

2020

Q1

Sammandrag, Mkr

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Hysesintäkter	711	718	2 856
Driftsöverskott	520	509	2 144
Förvaltningsresultat	369	366	1 532
Resultat före skatt	1 979	1 449	7 034
Resultat efter skatt	1 574	1 148	6 006
Nettouthyrning	15	-107	-37
Överskottsgrad, %	73	71	75
Belåningsgrad fastigheter, %	32	38	36
EPRA NAV, kr per aktie	152	130	145

Januari – mars 2020¹

- Hyresintäkterna minskade till 711 Mkr (718). Minskningen berodde på försäljning av fastigheter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 6 procent (19).
- Driftsöverskottet ökade till 520 Mkr (509). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 9 procent (19).
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (71).
- Förvaltningsresultatet ökade till 369 Mkr (366).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 854 Mkr (1 324) och på räntederivat till -243 Mkr (-238).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 979 Mkr (1 449).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 574 Mkr (1 148), motsvarande 4:78 kr per aktie (3:47).
- Nettouthyrningen uppgick till 15 Mkr (-107).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 11 procent (19).
- Soliditeten uppgick till 55 procent (52) och belåningsgraden uppgick till 32 procent (36).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2019 och för balansposter per 31 december 2019.



Stefan Dahlbo, VD

Ett överkligt kvartal

Sällan, eller aldrig, har väl ett kvartal bestått av två så tydliga halvlekar som det första kvartalet 2020. Året började med nya rekordnivåer på hyror, fastighetspriser och avkastningskrav. Under den andra halvan av kvartalet flög dock den svarta svanen covid-19 in och förmörkade världen.

Det har inneburit att den längsta konjunkturuppgången någonsin har fått ett abrupt slut och drygt en månad senare talar vi istället om den största ekonomiska krisen sedan depressionen på 1930-talet. Förloppet har gått otroligt fort och blivit enormt dramatiskt. I många verksamheter talar vi om försäljningstapp på 70-80 procent eller mer.

Starkt resultat i första kvartalet

Trots detta kan Fabeges första kvartal läggas till handlingarna som starkt. Vi fick i slutet på januari in likviden för försäljningen av "DN-huset" på cirka 3,5 miljarder och hade vid slutet av kvartalet en belåningsgrad på 32 procent. Vi har med andra ord en väldigt stark balansräkning. Många av de fastighetsaffärer som gjordes under kvartalet på marknaden i Stockholm skedde dessutom på nivåer som var klart över våra värderingar vid årsskiftet. Lägg därtill till att vi har en bra uppsida i våra hyresomförhandlingar, i grunden starka och stabila hyresgäster, stor potential i våra pågående och framtida projekt samt en stark organisation så gick vi in i krisen väl rustade. Våra nyckeltal utvecklades under kvartalet väl och trots en mer försiktig marknad i slutet på kvartalet så steg våra värderingar.

En kris, men inte som andra

Nu gäller det att se till att gå ur krisen som ett än bättre bolag än vad vi var innan. Självklart berörs vi, oavsett hur starka vi är, av det som händer. Jag, och många av oss, har varit med om kriserna i slutet på 1980-talet, fastighetskrisen i början av 90-talet, rysslandskrisen, IT-bubblan, samt finanskrisen för drygt tio år sedan. Listan kan göras lång. Ingen kris har varit den andra lik, men ingen har varit så dramatisk som denna. Den har börjat som en hälsokris, som leder till en ekonomisk kris av, än så länge, oöverskådliga mått. Det mänskliga lidandet är stort och de ekonomiska konsekvenserna kommer att bli betydande. I många länder är det totalt stängt. Osäkerheten som är leder till kraftigt minskad konsumtion och investeringar. I princip blir det tvärstopp i ekonomin.

Framtidsutsikter

Vi måste vara förberedda på lång tid av osäkerhet och att det kommer påverka vår vardag och vår verksamhet. Vi vet inte hur länge, men vi vet att det kommer ta slut. Vi arbetar intensivt med att tillsammans med våra hyresgäster ta oss igenom denna period. Ni kan på nästa sida läsa mer om vad vi gör idag internt och externt med och för våra hyresgäster, leverantörer och samhället.

Vi står tillsammans inför många utmaningar i form av konjunkturedgång, sannolikt en recession, hög arbetslöshet och utslagning av företag. Att regeringar och riksbanker snabbt agerar för att skapa stimulanser är avgörande för att mildra effekterna.

Jag är glad och tacksam för att Fabeges, som vi konstaterat, går in i detta starka. Vi är väl rustade för att, tillsammans med våra hyresgäster, ta oss igenom detta och att också kunna ta tillvara de möjligheter som en sådan här kris kan skapa. Vi skall dock göra det med stor respekt för situationen, individerna och samhället, samt med ödmjukhet.

Vi arbetar, just nu framför allt från hemmen, för att bli än bättre och starkare när vi kommer ur krisen.

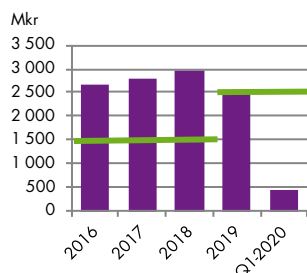
Stefan Dahlbo, VD

ÖVERSKOTTSGRAD



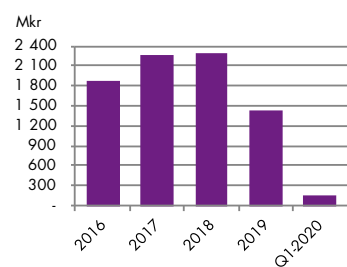
Mål: 75 %

INVESTERINGSVOLYM

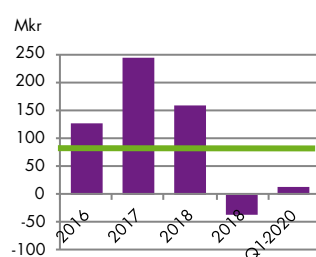


Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PROJEKT



NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

Covid-19 påverkan på Fabege

Åtgärder pga covid-19

- Dagliga avstämningar i Fabeges krisgrupp och koncernledning.
- Daglig 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.
- Planering och åtgärder för att säkerställa fortsatt framdrift av projekten.

Bidrag till samhället

- Under april bekostar Fabege leverans av drygt 5 000 luncher till Stadsmissionen och sjukhusen i Stockholm.
- Bistått med material till fältsjukhuset i Älvsjö.
- Ekonomiskt bidrag till Stadsmissionens verksamhet i Stockholm.

Regeringens beslut om statligt hyresstöd

- Stödpaketet är avsett att ge företag i utsatta branscher en hyresreduktion om 50 procent varav hyresvärden och staten står för hälften vardera.
- Stöd ges för hyresreduktion till vissa definierade branscher.
- Stödet avser hyresbetalningar för andra kvartalet.
- Hyresvärdens deltagande i stödet är frivilligt.
- Slutgiltigt förslag har godkänts i EU.
- Fabege är positivt inställd till stödpaketet och vi inväntar nu mer information kring hur vissa delar ska tolkas och hanteras i praktiken.
- Mer information finns på www.regeringen.se (sök på stödpaket hyreskostnader).

Förvaltning och hyresintäkter

Majoriteten av Fabeges kunder utgörs av stora och stabila företag. Vi har dock också flera kunder i bland annat servicenäringsen som nu efterfrågar uppskov med hyresbetalningar. Vi gör individuella överenskommelser med hyresgästerna med fokus på övergång till månadsbetalningar och uppskov med återbetalning under kontraktets kvarvarande löptid. Vi är glada att regeringen har tagit ett initiativ om statligt stöd till hyror för att underlätta för företag i särskilt utsatta branscher och ställer oss positiva till det. Vi inväntar dock mer klarhet och information om hur regeringens förslag kommer att utformas.

Sammanlagt har vi beviljat uppskov av Q2-hyror om totalt 84 Mkr varav 37 Mkr avser övergång till månadshyror vilka förväntas inbetalas under andra kvartalet.

Finansiering

Den oro som drabbat den finansiella marknaden har hittills haft begränsad effekt på Fabeges finansiering. Frånträdet av Trängdkåren 7 i januari innebar att vi efter amortering av lån fortfarande hade en viss överskottslikviditet. De kreditavtal som var planerade att omförhandlas i första kvartalet slutfördes innan krisen började och vi har förlängt räntebindningen när priset på ränteswapar dök i början av mars. Sedan kvartalsskiftet har vi hittills emitterat 1 125 Mkr på certifikatsmarknaden som nu vaknat till liv igen efter ett totalt stopp under några veckor i mars.

Vår goda tillgång till hittills outnyttjade kreditfaciliteter är en trygghet när osäkerheten på kapitalmarknaden är stor. Vi har inga förfall av bankfaciliteter under 2020. Totalt sett förfaller obligationer om 1,8 Mdkr under 2020. Vi räknar med ersätta kommande obligationsförfall under april och maj med dragning på befintliga kreditfaciliteter i bankerna alternativt via certifikatsmarknaden, i den mån tillgången till denna håller i sig. Vi kan även refinansiera återstående förfall under året med befintliga kreditfaciliteter i bank om det skulle behövas. Avsikten är dock att emittera nya obligationer om marknadsförsätsättningarna finns.

I dagens osäkra läge är vi tacksamma att vi har långa och goda relationer till banker och övriga finansierare. Vår strategi att sprida vår finansiering på så många källor som möjligt, trots att vissa har kostat oss mer under en period när kapitalmarknadsfinansiering har varit väldigt kostnadseffektiv, är en styrka idag.

Projekt

Samtliga våra projekt löper på, i stort sett enligt plan. Med planering och god framförhållning har vi än så länge kunnat bemanna projekten och följa tidplanerna. Vi har i vissa fall fått in hindersanmälningar. Dessa är dock mer av allmän karaktär och innebär för närvarande inga konkreta förseningar. I de fall det finns risk för leveransförseningar av material undersöker vi alternativa möjligheter. I dagsläget ser vi att tidplanerna håller.

Transaktion och värdering

Påverkan av covid-19 och dess konsekvenser på transaktionsmarknader är fortsatt svåra att överblicka. Det står dock klart att det är svårare att få extern finansiering i närtid vilket gör att antalet potentiella köpare minskar. Värderingen av fastighetsportföljen följer en väl etablerad process. Inför kvartalsskiftet värderades cirka 40 procent av portföljen externt. Högre hyror och lägre avkastningskrav innebar högre värden, men de externa värderingarna påverkades negativt av marknadssituationen. De initiala värderingar vi fick i början av mars korrigerades sedan värderingsföretagen intagit en mer försiktig ställning till både hyresutveckling och avkastningskrav.

Medarbetare

Samtliga medarbetare utom teknisk drift arbetar i möjligaste mån hemifrån. Teknisk drift har delats in i två lag som arbetar i skift varannan vecka. Allt för att i möjligaste mån 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 är stolta över våra engagerade medarbetare som på alla sätt bidrar till att hålla verksamheten igång.

Fabege står stabilt

Vi kommer att påverkas av coronasituationen. Mer än vad vi kan se i vår redovisning idag. Men vi har med vår starka finansiella ställning goda förutsättningar att klara oss bra också i sämre tider.

- Vi har en stark balansräkning som gör oss trygga
- Vi har en stabil kundbas
- Vi har tillgång till finansiering genom våra banker
- Vi har engagerade medarbetare som gör skillnad

Resultat jan – mars 2020¹

Under årets första kvartal redovisade Fabege tillväxt i driftsöverskottet medan förvaltningsresultatet minskade något. Vidare redovisades fortsatt stigande fastighetsvärden. Nedstängningen av samhället till följd av covid-19 hade ännu ingen direkt påverkan på förvaltningsresultatet i perioden.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 574 Mkr (1 148), motsvarande 4,78 kr per aktie (3,47). Periodens resultat före skatt uppgick till 1 979 Mkr (1 449). Förvaltningsresultatet minskade något men högre värdeförändringar innebar att resultatet före skatt ökade i jämförelse med föregående period.

Hyresintäkterna minskade till 711 Mkr (718) medan driftsöverskottet ökade till 520 Mkr (509). Avyttringarna av Pelaren 1 och Trängskåren 7 innebar att hyresintäkterna i jämförbar period minskade med 43 Mkr. I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 6 procent (19) varav knappt hälften avsåg tillväxt genom inflyttningar i färdigställda projektfastigheter. Resterande ökning avsåg främst tillväxt till följd av nyuthyrningar och omförhandlade hyresnivåer. De lägre driftskostnaderna berodde främst på den milda och snöfattiga vintern. Vidare var reserverad fastighetsskatt till följd av nya taxeringsvärden för hög i inledningen av 2019. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 9 procent (19). Sammantaget uppgick överskottsgraden till 73 procent (71).

Realiserade värdeförändringar om 25 Mkr (0) avser i huvudsak avyttring av en markfastighet i Vallentuna.

Totalt uppgick realiserade värdeförändringar till 1 829 Mkr (1 324). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 687 Mkr (683) var främst hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar och lägre avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 3,89 procent (3,97). Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 142 Mkr (641) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -11 Mkr (-7) och avsåg huvudsakligen kapitaltillskott till Arenabolaget.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -243 Mkr (-238). Förlängningen av räntebindningen och lägre långräntor bidrog till att undervärdet ökade under perioden. Räntenettot uppgick till -111 Mkr (-108) till följd av något högre snittränta.

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 518 Mkr (503) motsvarande 75 procents överskottsgrad (73). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (95). Förvaltningsresultatet uppgick till 384 Mkr (388). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 687 Mkr (683).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 2 Mkr (6) motsvarande 12 procents överskottsgrad (22). Förvaltningsresultatet uppgick till -15 Mkr (-22). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 142 Mkr (641).

Transaktionsresultatet uppgick till 25 Mkr (0).

Kvartal 1 i korthet

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader i inledningen av året.
- Covid-19 situationen innebär en stor osäkerhet avseende den fortsatta utvecklingen på marknaden.
- Nyuthyrningen uppgick till 65 Mkr (36) och nettouthyrningen uppgick till 15 Mkr (-107).
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (71).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 369 Mkr (366).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 1 829 Mkr (1 324) varav projekt 142 Mkr (641).
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 25 Mkr (0).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -243 Mkr (-238).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 574 Mkr (1 148).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2020	2019
	jan-mar	jan-mar
Förvaltningsresultat	384	388
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	1 687	683
Bidrag Förvaltning	2 071	1 071
Förvaltningsresultat	-15	-22
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	142	641
Bidrag Förädling	127	619
Realiserade & orealiserade värdeförändringar	25	0
Bidrag Transaktion	25	0
Totalt bidrag från verksamheten	2 223	1 690

2,5 %
värdetillväxt i
fastighetsportföljen

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–mars 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivar utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden. Bolaget strävar efter en jämvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansiärerna har hög prioritet.

Fabege vill vara en aktiv part i finansmarknadens omvandling mot ett större ansvarstagande och fortsätter sin strävan mot målsättningen att all finansiering ska vara hållbar. Totalt hade bolaget per kvartalsskiftet gröna obligationer om 6 850 Mkr utestående inom ramen för det gröna ramverket. Under första kvartalet ökade den gröna bankfinansieringen med ytterligare 1 925 Mkr i samband med omläggning av två lån. Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabege.se/gronfinansiering.

I mars gjordes ytterligare tioåriga ränteswapar om 400 Mkr på en nivå om 0,185 procent. Fabeges derivatportfölj bestod per kvartalsskiftet 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. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 5,1 år.

I april vaknade marknaden för företagscertifikat till liv efter att ha varit helt stilla i flera veckor. Priserna är väsentligt högre än före krisen men det får ändå ses som ett gott tecken. Fabege har hittills under april emitterat företagscertifikat om 1 125 Mkr.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 7 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under kvartalet har räntor om totalt 6 Mkr (4) avseende projektfastigheter aktiverats.

För mer information om hur Fabeges finansieringssituation påverkas av Covid 19-krisen vänligen se sidan 3 i denna rapport.

FINANSIERING, 2020-03-31

	2020-03-31	2019-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	23 472	26 414
varav utestående MTN, Mkr	6 850	6 850
varav utestående SFF, Mkr	1 660	2 085
varav utestående certifikat, Mkr	0	1 980
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	6 110	4 580
Kapitalbindning, år	6,0	5,8
Räntebindning, år	5,1	4,5
Räntebindning, andel av portföljen, %	84	73
Derivat marknadsvärde, Mkr	-610	-367
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	2,02	1,80
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	1,93	1,72
Ej pantsatta tillgångar, %	29	28
Belåningsgrad, %	32	36

GRÖN FINANSIERING, 2020-03-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	6 850	6 850
Gröna obligationer via SFF, Mkr	1 660	1 660
Gröna företagscertifikat, Mkr	5 000	0
Gröna lån, övriga, Mkr	17 532	12 650
Total grön finansiering, Mkr	31 042	21 160
Andel grön finansiering, %	88	90
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	52 518	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	20 539	

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2020-03-31

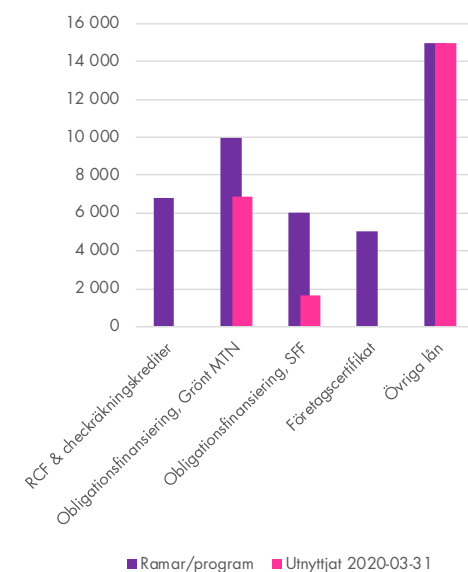
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	4 546	6,22	19
1-2 år	0	0,00	0
2-3 år	1 800	0,57	8
3-4 år	1 650	0,79	7
4-5 år	2 700	0,68	12
5-6 år	1 600	0,90	7
6-7 år	3 300	0,85	14
7-8 år	2 400	1,04	10
8-9 år	3 476	1,52	15
9-10 år	2 000	0,44	9
Totalt	23 472	1,93	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2020-03-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	0
< 1 år	2 570	2 160
1-2 år	4 900	1 400
2-3 år	8 397	7 497
3-4 år	2 700	1 400
4-5 år	1 550	1 550
5-10 år	4 661	4 661
10-15 år	3 550	3 550
15-20 år	1 253	1 253
Totalt	34 582	23 472

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR, MKR 2020-03-31



* RCF= Revolverande kreditfaciliteter

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -405 Mkr (-301). Aktuell skatt 25 Mkr avsåg huvudsakligen återföring av aktuell skatt efter omprövning av tidigare års taxeringar. Skatt beräknades med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. I enlighet med den nya företagsbeskattningen har den uppskjutna skatteskulden beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under 2020 har beräknats enligt den för det året aktuella skattesatsen 21,4 procent.

De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningarna gäller från 1 januari 2019. Fabeges bedömning är att det nya regelverket inte får någon väsentlig effekt på betald skatt. För 2020 medför de nya reglerna en ökad förbrukning av underskott om drygt 300 Mkr. Det innebär en ökad kostnad om 66 Mkr för helåret 2020 vilket är reflekterat med en fjärdedel i skatteberäkningen för första kvartalet.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 41 343 (40 068) Mkr och soliditeten till 55 procent (52). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 126 kr (121). EPRA NAV uppgick till 152 kr per aktie (145) och EPRA NNNAV uppgick till 144 kr per aktie (138).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 395 Mkr (370). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 3 Mkr (93). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 3 014 Mkr (-655), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med -3 241 Mkr (243). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med 171 Mkr (51) under perioden.

Finansiella mål

Styrelsen i Fabega 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.

Verksamhetsmål

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

152 kr/aktie

EPRA NAV 31 mars 2020

FABEGE TECKNAR AVTAL MED OPERAN/DRAMATEN I FLEMINGSBERG

Kungliga Operan AB och Kungliga Dramatiska Teatern AB har tecknat avtal med Fabega om flytt av sin verksamhet från Gäddviken i Nacka till Flemingsberg. Avtalet utgör startskottet för nästa fas i Fabeges stadsutvecklingsplaner i Flemingsberg.

Fabega kommer att skapa teatrarnas ateljéer och verkstäder (innehållande smedja, snickeri, måleri och tapetseri), två repetitionssalar samt kostymförråd i en helt ny byggnad på cirka 12 000 kvm som beräknas stå klar under 2024. Nu börjar de ambitiösa planerna i Flemingsberg att bli konkreta.

”Planprogrammet har varit ute på samråd och vårt första större hyresavtal är nu på plats. Vi är naturligtvis glada över att dela med oss av nyheten att Kungliga Operan och Kungliga Dramatiska Teatern väljer att förlägga delar av sin verksamhet just här”, säger Stefan Dahlbo, VD och koncernchef på Fabega.



Verksamheten jan-mars 2020¹

Under kvartalet frånträdde Trängkåren 7 (DN-huset). Projekten fortlöper enligt plan. Avkastningskraven sjönk något vilket innebar fortsatt värdetillväxt i fastighetsportföljen.

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 2020 ägde Fabege 86 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 73,0 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 8,3 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 94 procent (95).

Under perioden tecknades 37 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 65 Mkr (36) varav 93 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 50 Mkr (143). Netouthyrningen uppgick till 15 Mkr (-107). Hyreskontrakt om 50 Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 11 procent, vilket speglar den fortsatta starka hyresmarknaden i inledningen av året. Återköpsgraden under perioden uppgick till 73 procent (63).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under kvartalet avyttrades en markfastighet i Vallentuna för en köpeskilling om 58 Mkr. Realiserade värdeförändringar uppgick till 25 Mkr (0) och hänförs i huvudsak till denna transaktion.

Tillsammans med Peab investerar Fabege i en delägd garagefastighet i Råsunda, Solna. Fastigheten klyvs in i Fabeges redovisning och ingick per kvartalsskiftet med ett fastighetsvärde om 35 Mkr.

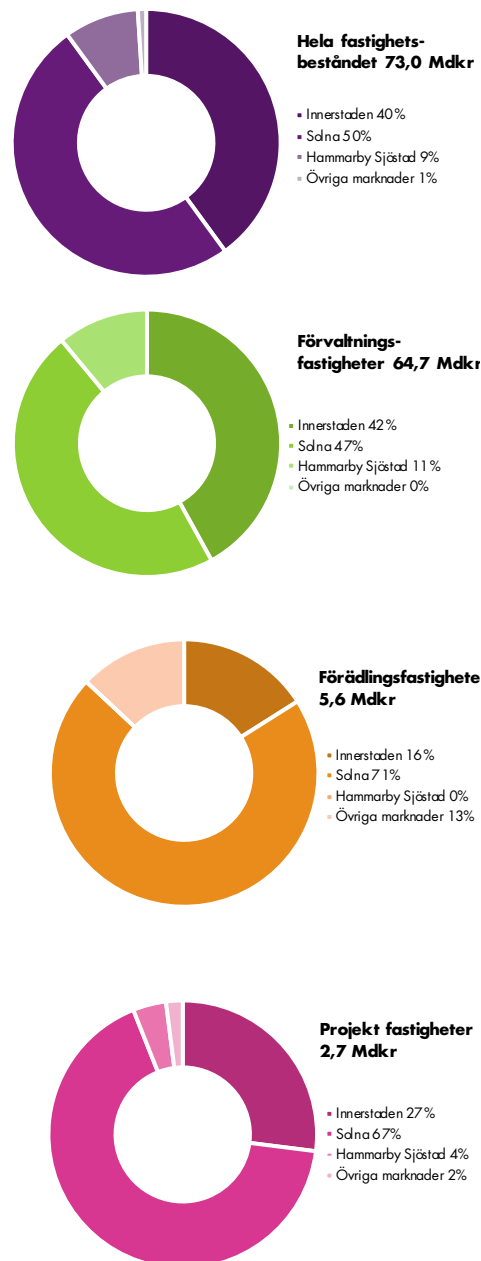
Värdeförändringar på fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Drygt 40 procent av fastigheterna externvärderades under första kvartalet och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 73,0 Mdkr (74,3).

Orealiserade värdeförändringar uppgick totalt till 1 829 Mkr (1 324). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 3,89 procent (3,97). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 687 Mkr (683) var främst hänförlig till högre hyresnivåer och lägre avkastningskrav. Värderingarna har påverkats negativt av marknadssituationen. De initiala externa värderingar Fabege fick i början av mars korrigerades sedan värderingsföretagen intagit en mer försiktig ställning till både hyresutveckling och avkastningskrav.

Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 142 Mkr (641). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE 2020-03-31



¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–mars 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

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 86 fastigheter var 55 stycken certifierade, eller i certifieringsprocess, vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 81 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd. De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

Under innevarande år pågår ett arbete med att uppgradera flera certifieringar i det befintliga beståndet. Under perioden erhöll fastigheten Farao 8 betyget excellent enligt certifiering BREEAM-in-use. Fastigheterna Pyramiden 4 och Signalen 3 mottog båda sina slutliga certifikat enligt BREEAM-SE, nivå Excellent.

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 nya gröna ramverket utökades andelen gröna finansieringskällor. Samtliga Fabeges finansierare utom en kan nu erbjuda grön finansiering. Målet är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön. Totalt uppgick andelen grön finansiering vid periodens slut till 90 procent av utestående krediter.

Enligt en nyligen publicerad undersökning genomförd av Nordea har grön finansiering i och med covid-19 epidemin nu för första gången testats på allvar. Det har visat sig att gröna obligationer, liksom aktier i bolag som bedöms som hållbara, har klarat krisen bättre än övriga. Utflöden från fonder för gröna investeringar har likaså varit lägre än för övriga fonder.

Fabeges energieffektiviseringsmål

Fabeges nya energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 överträffade vi målet i den svenska energioverenskommelsen om 50 procent effektivare energianvändning 2030 jämfört med 2005. Arbetet fortsätter och vårt nästa mål är en genomsnittlig energianvändning på 77 kWh/kvm i hela förvaltningsportföljen 2023 vilket är över en 60 procentig minskning mot 2005. 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. För första kvartalet låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 26 kWh/kvm vilket kan jämföras med 29 kWh/kvm för samma period föregående år.

Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen färdigställdes under perioden och kommer att fungera som en underlagsrapport till planprogrammet. Arbetet utgör en bra start och grund för ett fortsatt processtöd i hållbarhetsarbetet vid utvecklingen av Flemingsberg. Under 2020 ska Arenastaden som en av tre befintliga stadsdelar hållbarhets-säkras och utvärderas med nya Citylab. Citylab är Sveriges första certifieringssystem för hållbar stadsutveckling, unikt framtaget för svenska förhållanden, lagar och regler. Nya Citylab är en vidareutveckling av det tidigare systemet och innehåller en utvärderande del som svarar på frågan: Hur hållbart blev det?

Friends arena BREEAM-certifierad

Under första kvartalet miljöcertifierades fastigheten Nationalarenan 1, Friends arena. Arenan BREEAM-certifierades på nivån very good och ett omfattande hållbarhetsarbete kring energibesparingar med mera har lanserats.

Gröna hyresavtal

Ett Grönt hyresavtal innebär att båda parter enas om en gemensam miljöagenda för lokalen. Materialval, förnybar el, flexibel utformning av lokalen och källsortering är exempel på åtaganden som kan omfattas av avtalet. Gröna hyresavtal är en viktig grund för grund för miljöcertifiering av byggnaden. Fabeges mål är att 100 procent av nytecknade och Gröna hyresavtal omförhandlade avtal ska vara gröna. På sikt ska Gröna hyresavtal utgöra 100 procent av total yta (exklusive förråd och parkering). Per den 31 mars 2020 uppgick andelen till 77 procent. Under perioden uppgick andelen nytecknade gröna avtal till 93 procent baserat på uthyrningsbar yta.

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 solcellsparkar.

Fabege har under 2019 anslutit sig 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. Under innevarande period har vi inlett arbetet med att retroaktivt beräkna vårt klimatavtryck från scope 3 under basåret 2019, vilket är en stor utmaning.

90 %

Grön finansiering

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2020	2019	2018	Mål
	jan-mar	jan-dec	jan-dec	
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	26	81	98	Max 77 kWh/kvm Atemp
Andel förnybar energi, %	n/a	91	91	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	55	56	56	
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	81	83	82	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	93	94	90	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	77	75	71	100
Grön finansiering, %	90	84	60	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	n/a	74	78	2021 minst 85%
GRESB, poäng	n/a	94	86	>90

Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdet. Under perioden uppgick investeringarna till 457 Mkr (658) i befintliga fastigheter och projekt, varav 344 Mkr (451) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 113 Mkr (207), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgäst Anpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten. Beloppet inkluderar investeringar i flera större hyresgäst Anpassningar under året.

Avslutade projekt

Under första kvartalet färdigställdes ombyggnation av Fortet 2, Solna, för hotell, longstay, coworking och restaurang. Hyresgästen KOM Hotel tillträdde lokalerna och hotellet öppnade i början av april. Ombyggnadsprojektet avseende del av Paradiset 23, Västra Kungsholmen, avslutades också under perioden. Hyresgästerna har tillträtt och de mindre vakanser som kvartstår kommer att färdigställas i förvaltningsskedet.

Större pågående projekt

Utvecklingen av området Haga Norra på fastigheten Hagalund 2:2 (f.d. Stora Frösunda 2) i Solna fortgår med byggnation av Bilias nya anläggning. Parallellt pågår arbetet med fastighetsbildning där fastigheten ska delas upp på ett antal olika enheter. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 129 Mkr och anläggningen ska stå klar till första kvartalet 2021. Stomarbetena är klara och nu pågår montage av glasfasad och installationsarbeten. Projektet följer lagda tidplaner.

Projektet avseende uppförande av hotell, long stay och kontor på fastigheten Nationalarenan 3, Arenastaden, fortlöper enligt plan. Byggnaden projekteras för nollenergi och kommer att certifieras enligt BREEAM-SE Excellent. Den totala investeringen beräknas uppgå till 756 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Nordic Choice Hotels och beräknas stå klar för inflyttning under första kvartalet 2021. I nuläget pågår montage av fönster och invändig stomkomplettering.

Genomförande av mark och grundläggningsentreprenaden i projektet Poolen framskrider enligt plan. Till sommaren kommer arbetet med att montera stommen att påbörjas. Fabege har avtalat om att förvärva byggrätten då fastighetsbildningen är klar vilket beräknas ske under andra kvartalet 2020. Fastigheten omfattar ca 28 000 kvm uthyrbart kontorsyta och ska uppföras i en 3D-fastighetsbildning ovanpå det badhus som Solna kommun bygger. För närvarande pågår markarbeten samt projektering. Uthyrningsgraden uppgår till 75 procent efter att TietoEvry tecknat avtal om att hyra ca 22 tkvm. TietoEvry har också option på att hyra resterande kontorsyta i fastigheten. Nedlagd investering redovisas inom fastighetsvärdet trots att fastigheten formellt sett ännu inte övergått i Fabeges ägo.

I december 2019 fattades beslut om ytterligare ett projekt i Fräsaren 12, Solna Business Park, avseende en hyresgäst Anpassning för Arbetsmiljöverket med inflyttning i november 2020. Investeringen beräknas uppgå till 96 Mkr och omfattar ca 7 100 kvm varav 83 procent är uthyrt till Arbetsmiljöverket. För närvarande pågår inre rivningsarbeten och projektering.

I februari beslutades om ombyggnation och utveckling av Stigbygel 2, Arenastaden. Efter att Peab lämnat fastigheten utvecklas den nu för flera kunder. Investeringen beräknas uppgå till 179 Mkr och fastigheten färdigställs för inflyttning under första kvartalet 2021. Sedan årsskiftet pågår arbeten med inre rivning och projektering. Uthyrningsgraden uppgår till 58 procent. Fastigheten kommer att inrymma Fabeges nya huvudkontor.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2020

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2020
Ingående verkligt värde 2020-01-01	74 250
Fastighetsförvärv	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	457
Orealiserade värdeförändringar	1 829
Försäljning, utrangering och övrigt ¹	-3 540
Utgående verkligt värde 2020-03-31	72 996

¹ Avser frånträde av Trängskären 7

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-MARS 2020

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i projekt- & förädlingsfastigheter	344
Investeringar i förvaltningsportföljen	113
Totala investeringar	457

GENOMSnittligt AVKASTNINGSKRAV

PER OMRÅDE, 2020-03-31

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,61
Solna	4,02
Hammarby Sjöstad	4,22
Övriga marknader	5,50
Genomsnittlig avkastning	3,89

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-MAR 2020

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Vallentuna Rickeby 1:327		Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			0

Bostadsutveckling i joint ventures

Via delägda Selfoss Invest AB driver Fabege tillsammans med Svenska Hyreshus AB ett bostadsutvecklingsprojekt i Kista. Den totala investeringen beräknas uppgå 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 om 77 lägenheter har öppnats för förhandsavtal och hittills har 34 avtal motsvarande en försäljningsgrad om 48 procent tecknats. Etapp 2 beräknas vara klar för inflyttning under hösten 2020. Etapp 3 som omfattar 130 lägenheter byggs med flexibilitet att ändra upplåtelseform från Brf till hyreslägenheter eller företagslägenheter. Planerat färdigställande är under första kvartalet 2021. Projektet externfinansieras med byggnadskreditiv. Resultatavräkning kommer att ske först mot slutet av projektet.

Utveckling av fastigheten Lagern 3, Råsunda till bostadsrätter har påbörjats. Projektet drivs tillsammans med TB-gruppen i ett 50/50 procent delägt bolag. Investeringen beräknas totalt uppgå till 240 Mkr exklusive markköpet. Rivningsarbetena är i det närmaste klara och yttre arbeten med fasader, balkonger, fönster och dörrar har påbörjats. Marknadsföring av projektet pågår parallellt.

Arbetet med utveckling av bostadsprojektet i samarbete med Brabo på fastigheten Hagalund 2:2 (f.d. Stora Frösunda 2), Haga Norra, löper på. Projektet omfattar 418 bostäder som ska produceras i en 3D fastighetsbildning ovanpå den anläggning som Fabege uppför åt Bilja på fastigheten. Den beräknade investeringen uppgår till cirka 1,1 Mdkr. Arbetet med stommontage pågår och beräknas vara klart i maj. Parallellt pågår arbete med fastighetsbildning.

De aktuella JV-projekten konsolideras inte utan redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

2020-03-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Frösaren 12 (del av)	Kontor	Solna	Q4-2020	7 100	83%	23	281	96	9
Stigbygeln 2	Kontor	Solna	Q1-2021	8 400	58%	29	366	179	11
Hagalund 2:2 (del av) ³	Butik/Kontor	Arenastaden	Q1-2021	40 300	100%	51	404	1 129	556
Nationalarenan 3	Hotell	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100%	55	654	756	418
Poolen 1	Kontor	Arenastaden	Q1-2022	28 000	78%	97	143	1 103	143
Summa				102 900	89%	255	1 848	3 263	1 137
Övriga Mark- och projektfastigheter							1 573		
Övriga Förädlingsfastigheter							5 175		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							8 596		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 31 mars 2020.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 255 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2020.

³ I uthyrningsbar yta för fastigheten Hagalund 2:2 (fd Stora Frösunda 2) avser ca 25 400 kvm garageyta.

BYGGRÄTTER

2020-03-31

Kommersiella, kvm		Bostäder, kvm	
Innerstaden	29 800	Innerstaden	-
Solna	200 500	Solna	228 500
Hammarby Sjöstad	42 800	Hammarby Sjöstad	-
Övriga	81 400	Övriga	-
Summa	354 500	Summa	228 500
Laga kraft, %	40	Laga kraft, %	35
Bokfört värde, kr/kvm	4 100	Bokfört värde, kr/kvm	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. Flemingsberg är inte inkluderat då arbete med vision och övergripande plan pågår. Bedömningen är att Flemingsberg kommer att tillföra en stor volym byggrätter till låga ingångsvärden.

FASTIGHETSBESTÅNDET
2020-03-31

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	61	1 027	64 682	2 997	94
Förädlingsfastigheter ¹	12	146	5 576	103	93
Mark och projektfastigheter ¹	13	16	2 738	16	87
Summa	86	1 189	72 996	3 116	94
Varav Innerstaden	27	318	29 016	1 193	95
Varav Solna	45	721	36 259	1 560	92
Varav Hammarby Sjöstad	10	124	6 978	341	89
Varav Övriga	4	26	743	22	72
Summa	86	1 189	72 996	3 116	94

¹ Se definitioner på sidan 19.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 95 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 mars 2020) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

	2020 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-mar
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	694	17		711	691	27		718
Fastighetskostnader	-176	-15		-191	-188	-21		-209
Driftsöverskott	518	2	0	520	503	6	0	509
Överskottsgrad, %	75%	12%		73%	73%	22%		71%
Central administration	-20	-3		-23	-17	-4		-21
Räntenetto	-97	-14		-111	-85	-23		-108
Tomträttsavgäld	-6	0		-6	-7			-7
Resultatandelar i intressebolag	-11	0		-11	-6	-1		-7
Förvaltningsresultat	384	-15	0	369	388	-22	0	366
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	25	25	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 687	142		1 829	683	641		1 324
Resultat före skatt per segment	2 071	127	25	2 223	1 071	619	0	1 690
Värdeförändringar räntederivat och aktier				-244				-241
Resultat före skatt				1 979				1 449
Fastigheter, marknadsvärde	64 682	8 314		72 996	61 904	7 712		69 616
Uthyrningsgrad, %	94%	92%		94%	95%	81%		94%

¹ Se definitioner på sid 19.

Omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 18.

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. Hyresintäkter 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 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). Fastighetsstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belånings-grad, %
+1	574	54,9%	32,0%
0	0	54,6%	32,2%
-1	-574	54,4%	32,3%

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

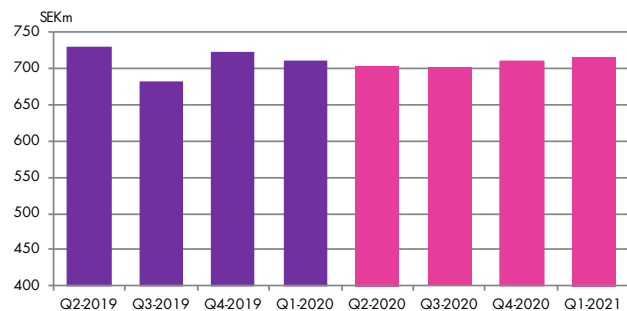
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	28,4
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	28,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	31,8
Fastighetskostnader	1%	6,9
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	32 / 44
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	234,7

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

¹ På kort sikt ökar räntekostnaderna oavsett om den korta räntan stiger eller sjunker. På grund av räntegolv i kreditavtal har Fabege inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan.

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 kontraktportfölj per bokslutsdagen.

Förändringen mellan fjärde kvartalet 2019 och första kvartalet 2020 beror till största delen på försäljningen av Trängskär 7.

Personal

Vid periodens slut var 191 personer (184) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 97 Mkr (99) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 328 Mkr (-327).

Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2020 ¹	509	579	19%
2021	335	361	12%
2022	224	468	16%
2023	177	247	8%
2024	57	161	5%
2025+	106	1 039	35%
Kommersiellt	1 408	2 855	96%
Bostadsavtal	129	12	0%
Garage- och parkering	815	115	4%
Totalt	2 352	2 982	100%

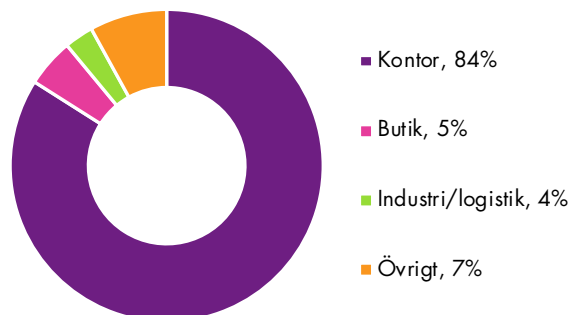
¹Varav drygt 197 Mkr redan är omförhandlade

STÖRSTA KUNDER

	Andel ¹ , %	Löper till år
SEB	6%	2037
Telia Company	4%	2031
ICA Fastigheter Sverige AB	4%	2030
Skatteverket	4%	2022
Swedbank	2%	2029
Migrationsverket	2%	2028
Carnegie Investment Bank AB	2%	2022
Statens Skolverk	2%	2024
Telenor	1%	2028
Svea Ekonomi	1%	2023
Summa	28%	

¹Andel av kontrakterad hyra

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



Händelser efter balansdagen

Vid Fabeges AB:s årsstämma den 2 april 2020 fastställde årsstämman utdelning för år 2019 till 3:20 kronor per aktie att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1:60 kr per aktie. Avstämningsdag för erhållande av utdelning beslutades vara den 6 april 2020 respektive den 6 oktober 2020.

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 2019 (sidorna 34–40).

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 2019. 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 2019 (sidorna 34–40).

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 2019.

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

Året inleddes starkt med stigande hyresnivåer och sjunkande avkastningskrav på fastighetsmarknaden. Efter att samhället till stora delar stängts ned till följd av spridningen av covid-19 är osäkerheten stor. I dagsläget är det svårt att överblicka de konsekvenser detta kommer få på

arbetslöshet, konsumtion och samhälle i allmänhet samt på Fabeges kunder och verksamhet mer specifikt. Mycket tyder på att konjunkturen bromsar in kraftigt och att vi går mot recession.

Fabege kommer att påverkas av covid-19. Men vi har med vår starka finansiella ställning goda förutsättningar att klara oss bra också i sämre tider.

- Vi har en stark balansräkning som gör oss trygga
- Vi har en stabil kundbas
- Vi har tillgång till finansiering genom våra banker
- Vi har engagerade medarbetare som gör skillnad

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. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2020 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 21 april 2020

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 2020 hade Fabege totalt 40 596 kända aktieägare varav 61,2 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerade 42,5 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.

Utdelningsbeslut vid årsstämman 2020

Vid Fabeges AB:s årsstämma den 2 april 2020 fastställde årsstämman utdelning för år 2019 till 3:20 kronor per aktie att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1:60 kr per aktie. Avstämningsdag för erhållande av utdelning beslutades vara den 6 april 2020 respektive den 6 oktober 2020.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2019 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 mars 2020 återköptes 2 500 000 aktier till en snittkurs om 119:49 kr. Bolaget innehav av egna aktier uppgick per 31 mars 2020 till 2 500 000 aktier motsvarande 0,76 procent av antalet registrerade aktier.

Återköpsmandatet förnyades vid årsstämman den 2 april 2020.

ÄGARFÖRDELNING* 2020-03-31

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson och bolag	50 186 718	15,2	15,2
Länsförsäkringar Fonder	16 303 191	4,9	4,9
AMF Försäkringar & Fonder	9 684 546	2,9	2,9
Vanguard	9 290 665	2,8	2,8
Mats Qviberg med familj	7 481 736	2,3	2,3
Fjärde AP-fonden	6 508 298	2,0	2,0
E.N.A. City AB	6 410 000	1,9	1,9
BlackRock	5 366 305	1,6	1,6
Norges Bank	5 096 378	1,5	1,5
BMO Global Asset Management	4 945 855	1,5	1,5
Handelsbanken Fonder	4 569 962	1,4	1,4
SEB Fonder	4 166 516	1,3	1,3
Investment AB Öresund	3 688 272	1,1	1,1
Folksam	3 598 551	1,1	1,1
Swedbank Robur Fonder	3 302 338	1,0	1,0
Totalt 15 största aktieägare	140 599 331	42,5	42,5
Övriga	190 183 813	57,5	57,5
Totalt antal utestående aktier	328 283 144	99,2	99,2
Innehav av egna aktier	2 500 000	0,8	0,8
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100,0	100,0

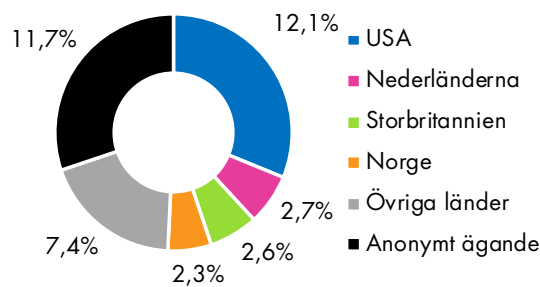
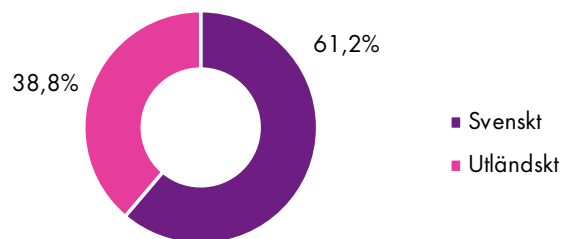
* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare.

OMSÄTTNING OCH HANDEL* JAN-MARS 2020

	Fabege
Lägsta kurs, kr	100,05
Högsta kurs, kr	185,00
VWAP, kr	146,45
Daglig snittomsättning, kr	160 929 626
Antal omsatta aktier, st	69 230 364
Snitt antal avslut, st	4 063
Antal avslut, st	255 968
Snittvärde per avslut, kr	39 609
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,32

FÖRDELNING AV ÄGANDE* 2020-03-31

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	84 357 374	25,5
Svenska institutionella ägare	88 470 885	26,7
Övriga ägare	74 184 193	22,4
Svenska privatpersoner	45 226 817	13,7
Anonymt ägande	38 543 875	11,7
Totalt	330 783 144	100



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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	Rull. 12 april-mars
Hyresintäkter ¹	711	718	2 856	2 849
Fastighetskostnader	-191	-209	-712	-694
Driftsöverskott	520	509	2 144	2 155
Överskottsgrad, %	73%	74%	75%	76%
Central administration	-23	-21	-85	-87
Räntenetto	-111	-108	-465	-468
Tomträttsavgäld	-6	-7	-28	-27
Resultatandelar i intressebolag	-11	-7	-34	-38
Förvaltningsresultat	369	366	1 532	1 535
Realiserade värdeförändringar fastigheter	25	0	0	25
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 829	1 324	5 743	6 248
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-243	-238	-235	-240
Värdeförändringar aktier	-1	-3	-6	-4
Resultat före skatt	1 979	1 449	7 034	7 564
Aktuell skatt	25	9	27	43
Uppskjuten skatt	-430	-310	-1 055	-1 175
Periodens/Årets resultat	1 574	1 148	6 006	6 432
<i>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-16	-16
Periodens/Årets totalresultat	1 574	1 148	5 990	6 416
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	-23	-33	-10
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 574	1 125	5 957	6 406
Resultat per aktie, kr	4:78	3:47	18:16	
Totalresultat per aktie, kr	4:78	3:47	18:11	
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	328 283	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	329 533	330 783	330 783	330 783

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 28 Mkr motsvarande 4 % av totala hyresintäkter för perioden januari - mars 2020.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINASIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	72 996	69 616	74 250
Nyttjanderättstillgång tomträtt	942	942	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	3	6
Derivatinstrument	31	-	58
Finansiella anläggningstillgångar	911	424	810
Omsättningsstillgångar	479	735	318
Kortfristiga placeringar	130	128	134
Likvida medel	195	66	24
Summa tillgångar	75 690	71 914	76 542
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	41 343	36 102	40 068
Uppskjuten skatt	7 853	6 691	7 431
Övriga avsättningar	181	167	182
Räntebärande skulder ¹	23 472	26 518	26 414
Leasingskuld	942	942	942
Derivatinstrument	641	371	426
Ej räntebärande skulder	1 258	1 123	1 079
Summa eget kapital och skulder	75 690	71 914	76 542

¹ Varav kortfristiga 2 160 Mkr (4 565).

KONCERNENS 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 2019-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	26 799	34 912	51	34 964
Periodens resultat			5 973	5 973	33	6 006
Summa intäkter och kostnader för perioden			5 973	5 973	33	6 006
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Kontantutdelning			-876	-876	-10	-886
Summa transaktioner med ägare			-876	-876	-10	-886
Övrigt totalresultat			-16	-16		-16
Eget kapital 2019-12-31	5 097	3 017	31 880	39 993	74	40 068
Periodens resultat			1 574	1 574	0	1 574
Summa intäkter och kostnader för perioden			1 574	1 574	0	1 574
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-299	-299		-299
Kontantutdelning						0
Summa transaktioner med ägare			-299	-299		-299
Övrigt totalresultat						
Eget kapital 2020-03-31	5 097	3 017	33 155	41 268	74	41 343

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	520	509	2 143
Central administration	-23	-21	-85
Alerläggning avskrivningar	0	0	1
Erhållen ränta	5	2	9
Erlagd ränta	-132	-129	-556
Betald inkomstskatt	25	9	27
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	395	370	1 539
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-164	100	304
Förändring av kortfristiga skulder	167	-7	174
Summa förändring av rörelsekapital	3	93	478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	398	463	2 017
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-451	-647	-2 518
Förvärv av fastigheter	0	0	0
Avyttring av fastigheter	3 566	0	1 685
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-101	-8	-437
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 014	-655	-1 270
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-	-	-877
Överlåtelse egna aktier	-299	-	-
Upptagna lån	800	6 381	23 376
Amortering av skuld	-3 742	-6 138	-23 237
Realiserad värdeförändring derivat	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 241	243	-738
Periodens kassaflöde	171	51	9
Likvida medel vid periodens början	24	15	15
Likvida medel vid periodens slut	195	66	24

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella ¹	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,5	9,9	11,4
Avkastning på eget kapital, %	15,5	12,9	16,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,5	4,4
Soliditet, %	55	50	52
Belåningsgrad fastigheter, %	32	38	36
Skuldkvot, ggr	11,4	14,2	12,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,7	0,7
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr ²	4,78	3,47	18,16
Eget kapital per aktie, kr	126	109	121
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1,21	1,40	6,10
Genomsnittligt antal aktier, tusental	329 533	330 783	330 783
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	328 283	330 783	330 783
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	86	89	87
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	72 996	69 616	74 250
Uthyrbar yta, kvm	1 189 000	1 262 000	1 255 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	3,3	2,7	11,5
Overskottsgrad, %	73	71	75

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, för definitioner se sid 19.

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA NYCKELTAL

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	314	325	1 325
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	0,95	0,99	4,01
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	49 811	43 164	47 866
EPRA NAV, kr/aktie	152	130	145
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	47 209	41 424	45 699
EPRA NNNAV, kr/aktie	144	125	138
EPRA Vakansgrad, %	6	6	6

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.

UPPSKJUTEN SKATT

	2020	2019	2019
Uppskjuten skatt hänförlig till:	31 mar	31 mar	31 dec
- underskottsavdrag, Mkr	-759	-853	-690
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 677	7 651	8 322
- derivatinstrument, Mkr	-52	-107	-201
- övrigt, Mkr	-13	0	0
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	7 853	6 691	7 431

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:

- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Soliditeten ska vara lägst 35 procent
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger
- Skuldkvoten ska uppgå till max 13 gånger

	2020	2019	2019
Soliditet	31 mar	31 mar	31 dec
Eget kapital, Mkr	41 343	36 102	40 068
Balansomslutning, Mkr	75 690	71 914	76 542
Soliditet	55%	50%	52%

	2020	2019	2019
Belåningsgrad fastigheter	31 mar	31 mar	31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	23 472	26 518	26 414
Bokfört värde fastigheter, Mkr	72 996	69 616	74 250
Belåningsgrad fastigheter	32%	38%	36%

	2020	2019	2019
Skuldkvot	31 mar	31 mar	31 dec
Driftsöverskott, Mkr	2 155	1 945	2 144
Central administration, Mkr	-87	-83	-85
Summa, Mkr	2 068	1 862	2 059
Räntebärande skulder, Mkr	23 472	26 518	26 414
Skuldkvot, ggr	11,4	14,2	12,8

	2020	2019	2019
Räntetäckningsgrad	31 mar	31 mar	31 dec
Driftsöverskott, Mkr	520	509	2 144
Tomträttsavgäld, Mkr	-6	-7	-28
Central administration, Mkr	-23	-21	-85
Summa, Mkr	491	481	2 031
Räntenetto, Mkr	-111	-108	-465
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,5	4,4

	2020	2019	2019
Avkastning på eget kapital	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	1 574	1 148	6 006
Genomsnittligt kapital, Mkr	40 706	35 533	37 516
Avkastning på eget kapital	15,5%	12,9%	16,0%

	2020	2019	2019
Totalavkastning fastigheter	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Driftsöverskott, Mkr	520	509	2 144
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 869	1 324	5 743
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	71 167	68 292	68 678
Totalavkastning fastigheter	3,4%	2,7%	11,5%

	2020	2019	2019
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EPRA NAV & EPRA NNAV			
Eget kapital, Mkr	41 343	36 102	40 068
Återläggning räntederivat, Mkr	610	371	367
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	7 858	6 691	7 431
Summa, Mkr	49 811	43 164	47 866
Antal aktier, miljoner	328,3	330,8	330,8
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) kr per aktie	152	130	145
Avdrag av räntederivat	-610	-371	-367
Avdrag av verklig uppskjuten skatt	-1 992	-1 369	-1 800
EPRA NNAV (kortsiktigt substansvärde)	47 209	41 424	45 699
EPRA NNAV (kortsiktigt substansvärde) kr per aktie	144	125	138

	2020	2019	2019
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat, Mkr	354	366	1 532
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-142	-180	-567
Summa, Mkr	212	186	965
Nominell skatt (21,4%), Mkr	40	41	207
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	314	325	1 325
Antal aktier, miljoner	329,5	330,8	330,8
EPRA EPS, kr per aktie	0,95	0,98	4,01

	2020	2019	2019
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EPRA Vakansgrad			
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	202	176	202
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 116	3 039	3 195
EPRA Vakansgrad, %	6%	6%	6%

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 578 Mkr (531) samt övrigt 0 (0).

SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Under första kvartalet färdigställdes projektet i Fortet 2, Solna och fastigheten omklassificerades från projekt- till förvaltningsfastigheter.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	2020	2019	2019
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Belopp i Mkr			
Intäkter	97	99	315
Kostnader	-170	-172	-356
Finansnetto	651	-16	3 630
Resultatandel intressebolag	-6	0	0
Värdeförändringar räntederivat	-243	-238	-235
Värdeförändringar aktier	-1	0	-2
Bokslutsdisposition	0	-	0
Resultat före skatt	328	-327	3 352
Aktuell skatt	-	-	0
Uppskjuten skatt	-80	125	60
Periodens resultat	248	-202	3 412

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2020	2019	2019
	31 mar	31 mar	31 dec
Belopp i Mkr			
Andelar i koncernföretag	12 516	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	41 633	41 274	44 139
varav fordringar hos koncernföretag	41 463	40 999	43 865
Omsättningstillgångar	607	591	642
Likvida medel	181	61	11
Summa tillgångar	54 937	54 442	57 308
Eget kapital	14 666	11 979	14 717
Avsättningar	71	70	70
Långfristiga skulder	38 982	39 387	39 326
varav skulder till koncernföretag	17 087	17 608	17 552
Kortfristiga skulder	1 218	3 006	3 195
Summa eget kapital och skulder	54 937	54 442	57 308

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

SEKm	2020	2019				2018			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	
Hyresintäkter	711	724	683	731	718	653	627	623	
Fastighetskostnader	-191	-185	-141	-177	-209	-167	-146	-154	
Driftsöverskott	520	539	542	554	509	486	481	469	
Överskottsgrad	73%	74%	79%	76%	71%	74%	77%	75%	
Central administration	-23	-21	-21	-22	-21	-20	-21	-21	
Räntenetto	-111	-115	-117	-125	-108	-114	-114	-131	
Tomträttsavgäld	-6	-7	-7	-7	-7	-	-	-	
Resultatandelar i intressebolag	-11	-2	0	-25	-7	-1	-23	-19	
Förvaltningsresultat	369	394	397	375	366	351	323	298	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	25	0	0	0	0	65	0	5	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 829	1878	743	1 798	1 324	1 560	847	2 578	
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-243	483	-215	-265	-238	-125	103	-2	
Värdeförändringar aktier	-1	0	-4	1	-3	-1	4	0	
Resultat före skatt	1 979	2 755	921	1 909	1 449	1 850	1 277	2 879	
Aktuell skatt	25	21	0	-3	9	-6	-1	0	
Uppskjuten skatt	-430	-274	-207	-264	-310	-412	-186	-243	
Periodens resultat	1 574	2 502	714	1 642	1 148	1 432	1 090	2 636	

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, MKR

	2020	2019				2018		
SEKm	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Tillgångar								
Fastigheter	72 996	74250	71 591	71 821	69 616	67 634	65 024	63 391
Nyttjanderättstillgång tomträtt	942	942	942	942	942	-	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	6	6	6	3	3	3	3
Derivatinstrument	31	58						
Finansiella anläggningstillgångar	911	813	758	690	424	429	409	424
Omsättningstillgångar	479	342	559	652	735	622	549	481
Kortfristiga placeringar	130	134	126	126	128	127	154	153
Likvida medel	195	24	16	15	66	15	61	67
Summa tillgångar	75 690	76 569	73 998	74 252	71 914	68 830	66 200	64 519
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	41 343	40068	37 582	36 868	36 102	34 964	33 532	32 443
Uppskjuten skatt	7 853	7431	7 162	6 956	6 691	6 381	5 991	5 789
Övriga avsättningar	181	182	167	167	167	166	229	229
Räntebärande skulder	23 472	26414	26 001	27 544	26 518	26 275	25 435	24 947
Leasingskuld	942	942	942	942	942	-	-	-
Derivatinstrument	641	426	851	636	371	132	39	254
Ej räntebärande skulder	1 258	1106	1 293	1 139	1 123	912	974	857
Summa eget kapital och skulder	75 690	76 569	73 998	74 252	71 914	68 830	66 200	64 519

NYCKELTAL

	2020	2019				2018		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Finansiella ¹								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,5	17,2	6,3	12,5	9,9	13,0	9,5	21,3
Avkastning på eget kapital, %	15,5	25,8	7,7	18,0	12,9	16,7	13,2	16,7
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,4	4,4	4,4	4,2	4,5	4,1	4,0	3,4
Soliditet, %	55	52	51	50	50	51	51	50
Belåningsgrad fastigheter, %	32	36	36	38	38	39	39	39
Skuldkvot, ggr	11,4	12,8	13	14,2	14,2	14,6	14,5	14,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8
Aktierelaterade ¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	4:78	7:56	2:16	4:97	3:47	4:33	3:29	7:97
Eget kapital per aktie, kr	126	121	114	111	109	106	101	98
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:21	1:34	0:56	1:40	1:40	0:36	1:23	1:62
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	328 283	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	329 533	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	94	95	95
Totalavkastning fastigheter, %	3,4	3,3	1,8	3,5	2,7	3,2	2,1	4,9
Overskottsgrad, %	73,0	74	79	76	71	74	77	75

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. För definitioner se sid 19.

² Definition enligt IFRS.

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 helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

AVKASTNING PÅ INVESTERAT KAPITAL I PROJEKTPORTFÖLJEN*

Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

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 NAV

– LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NNAV

– KORTSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

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 indexuppräknings och hyrestillägg.

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER*

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING*

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

RESULTAT/VINST 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.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder, avsättningar och uppskjuten skatt.

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 uppsägningsbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD*

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

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

Detta är Fabege

Fabège 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.

Fabège erbjuder attraktiva och effektiva lokaler, främst för kontor, men även för butiker och andra verksamheter. Genom samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en omfattande marknadskänedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 31 mars 2020 ägde Fabège 86 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 73,0 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,1 Mdkr.

Affärsidé

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

Fabège 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 förvaltningsbiståndet. 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.

Värde drivande 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 2030 ha en halv miljon fler invånare än idag. Den största tillväxten sker dessutom bland människor i yrkesverksam ålder, vilket medför en större efterfrågan på kontorslokaler.

Förändrad efterfrågan

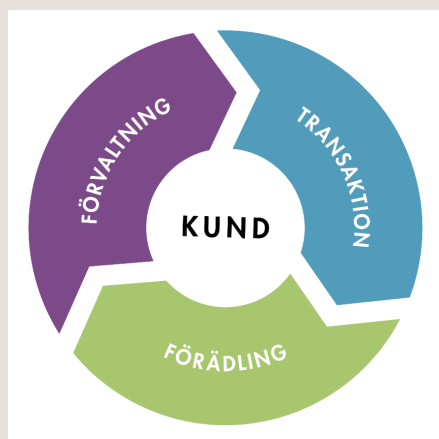
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

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.

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. 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.

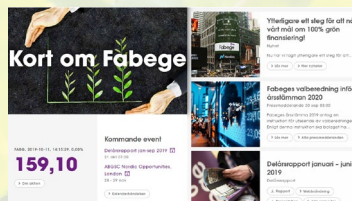
TRANSAKTION

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.

Kalender

Delårsrapport jan-mar 2020	21 april 2020, klockan 07:30
Delårsrapport jan-jun 2020	6 juli 2020, klockan 07:30
Delårsrapport jan-sep 2020	20 oktober 2020, klockan 07:30
Bokslutskommuniké 2020	4 februari 2021, klockan 12:00

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE



På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 21 april 2020.



Pressmeddelanden under första kvartalet 2020¹

2020-02-05	Starka varumärken väljer Fabege och Flemingsberg
2020-02-05	Bokslutskommuniké 2019
2020-02-14	Valberedningens förslag till styrelse och ordförande i Fabege AB (publ)
2020-02-25	Nu lanseras direkttåg mellan Göteborg och Arnestaden i Solna
2020-02-25	Fabège publicerar årsredovisningen för 2019
2020-02-26	Fabège vill se fler vinnare i klimatkampen
2020-02-27	Kallelse till årsstämma i Fabege AB (publ)
2020-03-04	Europas hälsosammaste fastighet finns i Arenastaden
2020-03-12	Fabège inleder återköp av egna aktier
2020-03-18	Fabège står starkt i orolig tid
2020-03-20	Rutiner vid Fabeges årsstämma den 2 april 2020

¹ Inklusive regulatoriska samt icke-regulatoriska pressmeddelanden.



STEFAN DAHLBO, VD och Koncernchef
Kontakt: +46 (0) 8 555 148 10, stefan.dahlbo@fabege.se



ÅSA BERGSTRÖM vVD ekonomi- och finansche
Kontakt: +46 (0) 8 555 148 29, asa.bergstrom@fabege.se

Fabège AB (publ)
Box 730, 169 27 Solna
Besök: Pyramidvägen 7, 169 27 Solna
Telefon: 08-555 148 00
E-post: info@fabege.se
www.fabege.se
Organisationsnummer: 556049-1523
Styrelsens säte: Stockholm

Fabège