periodens skattekostnad uppgick till 137 Mkr (393) och avsåg uppskjuten skatt. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteadragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

SEGMENTSRAPPORTERING

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 598 Mkr (570) motsvarande 75 procents överskottsgrad (74). Ututhyrningsgraden uppgick till 90 procent (90). Förvaltningsresultatet uppgick till 360 Mkr (342). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 151 Mkr (-1 609).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 28 Mkr (30) motsvarande en överskottsgrad på 46 procent (55). Förvaltningsresultatet uppgick till 3 Mkr (8). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -243 Mkr (-269).

Segmentet Projekt redovisade realiserade värdeförändringar om 28 Mkr (-224). Projektvinster möttes av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 4 Mkr (24). Förvaltningsresultatet uppgick till 2 Mkr (15). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -15 Mkr (-8). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten och av not 3 på sidorna 10 och 24.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-mar 2023 och för balansposter per 31 december 2023.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE, JAN-MAR 2024

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)

| | |
|---|---------------|
| Ingående verkligt värde 2024-01-01 | 78 093 |
| Fastighetsförvärv | 0 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnad | 645 |
| Orealiserade värdeförändringar | -1 381 |
| Försäljning, utrangering och övrigt | 0 |
| Utgående verkligt värde 2024-03-31 | 77 357 |

GENOMSNISSLIGT AVKASTNINGSKRAV, 2024-03-31

| Område | Genomsnittligt avkastningskrav |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Stockholms innerstad | 4,11% |
| Solna | 4,70% |
| Hammarby Sjöstad | 4,77% |
| Flemingsberg | 5,26% |
| Övriga marknader | 5,40% |
| Genomsnittlig avkastning | 4,51% |

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 31 mars 2024 uppgick det totala fastighetsvärdet till 77,4 Mdkr (78,1).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Värdet uppgick vid kvartalsskiftet till 395 Mkr (795) varav pågående produktion 87 Mkr (466) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 308 Mkr (329).

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 38 545 Mkr (39 244) och soliditeten till 47 procent (48). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 123 kr (137). EPRA NRV uppgick till 146 kr per aktie (166).

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 317 Mkr (341). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -129 Mkr (112). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -651 Mkr (-778), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 409 Mkr (320). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighets-transaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med -54 Mkr (-5) under perioden.

NYA BOSTÄDER I HAGA NORRA

Fabeges helägda dotterbolag Birger Bostad har påbörjat uppförandet av 285 bostäder i Haga Norra.

I det nya bostadsprojektet om totalt 210 bostadsrättslägenheter och 78 hyresrättslägenheter har NCC 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.

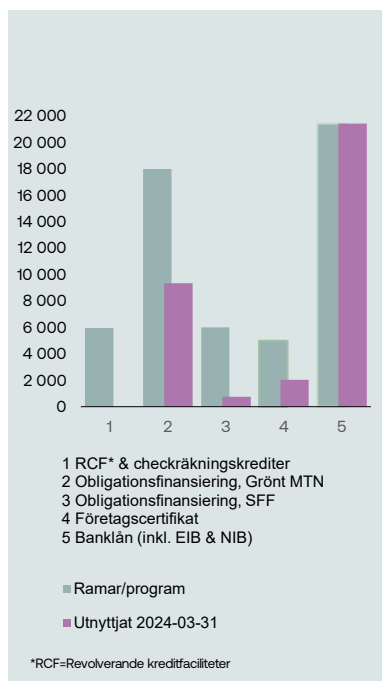
Säljstart börjar under tredje kvartalet med beräknad inflyttning från andra halvåret 2025.



Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden. Kapitalmarknaden har förbättras avsevärt sedan hösten 2023 både avseende tillgänglighet och villkor.

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



99%

Grön finansiering
31 mars 2024

Moody's Rating

Baa2

negativ outlook

Reviderat i november 2023

FINANSIERING

Fabege strävar efter en jämnvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansörarna 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.

Under årets första månader har korträntan fortsatt varit stabil med förväntan om att Riksbanken sänker styrränten senare i år medan de längre räntorna har stigit något. Samtidigt har kapitalmarknaden fortsatt utvecklats väl med en stabil efterfrågan från investerare med lägre kreditmarginaler som följd. Fabege emitterade under årets första kvartal sin första obligation i publik format på flera år och bedömer att marknaden fortsätter att vara mottaglig att investera i Fabege.

Räntebärande skulder har under kvartalet ökat något medan räntekostnaderna har hållits relativt stabila. Per kvartalsskiftet uppgick total lånevolym till 33,6 Mdkr varav 12,1 Mdkr via kapitalmarknaden och 21,5 Mdkr via bankmarknaden. Totalt sett ökade finansieringen via bankmarknaden med knappt 0,5 Mdkr och via kapitalmarknaden med drygt 0,1 Mdkr.

Lånelöften och outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive backupfaciliteten för certifikatsprogrammet, uppgick per kvartalsskiftet till 6,0 Mdkr, en minskning med 1,0 Mdkr efter att löften omvandlats till lån under kvartalet.

Per 2024-03-31 uppgick kapitalbindningstiden till 4,0 år och räntebindningstiden till 1,9 år. Inklusive derivatportföljens stängningsbara swappars beräknade löptid uppgår den justerade räntebindningstiden till 2,8 år. Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswappar om totalt 16,3 Mdkr samt stängningsbara swappar om totalt 6,0 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 10 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 23 Mkr (7) 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, 2024-03-31

| | 2024-03-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Räntebärande skulder, Mkr | 33 579 | 32 982 |
| varav utestående MTN, Mkr | 9 348 | 9 570 |
| varav utestående SFF, Mkr | 738 | 764 |
| varav utestående certifikat, Mkr | 2 045 | 1 655 |
| Outnyttjade kreditlöften, Mkr ¹ | 5 960 | 6 960 |
| Kapitalbindning, år | 4,0 | 4,1 |
| Räntebindning, år ² | 1,9 | 2,1 |
| Räntebindning, andel av portföljen, % | 56 | 60 |
| Derivat marknadsvärde, Mkr | 899 | 686 |
| Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, % | 3,29 | 3,13 |
| Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, % | 3,20 | 3,04 |
| Ej pantsatta tillgångar, % | 37 | 41 |
| Belåningsgrad, % | 43 | 42 |

¹ Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

² Räntebindningen justerad med beräknad löptid för stängningsbara swappar uppgick till 2,8 år (3,1)

KAPITALFÖRSÖRJNING



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

SÄKERHETSFÖRDELNING



- Pantsatta tillgångar 63%
- Ej pantsatta tillgångar 37%

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2024-03-31

| | Belopp, Mkr | Snittränta, % | Andel, % |
|---------------|---------------|---------------|------------|
| < 1 år | 17 754 | 5,15 | 53 |
| 1-2 år | 2 000 | 0,96 | 6 |
| 2-3 år | 4 150 | 0,97 | 12 |
| 3-4 år | 2 914 | 1,28 | 9 |
| 4-5 år | 2 962 | 1,37 | 9 |
| 5-6 år | 2 000 | 0,44 | 6 |
| 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 |
| Totalt | 33 579 | 3,20 | 100 |

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2024-03-31

| | Kreditavtal, Mkr | Utnyttjat, Mkr |
|-------------------|------------------|----------------|
| Certifikatprogram | 2 045 | 2 045 |
| < 1 år | 5 548 | 5 538 |
| 1-2 år | 8 693 | 5 193 |
| 2-3 år | 11 400 | 8 950 |
| 3-4 år | 415 | 415 |
| 4-5 år | 3 706 | 3 706 |
| 5-10 år | 4 070 | 4 070 |
| 10-15 år | 3 663 | 3 663 |
| 15-20 år | 0 | 0 |
| Totalt | 39 539 | 33 579 |

GRÖN FINANSIERING, 2024-03-31

| | Kreditramar | Utestående lån och obligationer |
|------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Gröna MTN-obligationer, Mkr | 9 348 | 9 348 |
| Gröna obligationer via SFF, Mkr | 738 | 738 |
| Gröna företagscertifikat, Mkr | 2 045 | 2 045 |
| Gröna lån, övriga, Mkr | 27 408 | 21 448 |
| Total grön finansiering, Mkr | 39 539 | 33 579 |
| Andel grön finansiering, % | 99 | 99 |
| Totalt grönt låneutrymme, Mkr | 45 927 | |
| varav fritt grönt låneutrymme, Mkr | 15 351 | |

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.

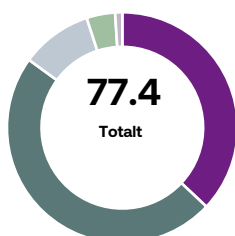
Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabege.se/finansiering, där även investerarrapporterna finns att tillgå.

Verksamheten jan-mar 2024¹

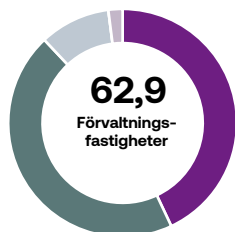
Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, dock upplever vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden och fortsatt långa ledtider till avslut. Nettouthyrningen uppgick till -36 Mkr (-12) medan uthyrningsgraden minskade till 90 procent (91). Projekten fortlöpte enligt plan.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE, 2024-03-31, MDKR

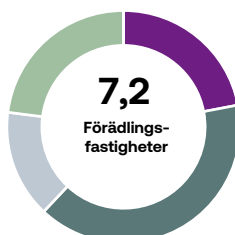
- Innerstaden
- Hammarby Sjöstad
- Övriga marknader
- Solna
- Flemingsberg



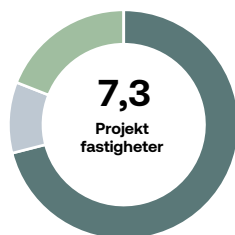
■ 37% ■ 48% ■ 10% ■ 4% ■ 1%



■ 43% ■ 45% ■ 10% ■ 0% ■ 2%



■ 22% ■ 40% ■ 15% ■ 23% ■ 0%



■ 0% ■ 71% ■ 10% ■ 19% ■ 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 31 mars 2024 ägde Fabege 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,0 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 77,4 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,5 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 234 tkvm varav 148 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 262 Mkr. De stora pågående projekten omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 146 tkvm med ett hyresvärde om 392 Mkr.

Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick till 86 procent (84).

NETTOUTHYRNING

Under perioden tecknades 30 (8) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 52 Mkr (48) varav 95 procent (100) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -88 Mkr (-60). Nettouthyrningen uppgick till -36 Mkr (-12). Hyreskontrakt om 25 Mkr (34) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -0,9 procent (-4). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 84 Mkr (179) till oförändrade villkor. Återköpsgraden under perioden uppgick till 56 procent (76).

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Inga förändringar skedde i fastighetsportföljen under perioden.

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 645 Mkr (699) i befintliga fastigheter och projekt, varav 455 Mkr (416) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 190 Mkr (283) varav en större andel avsåg hyresgästanpassningar.

AVSLUTADE PROJEKT

Inga projekt avslutades under perioden.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Nybyggnation av lokaler för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4, Flemingsberg har slutbesiktats och färdigställs nu inför hyresgästens tillträde den 1 juni. Investeringen beräknas uppgå till 465 Mkr. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, very good.

Nybyggnation av kontorshuset på fastigheten Ackordet 1, Haga Norra, löper på med inre arbeten avseende installationer och anpassningar för hyresgäster. Investeringen beräknas uppgå till drygt 1,4 Mdkr. Uthyrningsgraden uppgår till 66 procent. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, outstanding.

Investeringen i garagefastigheten i Haga Norra som inkluderar grund för kommande bostadskvarter löper på. Investeringen beräknas uppgå till cirka 460 Mkr med planerat färdigställande under 2024.

I Flemingsberg fortgår projektet i Separatorm 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 arbeten med stomkomplettering och inredningsarbeten. Investeringen beräknas uppgå till 1 060 Mkr exklusive markförvärv. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, excellent. Alfa Laval tillträder 30 april 2025.

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-MAR 2024

| Totala investeringar, Mkr | |
|--|------------|
| Investeringar i förvaltningsportföljen | 190 |
| Investeringar i förädlingsfastigheter | 40 |
| Investeringar i projektfastigheter | 415 |
| Totala investeringar | 645 |

FASTIGHETSFÖRVÄRV, JAN-MAR 2024

| Fastighets- namn | Område | Kategori | Uthyr- ningsbar yta, kvm |
|---------------------|--------|----------|--------------------------------|
| Kv 1 | | | |
| Inga | | | |
| Totalt | | | |

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING, JAN-MAR 2024

| Fastighets- namn | Område | Kategori | Uthyr- ningsbar yta, kvm |
|---------------------|--------|----------|--------------------------------|
| Kv 1 | | | |
| Inga | | | |
| Totalt | | | |

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 hyresgäst Anpassningar.

Den beräknade investeringen har ökat till totalt 486 Mkr inklusive investeringar för hyresgäst Anpassningar. Samtidigt har hyresvärdet i tecknade avtal ökat.

Fastigheten certifieras enligt BREEAM Bespoke, excellent.

Birger Bostad

Birger Bostads projektportfölj omfattar 19 projekt varav 5 (inklusive 4 etapper i Haga Norra) drivs i pågående produktion.

Bedömd investeringsvolym i pågående projekt uppgår till ca 1,1 Mdkr inklusive markförvärv varav 111 Mkr avser ett BRF-projekt i Upplands Väsby och drygt 1 Mdkr avser utvecklingen av nästkommande

bostadskvarter i Haga Norra. Projektet i Haga Norra omfattar totalt 288 lägenheter varav 78 hyresrätter med möjlig inflyttning andra halvåret 2025. Arbeten med projektering pågår och stomresning har påbörjats. Fastigheten kommer via fastighetsbildning att överföras från Fabeges förvaltningsportfölj till exploateringsportföljen under andra kvartalet.

Under perioden färdigställdes och slutavräknades 1 projekt i Staffanstop. Sedan årsskiftet har 3 bostäder sålts, därefter kvarstår 11 osålda bostäder i färdigställda och pågående projekt exklusive Haga Norra. Försäljning av lägenheterna i Haga Norra kommer att inledas under andra halvåret.

BOSTADSUTVECKLING I JOINT VENTURES

Bostadsprojektet i samarbete med Brabo i Haga Norra är avslutat. Samtliga 418 lägenheter har sålts varav de sista två lägenheterna tillträdts under andra kvartalet.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2024-03-31

| Fastighetsbeteckning | Kategori | Område | Färdigställt | Uthyrningsbar yta kvm | Uthyrningsgrad % yta ¹ | Hyresvärde ² | Bokfört värde Mkr | Beräknad | Varav upp- arbetat Mkr |
|---|---------------|------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------|
| | | | | | | | | invest- ering Mkr | |
| Regulatern 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 |
| Regulatern 3 (del av) | Kontor | Flemingsberg | Q1-2025 | 5 800 | 83% | 10 | 649 | 193 | 135 |
| Separatort 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 uthyrningsgrad per 2024-03-31.

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

BYGGRÄTTER, 2024-03-31

| Område | Kommersiella byggrätter | | | Område | Bostadsbyggrätter | | |
|------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|---------------|-----------------------|
| | Kvm BTA | Laga kraft, % | Bokfört värde, kr/kvm | | Kvm BTA | Laga kraft, % | Bokfört värde, kr/kvm |
| Innerstaden | 32 400 | 13 | 8 300 | Innerstaden | 3 600 | 0 | 0 |
| Solna | 306 900 | 38 | 6 700 | Solna | 184 100 | 41 | 8 400 |
| Hammarby Sjöstad | 49 000 | 75 | 5 400 | Hammarby Sjöstad | 24 600 | 18 | 14 900 |
| Flemingsberg | 268 900 | 6 | 4 800 | Flemingsberg | 264 500 | 0 | 5 200 |
| Birger Bostad | - | - | - | Birger Bostad | 106 400 | 80 | 7 200 |
| Övriga | 20 000 | 100 | 1 500 | Övriga | - | - | - |
| Summa | 677 200 | 29 | 5 800 | Summa | 583 200 | 28 | 6 900 |

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättsyta. Utveckling kommer i vissa fall kräva rivning 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.

FASTIGHETSBESTÅNDET, 2024-03-31

| Fastighetsinnehav | Antal fastigheter | Uthyrbar yta tkvm | Marknadsvärde Mkr | Hyresvärde ² Mkr | Konkonomisk |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| | | | | | uthyrningsgrad, % |
| Förvaltningsfastigheter ¹ | 61 | 947 | 62 847 | 3 560 | 90 |
| Förädlingsfastigheter ¹ | 19 | 234 | 7 227 | 468 | - |
| Mark och projektfastigheter ¹ | 20 | 64 | 7 283 | 5 | - |
| Summa | 100 | 1 245 | 77 357 | 4 033 | - |
| Varav Innerstaden | 26 | 312 | 28 843 | 1 573 | 92 |
| Varav Solna | 51 | 687 | 36 678 | 1 866 | 90 |
| Varav Hammarby Sjöstad | 10 | 139 | 7 864 | 449 | 87 |
| Varav Flemingsberg | 9 | 68 | 3 010 | 78 | - |
| Varav Övriga | 4 | 39 | 962 | 67 | 82 |
| Summa | 100 | 1 245 | 77 357 | 4 033 | 90 |

¹ Se vidare under definitioner. ² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 129 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 mars 2024) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG

| Belopp i Mkr | 2024 | | | | | 2023 | | | | |
|--|------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| | jan-mar Förvaltning | jan-mar Förädling | jan-mar Projekt | jan-mar Bostad | jan-mar Totalt | jan-mar Förvaltning | jan-mar Förädling | jan-mar Projekt | jan-mar Bostad | jan-mar Totalt |
| Hyresintäkter | 801 | 61 | 2 | 3 | 867 | 770 | 53 | 3 | 3 | 829 |
| Omsättning bostadsutveckling | - | - | - | 141 | 141 | - | - | - | 187 | 187 |
| Övriga intäkter | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Summa nettoomsättning | 801 | 61 | 2 | 144 | 1 008 | 770 | 53 | 3 | 190 | 1 016 |
| Fastighetskostnader | -203 | -33 | -12 | - | -248 | -200 | -23 | -7 | -1 | -231 |
| Kostnader bostadsutveckling | - | - | - | -140 | -140 | - | - | - | -165 | -165 |
| Bruttoresultat | 598 | 28 | -10 | 4 | 620 | 570 | 30 | -4 | 24 | 620 |
| Varav driftöverskott fastighetsförvaltning | 598 | 28 | -10 | 3 | 619 | 570 | 30 | - | 2 | 598 |
| Överskottsgrad, % | 75% | 46% | -500% | 100% | 71% | 74% | 57% | -133% | 67% | 72% |
| varav bruttoresultat bostadsutveckling | - | - | - | 1 | 1 | - | - | - | 22 | 22 |
| Central administration | -23 | -3 | -3 | - | -29 | -22 | -2 | -2 | - | -26 |
| Räntenetto | -193 | -22 | -23 | -2 | -240 | -184 | -20 | -8 | -9 | -221 |
| Tomträttsavgäld | -11 | - | - | - | -11 | -12 | - | - | - | -12 |
| Resultatandelar i intressebolag | -11 | - | - | - | -11 | -10 | - | - | - | -10 |
| Förvaltningsresultat | 360 | 3 | -36 | 2 | 329 | 342 | 8 | -14 | 15 | 351 |
| Realiserade värdeförändr. fastigheter | 3 | - | - | - | 3 | - | - | - | - | 0 |
| Orealiserade värdeförändr. fastigheter | -1 151 | -243 | 28 | -15 | -1 381 | -1 609 | -269 | -224 | -8 | -2 110 |
| Resultat före skatt per segment | -788 | -240 | -8 | -13 | -1 049 | -1 267 | -261 | -238 | 7 | -1 759 |
| Värdeförändr. räntederivat & aktier | | | | | 213 | | | | | -218 |
| Resultat före skatt | -788 | -240 | -8 | -13 | -836 | | | | | -1 977 |
| Marknadsvärde fastigheter | 62 619 | 7 227 | 7 283 | 228 | 77 357 | 70 423 | 7 707 | 6 609 | 255 | 84 994 |
| Projekt & exploateringsfastigheter | - | - | - | 395 | 395 | - | - | - | 795 | 795 |
| Uthyrningsgrad, % | 90 | - | - | - | - | 90 | - | - | - | - |

Förklaring av klassificering samt omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 23.

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

TOPPLACERING I GRESB 2023

Fabege fick 93 poäng av 100 i GRESBs årliga utvärdering av fastighetssektorn. Medelpoängen var 75. Totalt utvärderades 2 084 bolag.



SCIENCE BASED TARGETS

Vårt högt satta klimatmål är godkänt av SBTi sedan 2020.



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Mål & strategi

STADSUTVECKLING

Vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att stärka våra stadsdelar som upplevelsebaserade 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 CO₂-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 procent lägre CO₂-avtryck
- Cirkularitetsindex 20 procent vid större ombyggnationer

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

CO₂e/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.

Under kvartalet har energianvändningen minskat med 0,3 % i förvaltningsbeståndet jämfört med första kvartalet 2023.

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. Under kvartalet har vi inlett omcertifieringar av 24 fastigheter inom förvaltningsbeståndet 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 4 EU-taxonomi, sid 24.

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

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 | 712 522 | 66% |
| BREEAM-SE | 14 | 358 245 | 32% |
| BREEAM Bespoke | 1 | 7 423 | 1% |
| Miljöbyggnad | 1 | 5 593 | 1% |
| Totalt miljöcertifierade fastigheter | 63 | 1 083 783 | 100% |

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

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

| | 2024, kv1 | 2023 | 2022 | Mål |
|--|-----------|------|------|-----------------|
| Energieffektivitet, kWh/kvm Atemp | 25 | 73 | 77 | Max 70 kWh/kvm* |
| Andel förnybar energi, % | 94 | 94 | 95 | 100 |
| Miljöcertifiering, antal fastigheter | 63 | 63 | 59 | - |
| Miljöcertifiering, andel av total yta, % | 82 | 84 | 81 | 100 |
| Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, % | 95 | 100 | 96 | 100 |
| Gröna hyresavtal, andel av total yta, % | 91 | 89 | 80 | 100 |
| Grön finansiering, % | 99 | 100 | 99 | 100 |
| Nöjda medarbetare, förtroendeindex,% | n/a | 88 | 87 | 2024 >88 |
| GRESB, poäng | n/a | 94 | 93 | >90 |

*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 dylkt, inräknas. Area för garage, inom byggnaden, i bostadshus eller annan lokalbyggnad än garage, inräknas inte.

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 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.

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

| Värdeförändring % | Resultat effekt efter skatt, Mkr | Soliditet % | Belåningsgrad, % |
|-------------------|----------------------------------|-------------|------------------|
| +1 | 603 | 46,9% | 43,2% |
| 0 | 0 | 46,6% | 43,4% |
| -1 | -603 | 46,3% | 43,6% |

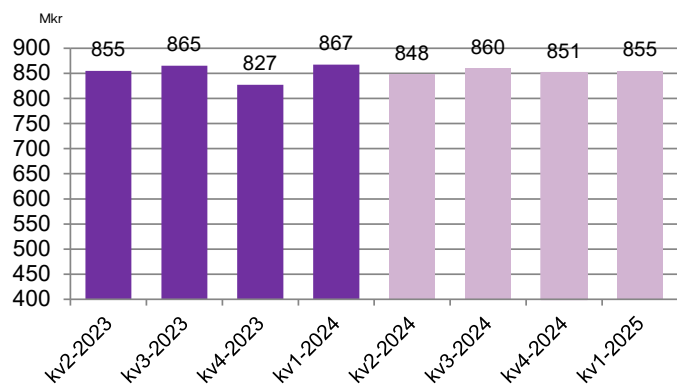
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

| | Förändring | Effekt, Mkr |
|-------------------------------------|------------|-------------|
| Hyresintäkter, totalt | 1% | 34,7 |
| Hyresnivå, kommersiella intäkter | 1% | 32,0 |
| Ekonomisk uthyringsgrad | 1%-enhet | 35,7 |
| Fastighetskostnader | 1% | -8,7 |
| Räntekostnader, rullande 12 månader | 1%-enhet | 139,0 |
| Räntekostnader längre perspektiv | 1%-enhet | 335,8 |

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 kontraktspportfölj per bokslutsdagen.

PERSONAL

Vid periodens slut var 227 personer (230) anställda i koncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 81 Mkr (124) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 41 Mkr (-363). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (1).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

| 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% |

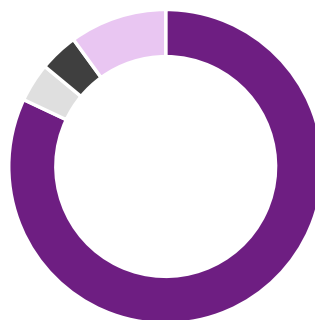
¹Varav drygt 253 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

STÖRSTA KUNDERNA

| | Andel ¹ , % | Löper till år |
|----------------------------------|------------------------|---------------|
| Skandinaviska Enskilda Banken AB | 6,7% | Q3-2037 |
| Ica Fastigheter AB | 3,9% | Q4-2030 |
| Convendum Stockholm City AB | 3,7% | Q2-2034 |
| Telia Sverige AB | 3,7% | Q1-2031 |
| Tietoevry Tech Services AB | 2,3% | Q1-2029 |
| Carnegie Investment Bank AB | 2,1% | Q3-2027 |
| Bilia AB | 1,7% | Q1-2041 |
| Svea Bank AB | 1,7% | Q4-2027 |
| Statens Skolverk | 1,5% | Q3-2030 |
| Telenor Sverige AB | 1,3% | Q3-2028 |
| Summa | 29% | |

¹Andel av kontrakterad hyra.

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



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

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 säsongsberoende. 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. Högre avkastningskrav har delvis mötts av högre inflationsantaganden. Även om affärsavsluten på transaktionsmarknaden är få så bekräftar de affärer som genomförts att de långsiktiga investerarna fortfarande 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 25 april 2024

Stefan Dahlbo

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

Fabegeaktien

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

ÄGARE*

Den 31 mars 2024 hade Fabege totalt 44 086 kända aktieägare varav 59,7 procent svenskt ägande. De 12 största ägarna kontrollerar 51,9 procent av kapitalet.

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 31 mars 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, 2024-03-31*

| | Antal aktier* | Andel av kapital, % | Andel av röster, % |
|---|--------------------|---------------------|--------------------|
| Backahill AB | 52 108 718 | 15,75 | 16,56 |
| John Fredriksen | 37 757 551 | 11,42 | 12,00 |
| Nordea Fonder | 12 838 131 | 3,88 | 4,08 |
| Vanguard | 10 690 913 | 3,23 | 3,40 |
| Länsförsäkringar Fonder | 10 630 978 | 3,21 | 3,38 |
| BlackRock | 9 984 296 | 3,02 | 3,17 |
| E.N.A City Aktiebolag | 7 144 796 | 2,16 | 2,27 |
| Folksam | 7 118 583 | 2,15 | 2,26 |
| Tredje AP-fonden | 7 025 429 | 2,12 | 2,23 |
| Norges Bank | 6 283 523 | 1,90 | 2,00 |
| APG Asset Management | 5 179 041 | 1,57 | 1,65 |
| AFA Försäkring | 4 902 453 | 1,48 | 1,56 |
| Totalt 12 största aktieägare | 171 664 412 | 51,89 | 54,56 |
| Totalt antal utestående aktier | 314 577 096 | 95,10 | 100 |
| Innehav av egna aktier | 16 206 048 | 4,90 | - |
| Totalt antal registrerade aktier | 330 783 144 | 100 | 100 |

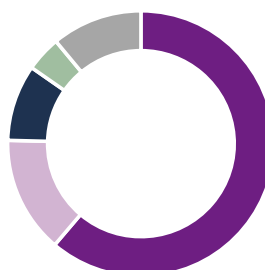
OMSÄTTNING & HANDEL JAN-MAR 2024*

| | |
|---------------------------------|------------|
| Högsta kurs, kr | 108,6 |
| Lägsta kurs, kr | 83,5 |
| VWAP, kr | 93,8 |
| Daglig snittomsättning, kr | 63 103 074 |
| Antal omsatta aktier, st | 42 380 546 |
| Snitt antal avslut, st | 1 560 |
| Antal avslut, st | 98 265 |
| Snittvärde per avslut, kr | 40 457 |
| Dagomsättning rel. börsvärde, % | 0,20 |

AKTIEFÖRDELNING*

| | 2024-03-31 | 2023-03-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Antal ägare | 44 086 | 45 120 |
| Antal utländska ägare | 992 | 995 |
| Utländska ägande, % | 40,3 | 35,8 |
| Fondägande, % | 28,3 | 33,7 |
| Insynsägande, % | 15,9 | 15,9 |

LANDSFÖRDELNING 2024-03-31*



- Sverige 59,7%
- Norge 14%
- USA 9,4%
- Finland, 4%
- Resterande 12,9%

*Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetade data från bland andra Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

Finansiella data

Koncernen

Rapport över totalresultatet i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2024 | 2023 | 2023 | Rullande 12 mån |
|---|--------------|---------------|---------------|-----------------|
| | jan-mar | jan-mar | jan-dec | apr-mar |
| Hysesintäkter ¹ | 867 | 829 | 3 366 | 3 404 |
| Omsättning bostadsutveckling | 141 | 187 | 553 | 508 |
| Övriga intäkter ² | - | - | 11 | 11 |
| Nettoomsättning | 1 008 | 1 016 | 3 930 | 3 923 |
| Fastighetskostnader | -248 | -231 | -853 | -871 |
| Kostnader bostadsutveckling | -140 | -165 | -549 | -524 |
| Bruttoresultat | 620 | 620 | 2 528 | 2 528 |
| <i>varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott</i> | <i>619</i> | <i>598</i> | <i>2 524</i> | <i>2 544</i> |
| <i>Överskottsgrad, %</i> | <i>71%</i> | <i>72%</i> | <i>75%</i> | <i>75%</i> |
| <i>varav bruttoresultat bostadsutveckling</i> | <i>1</i> | <i>22</i> | <i>4</i> | <i>-16</i> |
| Central administration | -29 | -26 | -97 | -99 |
| Räntenetto | -240 | -221 | -962 | -982 |
| Tomträttsavgäld | -11 | -12 | -45 | -44 |
| Resultatandelar i intressebolag | -11 | -10 | 34 | 34 |
| Förvaltningsresultat | 329 | 351 | 1 458 | 1 437 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 3 | 0 | 0 | 3 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | -1 381 | -2 110 | -7 831 | -7 102 |
| Orealiserade värdeförändringar räntederivat | 213 | -217 | -1 003 | -573 |
| Värdeförändringar aktier | - | -1 | -4 | -3 |
| Resultat före skatt | -836 | -1 977 | -7 380 | -6 238 |
| Aktuell skatt | - | 0 | -1 | -1 |
| Uppskjuten skatt | 137 | 393 | 1 863 | 1 607 |
| Periodens/Årets resultat | -699 | -1 584 | -5 518 | -4 632 |
| <i>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Omvärdering av förmånsbestämda pensioner | - | 0 | 3 | - |
| Periodens/Årets totalresultat | -699 | -1 584 | -5 515 | -4 632 |
| Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | -699 | -1 584 | -5 515 | -4 632 |
| Resultat per aktie, kr ³ | -2:22 | -5:04 | -17:54 | -14:73 |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental | 314 577 | 314 577 | 314 577 | 314 577 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 314 577 | 314 577 | 314 577 | 314 577 |

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 28 Mkr (24) för perioden jan-mar 2024.

² Avser elstöd

³ Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2024 | 2023 | 2023 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| | 31 mar | 31 mar | 31 dec |
| Tillgångar | | | |
| Goodwill | 205 | 205 | 205 |
| Fastigheter | 77 358 | 84 994 | 78 093 |
| Nyttjanderättstillgång | 949 | 1 243 | 949 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 30 | 25 | 30 |
| Derivatinstrument | 1 029 | 1 472 | 925 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 1 343 | 490 | 1 319 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 395 | 795 | 519 |
| Övriga omsättningstillgångar | 1 247 | 1 333 | 997 |
| Kortfristiga placeringar | 98 | 96 | 98 |
| Likvida medel | 31 | 82 | 85 |
| Summa tillgångar | 82 685 | 90 735 | 83 220 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 38 545 | 43 175 | 39 244 |
| Uppskjuten skatt | 8 168 | 9 802 | 8 305 |
| Övriga avsättningar | 154 | 157 | 158 |
| Räntebärande skulder ¹ | 33 579 | 33 976 | 32 982 |
| Leasingskuld | 949 | 1 243 | 949 |
| Derivatinstrument | 130 | 0 | 240 |
| Ej räntebärande skulder | 1 160 | 2 382 | 1 342 |
| Summa eget kapital och skulder | 82 685 | 90 735 | 83 220 |

¹ Varav kortfristiga 5 538 Mkr (7 169).

Koncernen

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

| Belopp i Mkr | Summa eget kapital | | | | | Summa eget kapital |
|--|--------------------|----------------------------|--|--|-------------------------------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | |
| Eget kapital 2023-01-01 enligt fastställt rapport över finansiell ställning | 5 097 | 3 017 | 37 400 | 45 514 | 0 | 45 514 |
| Periodens resultat | | | -5 518 | -5 518 | | -5 518 |
| Övrigt totalresultat | | | 3 | 3 | | 3 |
| Summa totalresultat för perioden | | | -5 515 | -5 515 | 0 | -5 515 |
| TRANSAKTIONER MED ÄGARE | | | | | | |
| Återköp av aktier | | | - | - | | - |
| Beslutad ännu ej utbetald utdelning | | | -189 | -189 | | -189 |
| Kontantutdelning | | | -566 | -566 | | -566 |
| Summa transaktioner med ägare | | | -755 | -755 | 0 | -755 |
| Eget kapital 2023-12-31 enligt fastställt rapport över finansiell ställning | 5 097 | 3 017 | 31 130 | 39 244 | 0 | 39 244 |
| Periodens resultat | | | -699 | -699 | | -699 |
| Övrigt totalresultat | | | 0 | 0 | | 0 |
| Summa totalresultat för perioden | | | -699 | -699 | 0 | -699 |
| TRANSAKTIONER MED ÄGARE | | | | | | |
| Återköp av aktier | | | - | - | | - |
| Beslutad ännu ej utbetald utdelning | | | | | | 0 |
| Kontantutdelning | | | | | | 0 |
| Summa transaktioner med ägare | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Eget kapital 2024-03-31 enligt fastställt rapport över finansiell ställning | 5 097 | 3 017 | 30 431 | 38 545 | 0 | 38 545 |

Rapport över kassaflödesanalys

| Belopp i Mkr | 2024 | 2023 | 2023 |
|---|-------------|-------------|---------------|
| | jan-mar | jan-mar | jan-dec |
| Löpande verksamhet | | | |
| Bruttoresultat | 620 | 620 | 2 528 |
| Central administration | -29 | -26 | -97 |
| Återläggning avskrivningar och nedskrivningar | 3 | | |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | 3 | 2 | 11 |
| Erhållen ränta | 4 | 6 | 24 |
| Erlagda finansiella kostnader | -284 | -261 | -1 150 |
| Betald inkomstskatt | 0 | 0 | 0 |
| Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital | 317 | 341 | 1 316 |
| Förändring av rörelsekapital | | | |
| Förändring projekt- och exploateringsfastigheter | 124 | 98 | 373 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -251 | -290 | 44 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -2 | 304 | -163 |
| Summa förändring av rörelsekapital | -129 | 112 | 254 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 188 | 453 | 1 570 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av rörelse nettolikvidpåverkan | - | 0 | - |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | -620 | -673 | -2 978 |
| Förvärv av fastigheter | | -57 | -78 |
| Avyttring av fastigheter | | | 2 977 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | -31 | -48 | -253 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -651 | -778 | -332 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Utdelning till aktieägarna | -189 | -315 | -881 |
| Återköp egna aktier | - | - | - |
| Upptagna lån | 6 509 | 7 765 | 22 275 |
| Amortering av skuld | -5 911 | -7 130 | -22 634 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 409 | 320 | -1 240 |
| Periodens kassaflöde | -54 | -5 | -2 |
| Likvida medel vid periodens början | 85 | 87 | 87 |
| Likvida medel vid periodens slut | 31 | 82 | 85 |

Koncernen

Nyckeltal

| Finansiella ¹ | 2024 | 2023 | 2023 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| | jan-mar | jan-mar | jan-dec |
| Avkastning på eget kapital, % | -7,2 | -14,3 | -13,0 |
| Ränteläckningsgrad, ggr | 2,4 | 2,6 | 2,5 |
| Soliditet, % | 47 | 48 | 47 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 43 | 40 | 42 |
| Skuldkvot, ggr | 13,8 | 15,4 | 13,5 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 0,9 | 0,8 | 0,8 |
| Aktierelaterade ¹ | | | |
| Resultat per aktie, kr ² | -2:22 | -5:04 | -17:54 |
| Eget kapital per aktie, kr | 123 | 137 | 125 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr | 0:60 | 1:44 | 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 |
| Fastighetsrelaterade | | | |
| Antal fastigheter | 100 | 102 | 100 |
| Fastigheternas bokförda värde, Mkr | 77 357 | 84 994 | 78 093 |
| Uthyrbar yta, kvm | 1 245 000 | 1 303 000 | 1 246 000 |
| Projekt & exploateringsfastigheter, Mkr | 395 | 795 | 519 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 90 | 90 | 91 |
| Totalavkastning fastigheter, % | -1,0 | -1,7 | -6,2 |
| Överskottsgrad, % | 71 | 72 | 75 |

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

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA nyckeltal

| | 2024 | 2023 | 2023 |
|---|---------|---------|---------|
| | jan-mar | jan-mar | jan-dec |
| EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr | 300 | 318 | 1 314 |
| EPRA Earnings (EPS), kr/aktie | 0:95 | 1:01 | 4:18 |
| EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr | 45 814 | 52 301 | 47 052 |
| EPRA NRV, kr/aktie | 146 | 166 | 150 |
| EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr | 42 874 | 48 722 | 44 177 |
| EPRA NTA, kr/aktie | 136 | 155 | 140 |
| EPRA NDV (substansvärde), Mkr | 38 340 | 43 725 | 39 228 |
| EPRA NDV, kr/aktie | 122 | 139 | 125 |
| EPRA Vakansgrad, % | 10 | 10 | 9 |
| EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, % | 9 | 8 | 11 |

Uppskjuten skatt

| Uppskjuten skatt hänförlig till: | 2024 | 2023 | 2023 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| | 31 mar | 31 mar | 31 dec |
| - underskottsavdrag, Mkr | -307 | -486 | -410 |
| - skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr | 8 312 | 10 005 | 8 596 |
| - derivatinstrument, Mkr | 185 | 303 | 141 |
| - övrigt, Mkr | -22 | -20 | -22 |
| Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr | 8 168 | 9 802 | 8 305 |

Koncernen kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2024 | | | | 2023 | | | | 2022 | | | |
|---|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Kvartal 1 | Kvartal 4 | Kvartal 3 | Kvartal 2 | Kvartal 1 | Kvartal 4 | Kvartal 3 | Kvartal 2 | Kvartal 1 | Kvartal 4 | Kvartal 3 | Kvartal 2 |
| Hyresintäkter | 867 | 827 | 854 | 855 | 829 | 781 | 771 | 717 | | | | |
| Omsättning bostadsutveckling | 141 | 67 | 177 | 122 | 187 | 163 | 104 | 22 | | | | |
| Övriga intäkter | - | - | 11 | - | - | - | - | - | | | | |
| Nettoomsättning | 1 008 | 894 | 1 042 | 977 | 1 016 | 944 | 875 | 739 | | | | |
| Fastighetskostnader | -248 | -203 | -206 | -213 | -231 | -207 | -186 | -190 | | | | |
| Kostnader bostadsutveckling | -140 | -86 | -182 | -116 | -165 | -252 | -98 | -10 | | | | |
| Bruttoresultat | 620 | 605 | 654 | 648 | 620 | 485 | 591 | 539 | | | | |
| varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - Driftöverskott | 619 | 624 | 659 | 642 | 598 | 574 | 585 | 527 | | | | |
| Överskottsgrad | 71% | 76% | 76% | 75% | 72% | 74% | 76% | 74% | | | | |
| varav bruttoresultat bostadsutveckling | 1 | -19 | -5 | 6 | 22 | -89 | 6 | 12 | | | | |
| Central administration | -29 | -16 | -26 | -29 | -26 | -25 | -22 | -30 | | | | |
| Räntenetto | -240 | -237 | -265 | -239 | -221 | -189 | -159 | -137 | | | | |
| Tomträttsavgäld | -11 | -10 | -12 | -12 | -12 | -12 | -11 | -10 | | | | |
| Resultatandelar i intressebolag | -11 | 3 | 59 | -17 | -10 | -24 | 9 | -15 | | | | |
| Förvaltningsresultat | 329 | 345 | 410 | 351 | 351 | 235 | 408 | 347 | | | | |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | -1381 | -2 415 | -1 591 | -1 715 | -2 110 | -3 665 | 253 | 1 020 | | | | |
| Orealiserade värdeförändringar räntederivat | 213 | -888 | -15 | 117 | -217 | -61 | 277 | 657 | | | | |
| Värdeförändringar aktier | 0 | -3 | -1 | 1 | -1 | -3 | 1 | -1 | | | | |
| Resultat före skatt | -836 | -2 961 | -1 197 | -1 246 | -1 977 | -3 494 | 939 | 2 023 | | | | |
| Aktuell skatt | 0 | -1 | 0 | 0 | 0 | -3 | 0 | 0 | | | | |
| Uppskjuten skatt | 137 | 971 | 205 | 294 | 393 | 768 | -211 | -428 | | | | |
| Periodens resultat | -699 | -1 991 | -992 | -952 | -1 584 | -2 729 | 728 | 1 595 | | | | |

Finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2024 | | | | 2023 | | | | 2022 | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Kvartal 1 | Kvartal 4 | Kvartal 3 | Kvartal 2 | Kvartal 1 | Kvartal 4 | Kvartal 3 | Kvartal 2 | Kvartal 1 | Kvartal 4 | Kvartal 3 | Kvartal 2 |
| Tillgångar | | | | | | | | | | | | |
| Goodwill | 205 | 205 | 205 | 205 | 205 | 205 | 205 | 205 | | | | |
| Fastigheter | 77 358 | 78 093 | 82 700 | 83 520 | 84 994 | 86 348 | 89 373 | 88 480 | | | | |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt | 949 | 949 | 1 243 | 1 243 | 1 243 | 1 243 | 1 090 | 1 091 | | | | |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 30 | 30 | 28 | 25 | 25 | 25 | 18 | 19 | | | | |
| Derivatinstrument | 1 029 | 925 | 1 574 | 1 589 | 1 472 | 1 689 | 1 750 | 1 473 | | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | 1 343 | 1 319 | 531 | 514 | 490 | 456 | 450 | 757 | | | | |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 395 | 519 | 563 | 716 | 795 | 892 | 957 | 845 | | | | |
| Övriga omsättningsstillgångar | 1 247 | 997 | 1 107 | 1 122 | 1 333 | 1 042 | 1 250 | 1 157 | | | | |
| Kortfristiga placeringar | 98 | 98 | 97 | 96 | 96 | 96 | 95 | 95 | | | | |
| Likvida medel | 31 | 85 | 58 | 76 | 82 | 87 | 114 | 185 | | | | |
| Summa tillgångar | 82 685 | 83 220 | 88 106 | 89 106 | 90 735 | 92 083 | 95 302 | 94 307 | | | | |
| Eget kapital och skulder | | | | | | | | | | | | |
| Eget kapital | 38 545 | 39 244 | 41 232 | 42 224 | 43 175 | 45 514 | 48 232 | 47 765 | | | | |
| Uppskjuten skatt | 8 168 | 8 305 | 9 303 | 9 508 | 9 802 | 10 195 | 10 957 | 10 748 | | | | |
| Övriga avsättningar | 154 | 158 | 155 | 156 | 157 | 157 | 167 | 179 | | | | |
| Räntebärande skulder | 33 579 | 32 982 | 34 563 | 33 846 | 33 976 | 33 341 | 32 882 | 32 046 | | | | |
| Leasingskuld | 949 | 949 | 1 243 | 1 243 | 1 243 | 1 243 | 1 091 | 1 091 | | | | |
| Derivatinstrument | 130 | 240 | 0 | 0 | - | - | - | - | | | | |
| Ej räntebärande skulder | 1 160 | 1 342 | 1 610 | 2 129 | 2 382 | 1 633 | 1 974 | 2 478 | | | | |
| Summa eget kapital och skulder | 82 685 | 83 220 | 88 106 | 89 106 | 90 735 | 92 083 | 95 302 | 94 307 | | | | |

Nyckeltal

| | 2024 | | | | 2023 | | | | 2022 | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Kvartal 1 | Kvartal 4 | Kvartal 3 | Kvartal 2 | Kvartal 1 | Kvartal 4 | Kvartal 3 | Kvartal 2 | Kvartal 1 | Kvartal 4 | Kvartal 3 | Kvartal 2 |
| Finansiella¹ | | | | | | | | | | | | |
| Avkastning på eget kapital, % | -7,2 | -19,8 | -9,5 | -8,9 | -14,3 | -23,3 | 6,1 | 13,6 | | | | |
| Räntetäckningsgrad, ggr ² | 2,4 | 2,4 | 2,3 | 2,5 | 2,6 | 2,8 | 3,5 | 3,6 | | | | |
| Soliditet, % | 47 | 47 | 47 | 47 | 48 | 49 | 51 | 51 | | | | |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 43 | 42 | 41 | 40 | 40 | 38 | 36 | 36 | | | | |
| Skuldkvot, ggr | 13,8 | 13,5 | 14,5 | 14,6 | 15,4 | 15,6 | 15,4 | 15,1 | | | | |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 0,9 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | | | | |
| Aktierelaterade¹ | | | | | | | | | | | | |
| Periodens resultat per aktie, kr ² | -2,22 | -6,33 | -3,15 | -3,03 | -5,04 | -8,68 | 2,30 | 5,01 | | | | |
| Eget kapital per aktie, kr | 123 | 125 | 131 | 134 | 137 | 145 | 153 | 151 | | | | |
| Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr | 0,60 | 1,15 | 0,60 | 1,80 | 1,44 | 1,49 | 0,97 | 1,90 | | | | |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental | 314 577 | 314 577 | 314 577 | 314 577 | 314 577 | 314 577 | 314 577 | 317 352 | | | | |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 314 577 | 314 577 | 314 577 | 314 577 | 314 577 | 317 221 | 318 102 | 318 175 | | | | |
| Fastighetsrelaterade | | | | | | | | | | | | |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 90 | 91 | 91 | 91 | 90 | 89 | 90 | 89 | | | | |
| Totalavkastning fastigheter, % | -1,0 | -2,2 | -1,1 | -1,3 | -1,7 | -3,4 | 0,9 | 5,1 | | | | |
| Överskottsgrad, % | 71 | 76 | 76 | 76 | 72 | 73 | 74 | 73 | | | | |

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

² Definition enligt IFRS.

Koncernen

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabege redovisar.

| | 2024 | 2023 | 2023 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| | 31 mar | 31 mar | 31 dec |
| Soliditet | | | |
| Eget kapital, Mkr | 38 545 | 43 175 | 39 244 |
| Balansomslutning, Mkr | 82 685 | 90 735 | 83 220 |
| Soliditet | 47% | 48% | 47% |
| | 2024 | 2023 | 2023 |
| | 31 mar | 31 mar | 31 dec |
| Belåningsgrad fastigheter | | | |
| Räntebärande skulder, Mkr | 33 579 | 33 976 | 32 982 |
| Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr | 77 358 | 84 994 | 78 093 |
| Bokfört värde projekt- och exploateringsfastigheter | 395 | 795 | 519 |
| Belåningsgrad fastigheter | 43% | 40% | 42% |
| | 2024 | 2023 | 2023 |
| | 31 mar | 31 mar | 31 dec |
| Skuldkvot | | | |
| Bruttoresultat, Mkr | 2 528 | 2 234 | 2 528 |
| Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter | 6 | 81 | 6 |
| Central administration, Mkr | -99 | -103 | -97 |
| Summa, Mkr | 2 435 | 2 212 | 2 437 |
| Räntebärande skulder, Mkr | 33 579 | 33 976 | 32 982 |
| Skuldkvot, ggr | 13,8 | 15,4 | 13,5 |
| | 2024 | 2023 | 2023 |
| | 31 mar | 31 mar | 31 dec |
| Räntetäckningsgrad | | | |
| Bruttoresultat, Mkr | 620 | 620 | 2 528 |
| Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter | - | - | 6 |
| Tomträttsavgäld, Mkr | -11 | -12 | -45 |
| Central administration, Mkr | -29 | -26 | -97 |
| Summa, Mkr | 580 | 582 | 2 392 |
| Räntenetto, Mkr | -240 | -221 | -962 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,4 | 2,6 | 2,5 |
| | 2024 | 2023 | 2023 |
| | jan-mar | jan-mar | jan-dec |
| Avkastning på eget kapital | | | |
| Periodens resultat, Mkr | -699 | -1 584 | -5 517 |
| Genomsnittligt kapital, Mkr | 38 895 | 44 345 | 42 379 |
| Avkastning på eget kapital | -7,2% | -14,3% | -13,0% |
| | 2024 | 2023 | 2023 |
| | jan-mar | jan-mar | jan-dec |
| Totalavkastning fastigheter | | | |
| Driftöverskott, Mkr | 619 | 598 | 2 524 |
| Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr | -1 381 | -2 110 | -7 831 |
| Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr | 78 735 | 87 104 | 85 924 |
| Totalavkastning fastigheter | -1,0% | -1,7% | -6,2% |
| | 2024 | 2023 | 2023 |
| | jan-mar | jan-mar | jan-dec |
| Skuldsättningsgrad | | | |
| Räntebärande skulder, Mkr | 33 579 | 33 976 | 32 982 |
| Eget kapital, Mkr | 38 545 | 43 175 | 39 244 |
| Skuldsättningsgrad | 0,9 | 0,8 | 0,8 |
| | 2024 | 2023 | 2023 |
| | jan-mar | jan-mar | jan-dec |
| Eget kapital per aktie | | | |
| Eget kapital, Mkr | 38 545 | 43 175 | 39 244 |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal | 315 | 315 | 315 |
| Eget kapital, kr per aktie | 123 | 137 | 125 |
| | 2024 | 2023 | 2023 |
| | jan-mar | jan-mar | jan-dec |
| Kassaflöde per aktie | | | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr | 188 | 453 | 1 570 |
| Genomsnittligt antal aktier, miljontal | 315 | 315 | 315 |
| Kassaflöde, kr per aktie | 0,6 | 1,44 | 5,0 |

Koncernen

Härledning av EPRA nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de EPRA nyckeltal som Fabege redovisar.

| EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV | 2024 jan-mar | | | 2023 jan-mar | | | 2023 jan-dec | | |
|---|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|
| | NRV | NTA | NDV | NRV | NTA | NDV | NRV | NTA | NDV |
| Eget kapital, Mkr | 38 545 | 38 545 | 38 545 | 43 175 | 43 175 | 43 175 | 39 244 | 45 514 | 39 244 |
| Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr | | | | 755 | 755 | 755 | 189 | 314 | 189 |
| Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr | -899 | -899 | -899 | -1 472 | -1 472 | -1 472 | -686 | -1 689 | -686 |
| Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr | 8 168 | 8 168 | 8 168 | 9 802 | 9 082 | 9 802 | 8 305 | 10 195 | 8 305 |
| Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr | | -205 | -205 | | -205 | -205 | | -205 | -205 |
| Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr | - | -2 735 | -2 735 | - | -3 374 | -3 374 | - | -3 500 | -2 670 |
| Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr | - | | 899 | - | - | 1 472 | - | - | 686 |
| Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr | - | - | -5 433 | - | - | -6 428 | - | - | -5 634 |
| NAV, Mkr | 45 814 | 42 874 | 38 340 | 52 260 | 48 681 | 43 725 | 47 052 | 50 629 | 39 229 |
| utestående antal aktier, miljoner | 314,6 | 314,6 | 314,6 | 314,6 | 314,6 | 314,6 | 314,6 | 314,6 | 314,6 |
| NAV, kr per aktie | 146 | 136 | 122 | 166 | 155 | 139 | 150 | 161 | 125 |

| EPRA EPS | 2024 | | 2023 | |
|--|---------|-------------|---------|-------------|
| | jan-mar | jan-mar | jan-mar | jan-dec |
| Förvaltningsresultat, Mkr | | 329 | | 351 |
| Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr | | -190 | | -192 |
| Summa, Mkr | | 139 | | 159 |
| Nominell skatt (20,6%), Mkr | | 29 | | 33 |
| EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr | | 300 | | 318 |
| Genomsnittligt antal aktier, miljoner | | 314,6 | | 314,6 |
| EPRA EPS, kr per aktie | | 0,95 | | 1,01 |

| EPRA Vakansgrad | 2024 | | 2023 | |
|--|---------|------------|---------|------------|
| | jan-mar | jan-mar | jan-mar | jan-dec |
| Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr | | 343 | | 363 |
| Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr | | 3 549 | | 3 528 |
| EPRA Vakansgrad, % | | 10% | | 10% |

| EPRA Hyrestillväxt identisk bestånd | 2024 | | 2023 | |
|--|---------|---------|---------|---------|
| | jan-mar | jan-mar | jan-mar | jan-dec |
| Förändring, % | | 9% | | 8% |
| Förändring, Mkr | | 74 262 | | 58 415 |
| Hyresintäkter identisk bestånd innevarande period, Mkr | | 866 254 | | 816 044 |
| Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr | | 791 992 | | 757 629 |

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2024 | 2023 | 2023 |
|--------------------------------|-----------|-------------|-------------|
| | jan-mar | jan-mar | jan-dec |
| Intäkter | 81 | 124 | 443 |
| Kostnader | -218 | -211 | -449 |
| Finansnetto | -35 | -58 | 512 |
| Resultatandel intressebolag | - | 0 | 0 |
| Värdoförändringar räntederivat | 213 | -217 | -1 003 |
| Värdoförändringar aktier | - | -1 | -8 |
| Bokslutsdisposition | - | 0 | 196 |
| Resultat före skatt | 41 | -363 | -309 |
| Aktuell skatt | - | 0 | - |
| Uppskjuten skatt | -10 | 73 | 169 |
| Periodens resultat | 31 | -290 | -140 |

Balansräkning i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2024 | 2023 | 2023 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | 31 mar | 31 mar | 31 dec |
| Andelar i koncernföretag | 13 400 | 13 400 | 13 400 |
| Övriga anläggningstillgångar | 48 602 | 46 912 | 47 244 |
| <i>varav fordringar hos koncernföretag</i> | <i>47 519</i> | <i>45 390</i> | <i>46 299</i> |
| Omsättningstillgångar | 409 | 88 | 472 |
| Likvida medel | 1 | 2 | 1 |
| Summa tillgångar | 62 412 | 60 402 | 61 117 |
| Eget kapital | 11 540 | 11 359 | 11 509 |
| Avsättningar | 268 | 345 | 220 |
| Långfristiga skulder | 44 965 | 45 137 | 42 591 |
| <i>varav skulder till koncernföretag</i> | <i>17 383</i> | <i>14 069</i> | <i>16 702</i> |
| Kortfristiga skulder | 5 639 | 3 561 | 6 797 |
| Summa eget kapital och skulder | 62 412 | 60 402 | 61 117 |

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 485 Mkr (514) samt övrigt 0 (0).

NOT 3 SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

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 driftsöverskottet 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.

Inga omklassificeringar har gjorts under perioden.

NOT 4 EU-TAXONOMIN

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

| KPI | Totalt, Mkr | Omfattas av taxonomi, % | Andel förenligt med taxonomi,% |
|-----------------|-------------|-------------------------|--------------------------------|
| Omsättning | 867 | 100 | 59 |
| Driftutgifter | 43 | 100 | 39 |
| Kapitalutgifter | 645 | 100 | 16 |

Fabega 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 driftskostnaderna 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 31 mars 2024 ägde Fabege 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,0 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 77,4 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,5 Mdkr.

Affärsidé

Fabeges 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

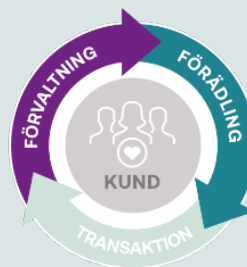
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

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

2024-07-05 Delårsrapport jan-jun 2024
2024-10-22 Delårsrapport jan-sep 2024
2025-02-06 Bokslutskommuniké 2024

PRESSMEDDELANDEN UNDER FÖRSTA KVARTALET 2024

2024-01-17 Inbjudan till presentation av Fabeges bokslutskommuniké 2023
2024-01-31 Det traditionella kontoret behöver uppgraderas –
ny studie visar behov av en mångfacetterad arbetsplats
2024-02-05 Bengt Dahlgren flyttar till Textiltorget i Hammarby Sjöstad
2024-02-07 Bokslutskommuniké 2023
2024-02-21 Studentstaden Flemingsberg växer sig starkare
2024-03-07 Valberednings förslag till styrelse och ordförande i Fabège AB (publ)
2024-03-08 Fabège publicerar års- och hållbarhetsredovisning för 2023
2024-03-12 Kallelse till årsstämma i Fabège AB (publ)

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE

På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 25 april 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

Organisationsnummer:
556049-1523
www.fabege.se



STEFAN DAHLBO
VD och Koncernchef

+46 (0) 8 555 148 10
stefan.dahlbo@fabege.se



ÅSA BERGSTRÖM
Vvd, Ekonomi- och finanschef

+46 (0) 8 555 148 29
asa.bergstrom@fabege.se