

Sammandrag, Mkr

	2021	2020	2020
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Hyresintäkter	707	711	2 806
Driftsöverskott	506	520	2 112
Förvaltningsresultat	346	369	1 474
Resultat före skatt	1 094	1 979	4 007
Resultat efter skatt	863	1 574	3 167
Nettouthyrning	36	15	-45
Överskottsgrad, %	72	73	75
Belåningsgrad fastigheter, %	35	32	35
EPRA NRV, kr per aktie	154	152	155

Jan - mars 2021¹

- Hyresintäkterna uppgick till 707 Mkr (711). I identiskt bestånd minskade intäkterna med cirka 1 procent (+6). Minskningen i jämförelse med förgående år berodde främst på fastigheter som övergått till projekt samt på reserveringar med anledning av pandemin.
- Driftsöverskottet uppgick till 506 Mkr (520). I identiskt bestånd minskade driftsöverskottet med cirka 4 procent (+9).

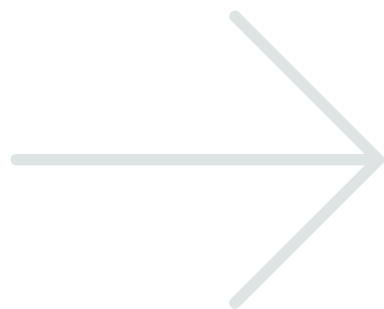
¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

² För definitioner av nyckeltal se sida 23.

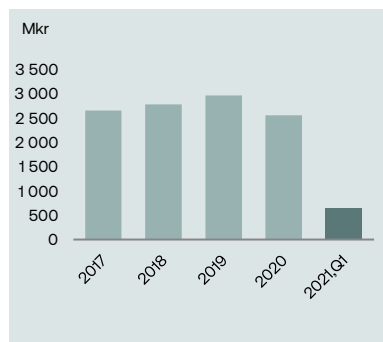
- Överskottsgraden uppgick till 72 procent (73).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 346 Mkr (369).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 514 Mkr (1 854) och på räntederivat till 234 Mkr (-243).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 094 Mkr (1 979).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 863 Mkr (1 574), motsvarande 2:64 kr per aktie (4:78).

- Nettouthyrningen under första kvartalet uppgick till 36 Mkr (15).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 12 procent (19).
- Soliditeten uppgick till 51 procent (52) och belåningsgraden uppgick till 35 procent (35).

Vd-ord

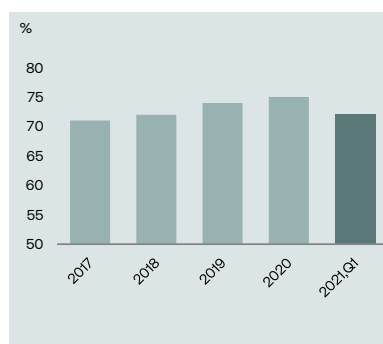


INVESTERINGSVOLYM



Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%



Början på året har trots fortsatt hög smittspridning och fortsatta restriktioner börjat bättre än befarat och många företag rapporterar en bra start på året. Det finns självklart branscher, som till exempel hotell, restauranger och upplevelseindustrin, som har det oerhört svårt. Starten på utrollningen av vaccin samt fortsatt kraftfulla stimulanser har skapat förutsättningar för en snabb återhämtning när pandemin väl släpper greppet om ekonomin.

Ljuset har börjat synas i tunneln. Samtidigt lämnar den extrema stödpolitiken efter sig höga offentliga skuldbördor och många frågetecken kring inflationen och räntorna. Stigande långräntor i främst USA och tröga vaccinleveranser har under kvartalet även skapat oro. Den bästa bedömningen i denna turbulenta och smått överkliga situation är att vi under 2021 ser en fortsatt återhämtning av världsekonomin och stabil inflation.

Vi har, med anledning av pandemin, tagit 5 Mkr i reserveringar och rabatter. Detta tillsammans med fastigheter som tomställts för projekt är huvudförklaringen till att hyresintäkterna i identiskt bestånd minskar med 1 procent.

Den relativt kalla och snörika vintern har minskat driftöverskottet och överskottsgraden blev 72 procent.

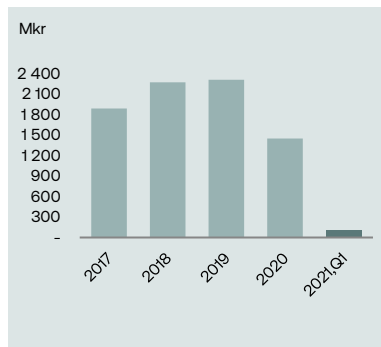
Uthyrningsmarknaden var relativt avvaktande i början på året, men har blivit mer och mer aktiv under kvartalet, framför

allt i takt med att vaccineringen startat. Antalet visningar för potentiella hyresgäster ökade avsevärt under mars. Vi hade i januari en stor uthyrning till Conventum på Kungsgatan i centrala Stockholm, vilket bidrog till en positiv nettouthyrning på 37 Mkr under kvartalet. Vi såg samtidigt i slutet på mars att en del företag, som omförhandlingar har inletts med, väljer att säga upp avtalet för fortsatt förhandling. De omförhandlingar som gjordes under kvartalet landade på en ökning av hyrorna med 12 procent. De nyuthyrningar som gjorts har varit på hyror som väl är i nivå med det vi såg innan pandemin. Vår vakansgrad i förvaltningsbeståndet ökade under 2020. Vi har förstärkt uthyrningsteamet och har hög aktivitet för att minska vakanserna. Samtidigt tar arbetet med större uthyrningar fortfarande längre tid än vi under många år varit vana vid. Dock fortsätter de flesta av de påbörjade diskussionerna i positiv anda.

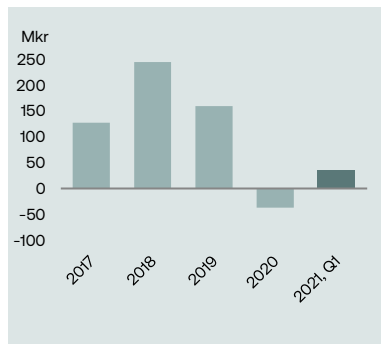
Transaktionsmarknaden har fortsatt att vara stark under början av 2021. Det har dock varit relativt få transaktioner på kontor i våra områden, men de som görs, är på väldigt bra nivåer.

Vi har under kvartalet ingått två markanvisningsavtal med Solna Stad respektive Huddinge kommun. Båda avtalen förstärker och kompletterar vår, redan tidigare, stora och intressanta byggrättsportfölj i Stockholmsområdet om totalt över 1 miljon kvadratmeter, varav knappt hälften avser bostadsbyggrätter. I

VÄRDEFÖRÄNDRING PROJEKT



NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

dagsläget pågår produktion av knappt 500 bostäder i de JV-bolag vi driver i Solna. Under kvartalet har vi tillsatt en ny tjänst med ansvar för strategin för våra bostadsbyggrätter för att optimera vårt värdeskapande även för dessa. Det är viktigt för oss på Fabege att med vårt fokus på stadsutveckling i Stockholm, och på kontor i synnerhet, ha kunskap om och arbeta med de möjligheter vi skapar inom bostäder, vård och omsorg, utbildning mm.

En av de vanligaste frågorna under det senaste året är självklart hur framtidens kontor kommer att utformas. De drivkrafter som vi har som grund för arbetet tillsammans med kunderna är:

- Den fortsatta digitala transformationen
- Vikten av värderingar, välmående och hållbarhet
- Behov av flexibilitet, enkelhet och service
- Tillgänglighet

Allt detta och mycket därtill måste finnas för att skapa framtidens kontor och mötesplatser som möter nya beteenden och behov. Vår tro att vi kommer se mer distansarbete, mindre affärsresande och mer digitala möten har förstärkts och är inte unik. Vi måste hela tiden utveckla oss för att möta kundernas behov. Samtidigt som vi, med ödmjukhet, ska värna styrkorna i vår affärsmodell och våra värderingar som sträcker sig långt bortom pandemin. Hur vi

levererar; affärsmässigt, snabbfotat och kundnära är lika viktigt som vad vi levererar. Dialog och samarbeten med kunderna är viktigare än någonsin. Allt för att skapa de kontor som bidrar till att utveckla företagen, för att bygga kultur och gemenskap samt ha effektiva och inspirerande arbets- och mötesytor.

Vi arbetar långsiktigt, målstyrt och integrerat med att skapa mer hållbara fastigheter och städer. Vi höjer hela tiden målen för vad vi kan och måste göra. Vårt övergripande långsiktiga mål är nu att 2030 ha noll i nettoutsläpp från förvaltningen och halvera klimatavtrycket för nybyggnadsprojekt. Det är också viktigt att vi som stor fastighetsägare i våra huvudområden bidrar till att genom olika initiativ skapa större trygghet och trivsel. Detta sker bland annat genom att försöka bidra till förbättrad utbildning, fritidsaktiviteter och arbetsmöjligheter.

Fabega har en stark balansräkning, en stabil kundbas, ett bra fastighetsbestånd i bra lägen och många utvecklingsmöjligheter. Vi har under kvartalet även utnyttjat denna styrka till att återköpa knappt 3 miljoner aktier. Allt med ambitionen att skapa ytterligare aktieägarvärde.

Stefan Dahlbo, VD

MARKANVISNING

Under första kvartalet tecknade Fabega och Huddinge kommun ett avtal om markanvisningar i Flemingsbergsdalen. Det aktuella området omfattar totalt ca 220 000 kvm varav 190 000 kvm avser kommersiella ytor och 30 000 kvm avser bostäder.



Visionsbild

Covid-19 påverkan på Fabege

ÅTGÄRDER PGA COVID-19

- Löpande avstämningar i Fabeges krisgrupp och koncernledning.
- Löpande information till samtliga medarbetare.
- Stöd till medarbetare för att underlätta arbete hemifrån.
- Dialog och åtgärder för kunder som har likviditetsproblem.
- Överenskommelser om månadsbetalningar och uppskov och ev rabatter.

BIDRAG TILL SAMHÄLLET

- 5 300 luncher till Stadsmissionen i Stockholm under januari till april.

STÖD TILL HYRESGÄSTER

- Regeringen har föreslagit ett nytt hyresstödspaket för första halvåret 2021 med ett liknande upplägg som föregående år där hyresvärderna återfår 50 procent av beviljad rabatt.
- I första hand gäller dock att hyresgäster i behov av stöd söker omställningsstöd som omfattar fasta kostnader vilket inkluderar hyreskostnader.

FÖRVALTNING OCH HYRESINTÄKTER

Majoriteten av Fabeges kunder utgörs av stora och stabila företag. Vissa kunder i främst servicenäringen har med anledning av pandemin efterfrågat uppskov och rabatter. Alla bedömningar görs individuellt med fokus på övergång till månadsbetalning och uppskov med återbetalning. Rabatter och reserveringar med anledning av pandemin under årets första kvartal uppgick till 5 Mkr, vilket har minskat periodens hyresintäkter. Vi bedömer att en del av våra kunder kommer att behöva fortsatt stöd under andra kvartalet 2021.

Uthyrningsdiskussioner tar längre tid och vi ser ett fåtal kunder som efterfrågar mindre yta i samband med omförhandlingar. Nettouthyrningen har inte motsvarat våra förväntningar men vi känner tillit till att vi inte kommer se strukturella vakanser i våra moderna fastigheter i attraktiva lägen. Hyresnivåerna på Stockholmsmarknaden är stabila.

FINANSIERING

Tillgången till finansiering är god både på kapitalmarknaden och i bank. Refinansiering av bankskuld går enligt plan och vi har under det första kvartalet varit aktiva både på certifikats- och obligationsmarknaden. Fabege har god finansiell beredskap. Outnyttjade kreditlöften uppgick per 31 mars 2021 till 3,9 Mdkr.

Fabege är ett starkt varumärke, både hos bankerna och på kapitalmarknaden och vår strategi att sprida finansieringen på många olika källor, att sprida refinansieringarna över tid samt att uteslutande använda grön finansiering är en styrka.

PROJEKT

Samtliga våra projekt löper på enligt plan.

FASTIGHETSVÄRDERING

Värderingen av fastighetsportföljen följer en väl etablerad process. Efter att en större andel fastigheter externvärderats flera gånger under 2020 har vi nu återgått till normala rutiner där ca 25–30 procent av beståndet externvärderas varje kvartal. Vi ser inga märkbara effekter på fastighetsvärderingarna till följd av pandemin.

MEDARBETARE

Samtliga medarbetare arbetar fortsatt i möjligaste mån hemifrån. Teknisk drift har delats in i lag som arbetar i skift, allt för att minska risken för smittspridning. Möten och samverkan sker till stor del digitalt och vi ger på olika sätt stöd för att underlätta arbetet hemifrån. Vi genomför regelbundna temperaturmätningar bland medarbetarna. Den senaste visar oförändrat att våra medarbetare mår bra, att det fungerar bra att arbeta hemifrån men att vi saknar att träffas på kontoret.

FABEGE STÅR STABILT

Som för så många andra har pandemin en, om än för Fabege begränsad, negativ effekt på verksamheten. Vår stabila finansiella ställning ger oss styrka och trygghet.

- Vi har en stark balansräkning med hög soliditet
- Vi har en stabil kundbas
- Vi har god tillgång till finansiering genom kapitalmarknad och våra banker
- Vi har engagerade medarbetare som gör skillnad
- Vi har ett modernt och attraktivt fastighetsbestånd i bra lägen

Resultat jan-mars 2021

Periodens resultat efter skatt uppgick till 863 Mkr (1 574) motsvarande 2:64 kr per aktie (4:78). Periodens resultat före skatt uppgick till 1 094 Mkr (1 979). Ett något lägre förvaltningsresultat och lägre värdeförändringar innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med samma period föregående år.

FÖRSTA KVARTALET I KORTHET

- Fortsatt osäkerhet avseende den framtida utvecklingen på hyresmarknaden.
- Effekten av covid-19 innebär främst att processerna för omförhandling och avtals-tecknande tar längre tid.
- Nyuthyrningen uppgick till 101 Mkr (65)
- Nettouthyrningen uppgick till 36 Mkr (15).
- Hyresintäkterna minskade till 707 Mkr (711).
- Överskottsgraden uppgick till 72 procent (73).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 346 Mkr (369).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 514 Mkr (1 829) varav projekt 112 Mkr (142).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 234 Mkr (-243).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 863 Mkr (1 574).

VERKSAMHETSMÅL

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

INTÄKTER OCH RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick till 707 Mkr (711) och driftsöverskottet uppgick till 506 Mkr (520). I identiskt bestånd minskade hyresintäkterna med cirka -1 procent (6) främst till följd av att Glädjen 12 tomställts för projektutveckling samt för reservering av osäkra fordringar med anledning av pandemin om 5 Mkr. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst vinterkostnader såsom värme och snöröjning. Driftsöverskottet i identiskt bestånd minskade med cirka 4 procent (+9). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (73). Ökningen i central administration var hänförlig till engångskostnader för Fabeges nya huvudkontor.

Räntenettet uppgick till -118 Mkr (-111). Ökningen berodde främst på en större lånevolym. Tomträttsavgälder uppgick till -9 Mkr (-6). Resultatandelar i intressebolag uppgick till -1 Mkr (-11) och avsåg periodens kapitaltillskott till Arenabolaget.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 514 Mkr (1 829). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 402 Mkr (1 687) var främst hänförlig till förbättrade kassaflöden och lägre avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade med 0,02 procentenheter till 3,86 procent (3,88).

Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 112 Mkr (141) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 234 Mkr (-243).

SEGMENTSRAPPORTERING

Segmentet förvaltning genererade ett driftöverskott om 496 Mkr (518) motsvarande 75 procent överskottsgrad (75). Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (94). Förvaltningsresultatet uppgick till 357 Mkr (384). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 402 Mkr (1 687).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 9 Mkr (2) motsvarande en överskottsgrad på 20 procent (12). Förvaltningsresultatet uppgick till -12 Mkr (-15). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 112 Mkr (142).

Transaktionsresultatet uppgick till 0 Mkr (25).

SKATT

Periodens skattekostnad uppgick till -231 Mkr (-405). Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under innevarande år.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 40 882 (41 542) Mkr och soliditeten till 51 procent (52). Den av årsstämman beslutade utdelningen har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 126 kr (126). EPRA NRV uppgick till 154 kr per aktie (155).

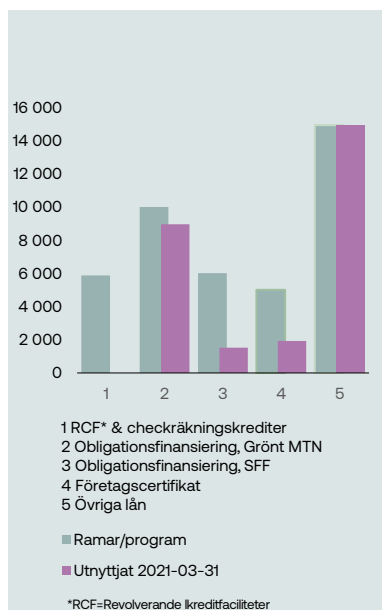
KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 335 Mkr (395). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 91 Mkr (3). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -452 Mkr (3 014), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 293 Mkr (-3 241). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget ökade likvida medel med 267 Mkr (171) under perioden.

Finansiering

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

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



FINANSIERING

Bolaget strävar efter en jämvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansiärerna har hög prioritet.

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. I slutet av föregående år nåddes målsättningen om 100 procent grön finansiering och möjligheterna att ta nästa steg för en alltmer hållbar finansiering bevakas aktivt.

Fabeges räntebindningstid uppgick per kvartalsskiftet till 3,9 år. Derivatportföljen bestod av ränteswapar om totalt 17 150 Mkr, med förfall till och med 2030 och en fast årlig ränta mellan -0,18 och 1,35 procent före marginal.

På kapitalmarknaden fortsätter det aktuella pandemiläget att sätta sina spår. Det första kvartalet har i spåren av förhoppningar om kommande vaccinationer erbjudit ett flertal möjligheter till obligationsemissioner på attraktiva prisnivåer i linje med läget före pandemin samt en stor efterfrågan, särskilt på gröna obligationer. Detta bekräftades för Fabeges del vid en lyckad emission om 700 Mkr i slutet av januari samt ytterligare en emission om 500 Mkr i februari. I slutet av mars gjordes så en förlängning av en utestående obligation med förfall i början av juni.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 9 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 6 Mkr (6) avseende projektfastigheter aktiverats.

100%

Grön finansiering
31 mars 2021

FINANSIERING, 2021-03-31

	2021-03-31	2020-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	27 321	26 669
varav utestående MTN, Mkr	8 943	7 950
varav utestående SFF, Mkr	1 524	1 524
varav utestående certifikat, Mkr	1 925	2 025
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	3 935	3 867
Kapitalbindning, år	5,0	5,2
Räntebindning, år	3,9	4,1
Räntebindning, andel av portföljen, %	73	74
Derivat marknadsvärde, Mkr	-362	-597
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	1,75	1,77
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	1,66	1,67
Ej pantsatta tillgångar, %	38,9	36,5
Belåningsgrad, %	35,0	34,8

KAPITALFÖRSÖRJNING



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

SÄKERHETSFÖRDELNING



- Pantsatta tillgångar 61%
- Ej pantsatta tillgångar 39%

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, 2021-03-31

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	6 995	3,79	26
1-2 år	1 800	0,57	7
2-3 år	2 150	0,92	8
3-4 år	2 850	0,69	10
4-5 år	2 000	0,96	7
5-6 år	3 650	0,89	13
6-7 år	2 914	1,28	11
7-8 år	2 962	1,37	11
8-9 år	2 000	0,44	7
9-10 år	0	0,00	0
Totalt	27 321	1,66	100

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2021-03-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	1 925
< 1 år	965	805
1-2 år	11 897	8 997
2-3 år	5 200	2 400
3-4 år	1 950	1 950
4-5 år	2 405	2 405
5-10 år	4 056	4 056
10-15 år	3 529	3 529
15-20 år	1 253	1 253
Totalt	36 256	27 321

GRÖN FINANSIERING, 2021-03-31

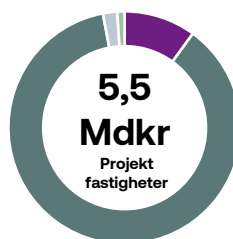
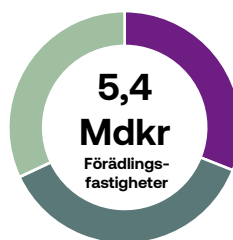
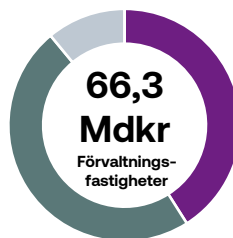
	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	8 943	8 943
Gröna obligationer via SFF, Mkr	1 524	1 524
Gröna företagscertifikat, Mkr	5 000	1 925
Gröna lån, övriga, Mkr	20 789	14 929
Total grön finansiering, Mkr	36 256	27 321
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	58 085	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	21 146	

Verksamheten jan- mars 2021

Projekten fortlöpte enligt plan. Förvärv och investeringar uppgick till 652 Mkr. Nettouthyrningen uppgick till 36 Mkr. Omförhandlingsvolymen var fortsatt låg men bidrog positivt till hyresvärdet i omförhandlade kontrakt med 12 procent.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE 2020-03-31

■ Innerstaden ■ Solna
■ Hammarby Sjöstad ■ 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 31 mars 2021 ägde Fabege 89 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 77,2 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 10,9 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 91 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 92 procent (94).

Under perioden tecknades 34 (37) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 101 Mkr (65) varav 98 procent av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 65 Mkr (50). Nettouthyrningen uppgick till 36 Mkr (15). Hyreskontrakt om 46 (50) Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 12 procent (11). Volymen omförhandlingar var fortsatt låg till följd av att flera förhandlingar skjutits upp med anledning av pandemin. Återköpsgraden under perioden uppgick till 71 procent (73).

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under första kvartalet frånträdde Sadelplatsen 1. Fyra fastigheter avseende bostadsbyggrätter i Haga Norra avyttrades till det JV-bolag som Fabege samäger med Brabo och som utvecklar bostadsrätter på fastigheterna. Vidare ingick Fabege två markanvisningsavtal med Solna Stad respektive Huddinge kommun. I samband med det erlades en tilläggsköpeskilling om 270 Mkr avseende tidigare förvärvade fastigheter i Flemingsberg.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Under första kvartalet externvärderades drygt 30 procent av portföljen och

resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 77,2 Mdkr (76,6). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 514 Mkr (1 829). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under perioden med 0,02 procent till 3,86 procent (3,88). I förvaltningsbeståndet uppgick värdeförändringen till 402 Mkr (1 687). Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 112 Mkr (142). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

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 382 Mkr (457) i befintliga fastigheter och projekt, varav 276 Mkr (344) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 106 Mkr (113), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästanpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

AVSLUTADE PROJEKT

Under första kvartalet färdigställdes nybyggnationen av Bilias nya anläggning på fastigheten Hagalund 2:11, Solna, och hyresgästen har tillträtt lokalerna.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Projektet avseende uppförande av hotell, long stay och kontor på fastigheten Nationalarenan 3, Arenastaden, har färdigställts inför Choice tillträde under april. Den totala investeringen uppgår till 772 Mkr.

Projektet Poolen framskrider enligt plan. Stommen är klar och arbeten med fasad och tätskikt pågår. Förvärvet av byggrätten genomfördes som planerat i september 2020. Fastigheten omfattar ca 29 000 kvm uthyrbar kontorsyta och ska uppföras i en 3D-fastighetsbildning ovanpå det badhus som Solna kommun bygger. Investeringen

**FÖRÄNDRING FASTIGHETSvärDE,
JAN-MAR 2021**

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2021
Ingående verkligt värde 2021-01-01	76 648
Fastighetsförvärv ¹	270
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	382
Orealiserade värdeförändringar	514
Försäljning, utrangering och övrigt	-604
Utgående verkligt värde 2021-03-31	77 210

¹Avser tilläggsköpeskilling Flemingsberg.

**TOTALA INVESTERINGAR,
JAN-MAR 2021**

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i projekt- & förädlingsfastigheter	276
Investeringar i förvaltningsportföljen	106
Totala investeringar	382

**GENOMSNIITTLIGT AVKASTNINGSKRAV,
2010-03-31**

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,58
Solna	3,99
Hammarby Sjöstad	4,22
Övriga marknader	5,15
Genomsnittlig avkastning	3,86

**FASTIGHETSförsäljNINGAR,
JAN-MAR 2021**

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Sadelplatsen 1	Frösunda	Kontor	6 368
Totalt			6 368

bedöms uppgå till 1 103 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 79 procent avseende uthyrning till TietoEvry.

Ombyggnation av Stigbygeln 2, Arenastaden är i slusket och kommer bland annat inrymma Fabeges nya huvudkontor. Investeringen beräknas uppgå till 195 Mkr. De första hyresgästerna har flyttat in och projektet kommer att avslutas under andra kvartalet. Uthyrningsgraden uppgår till 83 procent.

I Glädjen 2, Stadshagen, pågår ombyggnationen sedan den tidigare hyresgästen LRF lämnat. Investeringen beräknas uppgå till 177 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 12 procent efter att Electrolux tecknat avtal.

Projektet avseende utveckling av del av Bocken 39, Kungsgatan, för Convendum har inletts med projektering och rivningsarbeten. Investeringen beräknas uppgå till 194 Mkr och lokalerna färdigställs för Convendums tillträde i juli 2022.

Ytterligare ett projekt påbörjas under 2021 med projektering och upphandling. Det avser del av Regulatorn 2, Flemingsberg där Fabege ska bygga lokaler för Operan och Dramaten.

BOSTADSUTVECKLING I JOINT VENTURES

Via delägda Selfoss Invest AB driver Fabege tillsammans med Svenska Hyreshus AB ett bostadsutvecklingsprojekt i Kista. Den totala investeringen uppgår till 570 Mkr exklusive markköpet. Projektet omfattar totalt 276 lägenheter. Samtliga 69 lägenheter i etapp 1 har sålts och tillträde skedde 1 april. Etapp 2 färdigställdes under hösten och 60 av 77 lägenheter (78 procent) har sålts. Etapp 3 som omfattar 130 lägenheter avyttrades under första kvartalet 2021 till Patrizia som hyreshus.

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 Bilia. Fastighetsbildningen blev klar under första kvartalet och Fabege avyttrade de fyra fastigheter som omfattas till det gemensamma JV-bolaget. Den beräknade investeringen uppgår till cirka 1,1 Mdkr. Stommen är färdigställd och arbete med stomkomplettering, installationer och inredning pågår. I den första säljetappen som omfattar 153 lägenheter har 150 lägenheter tecknats genom icke bindande bokningsavtal. Försäljningen av andra etappen om 115 lägenheter beräknas starta i maj. Projektet finansieras med ägarlån och externt byggnadskreditiv.

Utvecklingen av fastigheten Lagern 3, Råsunda till bostadsrätter löper på enligt plan med planerad första inflytt i november 2021. Projektet drivs tillsammans med TB-gruppen i ett 50/50 procent JV-bolag. Investeringen beräknas uppgå till 288 Mkr exklusive markköpet. Av projektets 134 lägenheter har 111 (83 procent) sålts genom bindande förhandsavtal.

De aktuella JV-projekten redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Resultatavräkning kommer att ske först i samband med att projekten avslutas.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar	Uthyrningsgrad	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad	Varav upp- arbetat Mkr
				yta kvm	% yta ¹			invest- ering Mkr	
Stigbygeln 2	Kontor	Solna	Q2-2021	8 400	83%	30	593	195	150
Nationalarenan 3	Hotell	Arenastaden	Q2-2021	19 100	100%	55	961	772	720
Poolen 1	Kontor	Arenastaden	Q1-2022	29 000	100%	96	850	1 103	381
Glädjen 12	Kontor	Stadshagen	Q4-2022	11 000	12%	44	537	177	17
Bocken 39 (delav)	Kontor	Norrmalm	Q3-2022	7 600	100%	66	1 343	194	6
Summa				75 100	85%	291	4 284	2 441	1 274
Övriga Mark- och projektfastigheter							2 597		
Övriga Förädlingsfastigheter							5 385		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							12 266		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 31 Mars 2021.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 291 Mkr (fullt uthyrd) från 4 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2021.

BYGGRÄTTER

Kommersiella, kvm	Bostäder, kvm
Innerstaden	Innerstaden
Solna	Solna
Hammarby Sjöstad	Hammarby Sjöstad
Flemingsberg	Flemingsberg
Övriga	Övriga
Summa	Summa
Laga kraft, %	Laga kraft, %
Bokfört värde, kr/kvm	Bokfört värde, kr/kvm

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.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	60	1 030	66 288	3 077	92
Förädlingsfastigheter ¹	13	168	5 384	159	72
Mark och projektfastigheter ¹	16	23	5 538	32	66
Summa	89	1 221	77 210	3 268	91
Varav Innerstaden	27	325	29 174	1 218	87
Varav Solna	46	691	38 577	1 607	94
Varav Hammarby Sjöstad	11	137	7 627	380	89
Varav Flemingsberg	4	68	1 802	63	90
Varav Övriga	1	0	30	0	0
Summa	89	1 221	77 210	3 268	91

¹ Se vidare under definitioner.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 101 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 Mar 2021) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2021				2020			
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	661	46		707	694	17		711
Fastighetskostnader	-164	-37		-201	-176	-15		-191
Driftsöverskott	497	9	0	506	518	2	0	520
Överskottsgrad, %	75%	20%		72%	75%	12%		73%
Central administration	-27	-5		-32	-20	-3		-23
Räntenetto	-101	-17		-118	-97	-14		-111
Tomträttsavgäld	-10	1		-9	-6	0		-6
Resultatandelar i intressebolag	-1	0		-1	-11	0		-11
Förvaltningsresultat	358	-12	0	346	384	-15	0	369
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0		0	0	0	25	25
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	402	112		514	1 687	142	0	1 829
Resultat före skatt per segment	760	100	0	860	2 071	127	25	2 223
Värdeförändringar räntederivat och aktier				234				-244
Resultat före skatt				1 094				1 979
Fastigheter, marknadsvärde	66 288	10 922		77 210	64 682	8 314		72 996
Uthyrningsgrad, %	92%	71%		91%	94%	92%		94%

¹ Förklaring av klassificering samt omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 18.

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

29
kWh/kvm
Genomsnittlig
energianvändning Q1

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Arbetet med att hållbarhetssäkra Arenastaden med stöd av Citylab pågår i samarbete med Solna stad och Sweden Green Building Council. Citylab är Sveriges första certifieringssystem för hållbar stadsutveckling och innehåller även en utvärderande del som svarar på frågan: Hur hållbart blev det?

MILJÖCERTIFIERING AV FASTIGHETER

Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska certifieras enligt BREEAM-SE / BREEAM-In-Use. Fabeges nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, med ambition att nå nivå Excellent. Av Fabeges 89 fastigheter var 59 stycken certifierade vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 83 procent (81) av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd. De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

Under 2021 fortsätter arbetet med att uppgradera flera certifieringar i det befintliga beståndet och under perioden har ytterligare 1 fastighet till nivån very good.

FABEGES ENERGIEFFEKTIVISERINGSMÅL

Fabeges nya energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 överträffade vi målet i den svenska energjöverskommelsen om 50 procent effektivare energianvändning 2030 jämfört med 2005. 2020 låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 74 kWh/kvm (ackumulerat tolv månaders utfall). 2020 var ett speciellt år med en mild vinter och låg förbrukning till följd av att många kontor inte användes då hyresgäster under pandemin valt att arbeta hemifrån. Målsättningen för 2023 om en genomsnittlig energi-användning på 77 kWh/kvm står kvar. 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. Under första kvartalet uppgick den genomsnittliga energianvändningen till 29 kWh/kvm vilket till följd av den mer normala vintern är något högre än samma period föregående år.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN I PROJEKT

Under 2020 har vi inlett arbetet med att retroaktivt beräkna vårt klimatavtryck från scope 3 under basåret 2019, vilket är en stor utmaning. Vi har också satt upp en utmanande målsättning att halvera vårt klimatavtryck inom scope 3 till 2030. 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. Arbetet har påbörjats i projekteringen av det så kallade Parkhuset i Solna Business Park, som är ett pilotprojekt med målet att halvera klimatpåverkan under byggnationen.

KLIMATNEUTRAL FÖRVALTNING 2030

Fabege arbetar långsiktigt, målstyrt och integrerat med att skapa mer hållbara fastigheter. Vårt övergripande långsiktiga mål är att 2030 ha noll i nettoutsläpp från förvaltningen. 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 som till exempel investeringar i kolsänkor som skog, eller vind- och solcellsparker.

Fabege är sedan 2019 ansluten till initiativet Science Based Targets och har därmed tagit första steget i arbetet med att ställa om verksamheten för att bidra till att 1,5-gradersmålet nås.

100%

Miljöcertifierade förvaltningsfastigheter

GLOBAL LEDARE ENLIGT GRESB

I 2020 hållbarhetsranking av GRESB nådde Fabege 93 poäng, vilket innebär att vi rankas som global ledare inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag.



GRÖNT FABEGE ENLIGT CICERO

Under hösten 2020 genomförde CICERO Shades of Green en utvärdering av Fabege. Resultatet visar att 95 procent av Fabeges intäkter och investeringar 2020 klassats som gröna. Vidare har Fabege av CICERO erhållit högsta betyg, Excellent, vid utvärdering av bolagets styrning inom hållbarhet.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER CERTIFIERADE FASTIGHETER

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	45	654 298	64%
BREEAM-SE	9	250 699	24%
BREEAM Bespoke	1	7 460	1%
Green building	1	6 164	1%
Miljöbyggnad	3	109 432	11%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	59	1 028 053	100%

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2010, Q1	2020	2019	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	29	74	81	Max 77 kWh/kvm Atemp
Andel förnybar energi, %	96	96	91	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	59	59	56	
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	83	82	83	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	98	96	94	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	78	73	75	100
Grön finansiering, %	100	100	84	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex,%	79	79	74	2021 minst 85%
GRESB, poäng	93	93	94	>90

GRÖN FINANSIERING

Vårt gröna ramverk ger oss möjlighet att emittera gröna obligationer, gröna företagscertifikat och att knyta även andra lån till ramverket. Grön finansiering ger Fabege bättre villkor både i bank och på kapitalmarknaden och tillgång till fler finansieringsalternativ. I och med det gröna ramverket utökades andelen gröna finansieringskällor. Samtliga Fabeges finansiärer kan nu erbjuda grön finansiering och målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet.

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

INITIATIV INOM SOCIAL HÅLLBARHET

Fabege samverkar med kommuner, myndigheter, andra fastighetsägare och föreningslivet för att skapa trygga och attraktiva områden. Fokus ligger på utbildning, fritid, hälsa och arbete.

Exempel på åtgärder:

- TalangAkademin i Huddinge
- Stöd till Stadsmissionen
- Street Gallery
- Stöd till lokala idrottsföreningar
- Pep Parker
- Trygghetsskapande aktiviteter i våra områden

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Detta är en kvartalsvis uppföljning 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.fabege.se/hallbarhet.



Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdet förändring %	Resultat effekt efter skatt,		Belåningsgrad, %
	Mkr	Soliditet %	
+1	607	51,0%	35,2%
0	0	50,7%	35,4%
-1	-607	50,4%	25,5%

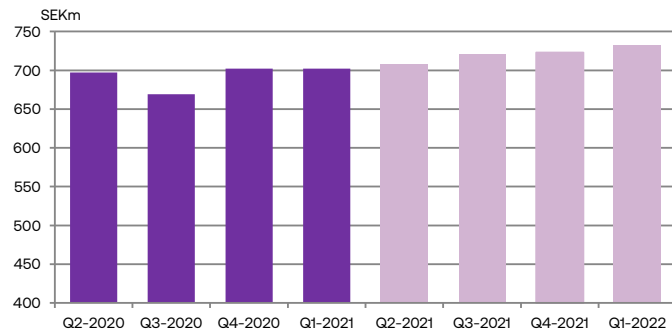
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdetförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procentens värdetförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	28,3
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	27,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	32,8
Fastighetskostnader	1%	7,0
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	33 / 8
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	273,2

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

HYRESINTÄKTER – TILLVÄXT 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 kontraktsporfölj per bokslutsdagen.

PERSONAL

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

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 74 Mkr (97) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 130 Mkr (328). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 2 Mkr (0).

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal		Andel, %
	hyresavtal	Årshyra, Mkr	
2021	387	377	13%
2022	423	709	24%
2023	244	367	12%
2024	165	207	7%
2025	79	271	9%
2026+	112	908	31%
Kommersiellt	1 410	2 839	95%
Bostadsavtal	118	11	0%
Garage- och parkering	679	124	4%
Totalt	2 207	2 975	100%

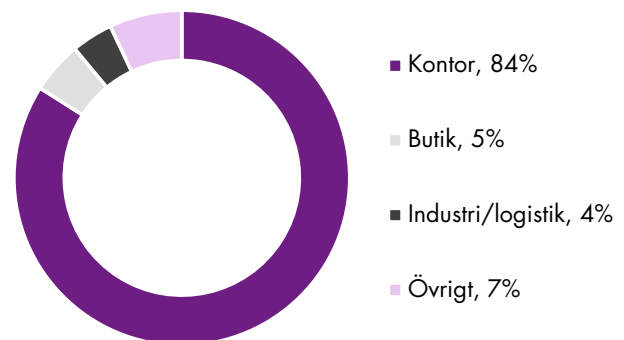
¹Varav drygt 223 Mkr är omförhandlade för år 2021.

STÖRSTA KUNDERNA

	Andel, %	Löper till år
SEB Banken	7%	2037
Skatteverket	5%	2022
Telia Company AB	5%	2031
ICA Fastigheter Sverige AB	4%	2030
Swedbank	2%	2029
Carnegie Investment Bank AB	2%	2022
Migrationsverket	2%	2028
Bilia	2%	2041
Statens Skolverk	1%	2024
Telenor AB	1%	2028
Summa	30%	

¹Andel av kontrakterad hyra.

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

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 2020 (sidorna 48–57).

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 2020. 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 2020 (sidorna 48–57).

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.

Utöver de effekter av covid-19 som beskrivs på sidan 3 har inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker gjorts efter publicering av årsredovisningen 2020.

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

Frågetecknen inför 2021 är många och osäkerheten stor. Vi vet inte hur snabbt vaccineringen kan genomföras och med vilken fart en återhämtning kommer, eller vad som blir det ”nya normala” post-pandemin. Pandemins påverkan på Fabege redovisas på sidan 3.

Fabege har en stark finansiell ställning som gör att vi klarar oss bra, även i svåra tider, och även kan ta vara på de möjligheter som kan skapas. Flera av våra nyckeltal är starkare i ingång av 2021 än det var 2020. Våra fastigheter är moderna och välskötta och ligger i attraktiva områden. Vi har stabila kunder. Fabeges medarbetare är motiverade och kunniga. 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.

Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstödpaketet vilka redovisas som en reduktion av hyresintäkterna. Dessa redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbortfall som bidragen är avsedda att täcka till den del det bedöms föreligga rimlig säkerhet att villkoren uppfyllts och bidragen har erhållits/ kommer att erhållas. Det finns inga eventualityförpliktelser som är knutna till de statliga bidragen. Koncernen har inte erhållit några andra former av statliga stöd.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2021 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 26 april 2021

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör

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

Fabegeaktien

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

ÄGARE

Den 31 mars 2021 hade Fabege totalt 44 698 kända aktieägare varav 59,2 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerade 43,2 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 2021 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 första kvartalet återköptes 2 999 953 aktier. Bolaget innehav av egna aktier uppgick per 31 mars 2021 till 7 577 355. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 118:75 kr per aktie. Innehavet motsvarar 2,3 procent av antalet registrerade aktier.

STÖRSTA ÄGARE 2021-03-31

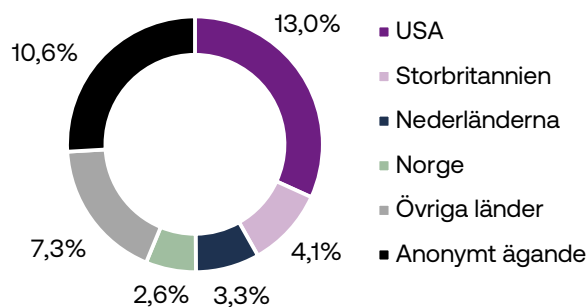
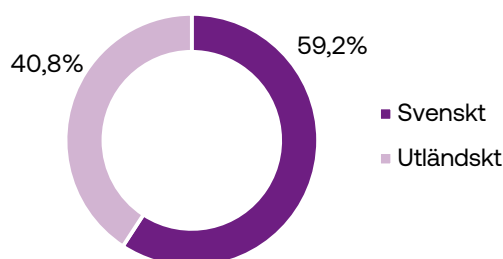
	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson och bolag	50 858 718	15,7	15,7
BlackRock	15 745 399	4,9	4,9
Handelsbanken Fonder	8 643 423	2,7	2,7
Vanguard	8 195 840	2,5	2,5
Mats Qviberg med familj	7 106 054	2,2	2,2
Länsförsäkringar Fonder	7 086 678	2,2	2,2
E.N.A City Aktiebolag	6 460 000	2,0	2,0
Norges Bank	5 848 899	1,8	1,8
Fjärde AP-fonden	5 584 743	1,7	1,7
Schroders	5 017 053	1,6	1,6
Tredje AP-fonden	4 170 185	1,3	1,3
Folksam	4 024 117	1,2	1,2
AMF Försäkringar & Fonder	3 934 063	1,2	1,2
AFA Försäkring	3 613 148	1,1	1,1
BNP Paribas Asset Management	3 297 478	1,0	1,0
Totalt 15 största aktieägare	139 585 798	43,2	43,2
Totalt antal utestående aktier	323 205 789	97,7	97,7
Innehav av egna aktier	7 577 355	2,3	2,3
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100,0	100,0

OMSÄTTNING OCH HANDEL

	Fabege
Lägsta kurs, kr	114,75
Högsta kurs, kr	134,85
VWAP, kr	122,04
Daglig snittomsättning, kr	101 968 673
Antal omsatta aktier, st	51 801 980
Snitt antal avslut, st	2 523
Antal avslut, st	156 429
Snittvärde per avslut, kr	40 415
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,25

ÄGARFÖRDELNING* 2021-03-31

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	98 546 023	29,8
Svenska institutionella ägare	69 773 531	21,1
Övriga ägare	72 978 883	22,1
Svenska privatpersoner	46 937 104	14,2
Anonymt ägande	34 970 248	10,6
Innehav egna aktier	7 577 355	2,3
Totalt	330 783 144	100



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

Finansiella data

Koncernen

Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	Rullande 12 m apr-mar
Hysesintäkter ¹	707	711	2 806	2 802
Fastighetskostnader	-201	-191	-694	-704
Driftsöverskott	506	520	2 112	2 098
Överskottsgrad, %	72%	73%	75%	75%
Central administration	-32	-23	-93	-102
Räntenetto	-118	-111	-462	-469
Tomträttsavgäld	-9	-6	-30	-33
Resultatandelar i intressebolag	-1	-11	-53	-43
Förvaltningsresultat	346	369	1 474	1 451
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	25	49	24
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	514	1 829	2 715	1 400
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	234	-243	-229	248
Värdeförändringar aktier	0	-1	-2	-1
Resultat före skatt	1 094	1 979	4 007	3 122
Aktuell skatt	0	25	24	-1
Uppskjuten skatt	-231	-430	-864	-665
Periodens/Årets resultat	863	1 574	3 167	2 456
<i>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-1	-1
Periodens/Årets totalresultat	863	1 574	3 166	2 455
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	863	1 574	3 166	2 455
Resultat per aktie, kr	2,64	4,78	9,65	21,70
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	323 206	328 283	328 283	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	327 110	329 533	329 211	330 783

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 31 Mkr motsvarande 4 procent av totala hyresintäkter för perioden januari - mars 2021.

² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningseffekt.

Koncernen

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	77,210	72,996	76,648
Nyttjanderättstillgång tomträtt	897	942	897
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	6	15
Derivatinstrument	60	31	20
Finansiella anläggningstillgångar	1,536	911	1,108
Omsättningstillgångar	528	479	350
Kortfristiga placeringar	95	130	108
Likvida medel	287	195	20
Summa tillgångar	80,627	75,690	79,166
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	40,882	41,343	41,542
Uppskjuten skatt	8,519	7,853	8,288
Övriga avsättningar	182	181	183
Räntebärande skulder ¹	27,321	23,472	26,669
Leasingskulld	897	942	897
Derivatinstrument	422	641	617
Ej räntebärande skulder	2,404	1,258	970
Summa eget kapital och skulder	80,627	75,690	79,166

¹ Varav kortfristiga 805 Mkr (2 925).

Koncernen

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	31 880	39 993	74	40 068
Periodens resultat			3 167	3 167	0	3 167
Övrigt totalresultat			-1	-1		-1
Summa intäkter och kostnader för perioden			3 166	3 166	0	3 166
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-541	-541		-541
Kontantutdelning			-1 050	-1 050		-1 050
Förvärv minoritetens andel			-26	-26	-74	-100
Summa transaktioner med ägare			-1 617	-1 617	-74	-1 691
Eget kapital 2020-12-31 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	33 428	41 542	0	41 542
Periodens resultat			863	863	0	863
Övrigt totalresultat						
Summa intäkter och kostnader för perioden			863	863	0	863
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-359	-359		-359
Beslutad ännu ej utbetald utdelning			-1 164	-1 164		-1 164
Kontantutdelning						
Summa transaktioner med ägare			-1 523	-1 523	0	-1 523
Eget kapital 2021-03-31	5 097	3 017	32 768	40 882	0	40 882

Koncernen

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2021	2020	2020
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	506	520	2 112
Central administration	-32	-23	-93
Återläggning avskrivningar	1	0	4
Erhållen ränta	4	5	16
Erlagd ränta	-144	-132	-550
Betald inkomstskatt	0	25	24
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	335	395	1 513
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-179	-164	-34
Förändring av kortfristiga skulder	270	167	-130
Summa förändring av rörelsekapital	91	3	-164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	426	398	1 349
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-376	-451	-1 826
Förvärv av fastigheter	-270	0	-1 370
Avyttring av fastigheter	604	3 566	3 589
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-410	-101	-411
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-452	3 014	-18
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-	-	-1 050
Återköp egna aktier	-359	-299	-541
Upptagna lån	4 312	800	10 117
Amortering av skuld	-3 660	-3 742	-9 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	293	-3 241	-1 335
Periodens kassaflöde	267	171	-4
Likvida medel vid periodens början	20	24	24
Likvida medel vid periodens slut	287	195	20

Koncernen

Nyckeltal

	2021		2020	
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Finansiella¹				
Avkastning på eget kapital, %	8,4	15,5		7,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,4		4,3
Soliditet, %	51	55		52
Belåningsgrad fastigheter, %	35	32		35
Skuldkvot, ggr	13,7	11,4		13,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,6		0,6
Aktierelaterade¹				
Resultat per aktie, kr ²	2,64	4,78		9,65
Eget kapital per aktie, kr	126	126		127
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1,30	1,21		4,11
Genomsnittligt antal aktier, tusental	323 206	329 533		328 317
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	327 110	328 283		326 206
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	89	86		94
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	77 210	72 996		76 648
Uthyrbar yta, kvm	1 221 000	1 189 000		1 245 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	94		91
Totalavkastning fastigheter, %	1,3	3,3		6,6
Överskottsgrad, %	72	73		75

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

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA nyckeltal

	2021		2020	
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	305	329		1 285
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,93	1,00		3,92
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	49 763	49 806		50 427
EPRA NRV, kr/aktie	154	152		155
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 348	47 865		48 217
EPRA NTA, kr/aktie	146	146		148
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	40 882	41 343		41 542
EPRA NDV, kr/aktie	126	126		127
EPRA Vakansgrad, %	9	6		9

Uppskjuten skatt

	2021		2020	
	31 mar	31 mar	31 mar	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:				
- underskottsavdrag, Mkr	-600	-759		-693
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	9 200	8 677		9 166
- derivatinstrument, Mkr	-77	-52		-128
- övrigt, Mkr	-4	-13		-57
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	8 519	7 853		8 288

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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser bestod per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 358 Mkr (531) samt övrigt 0 (0).

SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Under första kvartalet färdigställdes projektet i Hagalund 2:11 (Biliiprojektet) och fastigheten klassificerades om från projekt- till förvaltningsfastighet.

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orrealiserade 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.

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabege följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

	2021	2020	2020
	31 mar	31 mar	31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	40 882	41 343	41 542
Balansomslutning, Mkr	80 627	75 690	79 166
Soliditet	51%	55%	52%

	2021	2020	2020
	31 mar	31 mar	31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	27 321	23 472	26 669
Bokfört värde fastigheter, Mkr	77 210	72 996	76 648
Belåningsgrad fastigheter	35%	32%	35%

	2021	2020	2020
	31 mar	31 mar	31 dec
Skuldkvot			
Driftsöverskott, Mkr	2 098	2 155	2 112
Central administration, Mkr	-102	-87	-93
Summa, Mkr	1 996	2 068	2 019
Räntebärande skulder, Mkr	27 321	23 472	26 669
Skuldkvot, ggr	13,7	11,4	13,2

	2021	2020	2020
	31 mar	31 mar	31 dec
Räntetäckningsgrad			
Driftsöverskott, Mkr	506	540	2 112
Tomträttsavgäld, Mkr	-9	-6	-30
Central administration, Mkr	-32	-23	-93
Summa, Mkr	465	491	1 989
Räntenetto, Mkr	-118	-111	-462
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,4	4,3

	2021	2020	2020
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Periodens resultat, Mkr	863	1 574	3 167
Genomsnittligt kapital, Mkr	41 212	40 706	40 805
Avkastning på eget kapital	8,4%	15,5%	7,8%

	2021	2020	2020
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Totalavkastning fastigheter			
Driftöverskott, Mkr	505	520	2 112
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	514	1 869	2 764
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	77 210	71 167	73 933
Totalavkastning fastigheter	1,3%	3,4%	6,6%

	2021			2020			2020		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV									
Eget kapital, Mkr	40 882	40 882	40 882	41 343	41 343	41 343	41 542	41 542	41 542
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	362	362	362	610	610	610	597	597	597
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 519	8 519	8 519	7 853	7 853	7 853	8 288	8 288	8 288
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 415	-2 415	-	-1 941	-1 941	-	-2 210	-2 210
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	-362	-	-	-610	-	-	-597
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-6 104	-	-	-5 912	-	-	-6 078
NAV	49 763	47 348	40 882	49 806	47 865	41 343	50 427	48 217	41 542
utestående antal aktier	323,2	323,2	323,2	328,2	328,2	328,2	326,2	336,2	326,2
NAV per aktie, kr	154	146	126	152	146	126	155	148	127

	2021	2020	2020
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat, Mkr	346	369	1 474
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-148	-142	-593
Summa, Mkr	198	227	881
Nominell skatt (20,6%), Mkr	41	40	189
	293	329	1 474
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr			
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	327,1	330,5	328,3
EPRA EPS, kr per aktie	0:93	1:00	3:92

	2021	2020	2020
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EPRA Vakansgrad			
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	298	202	289
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 268	3 116	3 242
EPRA Vakansgrad, %	9%	6%	9%

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2021	2020	2020
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Intäkter	74	97	320
Kostnader	-174	-170	-351
Finansnetto	-4	651	618
Resultatandel intressebolag	0	-6	0
Värdeförändringar räntederivat	234	-243	-229
Värdeförändringar aktier	0	-1	-2
Bokslutsdisposition	0	0	0
Resultat före skatt	130	328	356
Aktuell skatt	0	-	0
Uppskjuten skatt	-29	-80	48
Periodens resultat	101	248	404

Moderbolaget

Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2021	2020	2020
	31 mar	31 mar	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 517	12 516	12 517
Övriga anläggningstillgångar	45 050	41 633	44 547
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>44 771</i>	<i>41 463</i>	<i>44 188</i>
Omsättningstillgångar	64	607	108
Likvida medel	265	181	1
Summa tillgångar	57 896	54 937	57 083
Eget kapital	12 095	14 666	13 517
Avsättningar	70	71	70
Långfristiga skulder	44 031	38 982	43 292
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>17 696</i>	<i>17 087</i>	<i>17 533</i>
Kortfristiga skulder	1 700	1 218	204
Summa eget kapital och skulder	57 896	54 937	57 083

Kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

SEKm	2021				2020			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Hyresintäkter	707	703	696	696	711	724	683	731
Fastighetskostnader	-201	-175	-158	-170	-191	-184	-141	-177
Driftsöverskott	506	528	538	526	520	539	542	554
Överskottsgrad	72%	75%	77%	76%	73%	74%	79%	76%
Central administration	-32	-24	-21	-25	-23	-21	-21	-22
Räntenetto	-118	-116	-119	-116	-111	-115	-117	-125
Tomträttsavgäld	-9	-8	-8	-8	-6	-7	-7	-7
Resultatandelar i intressebolag	-1	-10	-14	-18	-11	-2	0	-25
Förvaltningsresultat	346	370	-376	359	369	394	397	375
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	24	0	0	25	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	514	799	391	-304	1,829	1,874	743	1,798
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	234	87	-24	-49	-243	483	-215	-265
Värdeförändringar aktier	0	-1	0	0	-1	0	-4	1
Resultat före skatt	1,094	1,279	743	6	1,979	2,755	921	1,909
Aktuell skatt	0	-1	0	0	25	21	0	-3
Uppskjuten skatt	-231	-244	-169	-21	-430	-274	-207	-264
Periodens resultat	863	1,034	574	-15	1,574	2,502	714	1,642

Finansiell ställning i sammandrag

SEKm	2021				2020			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Tillgångar								
Fastigheter	77 210	76 648	75 399	73 565	72 996	74 250	71 591	71 821
Nyttjanderättstillgång tomträtt	897	897	942	942	942	942	942	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	15	15	15	6	6	6	6
Derivatinstrument	60	20	11	19	31	58	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	1 536	1 108	1 011	948	911	813	758	690
Orsättningsstillgångar	528	350	396	457	479	342	559	652
Kortfristiga placeringar	95	108	108	107	130	134	126	126
Likvida medel	287	20	727	282	195	24	16	15
Summa tillgångar	80 627	79 166	78 609	76 335	75 690	76 569	73 998	74 252
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	40 882	41 542	40 844	40 278	41 343	40 068	37 582	36 868
Uppskjuten skatt	8 519	8 288	8 045	7 875	7 853	7 431	7 162	6 956
Övriga avsättningar	182	183	179	180	181	182	167	167
Räntebärande skulder	27 321	26 669	26 205	24 694	23 472	26 414	26 001	27 544
Leasingskuld	897	897	942	942	942	942	942	942
Derivatinstrument	422	617	695	679	641	426	851	636
Ej räntebärande skulder	2 404	970	1 699	1 687	1 258	1 106	1 293	1 139
Summa eget kapital och skulder	80 627	79 166	78 609	76 335	75 690	76 569	73 998	74 252

Nyckeltal

	2021				2020			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	8,4	10	5,7	-0,1	15,5	25,8	7,7	18,0
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,9	4,3	4,3	4,3	4,4	4,4	4,4	4,2
Soliditet, %	51	52	52	53	55	52	51	50
Belåningsgrad fastigheter, %	35	35	35	34	32	36	36	38
Skuldkvot, ggr	13,7	13,2	12,9	12,1	11,4	12,8	13,0	14,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	2:64	7:65	1:75	-0:05	4:78	7:56	2:16	4:97
Eget kapital per aktie, kr	126	127	124	123	126	121	114	111
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:30	0:61	1:40	0:89	1:21	1:34	0:56	1:40
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	323 206	326 206	328 206	328 283	328 283	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	327 110	328 317	329 211	329 533	329 533	330 783	330 783	330 783
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	92	94	94	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	1,3	1,8	1,3	0,3	3,4	3,3	1,8	3,5
Överskottsgrad, %	72	77	77	76	73	74	79	76

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

² Definition enligt IFRS.

Detta är Fabege

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt stadsdelsutveckling. Bolaget erbjuder moderna lokaler i attraktiva lägen på delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Fabege erbjuder attraktiva och effektiva lokaler, främst för kontor, men även för butiker och andra verksamheter. Genom samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärlighet och tillsammans med en omfattande marknadskänedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Per den 31 mars 2021 ägde Fabege 89 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 77,2 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,3 Mdkr.

AFFÄRSIDÉ

Fabege ska arbeta med hållbar stadsdelsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal väl belägna delmarknader i Stockholmsområdet.

Fabege ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som förvärv.

AFFÄRSMODELL

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre affärsområden: Förvaltning, Förädling samt Transaktion.

STRATEGI FÖR TILLVÄXT

Fabeges strategi är att skapa värden genom att förvalta och förädla 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, som tillsammans med transaktionsvolymen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm bildar förutsättningar för bolagets framgång.

Stockholm växer

Stockholmsregionen är en av fem storstadsområden i Västeuropa 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. 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. Lägre vakansgrad i Stockholms innerstad och stärkt ekonomiskt klimat har historiskt medfört stigande hyror under ett antal år. Långtidseffekterna av pandemin är ännu osäkra.

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.

FÖRVALTNING

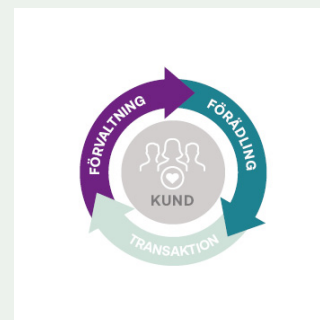
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

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

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget 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 helårs-basis 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 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 – NET DISPOSAL VALUENDV

Eget kapital enligt balansräkningen.

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 antingen direkt av projektet eller 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 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

Driftöverskott inklusive tomträttsavgäld minus central administration i förhållande till räntenettet (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 21,4 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 uppsägningbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD*

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

*Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

KALENDER

Delårsrapport jan-jun 2021	9 juli 2021, klockan 07:30
Delårsrapport jan-sep 2021	20 oktober 2021, klockan 07:30
Bokslutskommuniké 2021	7 februari 2022, klockan 12:00

PRESSMEDDELANDEN UNDER FÖRSTA KVARTALET 2021

2021-01-12 Valberedningens förslag till styrelse och ordförande i Fabège AB (publ)
 2021-01-14 Grönt Fabège enligt CICERO
 2021-01-15 Conventum tecknar avtal med Fabège om eget hus vid Stureplan
 2021-01-26 Klaus Hansen Vikström lämnar sin konsultroll hos Fabège
 2021-01-27 Nationalarenan 3 – Skandinaviens första plushushotell
 2021-02-04 Bokslutskommuniké 2020
 2021-02-05 Fabège inleder återköp av egna aktier
 2021-02-15 Fabège utser Fred Grönwall till ny chef för teknisk drift
 2021-02-23 Kallelse till årsstämma i Fabège AB (publ)
 2021-03-01 Fabège publicerar års- och hållbarhetsredovisning för 2020
 2021-03-10 Monika Mundt-Petersen ska utveckla strategin för Fabèges stora av bostadsbyggrätter
 2021-03-12 Fabège skriver markanvisningsavtal i Flemingsberg
 2021-03-18 Parkhuset – innovationsprojektet med halverad klimatpåverkan
 2021-03-19 Fabège förvärvar mark för fortsatt långsiktig stadsutveckling i Solna
 2021-03-24 Fabège utser Johan Zachrisson till ny affärsutvecklingschef och medlem av koncernledningen
 2021-03-25 Beslut fattade vid Fabèges årsstämma den 25 mars 2021
 2021-03-31 Fabège och SHH avyttrar hyresrätter i Kista



FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE

På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 26 april 2021.

Fabège AB (publ)

Box 730, 169 27 Solna
 Besök: Gårdsvägen 6, 7tr,
 169 70 Solna

Telefon: 08-555 148 00
 E-post: info@fabège.se

Organisationsnummer:
 556049-1523
 Styrelsens säte:
www.fabège.se



STEFAN DAHLBO
 VD och Koncernchef

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



ÅSA BERGSTRÖM
 Vvd, Ekonomi- och finanschef

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