

Kv3

2022

Sammandrag, Mkr

	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Nettoomsättning	875	721	2 383	2 143
Bruttoresultat	591	569	1 677	1 616
Förvaltningsresultat	408	404	1 138	1 119
Resultat före skatt	939	1 410	6 458	3 989
Resultat efter skatt	728	1 096	5 105	3 142
Nettouthyrning	25	74	69	130
Överskottsgrad, %	76	79	74	75
Belåningsgrad fastigheter, %			36	35
EPRA NRV, kr per aktie			185	164

Jan-sep 2022¹

- Hyresintäkterna uppgick till 2 251 Mkr (2 143). I identiskt bestånd ökade intäkterna med 5 procent i jämförelse med förgående period.
- Driftöverskottet uppgick till 1 667 Mkr (1 616). I identiskt bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent.
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (75).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 132 Mkr och bruttoresultatet uppgick till 10 Mkr.

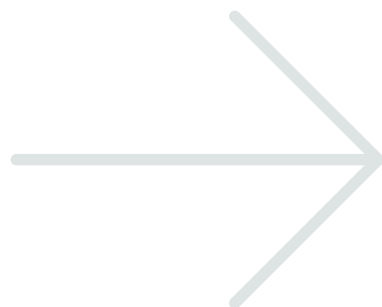
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 138 Mkr (1 119).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 506 Mkr (2 476) och på räntederivat till 1 814 Mkr (392)
- Periodens resultat före skatt uppgick till 6 458 Mkr (3 989)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 105 Mkr (3 142) motsvarande 16:05 kr per aktie (9:72).

- Nettouthyrning uppgick till 69 Mkr (130).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 10 procent (11).
- Soliditeten uppgick till 51 procent (51).
- Belåningsgraden uppgick till 36 procent (36).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

För definitioner av nyckeltal se sidan 27.

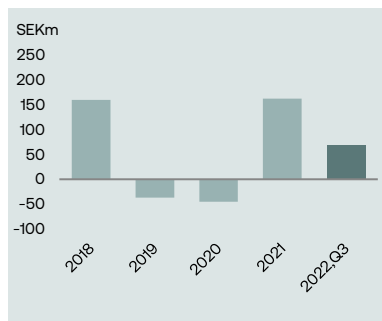
Vd-ord



VERKSAMHETSMÅL

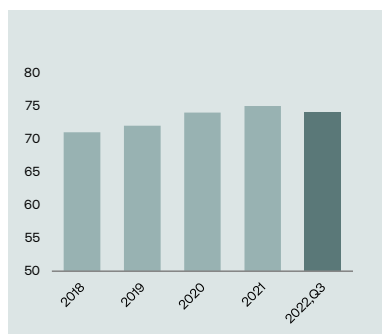
- Investeringsvolym cirka 2 500 Mkr per år.
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.

NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%

Under tredje kvartalet fortsatte Dr Jekyll och Mr Hyde att slåss om vår uppmärksamhet. Fokus i media och i finansmarknaden låg på risk och domedagsprofetior. Samtidigt hade vi en positiv nettouthyrning, stabila eller ökande hyresnivåer och en fortsatt stark transaktionsmarknad, även om den mattades under det tredje kvartalet. På andra sidan eskalerade de stigande räntorna och inflationen, det var fortsatt fallande aktiekurser, kriget i Ukraina fortsatte och den geopolitiska osäkerheten blev ännu större.

Vi måste självklart vara ödmjuka inför att vi står för nya tuffa utmaningar framöver, men detta kan även skapa möjligheter.

På den positiva sidan hade vi en nettouthyrning om 25 Mkr under kvartalet och 69 Mkr totalt för januari-september. Tredje kvartalet brukar alltid vara det svagaste kvartalet så jag är övertygad att vi kommer klara målet på 80 Mkr i nettouthyrning för 2022. Trenden att kunderna efterfrågar kvalitet håller i sig. Det gäller både kontorens läge och utformning. Dock ser vi en liten avmattning i antal nya sökningar och förfrågningar efter sommaren.

Uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen ökade något till 90 procent vilket är glädjande även om det är för tidigt att kalla det ett trendbrott. Vakansen är fortsatt för hög och vi jobbar aktivt med att förbättra den. Det kommer ta tid, men är fullt rimligt att komma tillbaka till en uthyrningsgrad på 95 procent. Vi har, för att driva på arbetet, efter sommaren ytterligare förstärkt uthyrningsorganisationen. Intäkterna kommer också att öka med indexuppräknings som vi bedömer uppgår till cirka 250 Mkr och därtill med nästan 400 Mkr i tillkommande hyresvärde i projektportföljen.

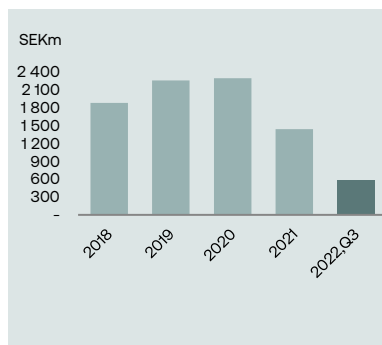
Aktiviteten på kapitalmarknaden är fortsatt låg även om vi såg en viss förbättring på certifikatsmarknaden i slutet av perioden.



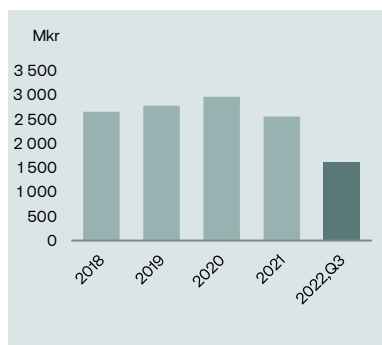
Prissättningen på obligationsmarknaden är fortsatt inte konkurrenskraftig jämfört med bankfinansiering. Vi har under året amorterat förfall om 2,2 Mdkr. Vi har efter halvårsskiftet utökat våra bankfaciliteter med totalt drygt 2,6 Mdkr på bra villkor. I juli utbetalades ett nytt tioårigt lån om 1,2 Mdkr. Efter sommaren utökade vi en befintlig bankfacilitet med två års kvarvarande löptid med ytterligare 1 Mdkr. Vi tecknade även ett 10-årigt avtal med Nordiska Investeringsbanken på 432 mkr. Detta innebär inte att vi kommer överge obligationsmarknaden men som det ser ut idag kommer vi att minska vår exponering alternativt emittera på kortare löptider framöver. Vi har ansett att det är viktigt att arbeta med flera olika finansieringskällor och detta kommer även i fortsättningen att vara vårt mål.

Vi har inga bankförfall under resten av året. Kommande förfall i slutet av 2023 kommer att refinansieras under fjärde kvartalet i år. Vi har under 2023 obligationsförfall på 2,4 Mdkr. Ser vi ingen förbättring på obligationsmarknaden siktar vi på att ersätta dessa med bankfinansiering även om det är

VÄRDEFÖRÄNDRING PROJEKT



INVESTERINGSVOLYM



Mål: 2,5 Mdkr per år över en konjunkturcykel

lite för tidigt att säga idag. Vi är en långvarig och stabil kund till bankerna och jag är övertygad om att bankerna kommer vara tillgängliga för Fabege. Totalt har vi nu 4,3 Mdkr i outnyttjade faciliteter inräknat certifikatsbackupen.

Vår räntekostnad ökade, och snitträntan vid kvartalsskiftet uppgick till 2,13 procent efter Riksbankens höjningar. Att räntan kommer upp från de extremt låga konstlade nivåer vi haft de senaste åren borde egentligen inte komma som någon överraskning. Knappt hälften av våra räntor är säkrade främst via swapavtal som löper på mer än tre år.

Inför kvartalsskiftet externvärderades cirka 35 procent av portföljen. Därutöver värderades en större andel internt. Vi såg en yielduppgång på 8 punkter i vår portfölj till följd av det högre ränteläget. I Hammarby Sjöstad såg vi något sjunkande avkastningskrav sedan transaktioner i området under kvartalet gjorts på lägre nivåer än tidigare.

Portföljen uppvisade totalt sett en realiserad värdetillväxt med 253 Mkr. De ökade avkastningskraven motverkades positivt av indexering vilket är huvudförklaringen till värdeökningen. Våra externa värderare räknade med 7 procent i indexering för 2022. Vi har närmare 100 procent av portföljen kopplat till index.

Avkastningskraven kommer antagligen följa räntan upp under resterande del av året och 2023 men hur mycket det påverkar oss vill jag inte spekulera i ännu. Folksam förvärv i innerstaden, fastigheterna Kortbyrå 19 och 20, från DNB i början av oktober till en yield på runt 3,1 procent procent visar att de långsiktiga investerarna fortfarande är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm.

På projektsidan har inflationen gjort det svårt att budgetera framtida projektkostnader. Vi lägger mycket kraft på upphandling och planering bland annat avseende materialval och timing avseende beställningarna i syfte

att hålla kostnaderna nere. Vi har ett nära samarbete med våra entreprenörer. Vi ser en generell kostnadsökning i projekten på 10 - 15 procent. I vårt projekt med Alfa Laval i Flemingsberg har kostnaden ökat med cirka 20 procent. Projektets speciella karaktär med bland annat stort krav på bärningskraft till innovationscentret kräver mycket stål i produktionen. Stål är en av de insatta varor som haft störst kostnadsökning sedan kriget i Ukraina.

På bostadssidan följer vi utvecklingen noga och vi har den lyxen att vi kan ha kvar våra byggrätter i portföljen och starta projekt när vi anser att marknaden och kostnadsbilden har stabiliserats sig. Som det ser ut idag kommer vi dra ner på takten för nya bostadsprojekt några kvartal framåt. I förra veckan fick även ett kvitto på vårt fina hållbarhetsarbete när vi fick 94 poäng av 100 i årets GRESB-undersökning. Vi rankas högst inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa. Medelbetyg i undersökning var 73 poäng. Att vi rankas högst i vår kategori är inte det väsentliga utan det viktigaste är att vi som bransch jobbar tillsammans för att hitta lösningar på våra gemensamma utmaningar.

Att vår bransch, efter många år av ständigt solsken, står inför bistrare tider håller säkert alla med om. Vägen framåt kommer vara skumpigare. Vart allt tar vägen kan jag inte svara på men vi kommer fortsätta att gmeta på, ta hand om våra kunder, fastigheter och stadsdelar som tidigare. Det är även tryggt att ha en stabil och skuldfri huvudägare när det blåser kyligare vindar. Men vi är väl rustade, vi har en i grunden stark balansräkning, vi känner våra kunder väl, vi har en erfaren, professionell och kundnära organisation och kommer med ödmjukhet ta oss an framtidens utmaningar och möjligheter.

Stefan Dahlbo, VD

Resultat jan-sep 2022¹

Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 105 Mkr (3 142) motsvarande 16:05 kr per aktie (9:72). Periodens resultat före skatt uppgick till 6 458 Mkr (3 989). Ett högre förvaltningsresultat och högre värdeförändringar avseende både fastigheter och räntederivat innebar att resultatet före skatt ökade i jämförelse med samma period föregående år.

TREDJE KVARTALET I KORTHET

- Fortsatt god aktivitet på hyresmarknaden med visningar, förhandlingar och avslut.
- Nyuthyrningen uppgick till 39 Mkr (88).
- Nettouthyrningen uppgick till 25 Mkr (74).
- Hyresintäkterna uppgick till 771 Mkr (721).
- Överskottsgraden uppgick till 76 procent (79).
- SHHs nettoomsättning uppgick till 104 Mkr och bruttoresultat uppgick till 6 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 408 Mkr (404).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 253 Mkr (881) varav projekt -2 Mkr (480).
- Realiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 277 Mkr (124).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 728 Mkr (1 096).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

Hyresintäkterna ökade till 2 251 Mkr (2 143) och driftöverskottet uppgick till 1 667 Mkr (1 616). Intäktsökningen var främst hänförlig till förvärv och inflyttningar i projektfastigheter samt index men inkluderar också intäkter av engångskaraktär om 6 Mkr. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 5 procent (1). Ökningen avsåg främst hyresintäkter från de färdigställda projektfastigheterna Nationalarenan 3 och Poolen 1. Nyuthyrningar, omförhandlingar och index möttes av minskade intäkter efter Skatteverkets avflyttning från Nöten 4. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade kostnader för el och fastighetsskatt. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 3 procent (1). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (75).

RESULTAT BOSTADSUTVECKLING

SHH Bostad ingår sedan fjärde kvartalet 2021 i Fabegekoncernens resultat. Omsättning bostadsutveckling uppgick under perioden till 132 Mkr. Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -122 Mkr, varav administrativa kostnader -21 Mkr. Bruttoresultatet uppgick därmed till 10 Mkr. Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställs. Under perioden har ett projekt i Riksten slutavräknats. Resultatavräkning i delägda projekt redovisas på raden för resultatandelar i intressebolag.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -77 Mkr (-85). 2021 års utfall inkluderade engångskostnader för Fabeges nya huvudkontor.

FINANSNETTOT

Räntenettet uppgick till 423 Mkr (-365). De ökade räntekostnaderna berodde på en större lånevolym och högre snittränta. Under tredje kvartalet ökade snitträntan något sedan Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, dvs stibor. Snitträntan per 30 september

uppgick till 2,13 procent (1,79). Tomträttsavgälder uppgick till -31 Mkr (-26).

RESULTATANDELAR I INTRESSEBOLAG

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -8 Mkr (-20) varav -38 Mkr avsåg tillskott till Arenabolaget och 30 Mkr avsåg slutavräkning avseende det delägda bostadsutvecklingsprojektet i Lagern 3, Råsunda.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Under tredje kvartalet externvärderades cirka 35 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 89,4 Mdkr (83,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 432 Mkr (2 420). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under första halvåret med 0,07 procent men ökade igen under tredje kvartalet med 0,08 till 3,77 procent (3,76 vid årsskiftet). Förändringen under första halvåret berodde främst på en eftersläpning baserad på transaktioner i slutet av förra året och i början av innevarande år. Under tredje kvartalet ökade avkastningskraven som en följd av det högre ränteläget. I värderingarna motverkades det av ökade hyresnivåer till följd av högre inflations-antaganden.

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

SKATT

Periodens skattekostnad uppgick till -1 353 Mkr (-847). Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under innevarande år.

SEGMENTSRAPPORTERING

I och med förvärvet av SHH har segmentsrapporten arbetats om.

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

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE, JAN-SEP 2022

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	
Ingående verkligt värde 2022-01-01	83 256
Fastighetsförvärv	1 068
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 617
Orealiserade värdeförändringar	3 432
Försäljning, utrangering och övrigt	0
Utgående verkligt värde 2022-09-30	89 373

GENOMSNISSLIGT AVKASTNINGSKRAV, 2022-09-30

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,43%
Solna	3,93%
Hammarby Sjöstad	3,92%
Flemingsberg	4,95%
Övriga marknader	4,45%
Genomsnittlig avkastning	3,77%

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 575 Mkr (1 559) motsvarande 77 procents överskottsgrad (78). Uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (90). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 092 Mkr (1 125). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 835 Mkr (1 698).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 63 Mkr (31) motsvarande en överskottsgrad på 45 procent (37). Förvaltningsresultatet uppgick till 14 Mkr (-15). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 191 Mkr (160).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om 389 Mkr (563). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoreultat avseende bostadsutveckling om 16 Mkr (-). Förvaltningsresultatet uppgick till 8 Mkr (-). Mer information om segments-fördelningen framgår av segments-rapporten och av segmentsnotan på sidorna 10 och 24.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 48 232 Mkr (45 174) och soliditeten till 51 procent (51). Den av årsstämman beslutade utdelningen har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 153 kr (141). EPRA NRV uppgick till 185 kr per aktie (171).

GOODWILL

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

FASTIGHETER

Redovisat fastighetsvärde avser Fabeges förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per 30 september 2022 uppgick det totala fastighetsvärdet till 89,4 Mdkr (83,3).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom SHH. Värdet uppgick per kvartalsskiftet till 957 Mkr (821) varav pågående produktion 571 Mkr och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 386 Mkr.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 129 Mkr (1 141). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 382 Mkr (46). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 579 Mkr (-1 748), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 051 Mkr (626). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 17 Mkr (65) under perioden.

10-ÅRIGT AVTAL MED NIB

Nordiska Investeringsbanken (NIB) och Fabege har avtalat om ett 10-årigt lån om 432,5 Mkr för finansiering av Skandinavians första nollenergi-hotell i Arenastaden, Solna.

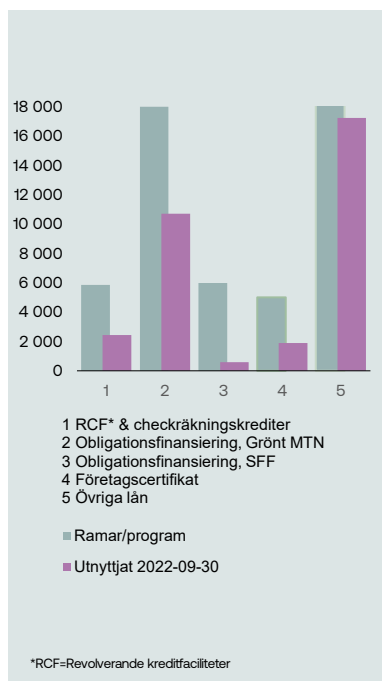
”Lånet från NIB kompletterar våra befintliga finansieringskällor och bidrar till lång kapitalbindning. Vi är glada över att projektet Nationalarenan 3 möter de hårda krav på hållbarhet som ställs av NIB”, kommenterar Åsa Bergström, CFO på Fabege.



Finansiering

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

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



100%

Grön finansiering
30 september 2022

Moody's Rating

BAA2

stable outlook

Bekräftad av Moody's i maj 2022

FINANSIERING

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

Oron på de finansiella marknaderna har fortsatt vilket medfört en fortsatt förflyttning från kapitalmarknaden till bank. Under tredje kvartalet tecknades två nya tioåriga bankfaciliteter om mer än 1,6 Mdkr och en befintlig facilitet utökades med ytterligare 1 Mdkr samtidigt som obligations- och certifikatförfall har återbetalats. Utestående certifikat och obligationer uppgick per kvartalsskiftet till totalt 13 Mdkr vilket är en minskning med 2 Mdkr jämfört med föregående kvartal. Inklusive backup-faciliteten för certifikatsprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna till 4,4 Mdkr.

Fabeges räntebindningstid uppgick per kvartalsskiftet till 2,9 år. Derivatportföljen bestod av ränteswapar om totalt 17 950 Mkr, med förfall till och med 2032 och en fast årlig ränta mellan -0,18 och 1,30 procent.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 24 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 13 Mkr (12) avseende projektfastigheter aktiverats.

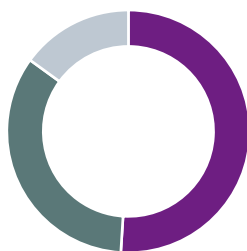
Fabeges har en stark tilltro till finansmarknadens möjlighet att bidra till ett mer hållbart samhälle och vill vara en aktiv part i dess omvandling mot ett större ansvarstagande. Under 2020 nåddes målsättningen om 100 procent grön finansiering vilket även blev utfallet för detta kvartal. Ytterligare steg har även tagits att bredda den hållbara finansieringen med att koppla den till EUs nya taxonomi. Här ingår, förutom höga krav på energieffektivitet, även klimatanalyser som bedömer risker förknippade med klimatförändringar i form av till exempel översvämningar, starka vindar, stark värme med flera extrema väderfenomen.

FINANSIERING, 2022-09-30

	2022-09-30	2021-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	32 882	30 399
varav utestående MTN, Mkr	10 700	10 950
varav utestående SFF, Mkr	600	1 524
varav utestående certifikat, Mkr	1 890	2 250
Outnyttjade kreditlöften, Mkr ¹	2 521	3 374
Kapitalbindning, år	4,6	4,9
Räntebindning, år	2,9	3,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	67	76
Derivat marknadsvärde, Mkr	1 750	-65
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	2,13	1,71
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	2,09	1,62
Ej pantsatta tillgångar, %	43,6	43,8
Belåningsgrad, %	36,4	36,5

¹ Exkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

KAPITALFÖRSÖRJNING



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

SÄKERHETSFÖRDELNING



- Pantsatta tillgångar 56%
- Ej pantsatta tillgångar 44%

FINANSIELLA MÅL

Styrelsen i Fabege har beslutat om följande finansiella mål:

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

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2022-09-30

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	12 519	3,94	38
1-2 år	3 200	0,71	10
2-3 år	2 537	0,96	8
3-4 år	3 400	0,87	10
4-5 år	3 250	1,07	10
5-6 år	3 676	1,53	11
6-7 år	2 100	0,63	6
7-8 år	800	0,39	2
8-9 år	600	0,66	2
9-10 år	500	0,80	2
11 år	300	0,88	1
Totalt	32 882	2,09	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2022-09-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	1 890	1 890
< 1 år	2 160	2 000
1-2 år	12 162	8 911
2-3 år	4 587	3 587
3-4 år	2 705	2 705
4-5 år	3 750	3 750
5-10 år	6 376	6 376
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	37 293	32 882

GRÖN FINANSIERING, 2022-09-30

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	10 700	10 700
Gröna obligationer via SFF, Mkr	600	600
Gröna företagscertifikat, Mkr	1 890	1 890
Gröna lån, övriga, Mkr	24 103	19 692
Total grön finansiering, Mkr	37 293	32 882
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	57 886	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	18 941	

GRÖN FINANSIERING

Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomi och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Grön finansiering ger Fabege bättre villkor och tillgång till fler finansieringsalternativ.

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

Verksamheten jan-sep 2022¹

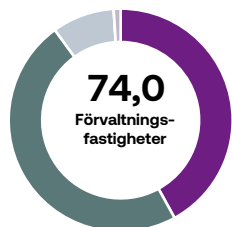
Aktiviteten på hyresmarknaden var fortsatt god och nettouthyrningen under perioden uppgick till 69 Mkr. Omförhandlingar bidrog positivt till hyresvärdet i omförhandlade kontrakt med 10 procent. Projekten fortlöpte enligt plan, dock med ökade kostnader i de projekt som är under uppstart.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE, 2022-09-30, MDKR

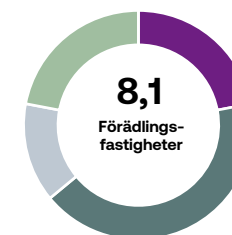
- Innerstaden
- Solna
- Hammarby Sjöstad
- Flemingsberg
- Övriga marknader



■ 37% ■ 49% ■ 10% ■ 3% ■ 1%



■ 42% ■ 48% ■ 9% ■ 0% ■ 1%



■ 22% ■ 42% ■ 14% ■ 22% ■ 0%



■ 10% ■ 73% ■ 8% ■ 8% ■ 1%

FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fabeges verksamhet med förvaltning och stads- och fastighetsutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Den 30 september 2022 ägde Fabege 103 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,9 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 89,4 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 15,4 Mdkr.

UTHYRINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen ökade åter under tredje kvartalet till 90 procent (90 procent vid årsskiftet). Större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park. Avtalade in- och avflyttningar i förvaltningsportföljen förväntas bidra med ytterligare 35 Mkr i löpande årliga hyresintäkter under de kommande kvartalen. Den ekonomiska uthyrningsgraden i förädlingsfastigheterna mäts inte då merparten av dessa fastigheter tomställts eller delvis hyrs ut på korttidskontrakt i väntan på rivning eller ombyggnation. Dessa motsvarar en yta om 236 tkvm varav 142 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 207 Mkr. De stora pågående projekten omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 156 tkvm med ett hyresvärde om 405 Mkr. Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick per kvartalsskiftet till 27 procent.

NETTOUTHYRNING

Under perioden tecknades 109 (101) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 176 Mkr (231) varav 83 procent (82) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -107 Mkr (-101). Nettouthyrningen uppgick till 69 Mkr (130). Hyreskontrakt om 94 Mkr (153) omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 10 procent (12). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 88 Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 87 procent (76).

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under första kvartalet förvärvades Generatorm 10, Flemingsberg. Vidare genomfördes en fastighetsdelning där Hagalund 2:10, Haga Norra, delades i 6 fastigheter. De nya fastigheterna avser kommande delprojekt i den fortsatta utvecklingen av kontor och bostäder i Haga Norra. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Kabelverket 2, Älvsjö. Vidare tillträdde SHH en mindre bostadsfastighet i Borås. I augusti tillträdde Separatorm 1, Flemingsberg. Totalt förvärvades fastigheter för 1 068 Mkr under perioden.

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under perioden uppgick investeringarna till 1 617 Mkr (1 458) i befintliga fastigheter och projekt, varav 980 Mkr (1 100) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 637 Mkr (358) och avsåg främst hyresgäst Anpassningar varav 124 Mkr avsåg anpassning för Convendum i Bocken 39, Kungsgatan.

AVSLUTADE PROJEKT

Under första kvartalet färdigställdes nybyggnationen av Poolen 1, Arenastaden, och Tieto Evry tillträdde sina lokaler den 31 mars. I juni färdigställdes Convendums lokaler i Bocken 39, Kungsgatan.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

I Glädjen 2, Stadshagen, fortsatte ombyggnationen med en total beräknad investering om 185 Mkr. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-in-use, excellent. Första hyresgästen flyttade in i juni 2021. Projektet fortlöper med anpassningar för kommande hyresgäster med tillträden under fjärde kvartalet 2022 samt under första kvartalet 2023. Uthyrningsgraden uppgår till 71 procent.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-SEP 2022

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsportföljen	637
Investeringar i förädlingsfastigheter	101
Investeringar i projektfastigheter	879
Totala investeringar	1 617

FASTIGHETSFÖRVÄRV, JAN-SEP 2022

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyr-ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Generatorm 10	Flemingsberg	Mark	0
Kvartal 2			
Kabelverket 2	Älvsjö	Kontor	22 198
Solrosen 3	Borås	Bostad	800
Kvartal 3			
Separatorm 1	Flemingsberg	Mark	0
Totalt			22 998

I februari togs första spadtaget avseende nybyggnation av lokaler för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4, Flemingsberg. Produktionen pågår enligt plan med färdigställande av grundläggningsarbeten. Stommontaget påbörjas i oktober. Investeringen beräknas uppgå till 445 Mkr och fastigheten ska stå klar för inflyttning i juni 2024. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, very good.

Projektet avseende nybyggnation av det första kontorshuset på fastigheten Ackordet 1, Haga Norra, fortgår med montering av stommen. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1,4 Mdkr. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, excellent. Första hyresavtalet tecknades i september. Uthyrningsgraden uppgår därmed till 5 procent.

Parkeringshusprojektet på fastigheten Semaforen 1, Arenastaden löper på. Ledningsomläggning och grundläggning har färdigställts och stommontage påbörjats. Investeringen beräknas uppgå till 330 Mkr efter prognoshöjning. Projektet beräknas ge ett negativt resultat på ca -110 Mkr men löser en parkeringsskuld och därmed kostnadsbesparingar i andra intilliggande projekt.

I Flemingsberg fortgår projektet avseende kontor och laboratorier för Alfa Laval. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft har Fabege tillträtt fastigheten som fått benämningen Separatorm 1. Projektet har utökats till att omfatta cirka 23 400 kvm uthyrningsbar yta exklusive garage varav Alfa Laval hyr cirka 91 procent. Investeringen beräknas uppgå till 1 045 Mkr exklusive markförvärv. Den utökade investeringskostnaden förklaras dels av att projektet utökats och dels av ökade kostnader för grundläggning och materialpriser. För labbytorna krävs extraordinär hållbarhet med mycket stål vilket drivit en stor del av ökningen. Alfa Laval tillträder under andra kvartalet 2025.

Ombyggnation av Nöten 4, Solna strand har påbörjats med bashusinvesteringar. Fastigheten anpassas för flera hyresgäster och investeringen beräknas uppgå till 770 Mkr. Inga hyresavtal har ännu tecknats.

KOMMANDE PROJEKTSTARTER

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

PROJEKTKOSTNADER

Oron i världen till följd av pandemi och krig och stigande inflation påverkar priser på t ex byggmaterial och transporter vilket tillsammans med risk för försenade

leveranser kan påverka kostnadsbildningen och projektkalkylerna. Det gäller framför allt i de projekt som är under uppstart som Nöten, Påsen och projekten i Flemingsberg.

SHH BOSTAD

SHH projektportfölj omfattar 26 projekt varav 8 drivs i pågående produktion med en bedömd investeringsvolym om dryga 1 Mdkr. Under första kvartalet produktionsstartades ett projekt i Botkyrka, BRF-projektet Översten. Vidare har ett BRF-projekt förvärvat under första kvartalet 2022 i Karlskrona tillsammans med Balder. Under andra kvartalet färdigställdes och slutavräknades BRF-projektet Kaptener i Botkyrka. Dessutom försäljningsstartades BRF-projektet Fyrklövern i Upplands Väsby om 18 radhus under andra kvartalet med en uppnådd försäljningsgrad om ca 90 procent. Under tredje kvartalet konverterades ett av projekten i Botkyrka om 52 lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter. Dessa kommer saluföras med start under fjärde kvartalet. Efter denna konvertering uppgår försäljningsgraden för BRF-projekten i pågående produktion till 85 procent. Vidare genomfördes de första etappinflyttningarna i Vårbruket, Landskrona, om 13 lägenheter och i Slottsträdgården, Sigtuna, om 8 radhus.

BOSTADSUTVECKLING I JOINT VENTURES

Bostadsprojektet i samarbete med Brabo i Haga Norra löper på enligt plan. Projektet omfattar 418 lägenheter som produceras i en 3D-fastighetsbildning ovanpå den anläggning som Fabege uppfört åt Bilia. Den beräknade investeringen uppgår till cirka 1,1 Mdkr. Projektet finansieras med ägarlån. Totalt har 383 lägenheter sålts varav 354 tecknats med upplåtelseavtal och 29 med icke bindande bokningsavtal. 337 lägenheter har tillträtts av bostadsrättsinnehavarna. I takt med färdigställande konverteras bokningsavtal till upplåtelseavtal. Pågående arbeten avser färdigställande av lägenheter inför de sista inflyttningarna i februari 2023.

Bostadsrättsprojektet i fastigheten Lagern 3, Råsunda, som drivs i ett JV-bolag med TB-gruppen är färdigställt och samtliga lägenheter har tillträtts. Reavinsten om 74 Mkr från försäljningen av fastigheten till JV-bolaget redovisades i första kvartalet 2022 som en realiserad värdeförändring. Projektet har under tredje kvartalet slutavräknats vilket för Fabeges del innebar en vinst om 30 Mkr som redovisats under resultatandelen från intressebolag.

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

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2022-09-30

Fastighets- beteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar		Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad invest- ering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
				yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹				
Glädjen 12	Kontor	Marieberg	Q1-2023	10 750	71%	45	731	185	120
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q1-2024	53 400	0%	130	1 804	770	75
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	111	445	86
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q2-2024	27 000	5%	94	767	1 356	353
Separatoren 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	180	1 045	66
Semafören 1	Parkering	Arenastaden	Q4-2023	18 000	0%	15	0	330	109
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4-2024	11 000	0%	38	458	373	15
Summa				155 450	27%	405	4 051	4 504	824
Övriga Mark- och projektfastigheter							3 201		
Övriga Förädlingsfastigheter							8 107		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							15 359		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2022-09-30.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 405 Mkr (fullt uthyrd) från 16 Mkr i löpande årshyra per 30 September 2022.

BYGGRÄTTER, 2022-09-30

Område	Kommersiella byggrätter			Bostadsbyggrätter			
	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	32 400	4	7 700	Innerstaden	1 300	0	0
Solna	353 300	18	7 800	Solna	283 100	48	10 100
Hammarby Sjöstad	73 900	41	9 200	Hammarby Sjöstad	4 300	100	5 800
Flemingsberg	236 900	7	5 500	Flemingsberg	262 500	0	6 000
SHH Bostad	7 100	0	14 400	SHH Bostad	123 500	83	4 400
Övriga	20 000	100	1 600	Övriga	-	-	-
Summa	723 600	18	7 100	Summa	674 700	36	7 400

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättsyta. Utveckling kommer i vissa fall kräva rivning av befintliga ytor vilket kommer att belasta projektkalkylen. Volymerna är inte maximerade. Pågående planarbeten syftar till att öka volymen tillkommande byggrätt. Samtliga avtalade markanvisningar har inkluderats.

FASTIGHETSBESTÅNDET, 2022-09-30

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	61	977	74 014	3 251	90
Förädlingsfastigheter ¹	18	236	8 107	394	-
Mark och projektfastigheter ¹	24	84	7 252	20	-
Summa	103	1 297	89 373	3 665	
Varav Innerstaden	27	325	33 296	1 372	89
Varav Solna	53	738	44 013	1 790	89
Varav Hammarby Sjöstad	11	136	8 568	376	94
Varav Flemingsberg	8	70	2 340	68	-
Varav Övriga	4	28	1 156	59	93
Summa	103	1 297	89 373	3 665	90

¹ Se vidare under definitioner. ² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 152 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 september 2022) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2022					2021				
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
	Förvaltning	Förädling	Projekt	SHH	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	SHH	Totalt
Hyresintäkter	2 056	141	47	7	2 251	2 006	83	54		2 143
Omsättning bostadsutveckling	0			132	132					0
Summa nettoomsättning	2 056	141	47	139	2 383	2 006	83	54		2 143
Fastighetskostnader	-481	-78	-24	-1	-584	-447	-52	-28		-527
Kostnader bostadsutveckling				-122	-122					0
Bruttoresultat	1 575	63	23	16	1 677	1 559	31	26	0	1 616
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	1 575	63	23	6	1 667	1 559	31	26	0	1 616
Överskottsgrad, %	77%	45%	49%	86%	74%	78%	37%	48%		75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling				10	10					
Central administration	-64	-7	-5		-76	-72	-9	-4		-85
Räntenetto	-353	-40	-23	-8	-424	-314	-37	-14		-365
Tomträttsavgäld	-28	-2	-1		-31	-28		1		-27
Resultatandelar i intressebolag	-38		30		-8	-20				-20
Förvaltningsresultat	1 092	14	24	8	1 138	1 125	-15	9	0	1 119
Realiserade värdeförändr. fastigheter	0		74	-	74		0	56		56
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	2 835	191	389	17	3 432	1 698	160	563		2 421
Resultat före skatt per segment	3 927	205	487	25	4 644	2 823	145	628		3 596
Värdeförändr. räntedervat & aktier										
Resultat före skatt					4 644					3 596
Marknadsvärde fastigheter	73 740	8 107	7 252	274	89 373	67 064	8 147	5 158		80 369
Projekt & exploateringsfastigheter				957	957					-
Uthyrningsgrad, %	90					90				

¹ Förklaring av klassificering samt omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 24.

Fabeges hållbarhetsarbete

Vår ambition stannar inte vid att utveckla hållbara stadsdelar, fastigheter och lokaler. Vi ska bidra till ett hållbart Stockholm. Vår hållbarhetsstrategi är integrerad i vår affärsidé, affärsmodell och företagskultur.

Mål 2030

- **Klimatneutral förvaltning.**
- **Halverad klimatpåverkan i projektutveckling.**

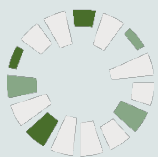
74

kWh/kvm

Genomsnittlig energi-
användning rullande 12
månader per 30 september

GRESB 2022

I 2022 hållbarhetsranking av GRESB nådde Fabege 94 poäng av 100. Medelbetyget var 74 poäng.



GRESB
★★★★★ 2022

Mål & strategi

STADSUTVECKLING

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

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN I PROJEKT

Ryggraden i Fabeges klimatarbete är de mål och den färdplan vi fastställt till stöd för Parisavtalet genom Sciences Based Targets initiative. År 2030 ska Fabege ha minskat sin klimatpåverkan i byggprojekt genom att livscykelanalysen påvisar på en halvering av kg CO₂e/BTA jämfört med 2019. Det kommer att ställa krav på att vi i vår projektutveckling arbetar innovativt med bland annat återbruk, materialval, ny teknik och tuffa krav vid upphandlingar. I det pågående kontorsprojektet Ackordet 1, Haga Norra, ligger vi just nu på en reduktion av CO₂ om ca 22% med målsättningen att nå 25% vid slutbesked.

Fabege arbetar långsiktigt, målstyrt och integrerat med att skapa mer hållbara fastigheter. Vårt övergripande långsiktiga mål är att Fabeges förvaltning ska vara klimatneutral 2030 vilket mäts i kg CO₂e/kvm. Med det menar vi att vi ska ha kontroll över alla de utsläpp som är kopplade till vår verksamhet och att vi ska minimera utsläppen i största möjliga utsträckning med de medel som finns tillgängliga. De utsläpp vi inte kan påverka ska vi uppväga i form av klimatkompensation såsom

att investera i additiv teknik som minskar koldioxidhalten i atmosfären.

ENERGIEFFEKTIVISERINGSMÅL

Fabeges energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 överträffade vi målet i den svenska energiöverenskomsten om 50 procent effektivare energianvändning 2030 jämfört med 2005. 2021 låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 77 kWh/kvm (ackumulerat tolv månaders utfall). Målsättningen är en genomsnittlig energianvändning på 77 kWh/kvm 2023 och utfallet Q3 är 74 kWh/kvm rullande 12 månader.

Energimarknaden i Europa är väldigt ansträngd vilket kommer att påverka många företag i vinter. Fabege har länge jobbat aktivt med energieffektiviseringar och vi är stolta över att idag vara en av dem med allra lägst energianvändning i branschen. Under kvartalet har vi ytterligare intensifierat våra energieffektiviseringar inom alla energislag, men med särskilt fokus på el. Den tekniska driften har under kvartalet fördjupat arbetet med stöd av en 30-punktslista och genomför nu de åtgärder som är lämpliga på respektive fastighet.

MILJÖCERTIFIERING AV FASTIGHETER

Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska certifieras enligt BREEAM-SE / BREEAM-In-Use. Sedan 2019 är samtliga projekt- och förvaltningsfastigheter certifierade. Fabeges nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, ambition nivå Excellent och förvaltningsfastigheterna enligt BREEAM In-Use, ambitionsnivå Very Good. Av Fabeges 103 fastigheter var 63 certifierade vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 83 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd. De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

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

All nyproduktion av bostäder certifieras enligt Svanen.

GRÖNA RAMVERKET UPPDATERAT I JUNI 2022

Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredje-partscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Läs mer på www.fabegese.se.

EU-TAXONOMIN

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

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

CERTIFIERADE FASTIGHETER

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	48	7 14 992	66,0%
BREEAM-SE	12	318 855	30,0%
BREEAM Bespoke	1	7 364	1,0%
Miljöbyggnad	2	29 840	3,0%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 071 051	100%

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	Q3-2022	2021	2020	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	52	77	74	Max 77 kWh/kvm Atemp
Andel förnybar energi, %	95	95	96	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	63	59	59	-
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	83	81	82	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	96	96	96	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	89	80	73	100
Grön finansiering, %	100	99	100	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	n/a	86	79	2022 minst 85%
GRESB, poäng	94	93	93	>90

INITIATIV INOM SOCIAL HÅLLBARHET

Fabeges samverkar med kunder, kommuner, myndigheter, andra fastighetsägare och föreningslivet för att skapa trygga och attraktiva områden. Vi fortsätter att fokusera på social hållbarhet i stadsplanering och projekt när vi utvecklar den fysiska miljön i våra stadsdelar. Fabeges engagemang inriktar sig på nätverk och dialog samt utbildning, fritid, hälsa och arbete.

Exempel på initiativ:

- Startat BID i Flemingsberg
- Läxhjälp i Flemingsberg
- Changers Hub i Huddinge
- TalangAkademin i Huddinge
- Stöd till Stadsmissionen
- Street Gallery, Solna Business Park
- Stöd till lokala idrottsföreningar
- Pep Parker i Solna
- Vinnovaprojektet "Social hållbarhet i den fysiska miljön"
- Natur och miljöboken, läromedel för årkurs 4, 5 & 6.

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Detta är en kvartalsvis uppföljning av Fabeges arbete med hållbarhetsfrågor. Utgångspunkten är Fabeges årliga hållbarhetsredovisning. Kvartalsrapporten är inte upprättad enligt GRI:s riktlinjer och tar därför inte upp vissa frågor. En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i hållbarhetsrapporten, läs mer på www.fabegese.se/hallbarhet.

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	697	50,9%	36,6%
0	0	50,6%	36,8%
-1	-697	50,4%	36,9%

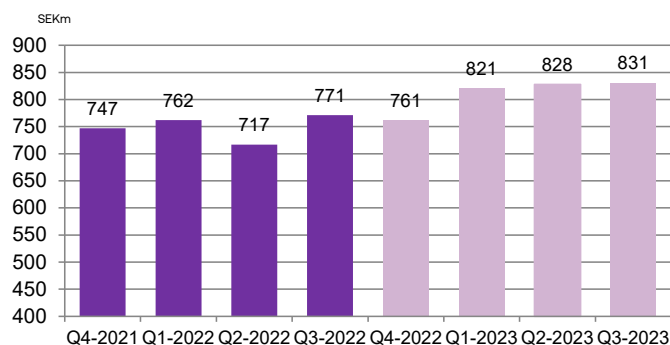
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procent värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	30,8
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	28,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	32,4
Fastighetskostnader	1%	7,6
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	1%-enhet	100,2
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	328,8

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

HYRESINTÄKTER – UTVECKLING KOMMANDE FYRA KVARTAL



I grafen ovan visas utvecklingen av kontrakterade hyresintäkter inklusive kända in- och avflyttningar och omförhandlingar men exklusive uthyringsmål. Hyresavtalen har uppräknats med bedömt utfall av index från och med Q1 2023. Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktspportfölj per bokslutsdagen.

PERSONAL

Vid periodens slut var 228 personer (195) anställda i koncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 287 Mkr (262) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 2 826 Mkr (269). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 1 200 Mkr. Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 8 Mkr (9).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal		Andel, %
	hyresavtal	Arshyra, Mkr	
2022 ¹	281	136	4%
2023 ¹	461	431	14%
2024	252	306	10%
2025	209	439	14%
2026	157	449	14%
2027+	122	1 223	39%
Kommersiellt	1 482	2 983	95%
Bostadsavtal	121	12	0%
Garage- och parkering	683	135	5%
Totalt	2 286	3 130	100%

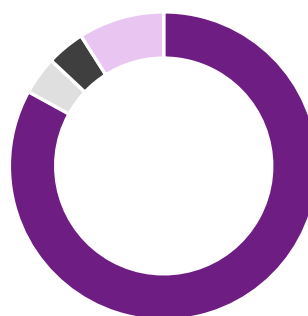
¹Varav drygt 145 mkr redan är omförhandlade då gällande avtal löper ut. Genomsnittlig kontraktslängd 5,1 år.

STÖRSTA KUNDERNA

	Andel ¹ , %	Löper till år
SEB	6,0%	2037
ICA Fastigheter Sverige AB	3,0%	2030
Telia Company	3,0%	2031
TietoEvry	3,0%	2029
Convendum	2,0%	2034
Carnegie Investment Bank AB	2,0%	2027
Swedbank	2,0%	2029
Migrationsverket	2,0%	2028
Bilia AB	2,0%	2041
Svea Ekonomi AB	2,0%	2027
Summa	27%	

¹Andel av kontrakterad hyra.

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



- Kontor, 83%
- Butik, 4%
- Industri/logistik, 4%
- Övrigt, 9%

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Förändringarnas effekt på koncernens resultat inklusive en känslighetsanalys samt en mer utförlig beskrivning av risker och möjligheter framgår av avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2021 (sidorna 74–83).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av avsnittet Risker och möjligheter och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2021. Även den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2021 (sidorna 74–83).

Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger. Belåningsgraden ska uppgå till maximalt 50 procent. Skuldkvoten ska uppgå till max 13 gånger.

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

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

SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsavslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

MARKNADSUTSIKTER

Vi upplever att hyresmarknaden i Stockholm är stabil med god efterfrågan på kontorslokaler i alla våra områden. Nyuthyrningar och omförhandlingar görs fortsatt på bra nivåer.

Kapitalmarknaden fungerar idag dåligt för fastighetsbolagen. Kapital finns tillgängligt men till priser som driver branschen mot utökad andel bankfinansiering. Vidare får stigande marknadsräntor en negativ effekt på intjäningen. Fabeges bundna andel uppgår till 67 procent vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har hittills haft en begränsad effekt på avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har mötts av högre inflationsantaganden. Marknaden förväntar sig fortsatt stigande avkastningskrav i takt med stigande marknadsräntor. Även om affärsavsluten på transaktionsmarknaden är få så bekräftar de affärer som genomförts att de långsiktiga investerarna fortfarande är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm.

Fabege har en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under perioden. Genom förvärvet av SHH i höstas tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Fabege präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, stabila kunder och engagerade medarbetare. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fabege upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2022 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 20 oktober 2022

Stefan Dahlbo
VD

Revisors granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2022 till 30 september 2022. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 20 oktober 2022
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Fabegeaktien

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

ÄGARE*

Den 30 september 2022 hade Fabege totalt 43 540 kända aktieägare varav 64,2 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerar 50,3 procent av antalet aktier och röster.

UTDELNINGSPOLICY

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

FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER*

Årsstämman 2022 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 september till 16 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,89 procent av antalet registrerade aktier.

STÖRSTA ÄGARE, 2022-09-30

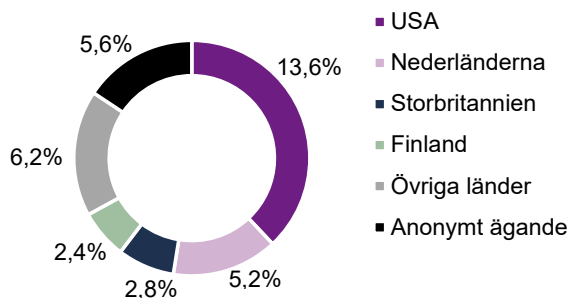
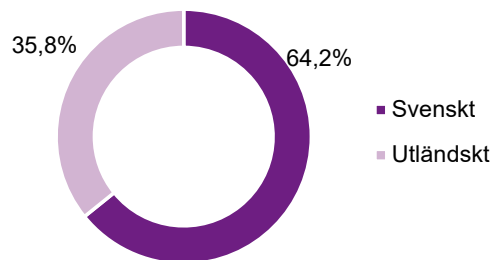
	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	52 108 718	16,6	16,6
BlackRock	15 745 399	5,0	5,0
Handelsbanken Fonder	11 852 904	3,8	3,8
Länsförsäkringar Fonder	10 580 975	3,4	3,4
Vanguard	10 198 260	3,2	3,2
Nordea Fonder	7 371 159	2,3	2,3
Mats Qviberg med familj	7 133 790	2,3	2,3
E.N.A City Aktiebolag	6 530 000	2,1	2,1
APG Asset Management	6 494 759	2,1	2,1
Folksam	6 185 600	2,0	2,0
Fjärde AP-fonden	5 797 362	1,8	1,8
Tredje AP-fonden	5 607 743	1,8	1,8
AFA Försäkring	4 265 111	1,4	1,4
Norges Bank	4 178 271	1,3	1,3
BNP Paribas Asset Management	3 815 321	1,2	1,2
Totalt 15 största aktieägare	158 149 409	50,3	50,3
Totalt antal utestående aktier	314 577 096	95,1	95,1
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,9	4,9
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100	100

OMSÄTTNING & HANDEL, JUL-SEP 2022

	Fabege
Lägsta kurs, kr	69,7
Högsta kurs, kr	110,3
VWAP, kr	93,3
Daglig snittomsättning, kr	55 955 005
Antal omsatta aktier, st	40 029 319
Snitt antal avslut, st	1 959
Antal avslut, st	129 300
Snittvärde per avslut, kr	28 562
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,18

ÄGARFÖRDELNING 2022-09-30

	Kapital & röster, %	Antal aktieägare
Utländska institutionella ägare	29,8	151
Svenska institutionella ägare	23,2	232
Övriga ägare	25,3	1 852
Svenska privatpersoner	16,0	41 305
Anonymt ägande	5,7	n/a
Totalt	100,0	43 540



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

Finansiella data

Koncernen

Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2022	2021	2022	2021	2021	Rullande 12 mån
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	okt-sep
Hyresintäkter ¹	771	721	2 251	2 143	2 889	2 997
Omsättning bostadsutveckling	104	0	132	0	62	194
Nettoomsättning	875	721	2 383	2 143	2 951	3 191
Fastighetskostnader	-186	-152	-584	-527	-704	-761
Kostnader bostadsutveckling	-98	0	-122	0	-71	-193
Bruttoresultat	591	569	1 677	1 616	2 176	2 237
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	585	569	1 667	1 616	2 185	2 236
Överskottsgrad, %	76%	79%	74%	75%	76%	75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	6	0	10	0	-9	1
Central administration	-22	-23	-77	-85	-110	-102
Räntenetto	-159	-124	-423	-365	-495	-553
Tomträttsavgäld	-11	-9	-31	-27	-36	-40
Resultatandelar i intressebolag	9	-9	-8	-20	2	14
Förvaltningsresultat	408	404	1 138	1 119	1 537	1 556
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	74	56	56	74
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	253	881	3 432	2 420	4 585	5 597
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	277	124	1 814	392	532	1 954
Värdeförändringar aktier	1	1	0	2	2	0
Resultat före skatt	939	1 410	6 458	3 989	6 712	9 181
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-211	-314	-1 353	-847	-1 312	-1 818
Periodens/Årets resultat	728	1 096	5 105	3 142	5 400	7 363
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet	0	0	0	0	0	0
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	0	0	14	0	6	20
Periodens/Årets totalresultat	728	1 096	5 119	3 142	5 406	7 383
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	728	1 096	5 119	3 142	5 406	7 383
Resultat per aktie, kr	2:30	3:40	16:05	9:72	16:73	23:08
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	321 998	314 577	321 998	321 332	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	315 965	322 602	318 102	323 102	322 743	318 993

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 90 Mkr (91 Mkr) för perioden januari - sept 2022.

² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022	2021	2021
	30 sep	30 sep	31 dec
Tillgångar			
Goodwill	205	-	205
Fastigheter	89 373	80 369	83 257
Nyttjanderättstillgång	1 090	897	1 092
Övriga materiella anläggningstillgångar	18	21	22
Derivatinstrument	1 750	94	121
Finansiella anläggningstillgångar	450	1 595	832
Projekt- och exploateringsfastigheter	957	-	821
Övriga omsättningstillgångar	1 250	448	1 411
Kortfristiga placeringar	95	96	96
Likvida medel	114	85	131
Summa tillgångar	95 302	83 605	87 988
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	48 232	43 007	45 174
Uppskjuten skatt	10 957	9 135	9 603
Övriga avsättningar	167	181	197
Räntebärande skulder ¹	32 882	28 393	30 399
Leasingskuld	1 090	897	1 093
Derivatinstrument	0	299	186
Ej räntebärande skulder	1 974	1 693	1 336
Summa eget kapital och skulder	95 302	83 605	87 988

¹ Varav kortfristiga 2 249 Mkr (2 798).

Koncernen

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital		Summa eget kapital
				hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Eget kapital 2021-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	33 428	41 542	0	41 542
Periodens resultat			5 400	5 400	0	5 400
Övrigt totalresultat			6	6		6
Summa intäkter och kostnader för perioden			5 406	5 406	0	5 406
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-613	-613		-613
Kontantutdelning			-1 161	-1 161		-1 161
Summa transaktioner med ägare			-1 774	-1 774	0	-1 774
Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	37 060	45 174	0	45 174
Periodens resultat			5 105	5 105		5 105
Övrigt totalresultat			14	14		14
Summa intäkter och kostnader för perioden			5 119	5 119	0	5 119
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-796	-796		-796
Beslutad ännu ej utbetald utdelning			-629	-629		-629
Kontantutdelning			-636	-636		-636
Summa transaktioner med ägare			-2 061	-2 061	0	-2 061
Eget kapital 2022-09-30	5 097	3 017	40 118	48 232	0	48 232

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2022	2021	2021
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Löpande verksamhet			
Bruttoresultat	1 677	1 616	2 176
Central administration	-77	-85	-110
Återläggning avskrivningar	4	4	7
Erhållen ränta	11	14	20
Erlagd ränta	-486	-408	-535
Betald inkomstskatt	0	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	1 129	1 141	1 558
Förändring av rörelsekapital			
Förändring projekt- och exploateringsfastigheter	-137	-	-94
Förändring av kortfristiga fordringar	439	-99	-59
Förändring av kortfristiga skulder	80	145	112
Summa förändring av rörelsekapital	382	46	-41
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 511	1 187	1 517
Investeringsverksamheten			
Förvärv av rörelse nettolikvidpåverkan	26	-	-734
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 588	-1 469	-1 890
Förvärv av fastigheter	-1 068	-446	-735
Avyttring av fastigheter	0	309	309
Övriga finansiella anläggningstillgångar	51	-142	72
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 579	-1 748	-2 978
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-636	-582	-1 161
Återköp egna aktier	-796	-516	-613
Upptagna lån	20 916	9 337	14 958
Amortering av skuld	-18 433	-7 613	-11 612
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 051	626	1 572
Periodens kassaflöde	-17	65	111
Likvida medel vid periodens början	131	20	20
Likvida medel vid periodens slut	114	85	131

Koncernen

Nyckeltal

	2022	2021	2021
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Finansiella ¹			
Avkastning på eget kapital, %	14,6	9,9	12,5
Ränteläckningsgrad, ggr	3,7	4,1	4,1
Soliditet, %	51	51	51
Belåningsgrad fastigheter, %	36	35	36
Skuldkvot, ggr	15,4	14,0	14,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,7
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr ²	16:05	9:72	16:73
Eget kapital per aktie, kr	153	134	141
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	4:8	3:67	4:70
Genomsnittligt antal aktier, tusental	318 102	323 102	322 743
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 578	321 998	321 332
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	103	90	94
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	89 373	80 369	83 257
Uthyrbar yta, kvm	1 309 000	1 238 000	1 247 000
Projekt & exploateringsfastigheter, Mkr	957	-	821
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90
Totalavkastning fastigheter, %	6,0	5,2	8,7
Överskottsgrad, %	74	75	76

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

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA nyckeltal

	2022	2021	2021
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	1 006	980	1 356
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	3:16	3:03	4:20
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	58 068	52 927	54 842
EPRA NRV, kr/aktie	185	164	171
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	54 203	50 413	51 832
EPRA NTA, kr/aktie	172	157	161
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	48 656	43 587	45 174
EPRA NDV, kr/aktie	155	135	140
EPRA Vakansgrad, %	10	9	10

Uppskjuten skatt

	2022	2021	2021
	30 sep	30 sep	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
- underskottsavdrag, Mkr	-261	-429	-532
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	10 881	9 665	10 174
- derivatinstrument, Mkr	360	-42	-13
- övrigt, Mkr	-23	-59	-26
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	10 957	9 135	9 603

Koncernen kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022				2021			2020
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Hysesintäkter	771	717	762	746	721	715	707	703
Ormsättning bostadsutveckling	104	22	7	62	-	-	-	-
Nettoomsättning	875	739	769	808	721	715	707	703
Fastighetskostnader	-186	-190	-208	-177	-152	-174	-201	-175
Kostnader bostadsutveckling	-98	-10	-14	-71	-	-	-	-
Bruttoresultat	591	539	547	560	569	541	506	528
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - Driftöverskott	585	527	554	569	569	541	506	528
Överskottsgrad	76%	74%	73%	76%	79%	76%	72%	75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	6	12	-7	-9	-	-	-	-
Central administration	-22	-30	-25	-25	-24	-30	-32	-24
Räntenetto	-159	-137	-127	-130	-124	-122	-118	-116
Tomträttsavgäld	-11	-10	-11	-9	-9	-9	-9	-8
Resultatandelar i intressebolag	9	-15	-3	22	-9	-11	-1	-10
Förvaltningsresultat	408	347	381	418	404	369	346	370
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	74	0	0	56	0	24
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	253	1 020	2 159	2 165	881	1 025	514	799
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	277	657	881	140	124	34	234	87
Värdeförändringar aktier	1	-1	0	0	1	0	0	-1
Resultat före skatt	939	2 023	3 495	2 723	1 411	1 484	1 094	1 279
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	0	0	-1
Uppskjuten skatt	-211	-428	-713	-465	-315	-301	-231	-244
Periodens resultat	728	1 595	2 782	2 258	1 096	1 183	863	1 034

Finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022				2021			2020
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Tillgångar								
Goodwill	205	205	205	205	-	-	-	-
Fastigheter	89 373	88 480	85 996	83 257	80 369	78 842	77 210	76 648
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 090	1 091	1 092	1 092	897	897	897	897
Övriga materiella anläggningstillgångar	18	19	20	22	21	21	14	15
Derivatinstrument	1 750	1 473	817	121	94	57	60	20
Finansiella anläggningstillgångar	450	757	756	832	1 595	1 529	1 536	1 108
Projekt- och exploateringsfastigheter	957	845	875	821	-	-	-	-
Övriga omsättningstillgångar	1 250	1 157	1 384	1 411	449	535	528	350
Kortfristiga placeringar	95	95	95	96	96	95	95	108
Likvida medel	114	185	197	131	85	259	287	20
Summa tillgångar	95 302	94 307	91 437	87 988	83 605	82 235	80 627	79 166
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	48 232	47 765	46 351	45 174	43 007	41 911	40 882	41 542
Uppskjuten skatt	10 957	10 748	10 317	9 603	9 135	8 821	8 519	8 288
Övriga avsättningar	167	179	197	197	181	182	182	183
Räntebärande skulder	32 882	32 046	30 669	30 399	28 393	28 268	27 321	26 669
Leasingskuld	1 090	1 091	1 092	1 093	897	897	897	897
Derivatinstrument	-	-	1	186	299	386	422	617
Ej räntebärande skulder	1 974	2 478	2 810	1 336	1 693	1 770	2 404	970
Summa eget kapital och skulder	95 302	94 307	91 437	87 988	83 605	82 235	80 627	79 166

Nyckeltal

	2022				2021			2020
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	6,1	13,6	24,3	12,5	10,3	11,4	8,4	10
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,5	3,6	4,1	4,1	4,3	4,1	3,9	4,3
Soliditet, %	51	51	51	51	51	51	51	52
Belåningsgrad fastigheter, %	36	36	35	36	35	36	35	35
Skuldkvot, ggr	15,4	15,1	14,4	14,7	14	14,1	13,7	13,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	2:30	5:01	8:69	7:02	3:40	3:67	2:64	7:65
Eget kapital per aktie, kr	153	151	145	141	134	130	126	127
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	0:97	1:90	1:88	1:03	1:36	1:01	1:30	0:61
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	317 352	318 998	321 332	321 998	321 998	323 206	326 206
Genomsnittligt antal aktier, tusental	318 102	318 175	320 165	321 665	321 998	322 602	327 110	328 317
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	89	90	91	91	91	91
Totalavkastning fastigheter, %	0,9	5,1	3,3	8,7	1,9	2,1	1,3	1,8
Överskottsgrad, %	74	73	73	76	79	76	72	77

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

² Definition enligt IFRS.

Koncernen

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabege redovisar.

	2022	2021	2021		
	30 sep	30 sep	31 dec		
Soliditet					
Eget kapital, Mkr	48 232	43 007	45 174		
Balansomslutning, Mkr	95 302	83 605	87 988		
Soliditet	51%	51%	51%		
	2022	2021	2021		
	30 sep	30 sep	31 dec		
Belåningsgrad fastigheter					
Räntebärande skulder, Mkr	32 882	28 393	30 399		
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	89 373	80 369	83 257		
Bokfört värde projekt- och exploateringsfastigheter	957	-	821		
Belåningsgrad fastigheter	36%	35%	36%		
	2022	2021	2021		
	30 sep	30 sep	31 dec		
Skuldkvot					
Driftsöverskott, Mkr	2 236	2 144	2 185		
Central administration, Mkr	-102	-109	-110		
Summa, Mkr	2 134	2 035	2 075		
Räntebärande skulder, Mkr	32 882	28 393	30 399		
Skuldkvot, ggr	15,4	14,0	14,7		
	2022	2021	2021		
	30 sep	30 sep	31 dec		
Räntetäckningsgrad					
Driftsöverskott, Mkr	1 667	1 616	2 185		
Tomträttsavgäld, Mkr	-31	-27	-36		
Central administration, Mkr	-77	-85	-110		
Summa, Mkr	1 559	1 504	2 039		
Räntenetto, Mkr	-423	-365	-495		
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,1	4,1		
	2022	2021	2022	2021	2021
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, Mkr	728	1 096	5 105	3 141	5 400
Genomsnittligt kapital, Mkr	47 999	42 459	46 703	42 275	43 358
Avkastning på eget kapital	6,1%	10,3%	14,6%	9,9%	12,5%
	2022	2021	2022	2021	2021
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Totalavkastning fastigheter					
Driftöverskott, Mkr	585	569	1 667	1 616	2 185
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	253	881	3 506	2 476	4 641
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	89 120	77 303	85 867	77 949	78 672
Totalavkastning fastigheter	0,9%	1,9	6,0%	5,2	8,7
	2022	2021	2022	2021	2021
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Skuldsättningsgrad					
Räntebärande skulder, Mkr	32 882	28 393	32 882	28 393	30 399
Eget kapital, Mkr	48 232	43 007	48 232	43 007	45 174
Skuldsättningsgrad	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
	2022	2021	2022	2021	2021
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Eget kapital per aktie					
Eget kapital, Mkr	48 232	43 007	48 232	43 007	41 542
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljon	315	322	315	322	321
Eget kapital per aktie	153	134	153	134	141
	2022	2021	2022	2021	2021
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Kassaflöde per aktie					
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	307	438	1 511	1 187	1 517
Genomsnittligt antal aktier, miljon	318	322	318	323	323
Kassaflöde per aktier	1,0	1,4	4,8	3,7	4,7

Koncernen

Härledning av EPRA nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de EPRA nyckeltal som Fabege redovisar.

EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	2022 jan-sep			2021 jan-sep			2021 jan-dec		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	48 232	48 232	48 232	43 007	43 007	43 007	45 174	45 174	45 174
Aterläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	629	629	629	580	580	580	-	-	-
Aterläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-1 750	-1 750	-1 750	205	205	205	65	65	65
Aterläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	10 957	10 957	10 957	9 135	9 135	9 135	9 603	9 603	9 603
Aterläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-	-	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-3 660	-3 660	-	-2 514	-2 514	-	-2 805	-2 805
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	1 750	-	-	-205	-	-	-65
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-7 297	-	-	-6 621	-	-	-6 798
NAV	58 068	54 203	48 656	52 927	50 413	43 587	54 842	51 832	44 969
utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	322,0	322,0	322,0	321,3	321,3	321,3
NAV per aktie, kr	185	172	155	164	157	135	171	161	140

EPRA EPS	2022			2021			
	jan-sep			jan-sep			jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr	1 138			1 119			1 537
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-495			-445			-660
Summa, Mkr	643			674			877
Nominell skatt (20,6%), Mkr	132			139			181
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 006			980			1 356
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	318,1			323,1			322,7
EPRA EPS, kr per aktie	3:16			3:03			4:20

EPRA Vakansgrad	2022			2021			
	jan-sep			jan-sep			jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	332			352			349
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 251			3 358			3 359
EPRA Vakansgrad, %	10%			10%			10%

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	2022	2021	2021
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Intäkter	287	262	324
Kostnader	-390	-366	-385
Finansnetto	1 115	-21	-324
Resultatandel intressebolag	-	-	0
Värdeförändringar räntederivat	1 814	392	532
Värdeförändringar aktier	0	2	2
Bokslutsdisposition	0	-	0
Resultat före skatt	2 826	269	149
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-585	-59	-109
Periodens resultat	2 241	210	40

Balansräkning

Belopp i Mkr	2022	2021	2021
	30 sep	30 sep	31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	12 517	13 400
Övriga anläggningstillgångar	45 853	45 856	45 434
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>44 539</i>	<i>45 564</i>	<i>45 164</i>
Omsättningstillgångar	71	64	115
Likvida medel	6	83	2
Summa tillgångar	59 330	58 520	58 951
Eget kapital	11 962	12 050	11 782
Avsättningar	79	69	69
Långfristiga skulder	44 152	44 392	45 687
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>13 827</i>	<i>17 956</i>	<i>18 038</i>
Kortfristiga skulder	3 137	2 009	1 413
Summa eget kapital och skulder	59 330	58 520	58 951

Noter

NOT 1 DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2. Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Värderingsantagandena har inte förändrats i väsentlig mån jämfört med senaste årsredovisningen.

NOT 2 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser bestod per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 370 Mkr (704) samt övrigt 0 (0).

NOT 3 SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segment. I samband med förvärvet av SHH Bostad har segmentsrapporteringen arbetats om för att bättre belysa de olika verksamhetsgrenarna. Fabeges fastighetsportfölj klassificeras enligt följande:

- Förvaltning – fastigheter i löpande långsiktig förvaltning
- Förädling – fastigheter som står inför ombyggnation- eller tillbyggnation där den löpande förvaltningen och driftsöverskottet påverkas väsentligt
- Projekt - Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.
- Bostad – SHH:s verksamhet utgör ett separat segment

Hysesintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid som fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen. Samtliga intäkter och kostnader hänförliga till SHH:s verksamhet redovisas inom segmentet Bostad.

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

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

NOT 4 FÖRVÄRV

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

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

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

NOT 5 EU-TAXONOMIN

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

	Total, SEKm	Percentage of activities eligible for the taxonomy	Percentage of activities not eligible for the taxonomy
Hyresintäkter	2 251	100	0
Projekt- & entreprenadomsättning	132	100	0
Summa omsättning	2 383	100	0
Investeringar & förvärv	1 717	100	0
Driftutgifter	223	100	0

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

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

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

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

Redovisning av omsättning:

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i adekvata aktiviteter ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats.

Redovisning av driftutgifter:

Driftutgifter inkluderar kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Vidare ingår SHH:s produktionskostnader för bostadsutveckling.

Redovisning av kapitalutgifter:

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

Andel som är förenlig med taxonomin (alignment)

Det är ännu inte klarlagt hur tolkningen av taxonomins regelverk ska implementeras fullt ut. Fabege har i en preliminär bedömning utgått ifrån mål 1, dvs klimatmålet inklusive Do No Significant Harm-kriterierna. De fastigheter som enligt bedömningen är förenliga med mål 1 har en energideklaration på nivå EPC-A eller utgör topp 15 procent avseende primärenergianvändning i Sverige (i enlighet med fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader). Fastigheterna har analyserats med avseende på klimatreiliens.

Fabeges preliminära bedömning är att över 70 procent av omsättningen är förenlig med taxonomin baserat på uppfyllelse av mål 1 inklusive DNSH-kriterierna. Beroende på hur tolkningen av topp 15 procent utfaller kan denna bedömning komma att ändras. Tolkningen av hur fastigheterna ska kategoriseras enligt 7.1 eller 7.7 är inte heller fastställd och kan påverka andelen som är förenlig med taxonomin.

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

Detta är Fabege

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus främst på kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm och har en tydlig strategi för fastighetsportföljen med ett bestånd samlat i kluster. Inom koncernen ingår SHH Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärlighet och tillsammans med en mycket god marknads-känedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Per den 30 september 2022 ägde Fabège 103 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 89,4 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,7 Mdkr. Till det adderades ett exploateringsbestånd inom SHH Bostad omfattande pågående och kommande bostadsutvecklingsprojekt till ett värde av 957 Mkr.

AFFÄRSIDÉ

Fabège utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, projektutveckling och transaktioner. Vi vill vara en närvarande partner som med människan i centrum får företag, platser och vår stad att utvecklas.

AFFÄRSMODELL

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

STRATEGI FÖR TILLVÄXT

Fabeges strategi är att skapa värden genom att förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva och avyttra fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fabeges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad. Attraktiva lägen ger låg vakans i förvaltningsbeståndet. Moderna fastigheter möjliggör flexibla lösningar och attraherar kunder. Med samlade bestånd och en stark lokal närvaro blir investeringar som höjer attraktionen för området till nytta för många av Fabeges kunder.

VÄRDEDRIVANDE FAKTORER

Fabeges verksamhet påverkas av ett antal yttre faktorer, såsom prissättning och efterfrågan på lokaler, transaktionsmarknadens avkastningskrav och förändringar i marknadsräntor vilka ger förutsättningar för bolagets framgång.

Stockholm växer

Stockholmsregionen är en av fem storstadsområden i Väst-europa där befolkningen ökar mest. Enligt prognoser kommer Stockholms län ha fortsatt befolkningstillväxt under de kommande 20 åren. Den största tillväxten sker dessutom bland människor i yrkesverksam ålder, vilket medför en större efterfrågan på kontorslokaler.

Förändrad efterfrågan

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

Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Efterfrågan på lokaler är nära kopplad till BNP-tillväxt och företagets behov av lokaler. Förändringar i marknadsräntor påverkar avkastningskraven.

Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsfrågor får allt större betydelse, både när det gäller enskilda fastigheter och hela områden. Det finns ett ökat intresse för miljöhänsyn avseende såväl materialval som energisparande åtgärder. Efterfrågan ökar på lokaler i områden med en bra mix av kontor, handel, service och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöengagemang.

Affärsmodell

FÖRVALTNING

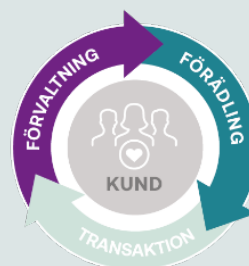
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

FÖRÄDLING

Kvalificerad fastighetsförädling är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Fabège har lång erfarenhet av att driva omfattande förädlingsprojekt och strävar efter att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov.

TRANSAKTION

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabeges affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till bolagets resultat. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, genom förvärv och avyttringar.



Definitioner

Fabege presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av bolagets presentation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

AVKASTNING PÅ INVESTERAT KAPITAL I PROJEKTPORTFÖLJEN*

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

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD*

Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl. a skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINVESTMENT VALUE

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

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA VAKANSGRAD

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER*

Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

HYRESVÄRDE*

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

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

KONTRAKTSVÄRDE*

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyrestillägg.

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER*

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING*

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

RESULTAT PER AKTIE

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDKVOT

Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders driftöverskott minus central administration.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

TOTALAVKASTNING FASTIGHETER

Periodens driftöverskott plus orealiserade och realiserade värdoförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

VERKLIG UPPSKJUTEN SKATT

Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiserar under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

ÅTERKÖPSGRAD*

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD*

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

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

KALENDER

2023-01-09	Avstämningsdag utdelning (4 av 4)
2023-01-12	Utbetalning (4 av 4)
2023-02-06	Bokslutskommuniké 2022
2023-03-29	Årsstämma 2023
2023-04-26	Delårsrapport jan – mar 2023
2023-07-07	Delårsrapport jan – jun 2023
2023-10-19	Delårsrapport jan – sep 2023

PRESSMEDDELANDEN UNDER TREDJE KVARTALET 2022

2022-07-08	Fabege fortsätter återköp egna aktier
2022-07-08	Delårsrapport jan-jun 2022
2022-08-29	Över 80% reser klimatsmart till och från Arenastaden
2022-09-21	Fabege och NIB i 10-årigt avtal
2022-09-22	Fabege valberedning inför årsstämma 2023



FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE

På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 20 oktober 2022.

Fabege AB (publ)
Box 730, SE-169 27 Solna
Besök: Gårdsvägen 6, 7tr
169 70 Solna

Telefon: +46 (0) 8 555 148 00
E-post: info@fabege.se

Organisationsnummer:
556049-1523
www.fabege.se



STEFAN DAHLBO
VD och Koncernchef

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



ÅSA BERGSTRÖM
Vvd, Ekonomi- och finanschef

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