

Q2

2020

Sammandrag, Mkr

	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Hysesintäkter	696	731	1 407	1 449
Driftsöverskott	526	554	1 046	1 063
Förvaltningsresultat	359	375	728	741
Resultat före skatt	6	1 909	1 985	3 358
Resultat efter skatt	-15	1 642	1 559	2 790
Nettouthyrning	5	20	20	-87
Överskottsgrad, %	76	76	74	73
Belåningsgrad fastigheter, %	-	-	34	38
EPRA NRV, kr per aktie	-	-	150	134

Januari – juni 2020¹

- Hysesintäkterna minskade till 1 407 Mkr (1 449). Minskningen berodde främst på försäljning av fastigheter. Under andra kvartalet minskade hyresintäkterna med 18 Mkr till följd av beviljade rabatter med anledning av Covid-pandemin. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 4 procent (19).
- Driftsöverskottet minskade till 1 046 Mkr (1 063). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 6 procent (20).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (73).
- Förvaltningsresultatet minskade till 728 Mkr (741).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 550 Mkr (3 122) och på räntederivat till -292 Mkr (-503).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 985 Mkr (3 358).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 559 Mkr (2 790), motsvarande 4:73 kr per aktie (8:44).
- Nettouthyrningen uppgick till 20 Mkr (-87).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 16 procent (20).
- Soliditeten uppgick till 53 procent (52) och belåningsgraden uppgick till 34 procent (36).

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

07
Fabège



Stefan Dahlbo, VD

Flexibelt och digitalt

I VD-ordet i vår årsredovisning skrev jag om hur vi ska kunna fortsätta leverera mervärde i framtiden och detta ska ske bland annat genom ”Att kunna förutse och förstå hur ny digital teknik och de nya arbetsprocesser som växer fram påverkar vårt sätt att vara och samverka med varandra – och vilka krav det ställer på moderna kontor. Det fysiska mötet kan inte ersättas av det digitala och kommer heller inte att ersättas, men de kan ta nya former. Flexibilitet i olika former tror vi blir ett ledord”. Samtidigt konstaterade vi att ”politiskt och ekonomiskt finns det många stora frågor som hänger över oss under 2020” och ”listan kan göras mycket lång” på dessa risker. Vi hade dock inte med en pandemi högst upp på listan. En del hade talat om det, men få av oss hade diskuterat det på allvar.

Drygt ett kvartal senare har vi levt med den största krisen i mannaminne och ett ofattbart stort mänskligt lidande. Länder har stängt. Många verksamheter har tappat stora delar av sin försäljning. Arbetslösheten har ökat dramatiskt. Och framför allt har miljontals människor över hela världen drabbats av viruset och alltför många har avlidit. Men vi har även börjat se en viss återhämtning.

Covid-19 har utmanat, men inte hindrat oss

Under kvartalet har vi, med stor respekt för situationen, fokuserat på att finnas där för våra kunder och att underlätta för våra medarbetare att ställa om till distansarbete. Vi har lärt oss väldigt mycket under processen och jag känner mig stolt över allt det arbete som vi tillsammans har uträttat. Inte minst har förvaltningen arbetat intensivt med dialoger med våra hyresgäster för att på olika sätt försöka lindra effekterna av pandemin för företag som drabbats hårt, bland annat genom det statliga stödpaketet. Våra stora projekt har, till vår överraskning, rullat på nästan helt utan störningar. Vårt uthyrningsarbete har varit fortsatt intensivt med visningar genomförda med drönare och med digital avtalsskrivning. Vi tecknade bland annat ett avtal i innerstaden med det snabbväxande svenska techbolaget Mentimeter i fastigheten Apotekaren 22 på Tulegatan. Planprocesser och dialog med kommunerna har också fortsatt i högt tempo och vi genomförde förvärvet av Påsen 1 i Hammarby Sjöstad. En fastighet som passar väl in i vårt bestånd och vår fortsatta utveckling av Sjöstan.

Transaktionsmarkanden för kommersiella fastigheter var, av naturliga skäl, relativt lugn under kvartalet. Även finansieringsmarknaden var under kvartalet avvaktande. Under den första halvan till och med i princip helt inaktiv. Under den andra halvan vaknade den till liv igen och, då intresset för våra obligationer återigen blev stort, var vi tidigt ute med att emittera ett par tvååriga obligationer.

Vi har valt att under kvartalet externvärdera drygt 50 procent av vårt fastighetsbestånd. Värderarna har ökat avkastningskraven något och har en mer försiktig syn på hyresnivåerna på Stockholmsmarknaden. Detta ledde till nedskrivningarna om 800 Mkr, vilket till viss del balanserades upp av en positiv värdestegring i projektportföljen och ett par fastigheter där nyuthyrningar skett till nivåer över tidigare estimat, sammantaget ett netto på -304 Mkr. Under kvartalet har vi sett fortsatta hyresökningar i omförhandlingar och vi har en positiv nettouthyrning.

En framtid med nya krav och möjligheter

Om jag i början på året hade sagt till våra medarbetare att vi i huvudsak ska ha digitala möten under det andra kvartalet hade många skakat på huvudet och sagt att det inte går, bland annat för att kvaliteten är för dålig. Men det gick! Vi har under lång tid talat om utformningen av framtidens kontor och det ökade värdet av flexibilitet för våra kunder. Detta har aldrig varit mer sant än nu. Vi har lärt oss att arbeta på distans, men också att sakna kollegor och att ha en naturlig mötesplats i vardagen. Det finns många framtidsspaningar om arbetsplatsens roll framöver och vilken påverkan det kommer att ha på vårt erbjudande. Vi tror på kontorets fortsatta betydelse för att skapa starka varumärken, gemenskap och lojalitet bland medarbetare, en plats för möten och kreativitet och dess positiva betydelse för företagets utveckling även om vi förutspår en större utsträckning av distansarbete även efter pandemin. Inte minst kommer vårt resemonster troligen att ändras. Det gäller regionalt, nationellt såväl som internationellt. Vi är övertygade om att vi, tillsammans med våra kunder, kommer att utveckla vårt erbjudande för att möta morgondagens krav på en modern, flexibel och situationsanpassad arbetsplats.

Även om Sverige och övriga världen, med olika strategier, försöker återgå till vardagen kommer pandemin att prägla företagen och samhället under lång tid. Jag är glad och tacksam för att Faber, som vi konstaterat, går igenom denna kris starka. Vi gör det dock med fortsatt stor respekt för situationen, individerna och samhället, samt med ödmjukhet.

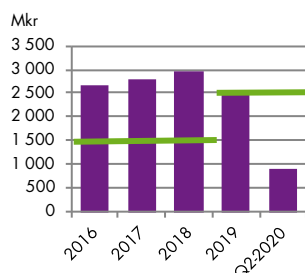
Stefan Dahlbo, VD

ÖVERSKOTTSGRAD



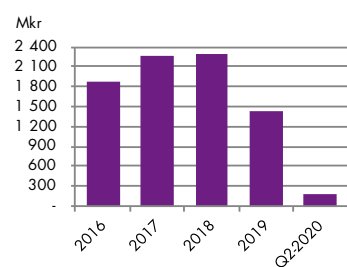
Mål: 75 %

INVESTERINGSVOLYM

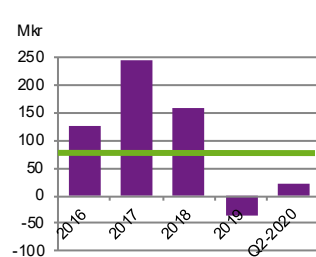


Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PROJEKT



NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

Covid-19 påverkan på Fabege

Åtgärder pga covid-19

- 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 samt det statliga hyresstödpaketet.
- Planering och åtgärder för att säkerställa fortsatt framdrift av projekten.

Bidrag till samhället

- Under apri-juni bekostade Fabege leverans av drygt 15 000 luncher till Stadsmissionen och sjukhusen i Stockholm.
- Bistått med material till fältsjukhuset i Älvsjö.
- Ekonomiskt bidrag till Stadsmissionens verksamhet i Stockholm.

Statligt hyresstöd

- Stödpaketet är avsett att ge företag i utsatta branscher en hyresreduktion om 50 procent varav hyresvärden och staten står för hälften vardera.
- Stödet avser hyresbetalningar för andra kvartalet.
- Fabege har beviljat rabatter med avseende på hyresstöd om totalt 36 Mkr varav Fabeges kostnad beräknas uppgå till cirka 18 Mkr.

Förvaltning och hyresintäkter

Majoriteten av Fabeges kunder utgörs av stora och stabila företag. Vi har dock också kunder i bland annat servicenäringssektorn som med anledning av pandemin efterfrågat uppskov och rabatter. Vi gör individuella överenskommelser med hyresgästerna med fokus på övergång till månadsbetalningar och uppskov med återbetalning. Vi har också beviljat rabatter i enlighet med det statliga hyresstödpaketet. Sammanlagt har vi avseende Q2 beviljat rabatter om 36,4 Mkr varav Fabege står för 50 procent. Nettobeloppet, dvs cirka 18,2 Mkr, har minskat hyresintäkterna i Q2. Utestående hyresfordringar avseende Q2 uppgår till 21 Mkr exklusive moms varav merparten avser beviljade uppskov som ska återbetalas. Vi har även beviljat vissa rabatter avseende andra halvåret 2020. Dessa uppgår sammanlagt till cirka 10 Mkr exklusive moms och kommer att minska hyresintäkterna under andra halvåret.

Finansiering

Efter att kapitalmarknaden i stort sett stängt ned under mars har både certifikatsmarknaden och obligationsmarknaden kommit igång igen och marginalerna har successivt förbättrats. Under andra kvartalet emitterade vi 1 875 Mkr på certifikatsmarknaden och 650 Mkr på obligationsmarknaden varav 150 Mkr via SFF. Vår goda tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter är en trygghet. Vi har inga förfall av bankfaciliteter förrän under fjärde kvartalet 2021. Totalt sett förfaller obligationer om 860 Mkr via SFF under andra halvåret 2020. Vi avser att ersätta kommande certifikats- och obligationsförfall med nya emissioner om marknadsförutsättningarna finns men kan refinansiera återstående förfall under året med befintliga kreditfaciliteter i bank om det skulle behövas.

Vi har under den här turbulenta tiden fått bevis för att Fabege är ett starkt varumärke, både hos bankerna och på kapitalmarknaden. Vår strategi att sprida finansieringen på många olika källor är en ännu större styrka i dagens läge.

Projekt

Samtliga våra projekt löper på, i stort sett enligt plan. I de fall det finns risk för leveransförseningar av material undersöker vi alternativa möjligheter. Med planering och god framförhållning har vi än så länge kunnat bemanna projekten och följa tidplanerna.

Transaktion och värdering

Påverkan av covid-19 och dess konsekvenser på transaktionsmarknader är ännu svåra att överblicka. Få affärer har genomförts på Fabeges marknader under andra kvartalet. Värderingen av fastighetsportföljen följer en väl etablerad process. Inför kvartalsskiftet värderades drygt 50 procent av portföljen externt av Newsec och Cushman Wakefield. I värderingarna har avkastningskraven generellt sett höjts något och förväntningarna på hyresnivåerna skruvats ned. Samtidigt har detta till viss del mötts av en viss eftersläpning i hyresökningar och justerade avkastningskrav vilket fått positivt genomslag på enskilda fastigheters värden. Brutto nedskrivningar under andra kvartalet om cirka -800 Mkr möttes av uppskrivningar om knappt 500 Mkr vilket gav netto -304 Mkr. Sammantaget ökade det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen till 3,90 procent och den sammanlagda orealiserade värdeförändringen för hela första halvåret uppgick till 1 525 Mkr.

Medarbetare

Samtliga medarbetare utom teknisk drift arbetar i möjligaste mån hemifrån. Teknisk drift har delats in i lag som arbetar i skift, 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 har genomfört två temperaturmätningar under perioden som båda visar att våra medarbetare mår bra, att det fungerar bra att arbeta hemifrån men att vi saknar att träffas på kontoret.

Vi är stolta över våra engagerade medarbetare som bidrar till att hålla verksamheten igång.

Fabege står stabilt

Som för så många andra har coronasituationen en, om än för Fabege begränsad, negativ effekt på verksamheten. 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 – juni 2020¹

Under andra kvartalet blev effekterna av covid-19 synliga i resultatet genom hyresrabatter och minskade fastighetsvärden. För halvåret totalt redovisades ett något lägre förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 559 Mkr (2 790), motsvarande 4,73 kr per aktie (8,44). Periodens resultat före skatt uppgick till 1 985 Mkr (3 358). Förvaltningsresultatet minskade något och lägre värdeförändringar innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med föregående period.

Hyresintäkterna minskade till 1 407 Mkr (1 449) och driftsöverskottet minskade till 1 046 Mkr (1 063). Avyttringarna av Pelaren 1 och Trångkåren 7 innebar att hyresintäkterna i jämförbar period minskade med cirka 100 Mkr. I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 4 procent (19) varav drygt hälften avsåg tillväxt genom inflyttningar i färdigställda projektfastigheter. Resterande ökning avsåg främst tillväxt till följd av nyuthyrningar och omförhandlade hyresnivåer. Låmnade rabatter i enlighet med det statliga hyresstödspaketet minskade hyresintäkterna under andra kvartalet med 18 Mkr. 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 6 procent (20). Sammantaget uppgick överskottsgraden till 74 procent (73).

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

Totalt uppgick realiserade värdeförändringar till 1 525 Mkr (3 122). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 339 Mkr (1 965) var främst hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar och lägre avkastningskrav. Under andra kvartalet ökade det genomsnittliga avkastningskravet med 0,1 procent från 3,89 procent per 31 mars till 3,90 procent per 30 juni (3,97 vid årsskiftet).

Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 186 Mkr (1 019) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -29 Mkr (-32) och avsåg huvudsakligen kapitaltillskott till Arenabolaget.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -292 Mkr (-503). Förlängningen av räntebindningen och lägre långräntor bidrog till att undervärdet ökade under perioden. Räntenettot uppgick till -227 Mkr (-233).

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 038 Mkr (1 044) motsvarande 77 procents överskottsgrad (75). Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (94). Förvaltningsresultatet uppgick till 754 Mkr (755). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 339 Mkr (1 965).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 8 Mkr (19) motsvarande 14 procents överskottsgrad (36). Förvaltningsresultatet uppgick till -26 Mkr (-14). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 186 Mkr (1 019).

Transaktionsresultatet uppgick till 25 Mkr (138).

Kvartal 2 i korthet

- Covid-19 situationen skapar en stor osäkerhet avseende den fortsatta utvecklingen på marknaden.
- Effekten innebär främst att vissa omförhandlingar skjuts på framtiden och att processen fram till signering tar längre tid.
- Nyuthyrningen uppgick till 28 Mkr (46) och nettouthyrningen uppgick till 5 Mkr (20).
- Hyresintäkterna minskade till 696 Mkr (731) främst beroende på avyttrade fastigheter men också till följd av hyresrabatter om cirka 18 Mkr.
- Överskottsgraden uppgick till 76 procent (76).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 359 Mkr (375).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om -304 Mkr (1 798) varav projekt 44 Mkr (378).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -49 Mkr (-265).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -15 Mkr (1 642).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2020	2019
	jan-jun	jan-jun
Förvaltningsresultat	754	755
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	1 339	1 965
Bidrag Förvaltning	2 093	2 720
Förvaltningsresultat	-26	-14
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	186	1 019
Bidrag Förädling	160	1 005
Realiserade & orealiserade värdeförändringar	25	138
Bidrag Transaktion	25	138
Totalt bidrag från verksamheten	2 278	3 863

2,1 %
värdetillväxt i
fastighetsportföljen

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–juni 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 ansvars- tagande och fortsätter sin strävan mot målsättningen att all finansiering ska vara hållbar. Totalt hade bolaget per kvartalsskiftet gröna obligationer om 6 350 Mkr samt gröna fö- retagscertifikat om 1 875 Mkr utestående inom ramen för det gröna ramverket. Till detta kommer gröna lån om 12 647 Mkr samt gröna säkerställda obligationer via det delägda bolaget SFF om 1 510 Mkr. Totalt summerar detta till en andel om 91 procent av utestående finansiering.

Fabeges räntebindningstid uppgår till 4,6 år och derivatportföljen bestod per halv- årsskiftet 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.

Efter ett antal veckors total stiltje i mars började kapitalmarknaden vakna till liv igen i april, med början på marknaden för företagscertifikat. De initiala räntenivåerna var väsentligt högre än före krisen, men har därefter kommit ner något. Fram till halv- årsskiftet hade bolaget lånat 1 875 Mkr via sitt certifikatsprogram och i början av juni emitterade Fabege obligationer om totalt 650 Mkr på två års löptid. Intresset från inve- sterarna var väldigt stort och räntenivåerna är nu relativt konkurrenskraftiga jämfört med bankfinansiering, om än höga jämfört med i början av året.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 16 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligat- ions- och certifikatsprogram. Under det första halvåret har räntor om totalt 12 Mkr (4) avseende projektfastigheter aktiverats.

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

FINANSIERING, 2020-06-30

	2020-06-30	2019-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	24 694	26 414
varav utestående MTN, Mkr	6 350	6 850
varav utestående SFF, Mkr	1 510	2 085
varav utestående certifikat, Mkr	1 875	1 980
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	4 235	4 580
Kapitalbindning, år	5,7	5,8
Räntebindning, år	4,6	4,5
Räntebindning, andel av portföljen, %	79	73
Derivat marknadsvärde, Mkr	-660	-367
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	1,93	1,80
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	1,84	1,72
Ej pantsatta tillgångar, %	33	28
Belåningsgrad, %	34	36

GRÖN FINANSIERING, 2020-06-30

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	6 350	6 350
Gröna obligationer via SFF, Mkr	1 510	1 510
Gröna företagscertifikat, Mkr	5 000	1 875
Gröna lån, övriga, Mkr	16 817	12 647
Total grön finansiering, Mkr	29 677	22 382
Andel grön finansiering, %	87	91
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	53 567	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	21 436	

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2020-06-30

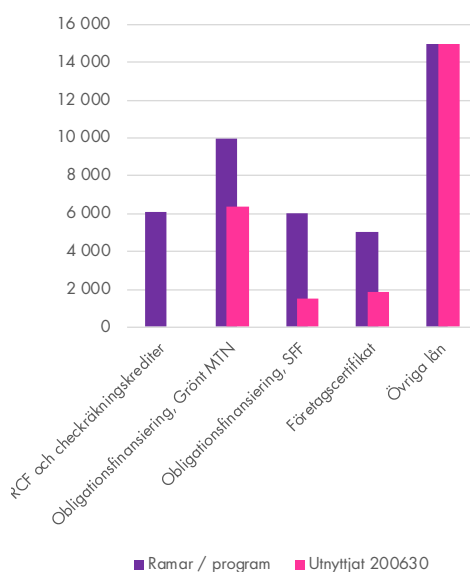
	Belopp, Mkr	Snitt- ränta,%	Andel,%
< 1 år	5 768	4,90	23
1-2 år	200	0,25	1
2-3 år	1 600	0,61	6
3-4 år	1 850	0,80	7
4-5 år	3 100	0,70	13
5-6 år	1 600	0,88	6
6-7 år	3 300	0,90	13
7-8 år	4 376	1,41	18
8-9 år	1 700	0,95	7
9-10 år	1 200	0,20	5
Totalt	24 694	1,84	100

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, 2020-06-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	1 875
< 1 år	1 670	1 260
1-2 år	6 650	2 650
2-3 år	6 894	6 494
3-4 år	3 750	2 450
4-5 år	500	500
5-10 år	4 661	4 661
10-15 år	3 550	3 550
15-20 år	1 253	1 253
Totalt	33 929	24 694

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR, MKR 2020-06-30



* RCF= Revolverande kreditfacilitet

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -426 Mkr (-568). 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 64 Mkr för helåret 2020 vilket är reflekterat i skatteberäkningen för perioden.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 40 278 (40 068) Mkr och soliditeten till 53 procent (52). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 123 kr (121). EPRA NRV uppgick till 150 kr per aktie (145).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 756 Mkr (751). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -64 Mkr (176). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 2 110 Mkr (-1 328), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med -2 544 Mkr (401). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med 258 Mkr (0) under perioden.

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.

Verksamhetsmål

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

150 kr/aktie

EPRA NRV 30 juni 2020

FÖRVARV AV FASTIGHETEN PÅSEN 1 I HAMMARBY SJÖSTAD

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Fabeges fastigheter längs Hammarby Fabriksväg och gränne med fastigheten Trikäfabriken 9. Den omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 10 000 kvm varav 8 270 kvm kontor och resterande lager, samt därutöver garageplatser.

Förvärvet sker i bolag med ett underliggande fastighetsvärde om 441 Mkr före avdrag för latent skatt. Fastigheten kommer att tillräddas under det andra kvartalet 2020.

”Tack vare förvärvet får vi ytterligare en pusselbit till förverkligandet av vår vision för området och befäster vår position som lokal stadsutvecklare i Hammarby Sjöstad,” kommenterar Stefan Dahlbo, VD på Fabege.



Verksamheten jan-juni 2020¹

Under andra kvartalet förvärvades två fastigheter. Projekten fortlöpte enligt plan utan några större störningar. Nettouthyrningen under första halvåret uppgick till 20 Mkr. Omförhandlingarna minskade i volym till följd av pandemin men bidrog positivt till hyresvärdet.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och stads- och fastighetsutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Den 30 juni 2020 ägde Fabege 88 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 73,6 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 8,6 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter minskade till 92 procent (94). Minskningen förklaras av en sedan länge aviserad avflyttning från fastigheten Glädjen 13 på Västra Kungsholmen. Effekten av konkurser till följd av covid-19 var försumbar. Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 92 procent (95).

Under perioden tecknades 51 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 93 Mkr (82) varav 92 procent av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 73 Mkr (169). Nettouthyrningen uppgick till 20 Mkr (-87). Hyreskontrakt om 67 Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 16 procent. Volymen omförhandlingar har dock minskat till följd av att flera förhandlingar skjutits upp med anledning av pandemin. Återköpsgraden under perioden uppgick till 73 procent (66).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första kvartalet avyttrades en markfastighet i Vallentuna för en köpeskilling om 58 Mkr med en realiserad värdeförändring om 25 Mkr (0).

Tillsammans med Peab investerar Fabege i en delägd garagefastighet i Råsunda, Solna. Fastigheten klyvs in i Fabeges redovisning och ingick per halvårsskiftet med ett fastighetsvärde om 35 Mkr. Vidare förvärvades två fastigheter under andra kvartalet; Påsen 1 i Hammarby Sjöstad samt en markfastighet i Arenastaden för en köpeskilling om totalt 440 Mkr.

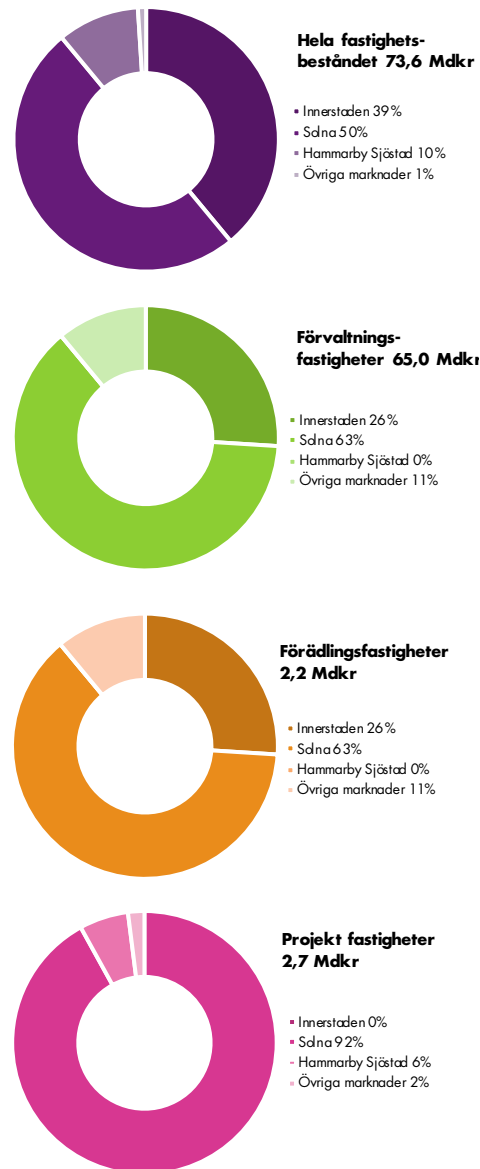
Värdeförändringar på fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Under andra kvartalet externvärderades drygt 50 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 73,6 Mdkr (74,3).

Orealiserade värdeförändringar uppgick totalt till 1 525 Mkr (3 122). Under andra kvartalet ökade det genomsnittliga avkastningskravet med 0,1 procent från 3,89 procent per 31 mars till 3,90 procent per 30 juni (3,97 vid årsskiftet). Värderingarna i andra kvartalet baserades på något ökade avkastningskrav samt en mer försiktig syn på hyresnivåerna på Stockholmsmarknaden. För andra kvartalet enskilt uppgick värdeförändringarna till -304 Mkr och det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,1 procent. Nedskrivningar om cirka -800 Mkr motverkades av uppskrivningar om knappt 500 Mkr vilket gav ett netto om -304 Mkr.

I förvaltningsbeståndet uppgick värdeförändringen till 1 339 Mkr (1 965). Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 186 Mkr (1 019). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE 2020-06-30



¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–juni 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 88 fastigheter var 56 stycken certifierade vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 81 procent (83) 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 uppgadera flera certifieringar i det befintliga beståndet. Under andra kvartalet erhöll fastigheten Fortet 2 betyget excellent enligt certifiering BREEAM-In-Use.

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 ökades andelen gröna finansieringskällor. Samtliga Fabeges finansierare 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 91 procent av utestående krediter.

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

Fabeges energieffektiviseringsmål

Fabeges nya energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 överträffade vi målet i den svenska energiöverenskommelsen 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 halvåret låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 39 kWh/kvm (45).

Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen färdigställdes under första kvartalet och utgör ett underlag till planprogrammet och en bra grund för ett fortsatt processtöd i hållbarhetsarbetet vid utvecklingen av Flemingsberg. Under 2020 ska Arenastaden som en av tre befintliga stadsdelar hållbarhetssäkras och utvärderas med nya Citylab. Arbetet har inletts tillsammans med Solna stad och Sweden Green Building Council. 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?

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2020 jan-jun	2019 jan-dec	2018 jan-dec	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	39	81	98	Max 77 kWh/kvm Atemp
Andel förnybar energi, %	n/a	91	91	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	56	56	56	
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	81	83	82	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	92	94	90	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	79	75	71	100
Grön finansiering, %	91	84	60	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex,%	n/a	74	78	2021 minst 85%
GRESB, poäng	n/a	94	86	>90

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 30 juni 2020 uppgick andelen till 79 procent. Under perioden uppgick andelen nytecknade gröna avtal till 92 procent baserat på uthyrningsbar yta.

Klimatneutral förvaltning 2030

Fabeg 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.

Fabeg 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.

91 %

Grön finansiering

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 890 Mkr (1 213) i befintliga fastigheter och projekt, varav 620 Mkr (772) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 270 Mkr (441), 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 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 har ökat något och beräknas uppgå till 772 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Nordic Choice Hotels och beräknas stå klar för inflyttning under första kvartalet 2021. I nuläget pågår inre arbeten med ytskikt och installationer.

Genomförande av mark och grundläggningsentreprenaden i projektet Poolen framskrider enligt plan. För närvarande pågår markarbeten samt projektering. Under sommaren kommer arbetet med att montera stommen att påbörjas. Fabege har avtalat om att förvärva byggrätten då fastighetsbildningen är klar vilket skjuts till tredje kvartalet 2020. Fastigheten omfattar ca 28 000 kvm uthyrbar kontorsyta och ska uppföras i en 3D-fastighetsbildning ovanpå det badhus som Solna kommun bygger. Uthyrningsgraden uppgår till 78 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. Inre rivning är klar och ombyggnation för hyresgästen pågår.

I februari beslutades om ombyggnation och utveckling av Stigbygeln 2, Arenastaden. Efter att Peab lämnat fastigheten utvecklas den nu för flera kunder. Investeringen har ökat med ca 6 Mkr till 185 Mkr. Ökningen avser tillskapande mer uthyrningsbar yta. Fastigheten färdigställs för inflyttning under första kvartalet 2021. Sedan årsskiftet pågår arbeten med inre rivning och projektering. Uthyrningsgraden uppgår till 59 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	440
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	890
Orealiserade värdeförändringar	1 525
Försäljning, utrangering och övrigt ¹	-3 540
Utgående verkligt värde 2020-06-30	73 565

¹ Avser frånträde av Trängskären 7

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-JUN 2020

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i projekt- & förädlingsfastigheter	620
Investeringar i förvaltningsportföljen	270
Totala investeringar	890

GENOMSnittligt AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE, 2020-06-30

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,61
Solna	4,05
Hammarby Sjöstad	4,22
Övriga marknader	5,50
Genomsnittlig avkastning	3,90

FASTIGHETSFÖRÄRV JAN-JUN 2020

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 2			
Järva 3:7	Arenastaden	Mark	0
Påsen 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	9 884
Totalt fastighetsförvärv			9 884

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-JUN 2020

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Vallentuna Richeby 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 beräknas vara klar för inflyttning under hösten 2020. 42 av 77 lägenheter sålts motsvarande en försäljningsgrad om 55 procent. 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.

Utveckling av fastigheten Lagern 3, Råsunda till bostadsrätter löper på enligt tidplan. Projektet drivs tillsammans med TB-gruppen i ett 50/50 procent delägt bolag. Investeringen har ökat och beräknas totalt uppgå till 288 Mkr exklusive markköpet. Samtidigt har intäktskalkylen baserat på faktiskt pris på tecknade lägenheter förbättrat totalkalkylen. Av projektets 134 lägenheter har 52 procent tecknats genom bokningsavtal. Konvertering till bindande förhandsavtal kommer att ske efter sommaren. Yttre arbeten med fasader, balkonger, fönster och dörrar pågår.

Arbetet med utvecklingen av bostadsprojekt i samband med Brabo på fastigheten Hagalund 2:2 (f.d Stora Frösunda2), Haga Norra löper på. Projektet omfattar 418 bostäder som ska produceras i en 3D fastighetetsbildning ovanpå den anläggning som Fabege uppför åt Bilva på fastigheten. Den beräknade investeringen uppgår till cirka 1,1 Mdkr. Arbetet med stommontage och installationer på tak är i stort sett klart. Parallellt pågår arbete med fastighetsbildning. Projektet finansieras med ägarlån och externt byggnadskreditiv.

De aktuella JV-projekten konsolideras inte utan redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Resultatavräkning kommer att ske först mot slutet av projekten.

89 %
Uthyrningsgrad i projekten

PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

2020-06-30

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Fräsaren 12 (del av)	Kontor	Solna	Q4-2020	7 100	83%	23	338	96	42
Stigbygeln 2	Kontor	Solna	Q1-2021	8 400	59%	30	401	185	28
Hagalund 2:2 (del av) ³	Butik/Kontor	Arenastaden	Q1-2021	40 300	100%	51	454	1 129	630
Nationalarenan 3	Hotell	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100%	55	768	772	514
Poolen 1	Kontor	Arenastaden	Q1-2022	28 000	78%	97	165	1 103	154
Summa				102 900	89%	256	2 126	3 285	1 368
Övriga Mark- och projektfastigheter							840		
Övriga Förädlingsfastigheter							5 960		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							8 926		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 30 juni 2020.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 256 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 30 juni 2020.

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

BYGGRÄTTER

2020-06-30

Kommersiella, kvm		Bostäder, kvm	
Innerstaden	29 300	Innerstaden	-
Solna	266 100	Solna	238 500
Hammarby Sjöstad	56 200	Hammarby Sjöstad	-
Övriga	81 800	Övriga	-
Summa	433 400	Summa	238 500
Laga kraft, %	28	Laga kraft, %	32
Bokfört värde, kr/kvm	4 700	Bokfört värde, kr/kvm	7 300

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättssyta. 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
2020-06-30

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	62	1 038	64 977	3 032	92
Förädlingsfastigheter ¹	13	154	6 411	122	90
Mark och projektfastigheter ¹	13	9	2 177	3	0
Summa	88	1 201	73 565	3 157	92
Varav Innerstaden	27	320	28 849	1 216	91
Varav Solna	46	722	36 591	1 558	92
Varav Hammarby Sjöstad	11	134	7 365	361	91
Varav Övriga	4	25	760	22	72
Summa	88	1 201	73 565	3 157	92

¹ Se definitioner på sidan 20.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 92 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 Juni 2020) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

	2020 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-jun
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	1 351	56		1 407	1 396	53		1 449
Fastighetskostnader	-313	-48		-361	-352	-34		-386
Driftsöverskott	1 038	8	0	1 046	1 044	19	0	1 063
Överskottsgrad, %	77%	14%		74%	75%	36%		73%
Central administration	-42	-6		-48	-38	-5		-43
Räntenetto	-199	-28		-227	-208	-25		-233
Tomträttsavgäld	-14	0		-14	-14	0		-14
Resultatandelar i intressebolag	-29	0		-29	-29	-3		-32
Förvaltningsresultat	754	-26	0	728	755	-14	0	741
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	25	25	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 339	186		1 525	1 965	1 019	138	3 122
Resultat före skatt per segment	2 093	160	25	2 278	2 720	1 005	138	3 863
Värdeförändringar räntederivat och aktier				-293				-505
Resultat före skatt				1 985				3 358
Fastigheter, marknadsvärde	64 977	8 588		73 565	64 174	7 647		71 821
Uthyrningsgrad, %	92%	90%		92%	94%	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	578	53,0%	33,4%
0	0	52,8%	33,6%
-1	-578	52,5%	33,7%

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

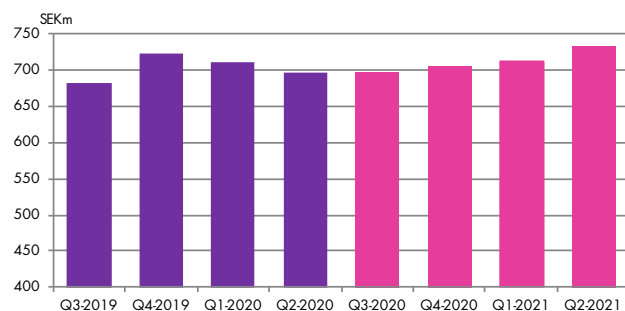
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	27,8
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	27,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	32,0
Fastighetskostnader	1%	7,1
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	34 / 8
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	246,9

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 Fabeg 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 kontraktsportfölj per bokslutsdagen.

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

Personal

Vid periodens slut var 192 personer (185) anställda i koncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 180 Mkr (165) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 279 Mkr (3 029). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2020 ¹	314	351	12%
2021	392	372	13%
2022	230	487	17%
2023	202	313	11%
2024	68	165	6%
2025+	111	1 054	37%
Kommersiellt	1 317	2 742	96%
Bostadsavtal	123	12	0%
Garage- och parkering	760	110	4%
Totalt	2 200	2 864	100%

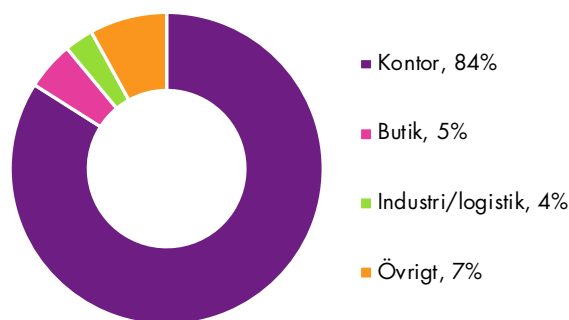
¹Varav drygt 235 Mkr redan är omförhandlade

STÖRSTA KUNDER

	Andel ¹ , %	Löper till år
SEB	6%	2037
Telia Company	5%	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	29%	

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, väskansgrad 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.

Även om samhällen har börjat öppna upp igen består osäkerheten.

Exakt vilka konsekvenser detta kommer att få på arbetslöshet, konsumtion och samhället i allmänhet är för tidigt att säga.

Fabeges påverkas av covid-19 som redovisats på sidan 3. Vår starka finansiella ställning ger oss 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

Fabeges 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 6 juli 2020

STEFAN DAHLBO
Verkställande direktör

Rapporten undertecknande

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

Stockholm den 6 juli 2020

Jan Litborn
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Emma Henriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Styrelseledamot

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 maj 2020 hade Fabege totalt 41 417 kända aktieägare varav 58,9 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerade 40,5 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, totalt utdelningsbelopp uppgår till 1 050 Mkr. 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 30 juni 2020 till 2 500 000 aktier motsvarande 0,76 procent av antalet registrerade aktier.

Återköpsmandatet förnyades vid årsstämman den 2 april 2020.

ÄGARFÖRDELNING* 2020-05-31

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson och bolag	50 186 718	15,2	15,2
Vangurad	16 303 191	2,9	2,9
Länsförsäkringar Fonder	9 684 546	2,7	2,7
AMF Försäkringar & Fonder	9 290 665	2,6	2,6
Mats Qviberg med familj	7 481 736	2,3	2,3
Fjärde AP-fonden	6 508 298	2,1	2,1
E.N.A City AB	6 410 000	1,9	1,9
Handelsbanken Fonder	5 366 305	1,7	1,7
BlackRock	5 096 378	1,7	1,7
BMO Global Asset Management	4 945 855	1,6	1,6
Norges Bank	4 569 962	1,5	1,5
Folksam	4 166 516	1,1	1,1
Investment AB Öresund	3 688 272	1,1	1,1
SEB Fonder	3 598 551	1,1	1,1
Swedbank Robur Fonder	3 302 338	1,0	1,0
Totalt 15 största aktieägare	140 599 331	40,5	40,5
Övriga	190 183 813	59,5	59,5
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

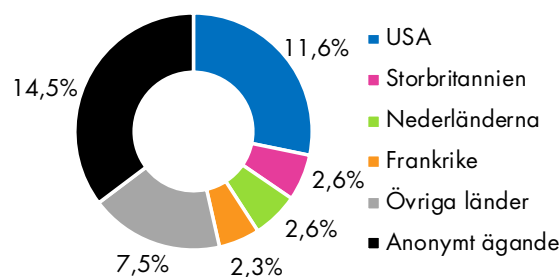
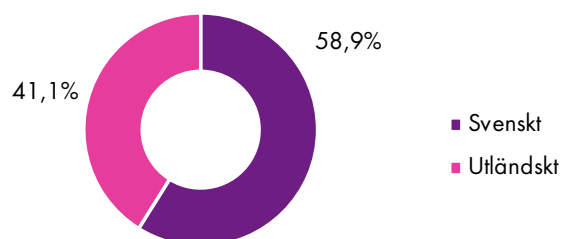
* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare.

OMSÄTTNING OCH HANDEL* JAN-MAJ 2020

	Fabege
Lägst kurs, kr	100,05
Högst kurs, kr	185,00
VWAP, kr	133,83
Daglig snittomsättning, kr	146 435 686
Antal omsatta aktier, st	111 608 749
Snitt antal avslut, st	3 955
Antal avslut, st	403 366
Snittvärde per avslut, kr	37 029
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,32

FÖRDELNING AV ÄGANDE* 2020-05-31

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	75 872 961	22,9
Svenska institutionella ägare	87 277 133	26,4
Övriga ägare	71 677 163	22,3
Svenska privatpersoner	46 004 562	13,9
Anonymt ägande	47 451 325	14,4
Innehav egna aktier	2 500 000	0,1
Totalt	330 783 144	100,0



*Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland andra Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen. Uppgifter för 2020-06-30 fanns inte tillgängligt vid rapportens publicering.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec	Rullande 12 m jul-jun
Hyresintäkter ¹	696	731	1 407	1 449	2 856	2 814
Fastighetskostnader	-170	-177	-361	-386	-712	-687
Driftsöverskott	526	554	1 046	1 063	2 144	2 127
Overskottsgrad, %	76%	76%	74%	73%	75%	76%
Central administration	-25	-22	-48	-43	-85	-90
Räntenetto	-116	-125	-227	-233	-465	-459
Tomträttsavgäld	-8	-7	-14	-14	-28	-28
Resultatandelar i intressebolag	-18	-25	-29	-32	-34	-31
Förvaltningsresultat	359	375	728	741	1 532	1 519
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	25	0	0	25
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-304	1 798	1 525	3 122	5 743	4 146
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-49	-265	-292	-503	-235	-24
Värdeförändringar aktier	0	1	-1	-2	-6	-5
Resultat före skatt	6	1 909	1 985	3 358	7 034	5 661
Aktuell skatt	0	-3	25	6	27	46
Uppskjuten skatt	-21	-264	-451	-574	-1 055	-932
Periodens/Årets resultat	-15	1 642	1 559	2 790	6 006	4 775
<i>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	-16	-16
Periodens/Årets totalresultat	-15	1 642	1 559	2 790	5 990	4 759
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	-33	-33
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-15	1 642	1 559	2 790	5 957	4 726
Resultat per aktie, kr	-0.05	4.97	4.73	8.44	18.16	21.70
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	328 283	330 783	328 283	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	329 846	330 783	329 846	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 FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	73 565	71 821	74 250
Nyttjanderättstillgång tomträtt	942	942	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	6	6
Derivatinstrument	19	-	58
Finansiella anläggningstillgångar	948	690	810
Omsättningsstillgångar	457	652	318
Kortfristiga placeringar	107	126	134
Likvida medel	282	15	24
Summa tillgångar	76 335	74 252	76 542
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	40 278	36 868	40 068
Uppskjuten skatt	7 875	6 956	7 431
Övriga avsättningar	180	167	182
Räntebärande skulder ¹	24 694	27 544	26 414
Leasingskuld	942	942	942
Derivatinstrument	679	636	426
Ej räntebärande skulder	1 687	1 139	1 079
Summa eget kapital och skulder	76 335	74 252	76 542

¹ Varav kortfristiga 3 135 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 fastställt 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 enligt fastställt rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	31 880	39 993	74	40 068
Periodens resultat			1 559	1 559	0	1 559
Summa intäkter och kostnader för perioden			1 559	1 559	0	1 559
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-299	-299		-299
Kontantutdelning			-525	-525		-525
Beslutad, ej ännu utbetald utdelning			-525	-525		-525
Summa transaktioner med ägare			-299	-299		-1 349
Övrigt totalresultat						
Eget kapital 2020-06-30	5 097	3 017	33 140	41 253	74	40 278

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	1 046	1 063	2 143
Central administration	-48	-43	-85
Återläggning avskrivningar	3	1	1
Erhållen ränta	8	4	9
Erlagd ränta	-278	-280	-556
Betald inkomstskatt	25	6	27
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	756	751	1 539
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-141	-31	304
Förändring av kortfristiga skulder	77	207	174
Summa förändring av rörelsekapital	-64	176	478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	692	927	2 017
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-878	-1 184	-2 518
Förvärv av fastigheter	-440	0	0
Avyttring av fastigheter	3 566	151	1 685
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-138	-295	-437
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 110	-1 328	-1 270
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-525	-877	-877
Överlåtelse egna aktier	-299	-	-
Upptagna lån	4 250	-13 023	23 376
Amortering av skuld	-5 970	14 301	-23 237
Realiserad värdeförändring derivat	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 544	401	-738
Periodens kassaflöde	258	0	9
Likvida medel vid periodens början	24	15	15
Likvida medel vid periodens slut	282	15	24

KONCERNENS NYCKELTAL

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Finansiella ¹			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,7	11,0	11,4
Avkastning på eget kapital, %	7,8	15,5	16,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,3	4,4
Soliditet, %	53	50	52
Belåningsgrad fastigheter, %	34	38	36
Skuldkvot, ggr	12,1	14,2	12,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,7	0,7
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr ²	4,73	8,44	18,16
Eget kapital per aktie, kr	123	111	121
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	2,10	2,40	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	88	88	87
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	73 565	71 821	74 250
Uthyrbar yta, kvm	1 201 000	1 277 000	1 255 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	3,6	6,3	11,5
Överskottsgrad, %	74	73	75

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, för definitioner se sid 20.

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA NYCKELTAL

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	626	639	1 325
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	1,90	1,93	4,01
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	49 338	44 460	47 867
EPRA NRV, kr/aktie	150	134	145
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 208	43 084	46 067
EPRA NTA, kr/aktie	144	130	139
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	40 803	36 868	40 068
EPRA NDV, kr/aktie	124	112	122
EPRA Vakansgrad, %	8	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:	30 jun	30 jun	31 dec
- underskottsavdrag, Mkr	-617	-767	-690
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 633	7 891	8 322
- derivatinstrument, Mkr	-136	-168	-201
- övrigt, Mkr	-5	0	0
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	7 875	6 956	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	30 jun	30 jun	31 dec
Eget kapital, Mkr	40 278	36 868	40 068
Balansomslutning, Mkr	76 335	74 252	76 542
Soliditet	53%	50%	52%

	2020	2019	2019
Belåningsgrad fastigheter	30 jun	30 jun	31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	24 694	27 544	26 414
Bokfört värde fastigheter, Mkr	73 565	71 821	74 250
Belåningsgrad fastigheter	34%	38%	36%

	2020	2019	2019
Skuldkvot	30 jun	30 jun	31 dec
Driftöverskott, Mkr	2 127	2 030	2 144
Central administration, Mkr	-90	-84	-85
Summa, Mkr	2 037	1 946	2 059
Räntebärande skulder, Mkr	24 694	27 544	26 414
Skuldkvot, ggr	12,1	14,2	12,8

	2020	2019	2019
Räntetäckningsgrad	30 jun	30 jun	31 dec
Driftöverskott, Mkr	1 046	1 063	2 144
Tomrättsavgäld, Mkr	-14	-14	-28
Central administration, Mkr	-48	-43	-85
Summa, Mkr	984	1 006	2 031
Räntenetto, Mkr	-227	-233	-465
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,3	4,4

	2020	2019	2020	2019	2019
Avkastning på eget kapital	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	-15	1 643	1 559	2 790	6 006
Genomsnittligt kapital, Mkr	40 811	36 485	40 182	35 916	37 516
Avkastning på eget kapital	-0,1%	18,0%	7,8%	15,5%	16,0%

	2020	2019	2020	2019	2019
Totalavkastning fastigheter	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	526	554	1 046	1 063	2 144
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-304	1 936	1 550	3 260	5 743
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	73 565	70 164	72 040	68 699	68 678
Totalavkastning fastigheter	0,3%	3,5%	3,6%	6,3%	11,5%

	2020			2019			2019		
	NRV	jan-jun NTA	NDV	NRV	jan-jun NTA	NDV	NRV	jan-dec NTA	NDV
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV									
Eget kapital, Mkr	40 278	40 278	40 278	36 868	36 868	36 868	40 068	40 068	40 068
Aterläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	525	525	525	-	-	-	-	-	-
Aterläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	660	660	660	636	636	636	368	368	368
Aterläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	7 875	7 875	7 875	6 956	6 956	6 956	7 431	7 431	7 431
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr		-2 130	-2 130		-1 376	-1 376		-1 800	-1 800
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr			-660			-636			-368
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr			-5 745			-5 580			-5 631
NAV	49 338	47 208	40 803	44 460	43 084	36 868	47 867	46 067	40 068
utestående antal aktier	328,3	328,3	328,3	330,8	330,8	330,8	330,8	330,8	330,8
NAV per aktie, kr	150	144	124	134	130	111	145	139	121

	2020		2019		2019	
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
EPRA EPS						
Förvaltningsresultat, Mkr	728	728	741	741	741	1 532
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-284	-284	-265	-265	-265	-567
Summa, Mkr	444	444	476	476	476	965
Nominell skatt (21,4%), Mkr	102	102	102	102	102	207
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	626	626	639	639	639	1 325
Antal aktier, miljoner	329,8	329,8	330,8	330,8	330,8	330,8
EPRA EPS, kr per aktie	1:90	1:90	1:93	1:93	1:93	4:01

	2020		2019		2020	
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
EPRA Vakansgrad						
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	265	265	201	201	201	202
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 157	3 157	3 104	3 104	3 104	3 195
EPRA Vakansgrad, %	8%	8%	6%	6%	6%	6%

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 556 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. Inga ytterligare omklassificeringar har skett.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	2020	2019	2019
Belopp i Mkr	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Intäkter	180	165	315
Kostnader	-256	-245	-356
Finansnetto	654	3 611	3 630
Resultatandel intressebolag	-6	0	0
Värdeförändringar räntederivat	-292	-503	-235
Värdeförändringar aktier	-1	1	-2
Bokslutsdisposition	0	0	0
Resultat före skatt	279	3 029	3 352
Aktuell skatt		0	0
Uppskjuten skatt	-62	757	60
Periodens resultat	217	3 786	3 412

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2020	2019	2019
Belopp i Mkr	30 jun	30 jun	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	42 288	45 198	44 139
varav fordringar hos koncernföretag	42 111	44 289	43 865
Omsättningstillgångar	611	606	642
Likvida medel	263	2 352	11
Summa tillgångar	55 678	60 672	57 308
Eget kapital	13 584	15 091	14 717
Avsättningar	70	70	70
Långfristiga skulder	39 001	42 772	39 326
varav skulder till koncernföretag	17 030	16 977	17 552
Kortfristiga skulder	3 023	2 739	3 195
Summa eget kapital och skulder	55 678	60 672	57 308

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

SEKm	2020	2019				2018			
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
Hyresintäkter	696	711	724	683	731	718	653	627	
Fastighetskostnader	-170	-191	-185	-141	-177	-209	-167	-146	
Driftsöverskott	526	520	539	542	554	509	486	481	
Overskottsgrad	76%	73%	74%	79%	76%	71%	74%	77%	
Central administration	-25	-23	-21	-21	-22	-21	-20	-21	
Räntenetto	-116	-111	-115	-117	-125	-108	-114	-114	
Tomträttsavgäld	-8	-6	-7	-7	-7	-7	-	-	
Resultatandelar i intressebolag	-18	-11	-2	0	-25	-7	-1	-23	
Förvaltningsresultat	359	369	394	397	375	366	351	323	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	25	0	0	0	0	65	0	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-304	1829	1 874	743	1 798	1 324	1 560	847	
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-49	-243	483	-215	-265	-238	-125	103	
Värdeförändringar aktier	0	-1	0	4	1	-3	-1	4	
Resultat före skatt	6	1 979	2 755	921	1 909	1 449	1 850	1 277	
Aktuell skatt	0	25	21	0	-3	9	-6	-1	
Uppskjuten skatt	-21	-430	-274	-207	-264	-310	-412	-186	
Periodens resultat	-15	1 574	2 502	714	1 642	1 148	1 432	1 090	

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, MKR

SEKm	2020	2019				2018			
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
Tillgångar									
Fastigheter	73 565	72 996	74 250	71 591	71 821	69 616	67 634	65 024	
Nyttjanderättstillgång tomträtt	942	942	942	942	942	942	-	-	
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	6	6	6	6	3	3	3	
Derivatinstrument	19	31	58	-	-	-	-	-	
Finansiella anläggningstillgångar	948	911	813	758	690	424	429	409	
Omsättningstillgångar	457	479	342	559	652	735	622	549	
Kortfristiga placeringar	107	130	134	126	126	128	127	154	
Likvida medel	282	195	24	16	15	66	15	61	
Summa tillgångar	76 335	75 690	76 569	73 998	74 252	71 914	68 830	66 200	
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	40 278	41 343	40 068	37 582	36 868	36 102	34 964	33 532	
Uppskjuten skatt	7 875	7 853	7 431	7 162	6 956	6 691	6 381	5 991	
Övriga avsättningar	180	181	182	167	167	167	166	229	
Räntebärande skulder	24 694	23 472	26 414	26 001	27 544	26 518	26 275	25 435	
Leasingskuld	942	942	942	942	942	942	-	-	
Derivatinstrument	679	641	426	851	636	371	132	39	
Ej räntebärande skulder	1 687	1 258	1 106	1 293	1 139	1 123	912	974	
Summa eget kapital och skulder	76 335	75 690	76 569	73 998	74 252	71 914	68 830	66 200	

NYCKELTAL

	2020	2019				2018			
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
Finansiella¹									
Avkastning på sysselsatt kapital, %	0,7	12,5	17,2	6,3	12,5	9,9	13,0	9,5	
Avkastning på eget kapital, %	-0,1	15,5	25,8	7,7	18,0	12,9	16,7	13,2	
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,3	4,4	4,4	4,4	4,2	4,5	4,1	4,0	
Soliditet, %	53	55	52	51	50	50	51	51	
Belåningsgrad fastigheter, %	34	32	36	36	38	38	39	39	
Skuldkvot, ggr	12,1	11,4	12,8	13,0	14,2	14,2	14,6	14,5	
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	
Aktierelaterade¹									
Periodens resultat per aktie, kr ²	-0,05	4,78	7,56	2,16	4,97	3,47	4,33	3,29	
Eget kapital per aktie, kr	123	126	121	114	111	109	106	101	
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	0,89	1,21	1,34	0,56	1,40	1,40	0,36	1,23	
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	328 283	328 283	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	
Genomsnittligt antal aktier, tusental	329 533	329 533	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	
Fastighetsrelaterade									
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	94	94	94	94	94	94	95	
Totalavkastning fastigheter, %	0,3	3,4	3,3	1,8	3,5	2,7	3,2	2,1	
Overskottsgrad, %	76	73	74	79	76	71	74	77	

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. För definitioner se sid 20.

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 säsongvariationer.

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 SYSSLETT KAPITAL

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

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 aktieägars 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 REINSTATEMENT 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 NDV – NET DISPOSAL VALUE

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 indexuppräkning 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 aktieägars 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.

SYSSLETT 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.

*Nykeltalet 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 kundnärlighet och tillsammans med en omfattande marknadskänedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 30 juni 2020 ägde Fabège 88 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 73,6 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,2 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

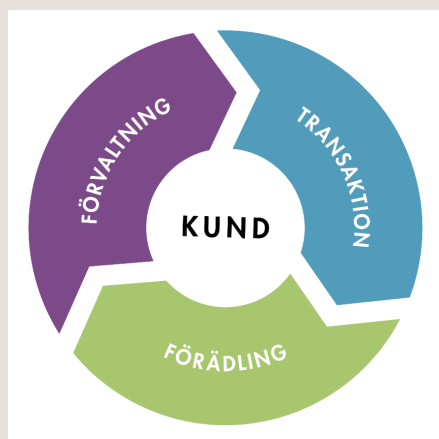
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

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.

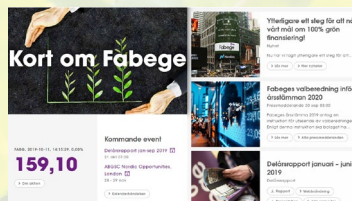
TRANSAKTION

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 6 juli 2020.



Pressmeddelanden under andra kvartalet 2020¹

2020-04-02	Beslut fattade vid Fabeges årsstämma den 2 april 2020
2020-04-21	Delårsrapport januari – mars 2020
2020-05-08	Fabege förvärvar i Hammarby Sjästad
2020-05-11	Snabbväxande teknikbolag tecknar avtal med Fabege

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 finanschef
Kontakt: +46 (0) 8 555 148 29, asa.bergstrom@fabege.se

Fabege AB (publ)
Box 730, 169 27 Solna
Besök: Pyramidvägen 7, 169 56 Solna
Telefon: 08-555 148 00
E-post: info@fabege.se
www.fabege.se
Organisationsnummer: 556049-1523
Styrelsens säte: Stockholm

Fabege