

Kv3

2024

Sammandrag, Mkr

	2024	2023	2024	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep
Nettoomsättning	935	1 042	2 807	3 036
Bruttoresultat	644	654	1 907	1 923
Förvaltningsresultat	353	410	1 012	1 113
Resultat före skatt	71	-1 197	-698	-4 419
Resultat efter skatt	14	-992	-668	-3 527
Nettouthyrning	-11	-25	-85	-3
Överskottsgrad, %	77	76	75	75
Belåningsgrad fastigheter, %			43	42
EPRA NRV, kr per aktie			147	157

Jan-sep 2024¹

- Hyresintäkterna ökade till 2 577 Mkr (2 539). I identiskt bestånd ökade intäkterna med 5 procent i jämförelse med föregående år (12).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 230 Mkr (486).
- Bruttoresultat bostadsutveckling uppgick till -17 Mkr (23).
- Driftöverskottet ökade till 1 924 Mkr (1 900). I identiskt bestånd ökade driftöverskottet med 4 procent (13).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (75).
- Räntenettet uppgick till -727 Mkr (-725).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 012 Mkr (1 113).
- Nedskrivning exploateringsfastigheter uppgick till -34 Mkr (-).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 232 Mkr (-5 415) och på räntederivat till -444 Mkr (-115).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -698 Mkr (-4 419).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -668 Mkr (-3 527) motsvarande -2:12 kr per aktie (-11:21).
- Nettouthyrningen uppgick till -85 Mkr (-3).
- Hyreskontrakt om 62 Mkr (74) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -2 procent (1,4). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 199 Mkr (287) till oförändrade villkor.
- Soliditeten uppgick till 46 procent (47).
- Belåningsgraden uppgick till 43 procent (42).

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

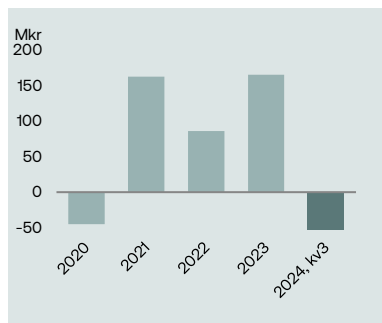
Vd-ord



VERKSAMHETSMÅL

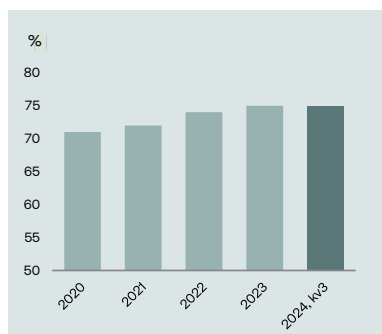
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.
- Investeringsvolym cirka 2 500 Mkr per år.

NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%

Hyresintäkterna uppgick under det tredje kvartalet till 847 Mkr (854), nästan samma nivå som 2023 trots avyttringarna. Orealiserade värdeförändringar var positiva under kvartalet.

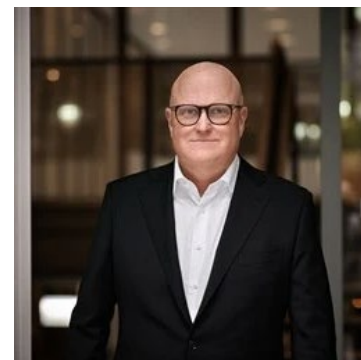
Under kvartalet har vi bland annat haft glädjen att officiellt hälsa Operan och Dramaten välkomna till Flemingsberg, Restaurang Billman har öppnat dörrarna i Regulatorn, inflyttningen i Ackordet i Haga Norra har påbörjats och garaget har färdigställts, Kung Carl har utökat restaurang och bardelen, Wirstöms Pub har öppnat på Kungsgatan, Bruce Springsteen spelade för fulla hus på Strawberry Arena. Mycket positivt har skett. Samtidigt finns det utmaningar.

Det senaste kvartalet kan sammanfattas med en fortsatt stor oro i omvärlden, fallande inflation, fallande räntor, starkt krona, stor politisk osäkerhet, inte minst i USA, och fortsatt utmanande konjunktur, främst i Europa och Asien.

Av ovan nämnda faktorer är mycket positivt för fastighetsmarknaden, t ex fallande räntor, men oro i omvärlden och en sämre konjunktur leder till ökad osäkerhet på hyresmarknaden. Vi upplever att 2024 hittills har präglats av denna oro och att det är för tidigt att ropa faran över. Framför allt leder osäkerheten och oron till försiktighet och längre ledtider för beslut.

Vi ser en svag utveckling av kontors-sysselsättningen. Antalet personer som arbetar i kontorsmiljö är kanske den viktigaste drivande faktorn bakom efterfrågan på kontorslokaler. Under 2023 minskade kontors-sysselsättningen med cirka en halv procent. Den kommer antagligen var svagt negativ under resten av 2024 och början av 2025 innan vi ser en vändning.

Vi hade även under det tredje kvartalet en negativ nettouthyrning, minus 11 Mkr. Detta är inräknat effekterna att vi tyvärr tomställer Wenner-Gren center för bland annat fasadbyte. Totalt påverkar det kvartalets nettouthyrning negativt med cirka 7 Mkr och de tre första kvartalen med ca 18 Mkr. Vi har, som jag tidigare sagt, många



spännande och konstruktiva diskussioner med potentiella hyresgäster, men har tyvärr fått alltför få i mål. Samtidigt har en del hyresgäster valt att minska sina lokaler. Att de minskar kan bero på många orsaker, t ex sämre konjunktur, ändrade arbets sätt och att de tidigare hyrt för mycket yta. För några år sedan, när pengar inte kostade och framtidsutsikterna var stora, hyrdes det ibland "extraytor att växa i". Dessa ytor behövs idag kanske inte längre.

Ordet kontor finns i det svenska språket sedan 1500-talet. Det har under tiden haft många olika betydelser, även om det alltid handlat om ett företags eller myndighets "hjärna" där avtal, bokföring, arkivering mm sköts. Ordet är bildat av franskans comptoir, vilket egentligen betyder räknebord.

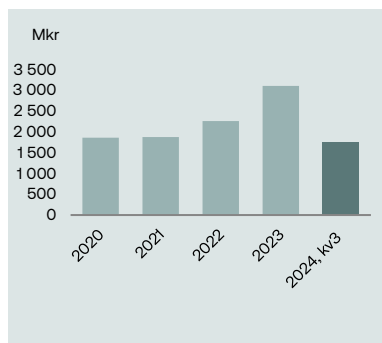
Under 2000-talet har kontorets roll förändrats snabbt. Vi har bärbara datorer, smartphones, internet, mail etc etc. Skrivborden har blivit avsevärt mindre, de används effektivare, och arkivering sker digitalt, d v s färre skåp. Under pandemin tog vi ett gigantiskt steg i användandet av digitala mötesformer, vilket har skapat behov av fler mötesrum och ändrat våra resmönster. Listan på förändringar kan göras lång

Stockholms Handelskammare har i en ny rapport lyft kontorets betydelse för utvecklingen av företagen i Stockholm. Trots den ökade möjlighet till flexibilitet förblir kontoret en viktig plats för kreativt samarbete.

Dessutom har pendlingen till kontoret fått ökad betydelse. Nästan 75 procent av de anställda anser, enligt Handelskammaren, att välfungerande kollektivtrafik och smidiga kommunikationer är än viktigare nu än tidigare. Det gör att kontorets läge och närheten till spårbunden kollektivtrafik blir viktigare och viktigare. Att trafiken sedan inte fungerar har under de senaste åren tyvärr varit ett problem och måste förbättras.

Vi är med våra fastigheter, av hög kvalitet och i bra lägen, väl positionerade att erbjuda bra produkter för företag och myndigheter i Stockholm. Jag är övertygad att detta kommer synas i uthyrning fram

INVESTERINGSERINGSVOLYM



Mål: 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 2024-09-30

- Belåningsgrad 43 procent
- Räntetäckningsgrad 2,5 ggr
- Skuldkvot 13,9 ggr
- Soliditet 46 procent

över. Jag vågar dock inte lova att vi i år kommer upp till en total positiv nettouthyrning.

Vi valde att även i tredje kvartalet externvärdera en stor del av portföljen, 45 procent. Det genomsnittliga avkastningskravet låg kvar 4,54 procent och orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 224 Mkr. Jag tror att värdena har stabiliserats på nuvarande nivåer. Vi såg flera affärer både i city och i ytterområdena, på avkastningskrav, som väl bekräftar våra värderingar.

Vi har tidigare sagt att för 2024 är våra främsta mål:

- Att öka uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet. Målet är att uthyrningsgraden skall upp till 95 procent
- Kostnadskontroll
- Arbeta för att möjliggöra framtida projekt
- Att refinansiera våra obligationsförfall och säkra tillgången till kapital
- Att fortsätta ligga i framkant inom hållbarhet.
- Att bidra till att skapa trygghet och trivsel på de platser vi har verksamhet

I den tuffare marknaden har vår uthyrningsgrad under 2024 gått åt fel håll. Det pågår ett intensivt arbete med att vända detta. Viss hjälp kommer vi att få under de kommande arton månaderna då t ex Alfa Laval och SAAB flyttar in och de pågående projekten färdigställs. Detta kommer självklart samtidigt att öka våra intäkter.

Vi skall alltid ha som mål att ha optimala kostnader. Vi brukar säga att det är viktigt att skilja på goda kostnader och dåliga kostnader. Goda kostnader leder till eller förstärker intäkterna. Jag tror vi är duktiga på kostnadssidan i det löpande, men kan och måste arbeta med kostnaderna i projekten, inte minst i våra hyresgästpassningar. Detta arbete pågår.

Riksbanken sänkte, som väntat, styrräntan under kvartalet och flaggar nu för fler sänkningar under det fjärde kvartalet. Det kanske t o m blir en större sänkning än tidigare förväntat.

Vi har under kvartalet varit aktiva på obligationsmarknaden och emitterat 3,1 Mdkr på bra villkor. Att kapitalmarknaden kommit tillbaka så starkt är positivt inte bara för oss utan för hela branschen. Vår genomsnittsränta har fallit något till 3,16 procent. Vi räknar med att det fortsätter ner under slutet av året. Vi har under perioden även utnyttjat tillfället att ingå nya långa SWAP-kontrakt för att minska ränterisken.

Vårt senaste bostadsprojekt i Haga Norra om 288 lägenheter varav 78 hyresrätter löper på enligt på enligt plan. Vi startade försäljningen i Brf Alma i september och har nu sålt 9 av 23 lägenheter. Lägenheterna kommer stå klara i mars 2025. Hyresrätterna kommer stå inflyttningsklara från andra halvåret 2025.

Inom hållbarhet fick vi ett kvitto på att vi fortsätter att ligga i framkant. Vi uppnådde 95 poäng i GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) vårt bästa resultat någonsin. Det gör att vi rakas som nummer 1 inom kontor, noterade bolag i Norra Europa och som nummer 2 inom kategorierna kontor Europa och noterade bolag i Europa. Vi ser ett större kundintresse gällande hållbarhetsfrågor vilket är positivt. Vi är även väl positionerade inför kommande hållbarhetslagstiftning från EU. Vårt arbete med återbruk väcker stort intresse och är viktigt för framtida projekt.

Jag är stolt över det arbete vi gör med att bidra till lokalsamhällena där vi är stora fastighetsägare och -utvecklare. Vårt arbete med fokus på meningsfull fritid, t ex idrott och kultur, skolorna och jobbskapande aktiviteter ger många positiva effekter.

Mycket i vår verksamhet är positivt. Jag är stolt över organisationen och vad vi skapar i Stockholm. Vi har ett bra fastigheter i bra lägen, från Stureplan till Flemingsberg, vi har fantastiska hyresgäster, vi har en stark, professionell organisation med en bra kultur och stor drivkraft, vi har flera projekt som färdigställs det närmaste året, vi har många spännande framtida projekt och möjligheter och vi har, inte minst, en stark ekonomisk ställning. I den negativa vägskålen ligger just nu den allmänna oron och konjunkturen. Kontoren är kanske viktigare än någonsin, men det finns en stor osäkerhet kring kontorens utformning. Vår kunskap om kontor och stadsutveckling behövs mer än på många år.

Det är också roligt att se hur stolta våra hyresgäster och vi är över kontoren i våra fastigheter. Detta märks till exempel i totalt 7 nomineringar till utnämningen Årets kontor.

Att vara optimist är roligare än att vara pessimist. Optimister påstås dessutom leva längre. Det behövs dock att man i sin optimism också försöker vara realist. Slutet på 2024 kommer troligen fortsätta präglas av osäkerhet och oro. Samtidigt har vi många möjligheter.

Stefan Dahlbo, vd

Resultat jan-sep 2024¹

Periodens resultat efter skatt uppgick till -668 Mkr (-3 527) motsvarande -2:12 kr per aktie (-11:21). Periodens resultat före skatt uppgick till -698 Mkr (-4 419). Driftöverskottet ökade något medan räntekostnaderna var i linje med föregående år. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen vände och var positiva i tredje kvartalet. Resultatet före och efter skatt ökade därmed i jämförelse med föregående år.

TREDJE KVARTALET I KORTHET

- Nyuthyrningen uppgick till 33 Mkr (24).
- Nettouthyrningen uppgick till -11 Mkr (-25).
- Hyresintäkterna uppgick till 847 Mkr (854).
- Överskottsgraden uppgick till 77 procent (76).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 88 Mkr (177) och bruttoresultat uppgick till -12 Mkr (-5).
- Räntenettot uppgick till -242 Mkr (-265).
- Resultat i intresseföretag uppgick till -19 Mkr (59).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 353 Mkr (410).
- Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -34 Mkr (-).
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 224 Mkr (-1 591).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -472 Mkr (-15).
- Resultat efter skatt uppgick till 14 Mkr (-992).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

Hyresintäkterna ökade till 2 577 Mkr (2 539) och driftöverskottet uppgick till 1 924 Mkr (1 900). Inflyttningar i färdigställda projekt möttes av minskade intäkter avseende avyttrade fastigheter, netto -93 Mkr. I identiskt bestånd ökade intäkterna med 120 Mkr motsvarande cirka 5 procent (12) vilket främst var hänförligt till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet. Intäkterna inkluderade poster av engångskaraktär om 12 Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick i linje med föregående år till -653 Mkr (-650). Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 4 procent (13). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (75).

RESULTAT BOSTADSUTVECKLING

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 230 Mkr (486). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -247 Mkr (-463), varav administrativa kostnader -20 Mkr (-17). Bruttoresultatet uppgick därmed till -17 Mkr (23). Resultatavräkning sker i samband med etappvis inflyttning eller vid färdigställande. Under perioden har 2 projekt färdigställts och slutavräknats. Vidare har värdet på exploateringsfastigheter skrivits ned med -34 Mkr vilket främst hänförs till två enskilda projektmöjligheter.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -80 Mkr (-81).

FINANSNETTO

Räntenettot uppgick till -727 Mkr (-725). Snitträntan per 30 september 2024 uppgick till 3,16 procent (3,13 vid årsskiftet). Tomträttsavgälder uppgick till -31 Mkr (-35).

RESULTATANDELAR I INTRESSEBOLAG

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -57 Mkr (31) varav -71 Mkr (-54) avsåg tillskott till Arenabolaget och 11 Mkr avsåg resultat från JV-projektet i Haga Norra. Övriga intressebolag bidrog med 3 Mkr varav 1 Mkr avsåg Urban Services.

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 varje kvartal de senaste två åren. Inför tredje kvartalet 2024 externvärderades drygt 45 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 78,2 Mdkr (78,1). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 236 Mkr (-5 415). Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick i likhet med föregående kvartal till 4,54 procent, en ökning med 0,11 procentenheter sedan årsskiftet. Realiserade värdeförändringar om 4 Mkr avsåg tillkommande resultat från affären med Nrep 2023.

SKATT

Periodens skattekostnad uppgick till 30 Mkr (892) och avsåg uppskjuten skatt. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

SEGMENTSRAPPORTERING

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 829 Mkr (1 798) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Ut-hyrningsgraden uppgick till 89 procent (91). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 086 Mkr (1 107). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -961 Mkr (-4 257).

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

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE, JAN-SEP 2024

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)

Ingående verkligt värde 2024-01-01	78 093
Fastighetsförvärv	-
Försäljning, utrangering och övrigt	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 732
Orealiserade värdeförändringar	-1 236
Omklassificeringar	-348
Utgående verkligt värde 2024-09-30	78 241

GENOMSNIITTLIGT AVKASTNINGSKRAV, 2024-09-30

Område	Genomsnittligt avkastningskrav
Stockholms innerstad	4,12%
Solna	4,74%
Hammarby Sjöstad	4,75%
Flemingsberg	5,39%
Övriga marknader	5,41%
Genomsnittlig avkastning	4,54%

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 106 Mkr (90) motsvarande en överskottsgrad på 55 procent (55). Förvaltningsresultatet uppgick till 32 Mkr (17). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -384 Mkr (-454).

Segmentet Projekt redovisade orealiserade värdeförändringar om 124Mkr (-684). Projektvinster möttes delvis av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat om -11 Mkr (23). Förvaltningsresultatet uppgick till -17 Mkr (27). Nedskrivning exploateringsfastigheter uppgick till -34 Mkr (-). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -15 Mkr (-20). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten på sidan 11.

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 30 september 2024 uppgick det totala fastighetsvärdet till 78,2 Mdkr (78,1).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Redovisat värde avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Under andra kvartalet intern-förvärvades del av Kvinten 1, Haga Norra, där projektet att uppföra ett nytt bostadskvarter pågår. Värdet uppgick vid kvartalsskiftet till 722 Mkr (519) varav pågående produktion 460 Mkr (201) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 262 Mkr (318).

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 38 010 Mkr (39 244) och soliditeten till 46 procent (47). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 121 kr (125). EPRA NRV uppgick till 147 kr per aktie (150).

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 995 Mkr (1 049). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 472 Mkr (154). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 764 Mkr (-1 762), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 243 Mkr (530). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med -54 Mkr (29) under perioden.

FÖRSTA LÄGEHNETERNA I HAGA NORRA SÅLDA

I september inleddes försäljningen av Birger Bostads pågående projekt i Haga Norra. Först ut var BRF Alma med 23 lägenheter. Av dem är nu 9 sålda med bindande köpeavtal. Dessa lägenheter färdigställs för inflyttning i mars 2025. Nästa försäljningsetapp med start i oktober utgörs av 50 ägarlägenheter.

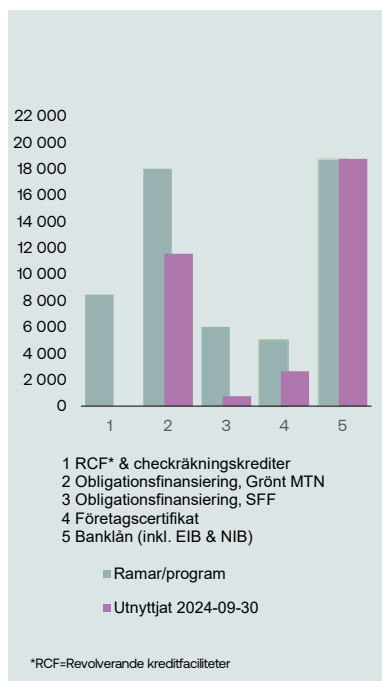
Projektet omfattar totalt 288 bostäder varav 190 bostadsrättslägenheter, 50 ägarlägenheter och 78 hyresrättslägenheter. NCC har upphandlats som entreprenör. Det blir ett sammanhängande kvarter med gemensam innergård och garage.



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 successivt under 2024 både avseende tillgänglighet och villkor.

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



99%

Grön finansiering
30 September 2024

Moody's Rating

Baa2

negativ outlook

Bekräftad i juni 2024

FINANSIERING

Fabege strävar efter en jämnvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansörerna har hög prioritet. Fabege bankfaciliteter kompletteras med ett MTN-program om 5 Mdkr samt möjligheten att via SFF:s säkerställda MTN-program låna max 6 Mdkr.

Förväntningarna på att Riksbanken ska fortsätta sänka räntan har lett till en stadigt sjunkande kortränta. Även de längre räntorna sjönk markant under kvartalet på svagare utsikter för ekonomin. De lägre räntorna har gjort att Fabege har ingått flera nya fasta ränteswappar. Även aktiviteten på kapitalmarknaden har varit god med lägre kreditmarginaler som följd. Fabege har därför under perioden viktat om skuldportföljen genom att emittera obligationer och amortera banklån. Totalt sett minskade finansieringen via bankmarknaden med 2,2 Mdkr och ökade via kapitalmarknaden med drygt 3,0 Mdkr.

Räntebärande skulder ökade något under perioden medan räntekostnaderna var relativt stabila. Per kvartalsskiftet uppgick total lånevolym till 33,7 Mdkr varav 14,9 Mdkr via kapitalmarknaden och 18,7 Mdkr via bankmarknaden.

Lånelöften och outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive backupfaciliteten för certifikatsprogrammet, uppgick per kvartalsskiftet till 7,0 Mdkr.

Per 2024-09-30 uppgick kapitalbindningstiden till 3,4 år och räntebindningstiden till 1,8 år. Inklusive derivatportföljens stängningsbara swappars beräknade löptid uppgår den justerade räntebindningstiden till 3,1 år. Under kvartalet har Fabege tecknat fler traditionella ränteswappar, vilka vid periodens slut uppgick till totalt 15,7 Mdkr medan stängningsbara swappar uppgick till totalt 7,0 Mdkr. De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan 0,11 och 2,18 procent.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 29 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 69 Mkr (41) 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.

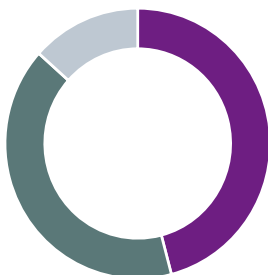
FINANSIERING, 2024-09-30

	2024-09-30	2023-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	33 696	32 982
varav utestående MTN, Mkr	11 560	9 570
varav utestående SFF, Mkr	738	764
varav utestående certifikat, Mkr	2 650	1 655
Outnyttjade kreditlöften, Mkr ¹	8 460	6 960
Kapitalbindning, år	3,4	4,1
Räntebindning, år ²	1,8	2,1
Räntebindning, andel av portföljen, %	54	60
Derivat marknadsvärde, Mkr	242	686
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	3,16	3,13
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	3,07	3,04
Ej pantsatta tillgångar, %	38	41
Belåningsgrad, %	43	42

¹ Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

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

KAPITALFÖRSÖRJNING



- Eget kapital, 46%
- Räntebärande skulder, 41%
- Övriga skulder, 13%

SÄKERHETSFÖRDELNING



- Pantsatta tillgångar 62%
- Ej pantsatta tillgångar 38%

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2024-09-30

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	17 871	4,82	53
1-2 år	3 400	0,87	10
2-3 år	3 250	1,08	10
3-4 år	3 676	1,53	11
4-5 år	2 500	1,02	7
5-6 år	1 400	1,15	4
6-7 år	800	1,03	2
7-8 år	500	0,80	1
8-9 år	300	0,88	1
Totalt	33 696	3,07	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2024-09-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	2 650	2 650
< 1 år	6 231	4 721
1-2 år	9 413	4 613
2-3 år	10 400	9 250
3-4 år	4 641	4 641
4-5 år	1 280	1 280
5-10 år	7 541	6 541
Totalt	42 156	33 696

GRÖN FINANSIERING, 2024-09-30

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	11 560	11 560
Gröna obligationer via SFF, Mkr	738	738
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 650	2 650
Gröna lån, övriga, Mkr	26 793	18 333
Total grön finansiering, Mkr	41 741	33 281
Andel grön finansiering, %	99	99
Totalt grönt låneutrymme i enlighet med det Gröna ramverket, Mkr	46 319	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	13 505	

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.

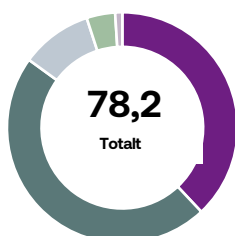
Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabege.se/finansiering, där även investerarrapporterna finns att tillgå.

Verksamheten jan-sep 2024¹

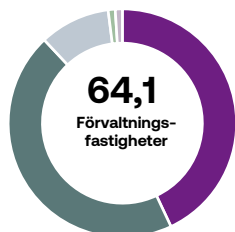
Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, dock upplever vi något lägre aktivitet på hyresmarknaden och fortsatt långa ledtider till avslut. Nettouthyrningen uppgick till -85 Mkr (-3) medan uthyrningsgraden minskade till 89 procent (91). Projekten fortlöpte enligt plan.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE, 2024-09-30, MDKR

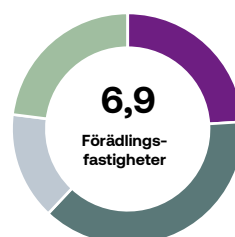
- Innerstaden
- Solna
- Hammarby Sjöstad
- Flemingsberg
- Övriga marknader



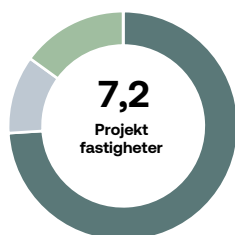
■ 38% ■ 47% ■ 10% ■ 4% ■ 1%



■ 43% ■ 45% ■ 10% ■ 1% ■ 1%



■ 24% ■ 38% ■ 15% ■ 23% ■ 0%



■ 0% ■ 74% ■ 11% ■ 15% ■ 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 30 september 2024 ägde Fabege 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,2 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 13,8 Mdkr.

UTHYRINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid periodens slut till 89 procent (91). Större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park samt tillkommande vakans i Arenastaden. Den ekonomiska uthyrningsgraden i förädlingsfastigheterna mäts inte då merparten av dessa fastigheter tomställts eller delvis hyrs ut på korttidskontrakt i väntan på rivning eller ombyggnation. Dessa motsvarar en yta om 228 tkvm varav 140 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 255 Mkr. De stora pågående projekten omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 134 tkvm med ett hyresvärde om 366 Mkr.

Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick till 85 procent (39).

NETTOUTHYRNING

Under perioden tecknades 92 (110) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 116 Mkr (160) varav 98 procent (84) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -201 Mkr (-163). Nettouthyrningen uppgick till -85 Mkr (-3). Hyreskontrakt om 62 Mkr (73) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med 2,1 procent (1,0). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 199 Mkr (287) till oförändrade villkor. Återköpsgraden under perioden uppgick till 57 procent (72).

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under andra kvartalet avyttrades del av fastigheten Kvintan 1, Haga Norra, till ett värde om 348 Mkr internt till Birger Bostad som driver ett bostads-utvecklingsprojekt på fastigheten. I och med överlåtelsen bytte fastigheten karaktär från förvaltningsfastighet till exploateringsfastighet.

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 1 732 Mkr (2 173) i befintliga fastigheter och projekt, varav 1 188 Mkr (1 425) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 544 Mkr (748) varav en större andel avsåg hyresgästpassningar. Fullt uthyrda ger projekten ett tillkommande årligt hyresvärde om 358 Mkr.

AVSLUTADE PROJEKT

Under andra kvartalet färdigställdes projektet för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4, Flemingsberg. Hyresgästen tillträdde enligt plan den 1 juni 2024. Det årliga hyresvärdet uppgår till 26 Mkr. Byggnationen av garagefastigheten i Haga Norra har slutbesiktats och garaget öppnades i augusti upp för parkering bland annat för Bilia.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Nybyggnation av kontorshuset på fastigheten Ackordet 1, Haga Norra, löper på med inre arbeten avseende installationer och hyresgästpassningar. Investeringen beräknas uppgå till drygt 1,4 Mdkr. Uthyrningsgraden uppgår till 66 procent. Första hyresgästen tillträdde i augusti. Kommande tillträden sker under hösten och i mars. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, outstanding. 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

**TOTALA INVESTERINGAR,
JAN-SEP 2024**

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsfastigheter	544
Investeringar i förädlingsfastigheter	127
Investeringar i projektfastigheter	1 061
Totala investeringar	1 732

**FASTIGHETSFÖRVÄRV,
JAN-SEP 2024**

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyr-ningsbar yta, kvm
Kv 1			
Inga			
Kv 2			
Inga			
Kv 3			
Inga			
Totalt			

**FASTIGHETSFÖRSÄLJNING,
JAN-SEP 2024**

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyr-ningsbar yta, kvm
Kv 1			
Inga			
Kv 2			
Inga			
Kv 3			
Inga			
Totalt			

närvarande pågår inre arbeten med installationer och hyresgästanpassning. Investeringen beräknas uppgå till 1 062 Mkr exklusive markförvärv. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, excellent. Alfa Laval tillträder 30 april 2025.

Ombyggnationen av del av Regulatorn 3, Flemingsberg löper på och kommer att färdigställas under fjärde kvartalet. Investeringen bedöms uppgå till 193 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 83 procent.

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 hyresgästanpassningar.

Den beräknade investeringen uppgår till totalt 486 Mkr inklusive investeringar för hyresgästanpassningar. Uthyrningsgraden uppgår till 47 procent. Fastigheten certifieras enligt BREEAM Bespoke, excellent.

BIRGER BOSTAD

Birger Bostads projektportfölj omfattar 18 projekt varav 5 (samtliga etapper i Haga Norra) drivs i pågående produktion. Bedömd investeringsvolym i pågående projekt uppgår till cirka 1,0 Mdkr inklusive

markförvärv. Projektet i Haga Norra omfattar totalt 288 lägenheter varav 78 hyresrätter med möjlig inflyttning från andra halvåret 2025. Byggnation löper på enligt tidplan. I första brf:en, brf Alma, är stommen uppe i topp och stora delar av fasaden är färdigreglad. Fönster är på plats och invändigt pågår arbeten med stomkomplettering. Också för hyresrätterna, ägarlägenheterna och första trapphuset i andra brf:en, brf Mathilda, är stommen i topp. Brf Alma har säljstartat och kommer stå inflyttningsklar i mars 2025. Av 23 lägenheter är 9 sålda. Hyresrätterna kommer stå inflyttningsklara från andra halvåret 2025.

Under första kvartalet färdigställdes och slutavräknades ett projekt i Staffanstorps och under tredje kvartalet slutavräknades ett projekt i Upplands Väsby.

Sedan årsskiftet har 19 bostäder sålts, varav 9 bostäder i pågående produktion (Haga Norra) och 10 bostäder i färdigställda projekt. Därefter kvarstår 4 osålda bostäder i färdigställda projekt och 15 osålda bostäder i sälj- och produktionsstartade projekt.

**BOSTADSUTVECKLING I
JOINT VENTURES**

Bostadsprojektet i samarbete med Brabo i Haga Norra är avslutat. Samtliga 418 lägenheter har sålts varav den sista lägenheten tillträdde i juli.

FASTIGHETSBESTÄNDET, 2024-09-30

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	63	966	64 106	3 601	89
Förädlingsfastigheter ¹	18	230	6 939	462	
Mark och projektfastigheter ¹	19	65	7 196	44	
Summa	100	1 260	78 241	4 107	
Varav Innerstaden	26	313	29 106	1 591	91
Varav Solna	51	689	36 960	1 854	89
Varav Hammarby Sjöstad	10	138	8 024	478	83
Varav Flemingsberg	9	80	3 174	110	100
Varav Övriga	4	40	977	74	88
Summa	100	1 260	78 241	4 107	89

¹ Se vidare under definitioner.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2024-09-30

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kv	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q1-2025	27 000	66%	101	1 586	1 441	1 107
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1-2025	11 500	47%	41	758	486	365
Regulatorn 3 (del av)	Kontor	Flemingsberg	Q1-2025	5 800	83%	10	698	193	165
Separatorm 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	879	1 060	907
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q3-2025	66 000	100%	155	2 081	1 196	453
Summa				133 700	85%	366	6 002	4 376	2 997
Övriga Mark- och projektfastigheter							1 892		
Övriga Förädlingsfastigheter							6 242		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 136		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2024-09-30.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 366 Mkr (fullt uthyrd) från 8 Mkr i löpande årshyra per 30 sep 2024.

BIRGER BOSTAD PÅGÅENDE PROJEKT, 2024-09-30

Projekt	Område	BTA, kvm	BOA, kvm	Antal bostäder	Försäljningsgrad, %	Färdigställt	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
Haga Norra hyresrätt	Solna	3 227	2 338	78	-	Q4-2025			
Haga Norra ägarlägenhet	Solna	3 124	2 246	50	0	Q4-2026			
Haga Norra BRF	Solna	14 516	11 263	160	6	Q2-2025 - Q3-2026			
Summa Haga Norra		20 867	15 847	288			460	867	250
Summa		20 867	15 847	288			460	867	250

BYGGRÄTTER, 2024-09-30

Område	Kommersiella byggrätter			Bostadsbyggrätter			
	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	32 400	13	8 300	Innerstaden	3 600	0	0
Solna	306 000	39	6 900	Solna	182 400	41	8 400
Hammarby Sjöstad	49 000	75	5 400	Hammarby Sjöstad	24 600	17	14 900
Flemingsberg	268 900	6	4 600	Flemingsberg	264 500	0	5 100
Birger Bostad	-	-	-	Birger Bostad	99 200	79	6 000
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	676 300	29	5 800	Summa	574 300	28	6 700

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.

SEGMENTRAPPORTERING, 2024-09-30

Belopp i Mkr	2024	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2023
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Hysesintäkter	2 365	191	12	9	2 577	2 341	165	23	10	2 539
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	230	230	-	-	-	486	486
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	8	2	1	11	11
Summa nettoomsättning	2 365	191	12	239	2 807	2 349	167	24	496	3 036
Fastighetskostnader	-536	-85	-29	-3	-653	-551	-77	-21	-1	-650
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-247	-247	-	-	-	-463	-463
Bruttoresultat	1 829	106	-17	-11	1 907	1 798	90	3	32	1 923
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	1 829	106	-17	6	1 924	1 798	90	3	9	1 900
Överskottsgrad, %	77%	55%	-142%	67%	75%	77%	55%	13%	90%	75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	-17	-17	-	-	-	23	23
Central administration	-64	-8	-8	-	-80	-68	-7	-6	0	-81
Räntenetto	-588	-66	-67	-6	-727	-609	-66	-45	-5	-725
Tomträttsavgäld	-31	-	-	-	-31	-35	0	0	0	-35
Resultatandelar i intressebolag	-59	-	2	-	-57	21	0	0	10	31
Förvaltningsresultat	1 087	32	-90	-17	1 012	1 107	17	-48	27	1 113
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-34	-34	-	-	-	-	-
Realiserade värdeförändr. fastigheter	4	-	-	-	4	-	-	-	-	0
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-961	-384	124	-15	-1 236	-4 257	-454	-684	-20	-5 415
Resultat före skatt per segment	130	-352	34	-66	-254	-3 150	-437	-732	7	-4 302
Värdeförändr. räntederivat & aktier	-	-	-	-	-444	-	-	-	-	-117
Resultat före skatt	-	-	-	-	-698	-	-	-	-	-4 419
Marknadsvärde fastigheter	63 878	6 939	7 196	228	78 241	68 239	7 646	6 572	243	82 700
Exploateringsfastigheter	-	-	-	722	722	-	-	-	563	563
Uthyrningsgrad, %	89	-	-	-	-	91	-	-	-	-

Segmenten presenteras 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 driftöverskottet 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.

Under andra kvartalet avyttrades del av fastigheten Kvinten 1, Haga Norra, internt till Birger Bostad som driver ett bostadsutvecklingsprojekt på fastigheten. I och med överlåtelsen bytte fastigheten karaktär från förvaltningsfastighet till exploateringsfastighet. Under andra kvartalet färdigställdes projektet för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4 och fastigheten omklassificerades från projektfastighet till förvaltningsfastighet. Vidare omklassificerades fastigheten Stigbygeln 3 från förädlingsfastighet till förvaltningsfastighet. I övrigt har inga omklassificeringar gjorts under perioden.

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

FABEGES HÖGSTA RESULTAT NÅGONSIN I GRESB 2024

Med betyget 95 inom den bedömning som avser förvaltning och 98 inom projektutveckling får Fabege högsta betyg, 5 stjärnor, och placeras som nummer 1 inom kontor, noterade bolag i Norra Europa och som nummer 2 inom kategorierna kontor i Europa och noterade bolag i Europa.



SCIENCE BASED TARGETS

Vårt högt satta klimatmål är godkänt av SBTi sedan 2020.



Mål & strategi

STADSUTVECKLING

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

I början av kvartalet färdigställdes en hyresgäst Anpassning från en stomren lokal i Solna Business Park, där hyresgästen önskade ett toppmodernt kontor och utbildningslokaler med hög standard som skulle vara byggt på ett så hållbart sätt som möjligt. Fokus hamnade då på återbruk och produkter med hög andel återvunna material. Projektets cirkularitetsindex, beräknat på allt tillfört material i projektet, uppgick till 43 procent.

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 som 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.

Den ackumulerade energianvändningen i förvaltningsbeståndet vid tredje kvartalets slut ökade med 4,1 % jämfört med motsvarande period föregående år, vilket i huvudsak berodde på externa faktorer som betydligt kallare respektive varmare månader än normalt under de tre första kvartalen 2024.

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, vilket har resulterat i att vi har lyckats bibehålla betyget på fyra fastigheter i förvaltningsbeståndet som omcertifierats 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 3 EU-taxonomi, sid 25.

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

OMX SWEDEN SMALL CAP 30 ESG RESPONSIBLE INDEX

Fabege är inkluderat i OMX Sweden Small Cap 30 ESG Responsible Index (OMXSS30ESGGI) på Nasdaq Stockholm, vilket lyfter fram bolag som visar ledarskap inom miljö-, social- och bolagsstyrningsfrågor (ESG) på den svenska aktiemarknaden.

**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	713 491	66%
BREEAM-SE**	15	365 185	34%
Miljöbyggnad	1	5 593	1%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 269	100%

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

** BREEAM-SE innefattar nu även fastigheterna som certifierats enligt BREEAM Bespoke då BREEAM Bespoke är en anpassad manual som bygger på BREEAM-SE.

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2024, kv3	2023	2022	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp*	51	71	73	Max 70 kWh/kvm*
Andel förnybar energi, %	90	90	94	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter**	63	63	63	-
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	82	82	84	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	98	96	100	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	91	91	89	100
Grön finansiering, %	99	100	100	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	n/a	88	87	2024 >88
GRESB, poäng	95	93	94	>91

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

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

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 2023 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	610	46,1%	42,9%
0	0	45,8%	43,1%
-1	-610	45,5%	43,3%

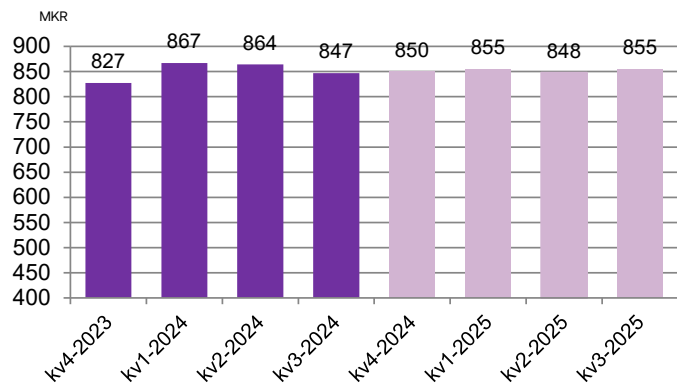
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	33,9
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	33,1
Ekonomisk uthyringsgrad	1%-enhet	36,0
Fastighetskostnader	1%	-8,6
Räntekostnader, rullande 12 månader	±1%-enhet	-90,9 / + 148,6
Räntekostnader längre perspektiv	±1%-enhet	±337,0

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 kontraktportfölj per bokslutsdagen.

PERSONAL

Vid periodens slut var 229 personer (227) anställda i koncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 335 Mkr (343) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 1 098 Mkr (409). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 1 750 Mkr (750) Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (4).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2024 ¹	251	180	5%
2025 ¹	428	595	18%
2026 ¹	305	577	17%
2027	212	506	15%
2028	96	189	6%
2029+	144	1 143	34%
Kommersiellt	1 436	3 190	95%
Bostadsavtal	203	23	1%
Garage- och parkering	640	138	4%
Totalt	2 279	3 351	100%

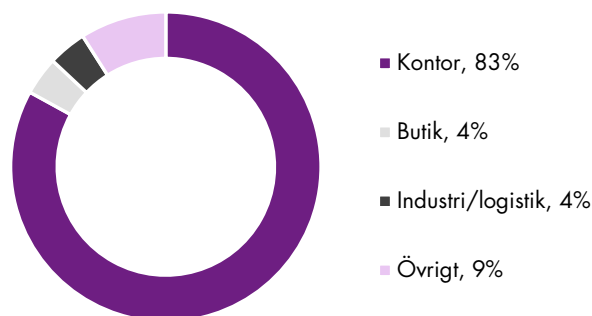
¹Varav drygt 244 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

STÖRSTA KUNDERNA

	Andel ¹ , %	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,8%	Q3-2037
Conventum Stockholm City AB	3,7%	Q2-2034
ICA Fastigheter AB	3,3%	Q4-2030
Telia Sverige AB	2,9%	Q4-2031
Carnegie Investment Bank AB	2,1%	Q3-2027
Bilia AB	1,8%	Q1-2041
Svea Bank AB	1,7%	Q4-2029
Tietoevry AB	1,3%	Q1-2029
Telenor Sverige AB	1,3%	Q1-2025
The North Alliance Sverige AB	1,2%	Q1-2027
Summa	26,0%	

¹Andel av kontrakterad hyra.

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



MÖJLIGHETER OCH RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Risker och möjligheter i moderbolaget är kopplade till ägande av dotterbolag. 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 nedkyllning. 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. Vakanserna har generellt sett ökat något under året.

Tillgången till kapitalmarknadsfinansiering har förbättrats med väsentligt lägre marginaler. Marknadsräntorna har toppat och förväntas fortsätta att sjunka under 2024. Cirka 54 procent av Fabeges låneportfölj är bunden vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Avkastningskraven som ökat sedan andra halvåret 2022 har stabiliserats. Genomförda transaktioner på Fabeges delmarknader bekräftar att värdenedgången planat ut och att de långsiktiga investerarna 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

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 Redovisningsstandarder 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 22 oktober 2024

Stefan Dahlbo, vd

Revisors granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fabege AB per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2024
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Fabegeaktien

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

ÄGARE

Den 30 september 2024 hade Fabege totalt 44 002 kända aktieägare varav 58,7 procent svenskt ägande. De 12 största ägarna kontrollerar 49,05 procent av kapitalet 51,8 procent av rösterna.

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 30 september 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, 2024-09-30

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	52 108 718	15,75	16,56
Geveran Trading Co	38 202 835	11,55	12,14
Vanguard	10 892 887	3,29	3,46
BlackRock	10 027 475	3,03	3,19
Länsförsäkringar	8 949 951	2,71	2,85
Nordea Fonder	7 240 720	2,19	2,30
E.N.A City Aktiebolag	7 150 000	2,16	2,27
Folksam	7 063 764	2,14	2,25
Norges Bank	5 836 669	1,76	1,86
APG Asset Management	5 381 723	1,63	1,71
Handelsbanken Fonder	4 968 425	1,50	1,58
AFA Försäkring	4 444 053	1,34	1,41
Totalt 12 största aktieägare	162 267 220	49,05	51,58
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

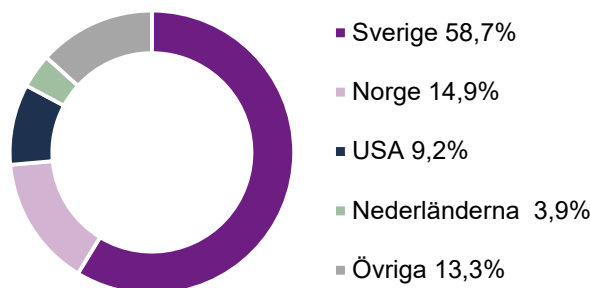
OMSÄTTNING & HANDEL JAN-SEP 2024

Högsta kurs, kr	108,6
Lägsta kurs, kr	80,0
VWAP, kr	91,3
Daglig snittomsättning, kr	59 242 367
Antal omsatta aktier, st	112 666 685
Snitt antal avslut, st	1 498
Antal avslut, st	283 100
Snittvärde per avslut, kr	39 551
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,20

AKTIEFÖRDELNING

	2024-09-30	2023-09-30
Antal ägare	44 002	44 266
Antal utländska ägare	1 001	987
Fondägande, %	26,6	33,1
Insynsägande, %	15,9	15,9

LANDSFÖRDELNING 2024-09-30



Finansiella data

Koncernen

Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2024	2023	2024	2023	2023	Rullande 12 mån
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	okt-sep
Hysesintäkter ¹	847	854	2 577	2 539	3 366	3 404
Omsättning bostadsutveckling	88	177	230	486	553	297
Övriga intäkter ²	-	11	-	11	11	-
Nettoomsättning	935	1 042	2 807	3 036	3 930	3 701
Fastighetskostnader	-191	-206	-653	-650	-853	-855
Kostnader bostadsutveckling	-100	-182	-247	-463	-549	-333
Bruttoresultat	644	654	1 907	1 923	2 528	2 513
<i>varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott</i>	<i>656</i>	<i>659</i>	<i>1 924</i>	<i>1 900</i>	<i>2 524</i>	<i>2 549</i>
<i>Överskottsgrad, %</i>	<i>77%</i>	<i>76%</i>	<i>75%</i>	<i>75%</i>	<i>75%</i>	<i>75%</i>
<i>varav bruttoresultat bostadsutveckling</i>	<i>-12</i>	<i>-5</i>	<i>-17</i>	<i>23</i>	<i>4</i>	<i>-36</i>
Central administration	-20	-26	-80	-81	-97	-96
Räntenetto	-242	-265	-727	-725	-962	-964
Tomträttsavgäld	-10	-12	-31	-35	-45	-41
Resultatandelar i intressebolag	-19	59	-57	31	34	-54
Förvaltningsresultat	353	410	1 012	1 113	1 458	1 358
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-34	-	-34	-	-	-34
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	4	0	0	4
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	224	-1 591	-1 236	-5 415	-7 831	-3 652
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-472	-15	-444	-115	-1 003	-1 332
Värdeförändringar aktier	-	-	0	-2	-4	-3
Resultat före skatt	71	-1 197	-698	-4 419	-7 380	-3 659
Aktuell skatt	-	0	-	0	-1	-1
Uppskjuten skatt	-57	205	30	892	1 863	1 001
Periodens/Årets resultat	14	-992	-668	-3 527	-5 518	-2 659
<i>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	3	3
Periodens/Årets totalresultat	14	-992	-668	-3 527	-5 515	-2 656
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	14	-992	-668	-3 527	-5 515	-2 656
Resultat per aktie, kr ³	0:04	-3:15	-2:12	-11:21	-17:54	-8:45
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 89 Mkr (85) för perioden jan-sep 2024. ² Avser elstöd. ³ Resultat per aktie är samma före och efter utspändningseffekt.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024	2023	2023
	30 sep	30 sep	31 dec
Tillgångar			
Goodwill	205	205	205
Fastigheter	78 241	82 700	78 093
Nyttjanderättstillgång	949	1 243	949
Övriga materiella anläggningstillgångar	32	28	30
Derivatinstrument	551	1 574	925
Finansiella anläggningstillgångar	1 378	531	1 319
Exploateringsfastigheter	722	563	519
Övriga omsättningstillgångar	753	1 107	997
Kortfristiga placeringar	99	97	98
Likvida medel	31	58	85
Summa tillgångar	82 961	88 106	83 220
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	38 010	41 232	39 244
Uppskjuten skatt	8 275	9 303	8 305
Övriga avsättningar	155	155	158
Räntebärande skulder ¹	33 696	34 563	32 982
Leasingskulld	949	1 243	949
Derivatinstrument	309	0	240
Ej räntebärande skulder	1 567	1 610	1 342
Summa eget kapital och skulder	82 961	88 106	83 220

¹ Varav kortfristiga 4 721 Mkr (7 303).

Koncernen

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	2024	2023	2023
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Totalt eget kapital vid periodens början	39 244	45 514	45 514
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	39 244	45 514	45 514
Återköp av aktier	-	-	-
Beslutad ännu ej utbetald utdelning	-283	-377	-189
Kontantutdelning	-283	-378	-566
Periodens resultat	-668	-3 527	-5 518
Övrigt totalresultat			3
Totalt eget kapital vid periodens slut¹	38 010	41 232	39 244

¹ Inget innehav utan bestämmande inflytande finns

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2024	2023	2023
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Löpande verksamhet			
Bruttoresultat	1 907	1 923	2 528
Central administration	-80	-81	-97
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	9	6	11
Erhållen ränta	15	11	24
Erlagd ränta ¹	-856	-810	-1 150
Betald inkomstskatt	0	0	0
Summa	995	1 049	1 316
Förändring av rörelsekapital			
Förändring exploateringsfastigheter	110	329	373
Förändring av kortfristiga fordringar	244	-66	44
Förändring av kortfristiga skulder	118	-109	-163
Summa förändring av rörelsekapital	472	154	254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 467	1 203	1 570
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 662	-2 112	-2 978
Förvärv av fastigheter	-	-78	-78
Avyttring av fastigheter	-	484	2 977
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-102	-56	-253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 764	-1 762	-332
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-472	-692	-881
Återköp egna aktier	-	-	-
Upptagna lån	17 845	16 737	22 275
Amortering av skuld	-17 130	-15 515	-22 634
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	243	530	-1 240
Periodens kassaflöde	-54	-29	-2
Likvida medel vid periodens början	85	87	87
Likvida medel vid periodens slut	31	58	85

¹ Varav övr finansiella kostnader -29 Mkr (-50).

Koncernen

Nyckeltal

	2024	2023	2023
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Finansiella ¹			
Avkastning på eget kapital, %	-2,3	-10,8	-13,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,5
Soliditet, %	46	47	47
Belåningsgrad fastigheter, %	43	42	42
Skuldkvot, ggr	13,9	14,5	13,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,8	0,8
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr ²	-2:12	-11:21	-17:54
Eget kapital per aktie, kr	121	131	125
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	4:66	3:80	4:99
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 578	314 577
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 578	314 577
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	100	102	100
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	78 241	82 700	78 093
Uthyrbar yta, kvm	1 260 000	1 301 000	1 246 000
Exploateringsfastigheter, Mkr	722	563	519
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	91	91
Totalavkastning fastigheter, %	0,9	-4,0	-6,2
Överskottsgrad, %	75	75	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-sep	jan-sep	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	1 012	1 113	1 314
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	2:93	3:19	4:18
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	46 326	49 338	47 052
EPRA NRV, kr/aktie	147	157	150
EPRA NTA (substansvärde), Mkr	43 300	45 926	44 177
EPRA NTA, kr/aktie	138	146	140
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	38 088	41 404	39 228
EPRA NDV, kr/aktie	121	132	125
EPRA Vakansgrad, %	11	9	9
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %	5	12	11

Uppskjuten skatt

	2024	2023	2023
	30 sep	30 sep	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
- underskottsavdrag, Mkr	-94	-273	-410
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 341	9 272	8 596
- derivatinstrument, Mkr	50	324	141
- övrigt, Mkr	-22	-20	-22
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	8 275	9 303	8 305

Koncernen kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024				2023			2022
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Hyresintäkter	847	864	867	827	854	855	829	781
Omsättning bostadsutveckling	88	0	141	67	177	122	187	163
Övriga intäkter	-	-	-	-	11	-	-	-
Nettoomsättning	935	864	1 008	894	1 042	977	1 016	944
Fastighetskostnader	-191	-214	-248	-203	-206	-213	-231	-207
Kostnader bostadsutveckling	-100	-6	-140	-86	-182	-116	-165	-252
Bruttoresultat	644	644	620	605	654	648	620	485
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftöverskott	656	650	619	624	659	642	598	574
Överskottsgrad	77%	75%	71%	76%	76%	75%	72%	74%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-12	-6	1	-19	-5	6	22	-89
Central administration	-20	-31	-29	-16	-26	-29	-26	-25
Räntenetto	-242	-245	-240	-237	-265	-239	-221	-189
Tomträttsavgäld	-10	-10	-11	-10	-12	-12	-12	-12
Resultatandelar i intressebolag	-19	-27	-11	3	59	-17	-10	-24
Förvaltningsresultat	353	331	329	345	410	351	351	235
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-34	-	-	-	-	-	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	3	0	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	224	-80	-1 381	-2 415	-1 591	-1 715	-2 110	-3 665
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-472	-184	213	-888	-15	117	-217	-61
Värdeförändringar aktier	0	0	0	-3	-1	1	-1	-3
Resultat före skatt	71	67	-836	-2 961	-1 197	-1 246	-1 977	-3 494
Aktuell skatt	0	0	0	-1	0	0	0	-3
Uppskjuten skatt	-57	-50	137	971	205	294	393	768
Periodens resultat	14	17	-699	-1 991	-992	-952	-1 584	-2 729

Finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024				2023			2022
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Tillgångar								
Goodwill	205	205	205	205	205	205	205	205
Fastigheter	78 241	77 584	77 358	78 093	82 700	83 520	84 994	86 348
Nyttjanderättstillgång tomträtt	949	949	949	949	1 243	1 243	1 243	1 243
Övriga materiella anläggningstillgångar	32	31	30	30	28	25	25	25
Derivatinstrument	551	881	1 029	925	1 574	1 589	1 472	1 689
Finansiella anläggningstillgångar	1 378	1 356	1 343	1 319	531	514	490	456
Exploateringsfastigheter	722	795	395	519	563	716	795	892
Övriga omsättningstillgångar	753	857	1 247	997	1 107	1 122	1 333	1 042
Kortfristiga placeringar	99	98	98	98	97	96	96	96
Likvida medel	31	10	31	85	58	76	82	87
Summa tillgångar	82 961	82 766	82 685	83 220	88 106	89 106	90 735	92 083
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	38 010	37 996	38 545	39 244	41 232	42 224	43 175	45 514
Uppskjuten skatt	8 275	8 218	8 168	8 305	9 303	9 508	9 802	10 195
Övriga avsättningar	155	153	154	158	155	156	157	157
Räntebärande skulder	33 696	33 715	33 579	32 982	34 563	33 846	33 976	33 341
Leasingskulld	949	949	949	949	1 243	1 243	1 243	1 243
Derivatinstrument	309	166	130	240	0	0	-	-
Ej räntebärande skulder	1 567	1 569	1 160	1 342	1 610	2 129	2 382	1 633
Summa eget kapital och skulder	82 961	82 766	82 685	83 220	88 106	89 106	90 735	92 083

Nyckeltal

	2024				2023			2022
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	0,1	0,2	-7,2	-19,8	-9,5	-8,9	-14,3	-23,3
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,5	2,5	2,4	2,4	2,3	2,5	2,6	2,8
Soliditet, %	46	46	47	47	47	47	48	49
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43	42	42	40	40	38
Skuldquot, ggr	13,9	13,9	13,8	13,5	14,5	14,6	15,4	15,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	0:04	0:05	-2:22	-6:33	-3:15	-3:03	-5:04	-8:68
Eget kapital per aktie, kr	121	121	123	125	131	134	137	145
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	2:0	2:07	0:60	1:15	0:60	1:80	1:44	1:49
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	317 221
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	90	91	91	91	90	89
Totalavkastning fastigheter, %	1,1	0,7	-1,0	-2,2	-1,1	-1,3	-1,7	-3,4
Överskottsgrad, %	77	75	71	76	76	75	72	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.

Soliditet	2024	2023	2023
	30 sep	30 sep	31 dec
Eget kapital, Mkr	38 010	41 232	39 244
Balansomslutning, Mkr	82 961	88 106	83 220
Soliditet, %	46	47	47

Belåningsgrad fastigheter	2024	2023	2023
	30 sep	30 sep	31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	33 696	34 563	32 982
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	78 241	82 700	78 093
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	722	563	519
Belåningsgrad fastigheter, %	43	42	42

Skuldkvot	2024	2023	2023
	30 sep	30 sep	31 dec
Bruttoresultat, Mkr	2 513	2 407	2 528
Återläggning nedskrivning exploateringsfastigheter, Mkr	-	87	6
Central administration, Mkr	-96	-106	-97
Summa, Mkr	2 417	2 388	2 437
Räntebärande skulder, Mkr	33 696	34 563	32 982
Skuldkvot, ggr	13,9	14,5	13,5

Räntetäckningsgrad	2024	2023	2023
	30 sep	30 sep	31 dec
Bruttoresultat, Mkr	1 907	1 923	2 528
Återläggning nedskrivning exploateringsfastigheter, Mkr	-	6	6
Tomträttsavgäld, Mkr	-31	-35	-45
Central administration, Mkr	-80	-81	-97
Summa, Mkr	1 796	1 813	2 392
Räntenetto, Mkr	-727	-725	-962
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,5

Avkastning på eget kapital	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	14	-992	-668	-3 527	-5 517
Genomsnittligt kapital, Mkr	38 003	41 728	38 627	43 373	42 379
Avkastning på eget kapital, %	0,1	-9,5	-2,3	-10,8	-13

Totalavkastning fastigheter	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	656	659	1 924	1 900	2 524
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	224	-1 591	-1 232	-5 415	-7 831
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	78 016	84 291	79 473	88 115	85 924
Totalavkastning fastigheter, %	1,1	-1,1	0,9	-4,0	-6,2

Skuldsättningsgrad	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Räntebärande skulder, Mkr	33 696	34 563	33 696	34 563	32 982
Eget kapital, Mkr	38 010	41 232	38 010	41 232	39 244
Skuldsättningsgrad	0,9	0,8	0,9	0,8	0,8

Eget kapital per aktie	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Eget kapital, Mkr	38 010	41 232	38 010	41 232	39 244
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal	315	315	315	315	315
Eget kapital, kr per aktie	121	131	121	131	125

Kassaflöde per aktie	2024	2023	2024	2023	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	628	174	1 467	1 203	1 570
Genomsnittligt antal aktier, miljontal	315	315	315	315	315
Kassaflöde, kr per aktie	2,0	0,6	4,7	3,8	5,0

Koncernen

Härledning av EPRA nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de EPRA nyckeltal som Fabege redovisar.

	2024			2023			2023		
	jan-sep			jan-sep			jan-dec		
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	38 010	38 010	38 010	41 232	41 232	41 232	39 244	39 244	39 244
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	283	283	283	377	377	377	189	189	189
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-242	-242	-242	-1 574	-1 574	-1 574	-686	-686	-686
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 275	8 275	8 275	9 303	9 303	9 303	8 305	8 305	8 305
Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 821	-2 821	-	-3 207	-3 207	-	-2 670	-2 670
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	242	-	-	1 574	-	-	686
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-5 454	-	-	-6 096	-	-	-5 634
NAV, Mkr	46 326	43 300	38 088	49 338	45 926	41 404	47 052	44 177	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	147	138	121	157	146	132	150	140	125

	2024		2023	
	jan-sep	jan-dec	jan-sep	jan-dec
EPRA EPS				
Förvaltningsresultat, Mkr	1 012	1 113	1 113	1 458
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-570	-575	-575	-758
Summa, Mkr	442	538	538	700
Nominell skatt (20,6%), Mkr	92	111	111	144
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	920	1 002	1 002	1 314
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	314,6
EPRA EPS, kr per aktie	2:93	3:19	3:19	4:18

	2024		2023	
	jan-sep	jan-dec	jan-sep	jan-dec
EPRA Vakansgrad				
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	385	318	331	318
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 602	3 406	3 590	3 406
EPRA Vakansgrad, %	11	9	9	9

	2024		2023	
	jan-sep	jan-dec	jan-sep	jan-dec
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd				
Förändring, %	5	11	12	11
Förändring, Mkr	120	321	269	321
Hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period, Mkr	2 408	3 203	2 508	3 203
Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr	2 288	2 882	2 240	2 882

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024	2023	2023
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Intäkter	335	343	443
Kostnader	-461	-436	-449
Finansnetto	1 668	618	512
Resultatandel intressebolag	-	-	0
Värdoförändringar räntederivat	-444	-115	-1 003
Värdoförändringar aktier	-	-1	-8
Bokslutsdisposition	-	-	196
Resultat före skatt	1 098	409	-309
Aktuell skatt	-	0	-
Uppskjuten skatt	130	66	169
Periodens resultat	1 228	475	-140

Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024	2023	2023
	30 sep	30 sep	31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	50 224	49 798	47 244
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>49 616</i>	<i>48 158</i>	<i>46 299</i>
Omsättningstillgångar	80	90	472
Likvida medel	1	0	1
Summa tillgångar	63 705	63 288	61 117
Eget kapital	12 171	12 124	11 509
Avsättningar	132	366	220
Långfristiga skulder	46 275	44 838	42 591
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>17 189</i>	<i>16 082</i>	<i>16 702</i>
Kortfristiga skulder	5 127	5 960	6 797
Summa eget kapital och skulder	63 705	63 288	61 117

Noter

NOT 1 DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2 i balansräkningen. 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 484 Mkr (490) samt övrigt 0 (0).

NOT 3 EU-TAXONOMIN

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

KPI	Totalt, Mkr	Omfattas av taxonomi, %	Andel förenligt med taxonomi, %
Omsättning	2 577	100	58
Driftutgifter	121	100	43
Kapitalutgifter	1 732	100	23

Fabege 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 58 procent av omsättningen, 43 procent av driftkostnaderna och 23 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 3 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 30 september 2024 ägde Fabege 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,2 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,1 Mdkr. Värdet av exploateringsfastigheter inom Birger Bostad uppgick till 0,7 Mdkr.

Affärsidé

Fabege 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

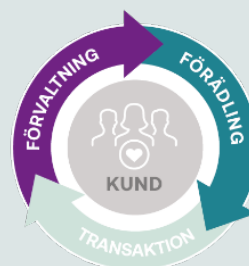
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

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 mer branschpassade 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 delårsboks slut 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.

BELÅNINGSGRAD, 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*

Kontraktsvärde 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 med återläggning av goodwill enligt balansräkningen. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NRV – NET REINVESTMENT VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER*

Fastigheter som innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfastigheter.

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.

HYRESVÄRDE*

Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

IDENTISKT BESTÅND*

De fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som Fabege ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

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 räntenettot (räntekostnader minus ränteintäkter).

SKULDQVOT

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 ESMAs riktlinjer.

KALENDER

2025-02-06	Bokslutskommuniké 2024
2025-04-14	Delårsrapport jan-mar 2025
2025-04-23	Årstämma 2025
2025-07-07	Delårsrapport jan-jun 2025
2025-10-21	Delårsrapport jan-sep 2025
2026-02-05	Bokslutskommuniké 2025

PRESSMEDDELANDEN UNDER TREDJE KVARTALET 2024

2024-07-05 Delårsrapport jan-jun 2024

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE

På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 22 oktober 2024.

Fabege 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
Vd, Ekonomi- och finanschef

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