

Kv2

2022

Fabege

Sammandrag, Mkr

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Nettoomsättning	739	715	1 508	1 422
Bruttoresultat	539	541	1 086	1 047
Förvaltningsresultat	347	369	729	715
Resultat före skatt	2 023	1 484	5 519	2 578
Resultat efter skatt	1 595	1 183	4 377	2 046
Nettouthyrning	36	20	44	56
Överskottsgrad, %	74	76	73	74
Belåningsgrad fastigheter, %			36	36
EPRA NRV, kr per aktie			183	160

Jan - jun 2022¹

- Hyresintäkterna uppgick till 1 480 Mkr (1 422). I identiskt bestånd ökade intäkterna med 4 procent i jämförelse med förgående period.
- Driftöverskottet uppgick till 1 081 Mkr (1 047). I identiskt bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent.
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (74).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 28 Mkr och bruttoresultatet uppgick till 5 Mkr.

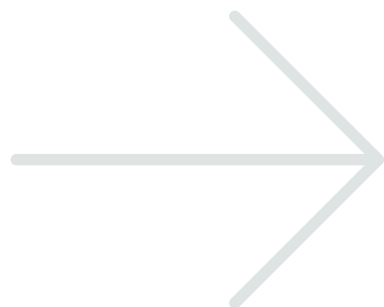
- Förvaltningsresultatet uppgick till 729 Mkr (715).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 253 Mkr (1 595) och på räntederivat till 1 538 Mkr (268)
- Periodens resultat före skatt uppgick till 5 519 Mkr (2 578)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 377 Mkr (2 046) motsvarande 13:71 kr per aktie (6:32).

- Nettouthyrning under första halvåret uppgick till 44 Mkr (56).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 11 procent (12).
- Soliditeten uppgick till 51 procent (51).
- Belåningsgraden uppgick till 36 procent (36).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

För definitioner av nyckeltal se sidan 26.

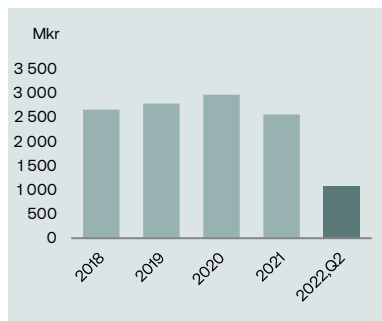
Vd-ord



VERKSAMHETSMÅL

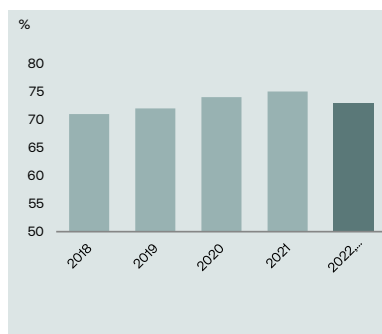
- Investeringsvolym cirka 2 500 Mkr per år.
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.

INVESTERINGSVOLYM



Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%

Marknaden första halvåret 2022 kan beskrivas som en version av doktor Jekyll och mr Hyde. På ena sidan har vi positiv nettouthyrning, stabila eller ökande hyresnivåer och en stark transaktionsmarknad. På den andra sidan har vi stigande räntor och inflation, fallande aktiekurs, krig i Ukraina och en allmänt stor geopolitisk osäkerhet. Vår verksamhet har dock fortsatt gått bra under första halvåret 2022, men vi måste självfallet vara ödmjuka inför att vår omvärld har gått från högkonjunktur till en osäkrare framtid på kort tid. Det är då av extra stor vikt att vi har en stark balansräkning och en stabil kundbas. Vi har välskötta och moderna fastigheter i attraktiva områden samt kunniga och motiverade medarbetare.

Den stora frågan är om det blir en mjuklandning i ekonomin eller en djupare lågkonjunktur. Min gissning är lika bra eller dålig som alla andras. Vi har under många år levt med centralbankernas experiment med extremt billiga pengar och t o m minusräntor. Detta har bl a bidragit till kraftigt fallande avkastningskrav och stigande fastighetspriser. Under 2021 fortsatte uppgången på aktiemarknaden i en rasande fart, det gjordes rekordmånga transaktioner på fastighetsmarknaden, fastighetspriserna fortsatte till nya höjder och det var lätt att hitta finansiering på kapitalmarknaden. Vad vi nu ser är en smärtsam tillnyktring, och som vanligt när så sker, går det fort. Jag tror dock inte att vi står inför ny fastighetskris som i början av 90-talet. Det finns flera viktiga skillnader i jämförelse med idag. Då hade Sverige en fast valutakurs som skulle försvaras av Riksbanken till vilket pris som helst. Det hade även byggts många kontorsfastigheter på spekulation vilket ledde till ett överutbud av kontor. Skuldsättningen i fastighetssektorn var också betydligt högre än idag, det var inte ovanligt med belåningsgrader på över 90 procent.

Vi hör ibland att vi ansetts vara lite tråkiga av marknaden då vi på många sätt har betraktats som konservativa t ex genom vår låga belåningsgrad och att vi inte övergav våra bankrelationer för mer kapitalmarknadsfinansiering. Idag är jag nöjd med att vi behållit våra goda relationer med de



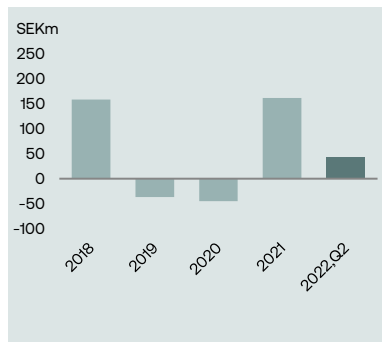
ledande nordiska bankerna. Det är under stökiga tider som långsiktighet och försiktighet lönar sig och kan skapa utrymme för affärer. Långsiktighet innebär dock inte långsamt eller tråkigt. Vi har obligationsförfall på ca 1,2 Mdkr under hösten som vi troligen kommer refinansiera i bank om inte vilkoren på kapitalmarknaden förbättras. Idag får Fabege bättre villkor från bankerna än vad vi kan få obligationsmarknaden och vi får starka signaler från bankerna att de är öppna att öka sin finansiering till oss. Det innebär inte att vi kommer överge obligationsmarknaden men som det ser ut idag kommer vi att minska vår exponering alternativt emittera på kortare löptider framöver. Men det är också viktigt att ha flera finansieringskällor.

I kvartalet utökade vi rambeloppet för vårt MTN-program från 12 till 18 Mdkr. Vi uppdaterade även vårt gröna ramverk med anpassning mot EU-taxonomin. Ramverket baseras på "The green bond principles" med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget

VÄRDEFÖRÄNDRING PROJEKT



NETTOUTHYRNING



FABEGE HAR UPPDATERAT PROSPEKTET FÖR MTN SAMT GRÖNT RAMVERK

I den årliga uppdateringen grundprospektet för MTN-programmet har rambeloppet utökats från 12 till 18 Mdkr. Det uppdaterade prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen.

Det gröna ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning.

medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning.

Riksbankens höjning av styrräntan och högre marginaler får genomslag på räntenivåerna. Vi kommer se ökade räntekostnader framöver. Effekten för Fabege mildras dock avsevärt av att cirka 70 procent av portföljen är bunden. Att i princip alla våra hyresavtal är kopplade till index ger oss också en kudde mot ökade räntekostnader.

Våra befintliga projekt löper på bra. Där är redan de stora inköpen avklarade men i de nya projekten framöver måste vi hantera den ökade materialkostnaden. Generellt brukar materialkostnaden utgöra cirka 30 procent av totalkostnaden. Det kommer bli svårare att jobba med fastpriser när prisnivåerna är så osäkra framöver. Vi arbetar därför närmare och tätare med våra leverantörer. Ett annat sätt att möta ökade kostnader är att tillsammans med kunden se över materialval och försöka hitta alternativa lösningar. Men vi måste vara realistiska och räkna med något lägre marginaler i projekten framöver som situationen ser ut idag. Vi håller för närvarande på med ett par upphandlingar och det är ännu för tidigt att säga var vi landar. Vi har dock inte kommit till den punkten där vi stoppar projekt och lägger dem på is.

I början av året togs det första spadtaget för den nya fastigheten för Dramaten och Operan i Flemingsberg. I slutet av augusti planerar vi för det första spadtaget för Alfa Laval's nya kontor. Det första kontorsprojektet i Haga Norra är också igång och man kan nu se hur stommen växer fram.

Nettouthyrning landade på 44 Mkr för halvåret. Vi ser ett bra intresse från marknaden även om beslutsfattandet fortsatt tar lite längre tid. Under kvartalet gjorde vi bland annat en större uthyrning på 4 200 kvm till CGI i Solna Business Park på ett sjuårigt avtal. Vårt mål om en nettouthyrning på 80 Mkr för året känns inom räckhåll.

Under andra kvartalet färdigställdes två projekt. På Kungsgatan i Stockholms innerstad flyttade Convendum in i Bocken

39 och i Arenastaden flyttade TietoEvry in i vår nyproducerade fastighet Poolen 1. Efter att ytterligare ett par kontrakt tecknats är Poolen nu uthyrd till 94 procent.

Vakansen i förvaltningsportföljen är fortsatt för hög. Detta kommer jag antagligen upprepa tills den åter är nere runt fem procent. Men vad som ofta glöms bort när vi diskuterar vakanser är att det också ger en möjlighet till ökade hyrintäkter.

Värdeförändringarna under andra kvartalet drevs främst av avslutade projekt och omförhandlingar och nyuthyrningar på bra nivåer. Till viss del har också inflations-antaganden fått effekt. Yieldjusteringen i kvartalet som uppgick till -0,01 procent avsåg eftersläpning. Marknadsyelden har inte förändrats under kvartalet utan ligger stabil enligt både Newsec och Cushman Wakefield.

Transaktionsmarknaden i Stockholm, där få objekt kommer ut på marknaden, var fortsatt stark och det har fram till sommaren gjorts affärer på nya rekordnivåer. Vi har tittat på flera objekt men inte varit beredda att betala vad som krävts. Vi är dock väldigt nöjda med förvärvet av den 22 000 kvm stora fastigheten Kabelverket i Älvsjö som vi tillträdde den 30 april. Vi tror starkt på tillväxten i södra Stockholm och har genom förvärvet fått en bra fastighet med stabila hyresgäster, ett stabilt kassaflöde och med framtida potential.

I nuvarande situation hoppas jag att det dyker upp möjligheter där vi snabbt kan agera tack vare vår starka balansräkning. Det gör också att vi kan fortsätta vårt långsiktiga värdeskapande med våra stadsutvecklingsprojekt i främst Solna och Flemingsberg. Grundaren av det Fabege vi ser idag, Erik Paulsson, påpekade ofta att det är i turbulenta tider som det gäller att ha "hö på loftet". Det är även en trygghet för oss att vi idag har en huvudägare, Backahill, som idag lever efter detta och är stabila och skuldfria, samt som aldrig sålt en aktie i Fabege.

Stefan Dahlbo, VD

Resultat jan-jun 2022¹

Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 377 Mkr (2 046) motsvarande 13:71 kr per aktie (6:32). Periodens resultat före skatt uppgick till 5 519 Mkr (2 578). Ett högre förvaltningsresultat och högre värdeförändringar avseende både fastigheter och räntederivat innebar att resultatet före skatt ökade i jämförelse med samma period föregående år.

ANDRA KVARTALET I KORTHET

- Fortsatt god aktivitet på hyresmarknaden med visningar, förhandlingar och avslut.
- Nyuthyrningen uppgick till 76 Mkr (42).
- Nettouthyrningen uppgick till 36 Mkr (20).
- Hyresintäkterna uppgick till 717 Mkr (715).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (76).
- SHHs nettoomsättning uppgick till 22 Mkr och bruttoresultat uppgick till 12 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 347 Mkr (369).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 1 020 Mkr (1 025) varav projekt 283 Mkr (130).
- Realiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 657 Mkr (34).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 595 Mkr (1 183).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

Hyresintäkterna ökade till 1 480 Mkr (1 422) och driftöverskottet uppgick till 1 081 Mkr (1 047). Intäktsökningen var främst hänförlig till förvärv och inflyttningar i projektfastigheter samt index men inkluderar också intäkter av engångskaraktär om 6 Mkr. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 4 procent (0). Ökningen avsåg främst hyresintäkter från de färdigställda projektfastigheterna Nationalarenan 3 och Poolen 1. Nyuthyrningar, omförhandlingar och index möttes av minskade intäkter efter Skatteverkets avflyttning från Nöten 4. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade kostnader för el och fastighetsskatt. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 3 procent (1). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (74).

RESULTAT BOSTADSUTVECKLING

SHH Bostad ingår sedan fjärde kvartalet 2021 i Fabegekoncernens resultat. Omsättning bostadsutveckling uppgick under första halvåret till 28 Mkr. Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -23 Mkr, varav administrativa kostnader -15 Mkr. Bruttoresultatet uppgick därmed till 5 Mkr. Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställs. Under perioden har ett projekt i Riksten slutavräknats. Resultatavräkning i delägda projekt redovisas på raden för resultatandelar i intressebolag.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -55 Mkr (-62). 2021 års utfall inkluderade engångskostnader för Fabeges nya huvudkontor.

FINANSNETTOT

Räntenettet uppgick till -264 Mkr (-240). De ökade räntekostnaderna berodde främst på en större lånevolym. Under andra kvartalet ökade snitträntan något sedan Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, dvs stibor. Snitträntan per halvårsskiftet uppgick till 1,79 procent att jämföras med 1,71 procent vid motsvarande

tidpunkt föregående år. Tomträttsavgälder uppgick till -20 Mkr (-18).

RESULTATANDELAR I INTRESSEBOLAG

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -18 Mkr (-12) och avsåg huvudsakligen tillskott till Arenabolaget.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Under andra kvartalet externvärderades cirka 30 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 88,5 Mdkr (83,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 179 Mkr (1 539). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under perioden med 0,07 procentenheter till 3,69 procent (3,76 vid årsskiftet). Förändringen i avkastningskrav avsåg huvudsakligen en eftersläpning baserad på transaktioner i slutet av förra året och i början av innevarande år.

Realiserade värdeförändringar om 74 Mkr (56) avsåg främst vinst vid försäljningen av Lagern 3, Råsunda, till det JV-bolag som drivit bostadsutvecklingen på fastigheten.

SKATT

Periodens skattekostnad uppgick till -1 142 Mkr (-532). Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under innevarande år.

SEGMENTSRAPPORTERING

I och med förvärvet av SHH har segmentsrapporten arbetats om.

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 025 Mkr (1 017) motsvarande 76 procents överskottsgrad (76). Ut-hyrningsgraden uppgick till 89 procent (91). Förvaltningsresultatet uppgick till 722 Mkr (730). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 679 Mkr (1 297).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE, JAN-JUN 2022

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)

Ingående verkligt värde 2022-01-01	83 256
Fastighetsförvärv	968
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 077
Orealiserade värdeförändringar	3 179
Försäljning, utrangering och övrigt	0
Utgående verkligt värde 2022-06-30	88 480

GENOMSNIITTLIGT AVKASTNINGSKRAV, 2022-06-30

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,34%
Solna	3,85%
Hammarby Sjöstad	4,01%
Övriga marknader	5,08%
Genomsnittlig avkastning	3,69%

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 38 Mkr (19) motsvarande en överskottsgrad på 40 procent (35). Förvaltningsresultatet uppgick till 8 Mkr (-8). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 109 Mkr (11).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om 391 Mkr (231). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 9 Mkr (-). Förvaltningsresultatet uppgick till 3 Mkr (-). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten och av segmentsnoten på sidorna 10 och 23.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 47 765 Mkr (45 174) och soliditeten till 51 procent (51). Den av årsstämman beslutade utdelningen har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 151 kr (141). EPRA NRV uppgick till 183 kr per aktie (171).

GOODWILL

Redovisad goodwill om 205 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av SHH Bostad AB.

FASTIGHETER

Redovisat fastighetsvärde avser Fabeges förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per halvårsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 88,5 Mdkr (83,3).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom SHH. Värdet uppgick per kvartalsskiftet till 845 Mkr (821) varav pågående produktion 444 Mkr och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 401 Mkr.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 748 Mkr (707). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 457 Mkr (42). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 955 Mkr (-1 011), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 804 Mkr (501). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget ökade likvida medel med 54 Mkr (239) under perioden.

NYUTHYRNING I SOLNA BUSINESS PARK

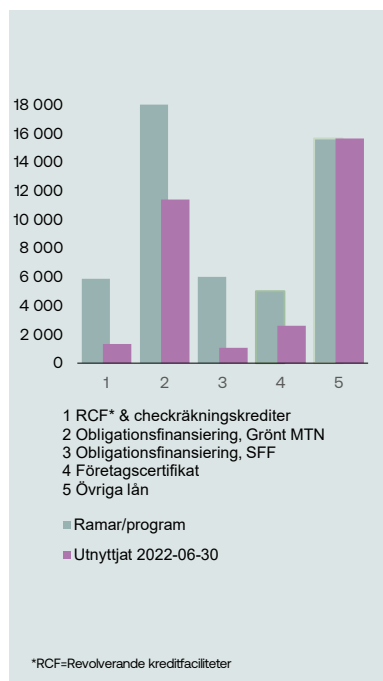
CGI som är en global leverantör av tjänster inom IT och affärsprocesser, har tecknat avtal om två nya kontor, det ena i Solna Business Park på cirka 4 200 kvm och det andra på cirka 1 300 kvm i kvarteret Glädjen på Västra Kungsholmen. Avtalen är på sju år och tillträde beräknas ske i mars 2023 på Kungsholmen och i oktober 2023 i Solna Business Park.



Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden.

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



100%

Grön finansiering
30 juni 2022

Moody's Rating

BAA2

stable outlook

Bekräftad av Moody's i maj 2022

FINANSIERING

Fabege strävar efter en jämnvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansiärerna har hög prioritet. Fabeges bankfaciliteter kompletteras med ett MTN-program där vi i juni höjde ramen från 12 till 18 Mdkr, ett certifikatprogram om 5 Mdkr samt möjligheten att via SFF:s säkerställda MTN-program låna max 6 Mdkr.

Den finansiella oron har inte påverkat bolagets tillgång till långfristigt kapital men har lett till en förflyttning från obligationsmarknaden till bank där vi idag får bättre villkor. I juli tecknar vi en ny tioårig bankfacilitet om 1,2 Mdkr. Kapitalbindningen ökar i och med detta från 4,4 till 4,9 år.

Fabeges räntebindningstid uppgick per kvartalsskiftet till 3,1 år. Derivatportföljen bestod av ränteswapar om totalt 18 750 Mkr, med förfall till och med 2032 och en fast årlig ränta mellan -0,18 och 1,30 procent

På marknaden för företagscertifikat har efterfrågan varit ojämn under andra kvartalet. Vi har dock refinansierat och emitterat nya certifikat även under andra kvartalet. Utestående certifikat och obligationer uppgick per kvartalsskiftet till totalt 15 Mdkr.

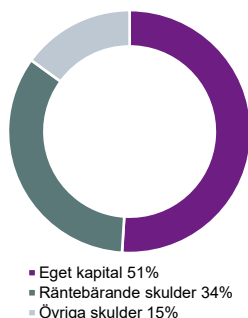
I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 33 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 17 Mkr (8) avseende projektfastigheter aktiverats.

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. Under 2020 nåddes målsättningen om 100 procent grön finansiering. I juni 2021 togs ytterligare ett steg för en breddning av den hållbara finansieringen i form av ett lån som kopplas till EUs nya taxonomi. Här ingår, förutom höga krav på energieffektivitet, även klimatanalys som bedömer risker förknippade med klimatförändringar i form av till exempel översvämningar, starka vindar, stark värme med flera extrema väderfenomen.

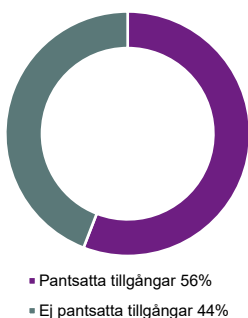
FINANSIERING, 2022-06-30

	2022-06-30	2021-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	32 046	30 399
varav utestående MTN, Mkr	11 400	10 950
varav utestående SFF, Mkr	1 074	1 524
varav utestående certifikat, Mkr	2 605	2 250
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	1 929	3 374
Kapitalbindning, år	4,4	4,9
Räntebindning, år	3,1	3,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	71	76
Derivat marknadsvärde, Mkr	1 473	-65
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	1,79	1,71
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	1,74	1,62
Ej pantsatta tillgångar, %	44,4	43,8
Belåningsgrad, %	35,9	36,5

KAPITALFÖRSÖRJNING



SÄKERHETSFÖRDELNING



FINANSIELLA MÅL

Styrelsen i Fabege har beslutat om följande finansiella mål för verksamheten:

- Belåningsgrad max 50 procent.
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger.
- Skuldkvoten max 13,0 gånger.
- Soliditet lägst 35 procent.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2022-06-30

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	11 084	3,22	31
1-2 år	2 350	0,92	7
2-3 år	3 386	0,74	10
3-4 år	2 000	0,95	6
4-5 år	4 150	1,01	14
5-6 år	4 376	1,41	10
6-7 år	1 700	0,95	10
7-8 år	1 200	0,20	7
8-9 år	400	0,60	1
9-10 år	900	0,72	3
11 år	500	0,81	1
Totalt	32 046	1,74	100

I snitträntan för perioden <1år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen, på grund av att bolagets räntebindning görs med hjälp av ränteswappar, vilka handlas utan marginal.

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2022-06-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	2 605	2 605
< 1 år	2 334	2 183
1-2 år	11 462	7 080
2-3 år	4 386	4 386
3-4 år	3 105	3 105
4-5 år	4 250	4 250
5-10 år	4 743	4 743
10-15 år	2 492	2 492
15-20 år	1 202	1 202
Totalt	36 579	32 046

GRÖN FINANSIERING, 2022-06-30

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	11 400	11 400
Gröna obligationer via SFF, Mkr	1 074	1 074
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 605	2 605
Gröna lån, övriga, Mkr	21 500	16 967
Total grön finansiering, Mkr	36 579	32 046
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	54 597	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	16 582	

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 tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomi och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. 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. Efter att SHHs lån i SBAB klassats som grönt uppgår andelen grön finansiering återigen till 100 procent.

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

Verksamheten jan-jun 2022¹

Aktiviteten på hyresmarknaden var fortsatt god och nettouthyrningen under perioden uppgick till 44 Mkr. Omförhandlingar bidrog positivt till hyresvärdet i omförhandlade kontrakt med 11 procent. Projekten fortlöpte enligt plan. Under första halvåret startades två nya projekt och två projekt avslutades.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE, 2022-06-30, MDKR

■ Innerstaden ■ Solna
■ Hammarby Sjöstad ■ Flemingsberg
■ Övriga marknader



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 juni 2022 ägde Fabege 102 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,5 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 88,5 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,9 Mdkr.

UTHYRINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick per halvårsskiftet till 89 procent (90 procent vid årsskiftet). **Efter avtalade framtida inflyttningar och avflyttningar under de kommande kvartalen uppgår den operativa uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen till 89 procent.** Större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park. 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 236 tkvm varav 139 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 212 Mkr. Projektfastigheter omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 156 tkvm med ett hyresvärde om 397 Mkr. Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick per halvårsskiftet till 27 procent.

NETTOUTHYRNING

Under perioden tecknades 81 (69) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 137 Mkr (143) varav 94 procent (97) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -93 Mkr (-87). Nettouthyrningen uppgick till 44 Mkr (56). Hyreskontrakt om 82 Mkr (139) omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 11 procent (12). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 169 Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 73 procent (73).

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under första kvartalet förvärvades Generatorm 10, Flemingsberg. Vidare genomfördes en fastighetsdelning där Hagalund 2:10, Haga Norra, delades i 6 fastigheter. De nya fastigheterna avser kommande delprojekt i den fortsatta utvecklingen av kontor och bostäder i Haga Norra. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Kabelverket 2, Älvsjö. Vidare tillträdde SHH en mindre bostadsfastighet i Borås. Totalt förvärvades fastigheter för 968 Mkr 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 1 077 Mkr (989) i befintliga fastigheter och projekt, varav 660 Mkr (762) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 417 Mkr (227), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästanpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

AVSLUTADE PROJEKT

Under första kvartalet färdigställdes nybyggnationen av Poolen 1, Arenastaden, och Tieto Evry tillträdde sina lokaler den 31 mars. Uthyrningsgraden uppgick per halvårsskiftet till 94 procent. Resterande tillträden sker under hösten och i mars 2023.

I juni färdigställdes Convendums lokaler i Bocken 39, Kungsgatan.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

I Glädjen 2, Stadshagen, fortsatte ombyggnationen med en total beräknad investering om 185 Mkr. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-in-use, excellent. Första hyresgästen flyttade in i juni 2021. Ytterligare fem nya avtal tecknades under perioden. Projektet fortlöper med anpassningar för kommande hyresgäster med tillträde under tredje och fjärde kvartalet 2022 samt under första kvartalet 2023. Uthyrningsgraden uppgår till 69 procent.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-JUN 2022

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsportföljen	417
Investeringar i förädlingsfastigheter	80
Investeringar i projektfastigheter	580
Totala investeringar	1 077

FASTIGHETSFÖRÄRV, JAN-JUN 2022

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyr-ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Generatör 10	Flemingsberg	Mark	0
Kvartal 2			
Kabelverket 3	Älvsjö	Kontor	22 123
Solrosen 3	Borås	Bostad	800
Totalt			22 923

I februari togs första spadtaget avseende nybyggnation av lokaler för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4, Flemingsberg. Upphandlingar är till största delen genomförda och produktionen pågår enligt plan. Investeringen beräknas uppgå till 445 Mkr och fastigheten ska stå klar för inflyttning i juni 2024. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, very good.

Projektet avseende nybyggnation av det första kontorshuset på fastigheten Ackordet 1 (tidigare del av Hagalund 2:10) i Haga Norra har inletts. Produktionen löper på med montering av stommen. Investeringen beräknas uppgå till knappt 1,4 Mkr och omfattar drygt 42 000 kvm BTA. Inga hyresavtal har ännu tecknats. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, excellent.

Projekt avseende uppförande av ett parkeringshus på fastigheten Semaforen 1, Arenastaden (tidigare del av Järva 3:17) har påbörjats. Grundläggningsarbeten pågår och stommontage beräknas påbörjas i oktober. Investeringen beräknas uppgå till 300 Mkr. Projektet beräknas ge ett negativt resultat på ca -80 Mkr men löser en parkeringsskuld och därmed kostadsbesparingar i andra intilliggande projekt.

I Flemingsberg pågår planering och projektering avseende kontor och laboratorier för Alfa Laval. Fabege har ingått markanvisningsavtal med Huddinge kommun för den aktuella platsen och detaljplanen vann laga kraft i juni. Projektet har utökats till att omfatta knappt 24 000 kvm uthyrningsbar yta exklusive garage varav Alfa Laval hyr drygt 90 procent. Investeringen beräknas uppgå till 823 Mkr exklusive markförvärv och byggnaden ska stå klar för inflyttning under andra kvartalet 2025.

Vidare pågår planering för ombyggnation av Nöten 4, Solna strand. Fastigheten anpassas för flera hyresgäster och investeringen beräknas uppgå till 770 Mkr.

PROJEKTKOSTNADER

Oron i världen till följd av pandemi och krig och stigande inflation påverkar priser på t ex byggmaterial och transporter vilket tillsammans med risk för försenade leveranser kan påverka kostnadsbilden och projektkalkylerna. Det gäller framför allt i de projekt som är under uppstart som tex projekten i Flemingsberg, Nöten och Påsen.

KOMMANDE PROJEKTSTARTER

Ytterligare beslutade projektstarter avser ombyggnation av fastigheten Påsen 1 i Hammarby Sjästad samt hyresgästpassning för Convendum i Hägern 7, Drottninggatan. Dessa projekt kommer att påbörjas under hösten.

SHH BOSTAD

SHH projektportfölj omfattar 26 projekt varav 8 drivs i pågående produktion med en bedömd investeringsvolym om ca 1 Mkr. Under första kvartalet produktionsstartades ett projekt i Botkyrka, BRF-projektet Översten. Försäljningsgraden för BRF-projekten i pågående produktion är 100 procent. Under andra kvartalet färdigställdes och slutavräknades BRF-projektet Kaptenen i Botkyrka. Vidare har ett BRF-projekt förvärvat under första kvartalet 2022 i Karlskrona tillsammans med Balder. Under andra kvartalet försäljningsstartades BRF-projektet Fyrklövern i Upplands Väsby med en uppnädd försäljningsgrad om drygt 80 procent.

BOSTADSUTVECKLING I JOINT VENTURES

Bostadsprojektet i samarbete med Brabo i Haga Norra löper på enligt plan. Projektet omfattar 418 lägenheter som produceras i en 3D-fastighetsbildning ovanpå den anläggning som Fabege uppfört åt Bilja. Den beräknade investeringen uppgår till cirka 1,1 Mkr. Projektet finansieras med ägarlån. Totalt har 406 lägenheter sålts varav 335 tecknats med upplåtelseavtal och 71 med icke bindande bokningsavtal. 211 lägenheter har tillträtts av bostadsrättsinnehavarna. I takt med färdigställande konverteras bokningsavtal till upplåtelseavtal. Pågående arbeten avser installationer och inredningsarbeten. Projektet beräknas vara avslutat i februari 2023.

Bostadsrättsprojektet i fastigheten Lagern 3, Råsunda, som drivs till sammans med TB-gruppen i ett 50/50 procent JV-bolag är färdigställt och samtliga lägenheter har tillträtts. Reavinsten om 74 Mkr från försäljningen av fastigheten till JV-bolaget redovisades i första kvartalet 2022 som en realiserad värdeförändring. Slutavräkning av projektet kommer att redovisas i tredje kvartalet.

De aktuella JV-projekten redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Resultatavräkning sker i samband med att projekten avslutas.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2022-06-30

Fastighets- beteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad invest- ering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Glädjen 12	Kontor	Marieberg	Q1-2023	11 000	69%	43	637	185	96
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q1-2024	53 400	0%	130	1 790	770	53
Regulatorn 4	Kontor	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	111	445	55
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q2-2024	27 000	0%	94	585	1 356	277
Visättra 1:1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	95%	56	128	823	33
Semaforen 1	Kontor	Arenastaden	Q4-2023	18 000	0%	14	0	300	71
Påsen 10	Kontor	Hammarby Sjt	Q4-2024	11 000	0%	36	452	313	8
Summa				155 700	27%	397	3 703	4 192	593
Övriga Mark- och projektfastigheter							3 152		
Övriga Förädlingsfastigheter							8 003		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 858		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2022-06-30.² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 397 Mkr (fullt uthyrd) från 13 Mkr i löpande årshyra per 30 juni 2022.

BYGGGRÄTTER, 2022-06-30

Kommersiella byggrätter				Bostadsbyggrätter			
Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	32 900	2	7 700	Innerstaden	1 300	0	0
Solna	353 300	16	7 000	Solna	283 100	48	10 000
Hammarby Sjöstad	75 900	40	7 900	Hammarby Sjöstad	4 300	100	5 800
Flemingsberg	269 600	6	5 500	Flemingsberg	272 000	0	5 600
SHH Bostad	7 100	0	14 400	SHH Bostad	118 600	75	4 400
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	758 800	16	6 500	Summa	679 300	34	7 200

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.

FASTIGHETSBESTÅNDET, 2022-06-30

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	61	976	73 622	3 195	89
Förädlingsfastigheter ¹	18	237	8 003	247	-
Mark och projektfastigheter ¹	23	81	6 855	25	-
Summa	102	1 294	88 480	3 467	
Varav Innerstaden	27	322	33 033	1 262	90
Varav Solna	53	738	43 716	1 686	89
Varav Hammarby Sjöstad	11	136	8 369	384	88
Varav Flemingsberg	7	70	2 187	68	-
Varav Övriga	4	28	1 175	67	0
Summa	102	1 294	88 480	3 467	89

¹ Se vidare under definitioner. ² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 158 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 juni 2022) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG

	2022 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-jun	2 021 jan-jun
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	SHH	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	SHH	Totalt
Hyresintäkter	1 349	96	30	5	1 480	1 330	55	37	-	1 422
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	28	28	-	-	-	-	-
Summa nettoomsättning	1 349	96	30	33	1 508	1 330	55	37	-	1 422
Fastighetskostnader	-324	-58	-16	-1	-399	-313	-36	-26	-	-375
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-23	-23	-	-	-	-	-
Bruttoresultat	1 025	38	14	9	1 086	1 017	19	11	-	1 047
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	1 025	38	14	4	1 081	1 017	19	11	-	1 047
Överskottsgrad, %	76%	40%	47%	80%	73%	76%	35%	30%	-	74%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	5	5	-	-	-	-	-
Central administration	-46	-5	-4	-	-55	-52	-6	-4	-	-62
Räntenetto	-221	-25	-12	-6	-264	-206	-21	-13	-	-240
Tomträttsavgäld	-19	-	-1	-	-20	-18	-	-	-	-18
Resultatandelar i intressebolag	-17	-	-1	0	-18	-11	0	-1	-	-12
Förvaltningsresultat	722	8	-3	3	729	730	-8	-7	-	715
Realiserade värdeförändr. fastigheter	0	-	74	-	74	0	0	56	-	56
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	2 679	109	391	0	3 179	1 297	11	231	-	1 539
Resultat före skatt per segment	3 401	117	462	3	3 982	2 027	3	280	-	2 310
Värdeförändr. räntedervat & aktier					1 537					268
Resultat före skatt					5 519					2 578
Marknadsvärde fastigheter	73 327	8 003	6 855	295	88 480	66 594	7 896	4 352	-	78 842
Projekt & exploateringsfastigheter	-	-	-	845	845	-	-	-	-	-
Uthyrningsgrad, %	89					91				

¹ 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.**

39 kWh/kvm

Genomsnittlig energianvändning under första halvåret

GRESB 2021

I 2021 hållbarhetsranking av GRESB nådde Fabege åter 93 poäng.



Mål & strategi

STADSUTVECKLING

Den fysiska miljöns utformning har stor påverkan på hur vi lever våra liv och på vårt välbefinnande. Social hållbarhet är inte ett nytt fenomen i samhällsplaneringen utan något som utvecklas kontinuerligt. I Flemingsbergsdalen fortsätter därför arbetet med Vinnovaprojektet - social hållbarhet i den fysiska miljön. Genom Samverkan Huddinge och BID-Flemingsberg så har vi under kvartalet möjliggjort fritidsaktiviteter för barn och unga. Detta genom satsningen HANG i samverkan med Huddinge basket, Kultur- och fritidsförvaltningen samt riksdrotsförbundet. Nu får Flemingsbergsborna möjlighet att i större utsträckning nyttja Flemingsbergshallen. I sommar anordnar HANG också aktiviteter under 52 dagar.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN I PROJEKT

Rygggraden i Fabeges klimatarbete är de mål och den färdplan vi fastställt till stöd för Parisavtalet genom Sciences Based Targets initiative. År 2030 ska Fabege ha minskat sin klimatpåverkan i byggprojekt genom att livscykelanalysen påvisar på en halvering av kg CO₂e/BTA jämfört med 2019. Det kommer att ställa krav på att vi i vår projektutveckling arbetar innovativt med bland annat återbruk, materialval, ny teknik och tuffa krav vid upphandlingar. Under kvartalet har Hållbarhetshuset, en byggetablering i Haga Norra, tagits i bruk. Byggnaden har till ca 70 procent tillverkats av material från Biliass gamla rivningsfastighet.

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 energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 överträffade vi målet i den svenska energiöverenskomsten om 50 procent effektivare energianvändning 2030 jämfört med 2005. 2021 låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 77 kWh/kvm (ackumulerat tolv månaders utfall). Målsättningen är en genomsnittlig energianvändning på 77 kWh/kvm till 2023. Beståndet delas i två delar; nyare fastigheter som fått bygglov efter 2012 som har en målsättning på 50 kWh/kvm och äldre fastigheter som har en målsättning på 85 kWh/kvm.

MILJÖCERTIFIERING AV FASTIGHETER

Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska certifieras enligt BREEAM-SE / BREEAM-In-Use. Sedan 2019 är samtliga projekt- och förvaltningsfastigheter certifierade. Fabeges nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, ambition nivå Excellent och förvaltningsfastigheterna enligt BREEAM In-Use, ambitionsnivå Very Good. Av Fabeges 102 fastigheter var 63 stycken certifierade vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 83 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd. De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

Under kvartalet har arbetet fortsatt med att, inom ramen för certifieringarna, driva hållbara förbättringar i såväl byggnad som i förvaltning och drift.

All nyproduktion av bostäder certifieras enligt Svanen.

GRÖNA RAMVERKET UPPDATERAT I JUNI 2022

Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredje-partscertifierade 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. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Läs mer på www.fabegese.se.

EU-TAXONOMIN

Fabeges omfattas av EU-direktivet om icke-finansiell rapportering. I enlighet med den obligatoriska redovisningen för verksamhetsåret 2021 rapporterar Fabege i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av taxonomin. Informationen publiceras i Års- och hållbarhetsredovisningen 2021, sid 61 samt i not 5 på sidan 24 i denna delårsrapport.

Enligt Fabeges preliminära bedömning är cirka 70 procent av omsättningen förenlig (aligned) med EU-taxonomin krav.

CERTIFIERADE FASTIGHETER, 2022-06-30

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	48	714 331	67%
BREEAM-SE	12	318 793	30%
BREEAM Bespoke	1	7 364	1%
Miljöbyggnad	2	28 035	3%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 068 523	100%

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	Q2-2022	2021	2020	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	39	77	74	Max 77 kWh/kvm Atemp
Andel förnybar energi, %	96	95	96	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	63	59	59	
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	83	81	82	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	94	96	96	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	88	80	73	100
Grön finansiering, %	100	99	100	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex,%	n/a	86	79	2021 minst 85%
GRESB, poäng	n/a	93	93	>90

INITIATIV INOM SOCIAL HÅLLBARHET

Fabeges samverkar med 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 utbildning, fritid, hälsa och arbete.

Exempel på initiativ:

- Startat BID i Flemingsberg
- Läxhjälp i Flemingsberg
- Changers Hub i Huddinge
- 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.

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. En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i hållbarhetsrapporten, läs mer på www.fabegese.se/hallbarhet.

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	690	50,9%	36,1%
0	0	50,6%	36,2%
-1	-690	50,4%	36,4%

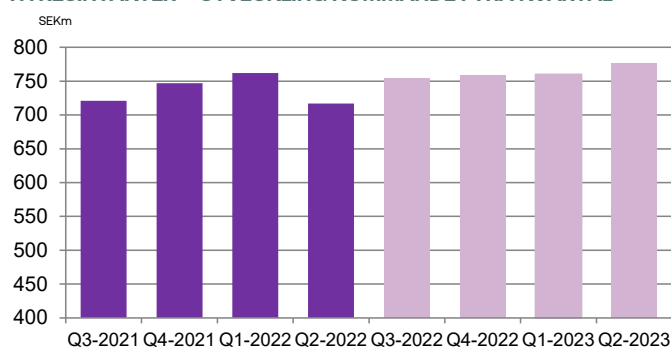
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	28,7
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	28,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	32,0
Fastighetskostnader	1%	-7,3
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	88 / 86
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	320,5

Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultat på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna.

HYSESINTÄKTER – UTVECKLING KOMMANDE FYRA KVARTAL



I grafen ovan visas utvecklingen av kontrakterade hyresintäkter inklusive kända in- och avflyttningar och omförhandlingar men exklusive uthyrningsmål. Grafen utgör därför inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktportfölj per bokslutsdagen.

PERSONAL

Vid periodens slut var 228 personer (191) anställda i koncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 181 Mkr (177) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 1 389 Mkr (149). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (2).

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

I juli tecknar vi en ny tioårig bankfacilitet om 1,2 Mdkr. Kapitalbindningen ökar i och med detta från 4,4 till 4,9 år.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2022	383	256	9%
2023	438	429	14%
2024	236	297	10%
2025	132	391	13%
2026	99	399	13%
2027+	73	1 059	36%
Kommersiellt	1 361	2 830	95%
Bostadsavtal	170	18	1%
Garage- och parkering	727	131	4%
Totalt	2 258	2 979	100%

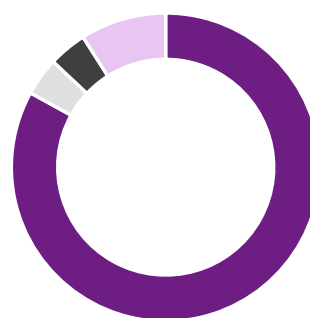
¹Varav drygt 151 Mkr är omförhandlade för år 2022.

STÖRSTA KUNDERNA

	Andel ¹ , %	Löper till år
SEB	6%	2037
ICA Fastigheter Sverige AB	4%	2030
Telia Company	4%	2031
TietoEvry	3%	2029
Swedbank	2%	2029
Carnegie Investment Bank AB	2%	2027
Migrationsverket	2%	2028
Bilia AB	2%	2041
Svea Ekonomi AB	2%	2027
Statens Skolverk	1%	2024
Summa	28%	

¹Andel av kontrakterad hyra.

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



■ Kontor, 83%

■ Butik, 4%

■ Industri/logistik, 4%

■ Övrigt, 9%

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 2021 (sidorna 74–83).

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 2021. 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 2021 (sidorna 74–83).

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 uppgå till max 13 gånger.

Sedan pandemins inledning har vi särskilt kommenterat risker och effekter med anledning av pandemin. Då vi inte längre ser specifika risker kopplade till pandemin har detta avsnitt utgått.

Rysslands invasion av Ukraina, ökad inflation och stigande marknadsräntor har skapat oro i omvärlden vilket haft en negativ effekt på de finansiella marknaderna med stigande lånemarginaler och minskad tillgång till kapitalmarknaden som följd. Inflationen påverkar också priser på tex byggmaterial och transporter vilket tillsammans med risk för försenade leveranser kan påverka framför allt kommande projekt. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2021.

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 hyresmarknaden i Stockholm är stabil med god efterfrågan på kontorslokaler i alla våra områden. Nyuthyrningar och omförhandlingar görs på bra nivåer. Även senaste tidens affärsavslut på transaktionsmarknaden bekräftar fortsatt höga nivåer.

Fabege har en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under perioden. Genom förvärvet av SHH i höstas 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 International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Upplysningar enligt IAS 34 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 2022 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 8 juli 2022

Stefan Dahlbo
VD

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 8 juli 2022

Jan Litborn
Styrelseordförande

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Anette Asklin
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Anne Årneby
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Fabegeaktien

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

ÄGARE*

Den 31 maj 2022 hade Fabege totalt 43 529 kända aktieägare varav 61,8 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerar 48,2 procent av antalet aktier och röster.

UTDELNINGSPOLICY

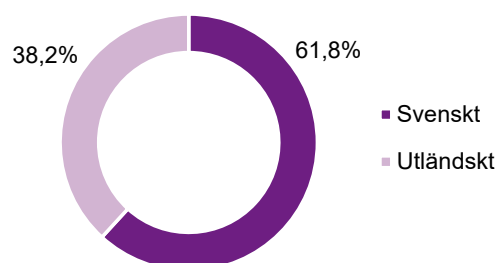
Fabege ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER*

Årsstämman 2022 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. Under perioden återköptes knappt 4 miljoner aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 maj till 13 430 877. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 124,95 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,06 procent av antalet registrerade aktier.

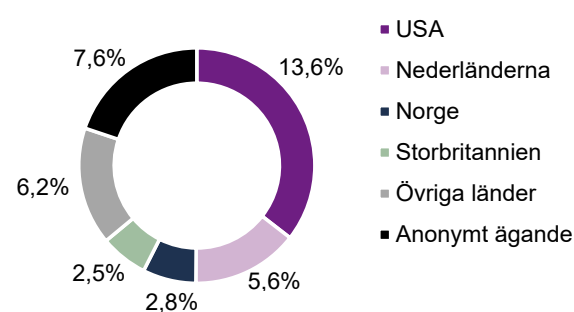
ÄGARFÖRDELNING 2022-05-31*

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	100 271 053	30,3
Svenska institutionella ägare	73 151 266	22,1
Övriga ägare	67 809 605	20,5
Svenska privatpersoner	51 415 922	15,5
Anonymt ägande	25 040 421	7,6
Innehav egna aktier	13 094 877	4,0
Totalt	330 783 144	100



STÖRSTA ÄGARE, 2022-05-31*

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson & bolag	52 108 718	16,4	16,4
BlackRock	15 745 399	5,0	5,0
Länsförsäkringar Fonder	11 773 678	3,7	3,7
Vanguard	10 250 316	3,2	3,2
Handelsbanken Fonder	10 025 012	3,2	3,2
APG Asset Management	6 765 739	2,1	2,1
E.N.A. City Aktiebolag	6 530 000	2,1	2,1
Fjärde AP-fonden	6 384 163	2,0	2,0
Mats Qviberg med maka	6 300 364	2,0	2,0
Norges Bank	5 880 336	1,9	1,9
Folksam	5 363 017	1,7	1,7
AFA Försäkring	4 329 698	1,4	1,4
BNP Paribas Asset Management	4 265 111	1,3	1,3
Nordea Fonder	3 751 201	1,2	1,2
AMF Pension & Fonder	3 307 852	1,0	1,0
Totalt 15 största aktieägare	152 780 604	48,2	48,2
Totalt antal utestående aktier	317 688 267	96,0	96,0
Innehav av egna aktier	13 094 877	4,0	4,0
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100	100



*Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetade data från bland andra Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen. Uppgifter för 2022-06-30 fanns inte tillgängligt vid rapportens publicering.

OMSÄTTNING & HANDEL, JAN-MAJ 2022

	Fabege
Lägst kurs, kr	108,8
Högst kurs, kr	154,7
VWAP, kr	133,9
Daglig snittomsättning, kr	76 959 529
Antal omsatta aktier, st	59 214 442
Snitt antal avslut, st	2 182
Antal avslut, st	224 734
Snittvärde per avslut, kr	35 272
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,17

Finansiella data

Koncernen

Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Hyresintäkter ¹	717	715	1 480	1 422	2 889	2 947
Omsättning bostadsutveckling	22	0	28	0	62	90
Nettoomsättning	739	715	1 508	1 422	2 951	3 037
Fastighetskostnader	-190	-174	-399	-375	-704	-728
Kostnader bostadsutveckling	-10	0	-23	0	-71	-94
Bruttoresultat	539	541	1 086	1 047	2 176	2 215
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	527	541	1 081	1 047	2 185	2 219
Överskottsgrad, %	74%	76%	73%	74%	76%	75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	12	0	5	0	-9	-4
Central administration	-30	-30	-55	-62	-110	-103
Räntenetto	-137	-122	-264	-240	-495	-519
Tomrättsavgäld	-10	-9	-20	-18	-36	-38
Resultatandelar i intressebolag	-15	-11	-18	-12	2	-4
Förvaltningsresultat	347	369	729	715	1 537	1 551
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	56	74	56	56	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 020	1 025	3 179	1 539	4 585	6 225
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	657	34	1 538	268	532	1 802
Värdeförändringar aktier	-1	0	-1	0	2	1
Resultat före skatt	2 023	1 484	5 519	2 578	6 712	9 653
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-428	-301	-1 142	-532	-1 312	-1 922
Periodens/Årets resultat	1 595	1 183	4 377	2 046	5 400	7 731
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet	0	0	0	0	0	0
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	14	0	14	0	6	6
Periodens/Årets totalresultat	1 609	1 183	4 391	2 046	5 406	7 737
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 609	1 183	4 391	2 046	5 406	7 737
Resultat per aktie, kr	5:01	3:67	13:71	6:32	16:73	24:12
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	317 352	321 998	317 352	321 998	321 332	317 352
Genomsnittligt antal aktier, tusental	318 175	322 602	319 170	323 654	322 743	320 501

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 56 Mkr (60 Mkr) för perioden januari - juni 2022.

² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Tillgångar			
Goodwill	205	-	205
Fastigheter	88 480	78 842	83 257
Nyttjanderättstillgång	1 091	897	1 092
Övriga materiella anläggningstillgångar	19	21	22
Derivatinstrument	1 473	57	121
Finansiella anläggningstillgångar	757	1 529	832
Projekt- och exploateringsfastigheter	845	-	821
Övriga omsättningstillgångar	1 157	535	1 411
Kortfristiga placeringar	95	95	96
Likvida medel	185	259	131
Summa tillgångar	94 307	82 235	87 988
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	47 765	41 911	45 174
Uppskjuten skatt	10 748	8 821	9 603
Övriga avsättningar	179	182	197
Räntebärande skulder ¹	32 046	28 268	30 399
Leasingskuld	1 091	897	1 093
Derivatinstrument	0	386	186
Ej räntebärande skulder	2 478	1 770	1 336
Summa eget kapital och skulder	94 307	82 235	87 988

¹ Varav kortfristigast 2 200 Mkr (2 798).

Koncernen

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Summa eget kapital				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2021-01-01 enligt fastställt rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	33 428	41 542	0
Periodens resultat			5 400	5 400	0
Övrigt totalresultat			6	6	
Summa intäkter och kostnader för perioden			5 406	5 406	0
TRANSAKTIONER MED ÄGARE					
Återköp av aktier			-613	-613	
Kontantutdelning			-1 161	-1 161	
Summa transaktioner med ägare			-1 774	-1 774	0
Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställt rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	37 060	45 174	0
Periodens resultat			4 377	4 377	
Övrigt totalresultat			14	14	
Summa intäkter och kostnader för perioden			4 391	4 391	0
TRANSAKTIONER MED ÄGARE					
Återköp av aktier			-524	-524	
Beslutad ännu ej utbetald utdelning			-957	-957	
Kontantutdelning			-319	-319	
Summa transaktioner med ägare			-1 800	-1 800	0
Eget kapital 2022-06-30	5 097	3 017	39 651	47 765	0

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	2022	2021	2021
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Löpande verksamhet			
Bruttoresultat	1 086	1 047	2 176
Central administration	-55	-62	-110
Återläggning avskrivningar	4	3	7
Erhållen ränta	8	9	20
Erlagd ränta	-295	-290	-535
Betald inkomstskatt	0	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	748	707	1 558
Förändring av rörelsekapital			
Förändring projekt- och exploateringsfastigheter	-24	-	-94
Förändring av kortfristiga fordringar	210	-185	-59
Förändring av kortfristiga skulder	271	227	112
Summa förändring av rörelsekapital	457	42	-41
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 205	749	1 517
Investeringsverksamheten			
Förvärv av rörelse nettolikvidpåverkan	26	-	-734
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 087	-980	-1 890
Förvärv av fastigheter	-968	-270	-735
Avyttring av fastigheter	0	309	309
Övriga finansiella anläggningstillgångar	74	-70	72
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 955	-1 011	-2 978
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-319	-582	-1 161
Återköp egna aktier	-524	-516	-613
Upptagna lån	13 494	6 487	14 958
Amortering av skuld	-11 847	-4 888	-11 612
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	804	501	1 572
Periodens kassaflöde	54	239	111
Likvida medel vid periodens början	131	20	20
Likvida medel vid periodens slut	185	259	131

Koncernen

Nyckeltal

	2022	2021	2021
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Finansiella ¹			
Avkastning på eget kapital, %	18,8	9,8	12,5
Ränteläckningsgrad, ggr	3,8	4,0	4,1
Soliditet, %	51	51	51
Belåningsgrad fastigheter, %	36	36	36
Skuldkvot, ggr	15,1	14,1	14,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,7
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr ²	13:71	6:32	16:73
Eget kapital per aktie, kr	151	130	141
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	3:78	2:31	4:70
Genomsnittligt antal aktier, tusental	319 170	323 654	322 743
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	317 352	321 998	321 332
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	102	89	94
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	88 480	78 842	83 257
Uthyrbar yta, kvm	1 294 000	1 238 000	1 247 000
Projekt & exploateringsfastigheter, Mkr	845	-	821
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	91	90
Totalavkastning fastigheter, %	5,1	3,4	8,7
Överskottsgrad, %	73	74	76

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

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA nyckeltal

	2022	2021	2021
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	647	629	1 356
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	2:03	1:94	4:20
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	57 997	51 641	54 842
EPRA NRV, kr/aktie	183	160	171
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	54 224	49 077	51 832
EPRA NTA, kr/aktie	171	152	161
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	48 517	42 491	44 969
EPRA NDV, kr/aktie	153	132	140
EPRA Vakansgrad, %	11	9	10

Uppskjuten skatt

	2022	2021	2021
	30 jun	30 jun	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
- underskottsavdrag, Mkr	-362	-514	-532
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	10 829	9 411	10 174
- derivatinstrument, Mkr	303	-68	-13
- övrigt, Mkr	-22	-8	-26
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	10 748	8 821	9 603

Koncernen kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022			2021			2020	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Hyresintäkter	717	762	746	721	715	707	703	696
Omsättning bostadsutveckling	22	7	62	-	-	-	-	-
Nettoomsättning	739	769	808	721	715	707	703	696
Fastighetskostnader	-190	-208	-177	-152	-174	-201	-175	-158
Kostnader bostadsutveckling	-10	-14	-71	-	-	-	-	-
Bruttoresultat	539	547	560	569	541	506	528	538
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - Driftöverskott	527	554	569	569	541	506	528	538
Överskottsgrad	74%	73%	76%	79%	76%	72%	75%	77%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	12	-7	-9	-	-	-	-	-
Central administration	-30	-25	-25	-24	-30	-32	-24	-21
Räntenetto	-137	-127	-130	-124	-122	-118	-116	-119
Tomträttsavgäld	-10	-11	-9	-9	-9	-9	-8	-8
Resultatandelar i intressebolag	-15	-3	22	-9	-11	-1	-10	-14
Förvaltningsresultat	347	381	418	404	369	346	370	-376
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	74	0	0	56	0	24	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1020	2 159	2 165	881	1 025	514	799	391
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	657	881	140	124	34	234	87	-24
Värdeförändringar aktier	-1	0	0	1	0	0	-1	0
Resultat före skatt	2023	3 495	2 723	1 411	1 484	1 094	1 279	743
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	0	-1	0
Uppskjuten skatt	-428	-173	-465	-315	-301	-231	-244	-169
Periodens resultat	1595	2 782	2 258	1 096	1 183	863	1 034	574

Finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022			2021			2020	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Tillgångar								
Goodwill	205	205	205	-	-	-	-	-
Fastigheter	88 480	85 996	83 257	80 369	78 842	77 210	76 648	75 399
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 091	1 092	1 092	897	897	897	897	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	19	20	22	21	21	14	15	15
Derivatinstrument	1 473	817	121	94	57	60	20	11
Finansiella anläggningstillgångar	757	756	832	1 595	1 529	1 536	1 108	1 011
Projekt- och exploateringsfastigheter	845	875	821	-	-	-	-	-
Övriga omsättningstillgångar	1 157	1 384	1 411	449	535	528	350	396
Kortfristiga placeringar	95	95	96	96	95	95	108	108
Likvida medel	185	197	131	85	259	287	20	727
Summa tillgångar	94 307	91 437	87 988	83 605	82 235	80 627	79 166	78 609
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	47 765	46 351	45 174	43 007	41 911	40 882	41 542	40 844
Uppskjuten skatt	10 748	10 317	9 603	9 135	8 821	8 519	8 288	8 045
Övriga avsättningar	179	197	197	181	182	182	183	179
Räntebärande skulder	32 046	30 669	30 399	28 393	28 268	27 321	26 669	26 205
Leasingskuld	1 091	1 092	1 093	897	897	897	897	942
Derivatinstrument	0	1	186	299	386	422	617	695
Ej räntebärande skulder	2 478	2 810	1 336	1 693	1 770	2 404	970	1 699
Summa eget kapital och skulder	94 307	91 437	87 988	83 605	82 235	80 627	79 166	78 609

Nyckeltal

	2022			2021			2020	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	13,6	24,3	12,5	10,3	11,4	8,4	10	5,7
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,6	4,1	4,1	4,3	4,1	3,9	4,3	4,3
Soliditet, %	51	51	51	51	51	51	52	52
Belåningsgrad fastigheter, %	36	35	36	35	36	35	35	35
Skuldkvot, ggr	15,1	14,4	14,7	14	14,1	13,7	13,2	12,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	5:01	8:69	7:02	3:40	3:67	2:64	7:65	1:75
Eget kapital per aktie, kr	151	145	141	134	130	126	127	124
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:90	1:88	1:03	1:36	1:01	1:30	0:61	1:40
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	317 352	318 998	321 332	321 998	321 998	323 206	326 206	328 206
Genomsnittligt antal aktier, tusental	318 175	320 165	321 665	321 998	322 602	327 110	328 317	329 211
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	90	91	91	91	91	91
Totalavkastning fastigheter, %	5,1	3,3	8,7	1,9	2,1	1,3	1,8	1,3
Överskottsgrad, %	73	73	76	79	76	72	77	77

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.

	2022	2021	2021
	30 jun	30 jun	31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	47 765	41 911	45 174
Balansomslutning, Mkr	94 307	82 235	87 988
Soliditet	51%	51%	51%
	2022	2021	2021
	30 jun	30 jun	31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	32 046	28 268	30 399
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	88 480	78 842	83 257
Bokfört värde projekt- och exploateringsfastigheter	845	-	821
Belåningsgrad fastigheter	36%	36%	36%
	2022	2021	2021
	30 jun	30 jun	31 dec
Skuldkvot			
Driftsöverskott, Mkr	2 219	2 133	2 185
Central administration, Mkr	-103	-107	-110
Summa, Mkr	2 116	2 006	2 075
Räntebärande skulder, Mkr	32 046	28 268	30 399
Skuldkvot, ggr	15,1	14,1	14,7
	2022	2021	2021
	30 jun	30 jun	31 dec
Räntetäckningsgrad			
Driftsöverskott, Mkr	1 081	1 047	2 185
Tomträttsavgäld, Mkr	-20	-18	-36
Central administration, Mkr	-55	-62	-110
Summa, Mkr	1 006	967	2 039
Räntenetto, Mkr	-264	-240	-495
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,0	4,1
	2022	2021	2021
	apr-jun	apr-jun	jan-jun
Avkastning på eget kapital			
Periodens resultat, Mkr	1 595	1 183	4 377
Genomsnittligt kapital, Mkr	47 058	41 397	46 469
Avkastning på eget kapital	13,6%	11,4%	18,8%
	2022	2021	2021
	apr-jun	apr-jun	jan-jun
Totalavkastning fastigheter			
Driftöverskott, Mkr	539	541	1 081
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 020	1 081	3 253
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	87 460	77 303	85 227
Totalavkastning fastigheter	1,8	2,1	5,1
	2022	2021	2021
	apr-jun	apr-jun	jan-jun
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder, Mkr	32 046	28 268	32 046
Eget kapital, Mkr	47 765	41 911	47 765
Skuldsättningsgrad	0,7	0,7	0,7
	2022	2021	2021
	apr-jun	apr-jun	jan-jun
Eget kapital per aktie			
Eget kapital, Mkr	47 765	41 911	47 765
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljon	317	322	317
Eget kapital per aktie	151	130	151
	2022	2021	2021
	apr-jun	apr-jun	jan-jun
Kassaflöde per aktie			
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	603	325	1205
Genomsnittligt antal aktier, miljon	318	323	319
Kassaflöde per aktier	1,9	1,0	3,8

Koncernen

Härledning av EPRA nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de EPRA nyckeltal som Fabege redovisar.

	2022			2021			2021		
	jan-jun			jan-jun			jan-dec		
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	47 765	47 765	47 765	41 911	41 911	41 911	45 174	45 174	45 174
Aterläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	957	957	957	580	580	580	-	-	-
Aterläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-1 473	-1 473	-1 473	329	329	329	65	65	65
Aterläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	10 748	10 748	10 748	8 821	8 821	8 821	9 603	9 603	9 603
Aterläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-	-	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-3 568	-3 568	-	-2 564	-2 564	-	-2 805	-2 805
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	1 473	-	-	-329	-	-	-65
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-7 180	-	-	-6 257	-	-	-6 798
NAV	57 997	54 224	48 517	51 641	49 077	42 491	54 842	51 832	44 969
utestående antal aktier, miljoner	317,4	317,4	317,4	322,0	322,0	322,0	321,3	321,3	321,3
NAV per aktie, kr	183	171	153	160	152	132	171	161	140

EPRA EPS	2022		2021	
	jan-jun		jan-jun	
Förvaltningsresultat, Mkr	729		715	
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-330		-297	
Summa, Mkr	399		418	
Nominell skatt (20,6%), Mkr	82		86	
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	647		629	
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	319,2		323,7	
EPRA EPS, kr per aktie	2:03		1:94	

EPRA Vakansgrad	2022		2021	
	jan-jun		jan-jun	
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	342		319	
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 195		3 361	
EPRA Vakansgrad, %	11%		9%	

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Intäkter	181	177	324
Kostnader	-290	-290	-385
Finansnetto	-39	-7	-324
Resultatandel intressebolag	0	0	0
Värdeförändringar räntederivat	1 538	268	532
Värdeförändringar aktier	-1	1	2
Bokslutsdisposition	0	0	0
Resultat före skatt	1 389	149	149
Aktuell skatt	0	0	-
Uppskjuten skatt	-288	-34	-109
Periodens resultat	1 101	115	40

Balansräkning

Belopp i Mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	12 517	13 400
Övriga anläggningstillgångar	48 283	45 465	45 434
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>46 949</i>	<i>45 186</i>	<i>45 164</i>
Omsättningstillgångar	64	58	115
Likvida medel	2	258	2
Summa tillgångar	61 749	58 298	58 951
Eget kapital	11 083	11 954	11 782
Avsättningar	79	70	69
Långfristiga skulder	47 685	44 658	45 687
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>18 025</i>	<i>17 858</i>	<i>18 038</i>
Kortfristiga skulder	2 902	1 616	1 413
Summa eget kapital och skulder	61 749	58 298	58 951

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 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelser bestod per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 370 Mkr (358) 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. I samband med förvärvet av SHH Bostad har segmentsrapporteringen arbetats om för att bättre belysa de olika verksamhetsgrenarna. Fabeges fastighetsportfölj 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 – SHHs verksamhet 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 SHHs verksamhet redovisas inom segmentet Bostad.

I fjärde kvartalet 2021 gjordes en förändring i segmentsrapporteringen med uppdelning på förädlingsfastigheter och pågående projekt och markfastigheter som innebar att vissa av Fabeges fastigheter klassificerades om. Även jämförelsetalen har justerats i enlighet med den nya fördelningen.

Den under första kvartalet förvärvade fastigheten Generatorm 10 klassificerades som en markfastighet. I mars 2022 färdigställdes projektet Poolen 1, Arenastaden och fastigheten klassificerades från andra kvartalet 2022 om från projekt- till förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet tillträdde förvaltningsfastigheterna Kabelverket 2, Älvsjö och Solrosen 1, Borås. Under andra kvartalet omklassificerades Nöten 4 från förvaltnings- till projektfastighet. Påsen 1 omklassificerades från förädlingsfastighet till projektfastighet. Slutligen onklassificerades Poolen 1 från projekt- till förvaltningsfastighet.

NOT 4 FÖRVÄRV

Den 18 oktober 2021 förvärvade koncernen samtliga aktier i SHH Bostad AB till en köpeskilling om 880 Mkr. Den preliminära förvärvsanalysen har uppdaterats med fordran avseende investeringsstöd för en av de förvärvade fastigheterna. Motsvarande belopp har reducerat goodwill.

För ytterligare information om förvärvet se Fabeges Års- och Hållbarhetsredovisning 2021.

Belopp i Mkr	Förvärvade företags nettotillgångar		Slutlig förvärvsanalys
	vid förvärvstidpunkten	Justering preliminär förvärvsanalys	
Materiella anläggningstillgångar	5		5
Andelar i intresseföretag	53		53
Förvaltningsfastigheter	50		50
Projekt och exploaterings fastigheter	692		692
Korfristiga fordringar	377	29	406
Likvida medel	126		126
Avsättningar	-24		-24
Räntebärande skulder	-394		-394
Ej räntebärande skulder	-239		-239
Summa identifierade nettotillgångar	646		646
Koncerngoodwill	234	-29	205
Överförd ersättning	880		880

NOT 5 EU-TAXONOMIN

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

	Totalt, Mkr	Andel som omfattas av taxonomi, %	Andel som ej omfattas av taxonomi, %
Hysesintäkter	1 480	100	0
Projekt- & entreprenadomsättning	28	100	0
Summa omsättning	1 508	100	0
Investeringar & förvärv	2 045	100	0
Driftutgifter	91	100	0

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility):

Fabeges äger och förvaltar fastigheter med inriktning främst på kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet. Huvuddelen av fastighetsbeståndet faller inom ramen för taxonomin och delas in i följande kategorier:

- 7.1 uppförande av nya byggnader; avser fastigheter som är under produktion och projektfastigheter som har färdigställt under 2021.
- 7.2 Renovering av befintliga byggnader; avser förädlingsfastigheter under ombyggnation där en väsentlig andel av fastigheten påverkas av projektet.
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader; avser merparten av koncernens fastigheter. Samtliga förvaltningsfastigheter med ett löpande kassaflöde inkluderas.

Fastigheter som faller utanför ramen för taxonomin avser rena markfastigheter inklusive SHH:s exploateringsportfölj, dvs de markförvärv som ännu inte är i produktion. Omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter avseende de fastigheter som faller utanför taxonomin bedöms dock vara försumbar. Inom den svenska branschorganisationen Fastighetsägarna pågår en disussion och utredning om hur klassificeringen enligt de olika kategorierna ovan ska tolkas.

Redovisning av omsättning:

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i adekvata aktiviteter 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. Vidare ingår SHH:s produktionskostnader för bostadsutveckling.

Redovisning av kapitalutgifter:

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till fastigheter som ingår i adekvata aktiviteter.

Andel som är förenlig med taxonomin (alignment):

Det är ännu inte klarlagt hur tolkningen av taxonomins regelverk ska implementeras fullt ut. Fabege har i en preliminär bedömning utgått ifrån mål 1, dvs klimatmålet inklusive Do No Significant Harm-kriterierna. De 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 preliminära beömning är att knappt 70 procent av omsättningen är förenlig med taxonomin baserat på uppfyllelse av mål 1 inklusive DNSH-kriterierna. Beroende på hur tolkningen av topp 15 procent utfaller kan denna bedömning komma att ändras.

Kapitalutgifter kopplat till Fabeges uppförande av nya byggnader har initialt genomgående klassats som icke förenlig då det inte finns tillräckligt med information hur kraven ska tolkas för att Fabege i dagsläget ska kunna säga att kapitalutgifterna är förenliga med taxonomin. Arbete pågår med att tolka taxonomin för att kunna svara på om projekten kan klassas som förenliga med taxonomin. Fabeges bedömning är att på sikt kommer åtminstone delar av kapitalutgifterna att kunna klassas som förenliga med taxonomin.

Detta är Fabege

Fabège 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 SHH 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 kundnärhet och tillsammans med en mycket god marknads-kännedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Per den 30 juni 2022 ägde Fabège 102 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 88,5 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,5 Mdkr. Till det adderades ett exploateringsbestånd inom SHH Bostad omfattande pågående och kommande bostadsutvecklingsprojekt till ett värde av 845 Mkr.

AFFÄRSIDÉ

Fabège 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.

Stockholm växer

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. Den största tillväxten sker dessutom bland människor i yrkesverksam ålder, vilket medför en större efterfrågan på kontorslokaler.

Förändrad efterfrågan

Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Kringsservice 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

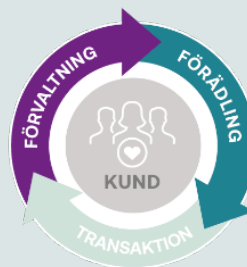
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

FÖRÄDLING

Kvalificerad fastighetsförädling är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Fabège 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 säsongvariationer.

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 UTHYRNINGSGRAD*

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.

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.

HYRESVÄRDE*

Kontraktsvärde 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 indexuppräknad 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

Driftöverskott inklusive tomträttsavgäld minus central administration i förhållande till räntenettot (räntekostnader minus ränteintäkter).

SKULDKVOT

Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders driftöverskott 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

2022-10-03	Avstämningsdag utdelning (3 av 4)
2022-10-06	Utbetalning (3 av 4)
2022-10-22	Delårsrapport jan-sep 2022
2023-01-09	Avstämningsdag utdelning (4 av 4)
2023-01-12	Utbetalning (4 av 4)

PRESSMEDDELANDEN UNDER ANDRA KVARTALET 2022

2022-04-01	Nytt kontorsförvärv i södra Stockholm
2022-04-19	Inbjudan till webbsändning och telekonferens den 26 april där Fabeges delårsrapport jan-mar 2022 presenteras
2022-04-25	Nu invigs LAUCH OR RE, ett interdisciplinärt konst- och forskningsprojekt om plast
2022-04-26	Delårsrapport jan-mar 2022
2022-04-26	Rättelse i delårsrapport jan-mar 2022
2022-04-28	Fabège inleder återköp av egna aktier
2022-05-18	Fabegs nollenergi hotell i Arenastaden får Solnas stads miljöpris 2022
2022-05-25	Fabège och CGI tecknar kontorsavtal i Solna Business Park och på Kungsholmen
2022-06-07	Fabège offentliggör uppdaterat prospekt för MTN samt ett uppdaterat grönt ramverk
2022-06-15	Niclas Sylvén ny finanschef på Fabège
2022-06-27	Inbjudan till webbsändning och telekonferens den 8 juli där Fabeges delårsrapport jan-jun 2022 presenteras



FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE

På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 8 juli 2022.

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
Styrelsens säte:
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