

Kv2

2023

Sammandrag, Mkr

	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Nettoomsättning	977	739	1 993	1 508
Bruttoresultat	648	539	1 268	1 086
Förvaltningsresultat	351	347	703	729
Resultat före skatt	-1 246	2 023	-3 222	5 519
Resultat efter skatt	-952	1 595	-2 535	4 377
Nettouthyrning	34	36	22	44
Överskottsgrad, %	75	74	74	73
Belåningsgrad fastigheter, %			40	36
EPRA NRV, kr per aktie			161	183

Jan-jun 2023¹

- Hyresintäkterna uppgick till 1 685 Mkr (1 480). I identiskt bestånd ökade intäkterna med 12 procent i jämförelse med förgående period (4).
- Driftöverskottet uppgick till 1 241 Mkr (1 081). I identiskt bestånd ökade driftöverskottet med 13 procent (3).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (73).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 308 Mkr (28) och bruttoresultatet uppgick till 27 Mkr (5).

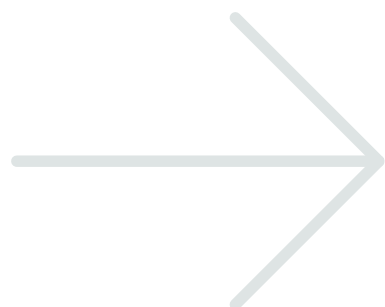
- Räntenettot uppgick till -460 Mkr (-264).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 703 Mkr (729).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -3 824 Mkr (3 253) och på räntederivat till -100 Mkr (1 538)
- Periodens resultat före skatt uppgick till -3 222 Mkr (5 519)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -2 535 Mkr (4 377) motsvarande -8:06 kr per aktie (13:71).

- Nettouthyrningen uppgick till 22 Mkr (44).
- Hyreskontrakt om 73 Mkr (82) omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 1,5 procent (+11). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 241 Mkr (169) till oförändrade villkor.
- Soliditeten uppgick till 47 procent (51).
- Belåningsgraden uppgick till 40 procent (36).

För definitioner av nyckeltal se sidan 26.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

Vd-ord

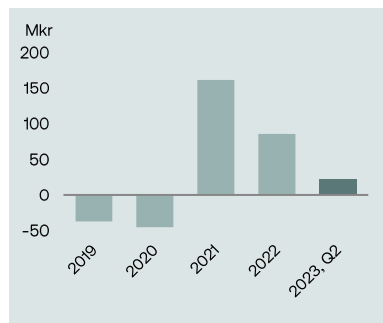


Under det andra kvartalet ökade intäkterna, driftöverskottet förbättrades och nettouthyrningen var positiv. Trots en orolig omvärld löper det dagliga arbetet på bra, dock ökar räntekostnaderna och fastighetsvärdena faller.

VERKSAMHETSMÅL

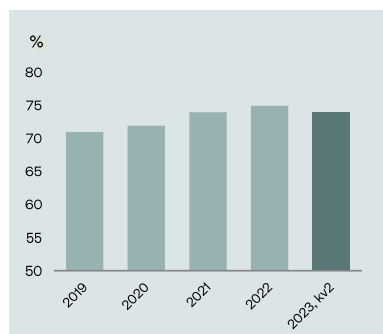
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.
- Investeringsvolym cirka 2 500 Mkr per år.

NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%

Den kanske största nyheten under kvartalet är att vi ”knäckt den svåra Nöten i Solna Strand”, som en tidning uttryckte sig. Ända sedan Skatteverket sade upp sitt hyreskontrakt i Nöten 4 i början av 2019 har vi fått frågor kring fastigheten. Det har varit Stockholms största enskilda vakans och självklart känns det bra att i ett Alexanderhugg lösa den knuten. Avsiktsförklaringen gäller hela fastigheten på 66 000 kvm. Målet är att det ska omsättas i ett hyresavtal under tredje kvartalet 2023 och tillträde för nya kunden planeras till mitten av 2025. Jag ser idag inga hinder för vi ska komma i mål med att teckna avtal under nästa kvartal. Jag vill tacka hela organisationen som jobbar väldigt professionellt och målmedvetet kring projektet. Faktum är att vi fått tacka nej till flera intressenter som varit intresserade av att hyra i fastigheten.

Hyresmarknaden i Stockholm är fortsatt stark, åtminstone i lägen med bra kommunikationer och flexibla kontorsytor. Vi uppvisade positiv nettouthyrning om 34 Mkr under andra kvartalet och 22 Mkr ackumulerat för första halvåret, detta trots att en större kund valt att utnyttja en möjlighet i sitt hyresavtal och frånträda cirka 5 500 kvm i Arenastaden. Den flexibiliteten är inte ovanlig i större avtal och utgör en risk men också en möjlighet till uthyrningar på högre nivåer. Efter att Telia utnyttjat en motsvarande möjlighet 2021 tog det oss ungefär 6 månader att hyra ut samma ytor till betydligt högre hyresnivå. Utbudet av större moderna lokaler är fortsatt begränsat framför allt i Stockholms innerstad och i Arenastaden.

I juni gjorde vi en fin uthyrning till Coor på ca 4 500 kvm i ett sjuårigt avtal i Haga Norra. Projektets 27 000 kvm är därmed



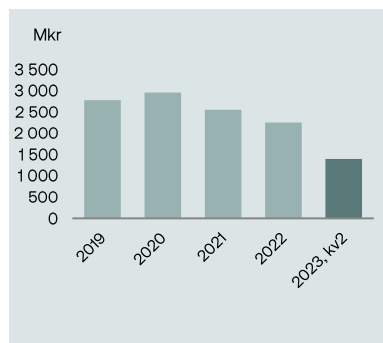
uthyrda till 66 procent och vi har bra dialoger med potentiella kunder till de återstående ytorna. I Solna Business Park har vi tecknat avtal med Miele och Mekonomen, något som jag ser som mycket positivt för stadsdelens fortsatta utveckling.

I våra pågående bostadsutvecklingsprojekt har försäljningen av lägenheter rullat på. Under första halvåret har vi sålt totalt 55 lägenheter.

Transaktionsmarknaden var under hela första halvåret avvaktande med klart lägre aktivitet än under de senaste åren på vår marknad. Även om affärsavsluten på transaktionsmarknaden är få så bekräftar de affärer som genomförts att de långsiktiga investeringarna fortfarande är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm. Vi ser inga stressade säljare av kontor i Stockholm. Det är bra med starka kunder men också med starka och stabila fastighetsägare som grannar.

Även detta kvartal valde vi att externvärdera en stor andel, 60 procent, av fastighetsportföljen. Det högre ränteläget medförde att det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen ökade med 0,06 procentenheter till 4,17 procent vilket ledde till att realiserade värdeförändringar uppgick till -1,7 Mdkr i kvartalet och

INVESTERINGSVOLYM



Mål: 2,5 Mdkr per år över en konjunkturcykel

-3,8 Mdkr under första halvåret. Vi kan konstatera att vi nu har samma genomsnittliga avkastningskrav i portföljen som vid årsskiftet 2018. I värderingarna motverkades de högre avkastningskraven till del av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden. Sedan tredje kvartalet 2022 har vi skrivit ner värdena med cirka 9 procent. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid halvårsskiftet till 83,5 Mdkr.

Ny bankfinansiering under kvartalet minskade behovet av kort upplåning via företagscertifikat och möjliggjorde återköp av obligationer med kort återstående löptid. Därmed fortsatte andelen kapitalmarknadsfinansiering att minska till förmån för bankfinansiering. Vi vill gärna vara aktiva på kapitalmarknaden men inte till vilket pris som helst. Dagens nivåer driver oss även fortsatt att ersätta obligationsförfall med bankfinansiering. Ser jag en finansieringsrisk i detta? Nej, vi har goda och långsiktiga relationer med alla våra banker och indikationerna vi får är positiva till både förlängning av befintliga ramar och utökade faciliteter för att täcka framtida obligationsförfall. Men självklart får stigande marknadsräntor successivt en negativ effekt på intjäningen. Att 61 procent av våra räntor är bundna mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren.

Vårt hållbarhetsfokus fortsätter med hög intensitet. Vi har nu 25 solcellsanläggningar installerade med en projekterad energiproduktion på 2 500 000 kWh. Det motsvarar 2 kWh/m² i förvaltning och vårt mål till 2030 är 2,5 kWh/m². Hittills har vi installerat över 1 400 laddstolpar för elbilar i vårt bestånd och vi planerar att utöka med minst 890 till fram till Q1 2024. Vi ser en klart ökad efterfrågan på laddplatser från våra kunder.

Vi arbetar mycket med social hållbarhet i stadsplanering och projekt när vi utvecklar den fysiska miljön i våra stadsdelar. Under kvartalet var vi bland annat initiativtagare till festivalen Flemingsberg Block Party tillsammans med Huddinge kommun, Södertörns högskola och ett antal lokala föreningar. Syftet med initiativet är att stärka Flemingsberg som mötesplats för kunskap och kreativitet och att skapa samverkan och stolthet för Flemingsbergs utveckling. Festivalen blev en stor succé och målsättningen är det ska bli ett återkommande event. Det är roligt att kunna konstatera att vårt projekt med TalangAkademien i Flemingsberg för att skapa praktikplatser utvecklats positivt. Under det senaste året har 122 personer intervjuats för praktik, 75 personer har fått praktik och 62 personer har sedan fått arbete eller gått vidare till studier.

Det finns fortsatt många orosmoln kvar i vår omvärld och på marknaden som vi måste vara ödmjuka inför. Då tänker jag på kriget i Ukraina, inflationen och den allmänna konjunkturen. Vårt fokus ligger på den dagliga verksamheten där vi kan göra skillnad. Det är att ta hand om våra kunder och fastigheter, att jobba med våra vakanser, projekt och finansiering. Det är inget 100 meterslopp utan ett maraton med mycket gnet och hårt arbete för hela Fabege. Med våra duktiga och engagerade medarbetare är jag övertygad om att vi kommer att nå våra långsiktiga målsättningar och värdeskapande. Tillsammans är vi starka och väl rustade att möta framtidens möjligheter och utmaningar. Stort tack!

Stefan Dahlbo, VD

7 juli 2023

Resultat jan-jun 2023¹

Periodens resultat efter skatt uppgick till -2 535 Mkr (4 377) motsvarande -8,06 kr per aktie (13,71). Periodens resultat före skatt uppgick till -3 222 Mkr (5 519). Ökat driftöverskott möttes av högre räntekostnader. Negativa värdeförändringar i fastighetsportföljen innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med samma period föregående år.

ANDRA KVARTALET I KORTHET

- Stockholmsmarknaden generellt visade under andra kvartalet stabila hyresnivåer, fortsatt hög omsättning och något ökade vakanser.
- Nyuthyrningen uppgick till 88 Mkr (76).
- Nettouthyrningen uppgick till 34 Mkr (36).
- Hyresintäkterna uppgick till 855 Mkr (717).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 122 Mkr (22) och bruttoresultat uppgick till 6 Mkr (12).
- Räntenettot uppgick till -239 Mkr (-137).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 351 Mkr (347).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -1 715 Mkr (1 020) varav projekt -522 Mkr (283).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 117 Mkr (657).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -952 Mkr (1 595).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

Hyresintäkterna ökade till 1 685 Mkr (1 480) och driftöverskottet uppgick till 1 241 Mkr (1 081). I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 12 procent (4). Intäktsökningen var främst hänförlig till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet, högre parkering-sintäkter och ett positivt netto från inflyttningar under perioden varav Convendums inflyttning i Bocken 39 var den största. Detta möttes delvis av en negativ effekt efter Skatteverkets avflyttning från Nöten 4 den 31 mars 2022. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade kostnader för snöröjning och el. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 13 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (73).

RESULTAT BOSTADSUTVECKLING

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 308 Mkr (28). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -281 Mkr (-23), varav administrativa kostnader -14 Mkr (-15). Bruttoresultatet uppgick därmed till 27 Mkr (5). Därutöver tillkommer resultat från andelar i intresseföretag om 9 Mkr (-1). Resultatavräkning sker i samband med etappvis inflyttning eller vid färdigställande. Under perioden har fem projekt färdigställts och slutavräknats, två i Landskrona, ett i Sigtuna och ett i Botkyrka. I Falun har ett delägt projekt färdigställts och resultatavräknats på raden för resultatandelar i intressebolag.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -55 Mkr (-55).

FINANSNETTO

Räntenettot uppgick till -460 Mkr (-264). Snitträntan ökade successivt under perioden i takt med att Riksbankens höjningar av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, dvs stibor. Snitträntan per 30 juni 2023 uppgick till 3,10 procent (2,39 vid årsskiftet). Tomträtsavgälder uppgick till -23 Mkr (-20).

RESULTATANDELAR I INTRESSEBOLAG

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -27 Mkr (-18) varav -36 Mkr (-17) avsåg tillskott till Arenabolaget och 9 Mkr (-1) avsåg bidrag från bostadsutveckling i Birger Bostad.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt de tre senaste kvartalen. Under andra kvartalet externvärderades 60 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 83,5 Mdkr (86,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -3 824 Mkr (3 179). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,18 procentenheter till 4,17 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre ränteläget. Detta motverkades till del i värderingarna av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

SKATT

Periodens skattekostnad uppgick till 687 Mkr (-1 142) och avsåg uppskjuten skatt. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteadragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE, JAN-JUN 2023

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)

Ingående verkligt värde 2023-01-01	86 348
Fastighetsförvärv	78
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 402
Orealiserade värdeförändringar	-3 824
Försäljning, utrangering och övrigt	-484
Utgående verkligt värde 2023-06-30	83 520

GENOMSNIITTLIGT AVKASTNINGSKRAV, 2023-06-30

Område	Genomsnittligt avkastningskrav
Stockholms innerstad	3,79%
Solna	4,36%
Hammarby Sjöstad	4,33%
Flemingsberg	5,12%
Övriga marknader	5,05%
Genomsnittlig avkastning	4,17%

SEGMENTSRAPPORTERING

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 185 Mkr (1 025) motsvarande 76 procents överskottsgrad (76). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (89). Förvaltningsresultatet uppgick till 697 Mkr (722). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -2 790 Mkr (2 679).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 59 Mkr (38) motsvarande en överskottsgrad på 54 procent (40). Förvaltningsresultatet uppgick till 12 Mkr (8). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -370 Mkr (109).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om -645 Mkr (391). Projektvinster möttes av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 32 Mkr (9).

Förvaltningsresultatet uppgick till 21 Mkr (3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -20 Mkr (-). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten och av not 3 på sidorna 10 och 23.

GOODWILL

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

FASTIGHETER

Redovisat fastighetsvärde avser Fabeges förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per 30 juni 2023 uppgick det totala fastighetsvärdet till 83,5 Mdkr (86,3).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Värde uppgick vid halvårsskiftet till 716 Mkr (892) varav pågående produktion 374 Mkr (573) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 342 Mkr (319).

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 42 224 Mkr (45 514) och soliditeten till 47 procent (49). Beslutad ej utbetald utdelning om 566 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 134 kr (145). EPRA NRV uppgick till 161 kr per aktie (173).

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 705 Mkr (748). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 324 Mkr (457). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 041 Mkr (-1 955), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 Mkr (804). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 11 Mkr (54) under perioden.

COOR HYR I ACKORDET 1, HAGA NORRA

Fabege och Coor har tecknat avtal om cirka 4 500 kvm i kontorsprojektet Kvarter 1, Haga Norra. Coor anlitas också som leverantör av service och trivsel till hyresgäster och besökare. Avtalet löper på sju år och inflyttning planeras till oktober 2024 respektive januari 2025.

Kvarter 1 omfattar 27 000 kvm. Tidigare har avtal tecknats med SATS, JM och Randstad. Uthyrningstraden i projektet uppgår efter uthyrningen till Coor till 66 procent.

Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE på nivån excellent.

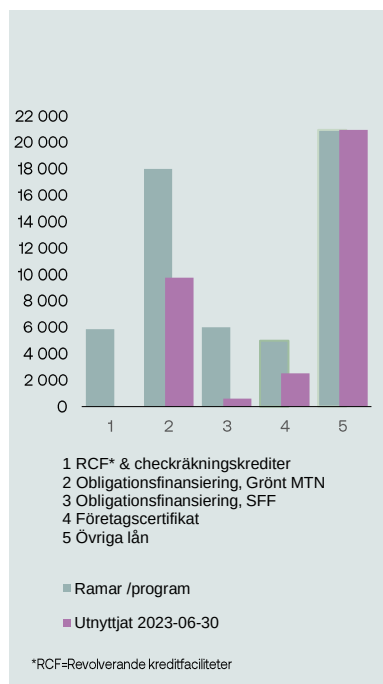
I Arenastadens nya stadskvarter Haga Norra skapar vi 70 000 kvm kommersiella lokaler och 1 000 nya bostäder.



Finansiering

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

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



FINANSIERING

Fabege strävar efter en jämvikt 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, vilket uppdaterades under kvartalet, ett certifikatprogram om 5 Mdkr samt möjligheten att via SFF:s säkerställda MTN-program låna max 6 Mdkr.

Det ekonomiska läget har under kvartalet fortsatt att präglas av inflation och kreditåstramning. Riksbanken höjde som förväntat styrräntan och marknadsräntorna steg. En volatil räntemarknad och en viss oro för fastighetssektorn som helhet har gjort den längre kapitalmarknaden avvaktande medan den korta marknaden för företagscertifikat har fungerat väl.

Räntekostnaderna under kvartalet fortsatte att öka med stigande marknadsräntor.

Den totala finansieringen minskade något under kvartalet med 130 Mkr och utgjordes av finansiering via kapitalmarknaden om 12,9 Mdkr och via bankmarknaden om 21 Mdkr.

Ny bankfinansiering under kvartalet minskade behovet av kort upplåning via företagscertifikat och möjliggjorde återköp av obligationer med kort återstående löptid. Därmed fortsatte andelen kapitalmarknadsfinansiering att minska till förmån för bankfinansiering. Lånelöften och outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive backupfaciliteten för certifikatsprogrammet, uppgick till 5,9 Mdkr.

Fabeges räntebindningstid uppgick per kvartalsskiftet till 2,3 år. Derivatportföljen bestod av ränteswapar om totalt 18 150 Mkr, med förfall till och med 2032 och en fast årlig ränta mellan -0,15 och 1,30 procent.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 10 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 15 Mkr (7) avseende projektfastigheter aktiverats.

Fabege har en stark tilltro till finansmarknadens möjlighet att bidra till ett mer hållbart samhälle och vill vara en aktiv part i dess omvandling mot ett större ansvarstagande. 100 procent av låneportföljen klassas som grön.

100%

Grön finansiering
30 juni 2023

Moody's Rating

Baa2

negativ outlook

Reviderat i november 2022

FINANSIERING, 2023-06-30

	2023-06-30	2022-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	33 846	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 764	10 700
varav utestående SFF, Mkr	600	600
varav utestående certifikat, Mkr	2 519	2 767
Outnyttjade kreditlöften, Mkr ¹	5 860	7 260
Kapitalbindning, år	4,3	4,7
Räntebindning, år	2,3	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	61	65
Derivat marknadsvärde, Mkr	1 589	1 689
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	3,10	2,39
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	3,03	2,31
Ej pantsatta tillgångar, %	39,4	45,2
Belåningsgrad, %	40,2	38,2

¹ Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

KAPITALFÖRSÖRJNING



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

SÄKERHETSFÖRDELNING



- Pantsatta tillgångar 61%
- Ej pantsatta tillgångar 39%

FINANSIELLA MÅL

Styrelsen i Fabege har beslutat om följande finansiella mål:

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

Utfall 2023-06-30:

- Belåningsgrad 40 procent
- Räntetäckningsgrad 2,6 ggr
- Skuldkvot 14,6 ggr
- Soliditet 47 procent

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2023-06-30

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	15 234	5,56*	45
1-2 år	3 386	0,74	10
2-3 år	2 000	0,95	6
3-4 år	4 150	1,01	12
4-5 år	4 376	1,41	13
5-6 år	1 700	0,95	5
6-7 år	1 200	0,20	4
7-8 år	400	0,60	1
8-9 år	900	0,72	3
9-10 år	500	0,81	1
11 år	0	0,00	0
Totalt	33 846	3,03	100

* I snitträntan för perioden <1år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswaparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2023-06-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	2 519	2 519
< 1 år	6 457	5 797
1-2 år	8 136	5 736
2-3 år	6 905	4 105
3-4 år	4 250	4 250
4-5 år	1 626	1 626
5-10 år	6 150	6 150
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	39 706	33 846

GRÖN FINANSIERING, 2023-06-30

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 764	9 764
Gröna obligationer via SFF, Mkr	600	600
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 519	2 519
Gröna lån, övriga, Mkr	26 823	20 963
Total grön finansiering, Mkr	39 706	33 846
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	50 553	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	13 705	

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 tredjeparts-certifierade 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. 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. 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.

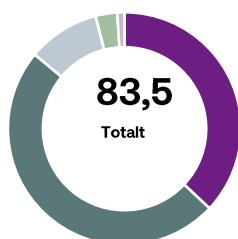
Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabege.se/gronfinansiering, där även investerarrapporterna finns att tillgå.

Verksamheten jan-jun 2023¹

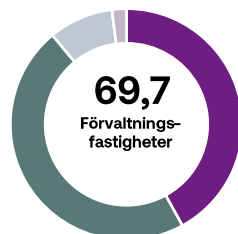
Stockholmsmarknaden generellt visade under första halvåret stabila hyresnivåer men ökad omsättning. Nettouthyrningen uppgick till 22 Mkr (44) medan uthyrningsgraden uppgick till 91 procent. Projekten fortlöpte enligt plan.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE, 2023-06-30, MDKR

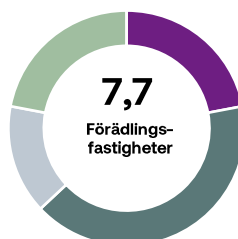
■ Innerstaden ■ Solna
■ Hammarby Sjöstad ■ Flemingsberg
■ Övriga marknader



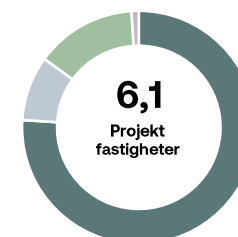
■ 37% ■ 49% ■ 10% ■ 3% ■ 1%



■ 42% ■ 47% ■ 9% ■ 0% ■ 2%



■ 22% ■ 41% ■ 15% ■ 22% ■ 0%



■ 0% ■ 76% ■ 9% ■ 14% ■ 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 juni 2023 ägde Fabege 102 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,0 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 83,5 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 13,8 Mdkr.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid periodens slut till 91 procent (89). Större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park. Den ekonomiska uthyrningsgraden i förädlingsfastigheterna mäts inte då merparten av dessa fastigheter tomställets eller delvis hyrs ut på korttidskontrakt i väntan på rivning eller ombyggnation. Dessa motsvarar en yta om 234 tkvm varav 145 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 242 Mkr. De stora pågående projekten omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 145 tkvm med ett hyresvärde om 362 Mkr.

Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick per kvartalsskiftet till 39 procent (27).

NETTOUTHYRNING

Under perioden tecknades 72 (81) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 136 Mkr (137) varav 96 procent (94) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -114 Mkr (-93). Nettouthyrningen uppgick till 22 Mkr (44). Hyreskontrakt om 73 Mkr (82) omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 1,5 procent (+11). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 241 Mkr (169) till oförändrade villkor. Återköpsgraden under perioden uppgick till 76 procent (73).

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

I februari förvärvades andra hälften av delägda Klacken 1, en garagefastighet i Råsunda. I april frånträdde bostads-

byggrätter i Huvusta i en affär med JM om 484 Mkr. I juni förvärvades en mindre fastighet, Anoden 4, i Flemingsberg.

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 1 402 Mkr (1 077) i befintliga fastigheter och projekt, varav 884 Mkr (660) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 518 Mkr (417) varav en större andel avsåg hyresgäst Anpassningar.

AVSLUTADE PROJEKT

Hyresgäst Anpassningen för Convendum i Hågern Mindre 7, Drottninggatan, har färdigställts och hyresgästen tillträdde lokalerna den 1 juni 2023. En mindre etapp tillträds 1 september.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Nybyggnation av lokaler för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4, Flemingsberg fortlöper enligt plan. Stommen är klar och montering av fasad och invändiga arbeten pågår. Investeringen beräknas uppgå till 465 Mkr och fastigheten ska stå klar för inflyttning i juni 2024. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, very good.

Nybyggnation av kontorshuset på fastigheten Ackordet 1, Haga Norra, fortgår. Murning av fasad och inre arbeten med Anpassningar för hyresgäster pågår. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1,4 Mdkr. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, excellent. Uthyrningsgraden uppgår till 66 procent efter uthyrningen till Coor under andra kvartalet.

Nästa fas i utvecklingen av Haga Norra har påbörjats genom investering i garage som ska serva stadsdelen och som utgör grund för kommande bostadskvarter. Investeringen beräknas uppgå till 500 Mkr med planerat färdigställande under 2024.

Uppförande av parkeringshus på fastigheten Semaforen 1, Arenastaden löper på med montering av stomme och fasad.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

**TOTALA INVESTERINGAR,
JAN-JUN 2023**

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsportföljen	518
Investeringar i förädlingsfastigheter	62
Investeringar i projektfastigheter	822
Totala investeringar	1 402

**FASTIGHETSFÖRÄRV,
JAN-JUN 2023**

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyr-ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Klacken 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Kvartal 2			
Anoden 4	Flemingsberg	Kontor	992
Totalt			992

**FASTIGHETSFÖRSÄLJNING,
JAN-JUN 2023**

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyr-ningsbar yta, kvm
Kv 1			
Inga fastighet:			
Kv 2			
Huvudsta 3:1	Huvudsta	Mark	0
Totalt			0

Investeringen beräknas uppgå till 337 Mkr. Projektet ger ett negativt resultat men löser en parkeringsskuld vilket inneburit kostnadsbesparingar i andra intilliggande projekt.

I Flemingsberg fortgår projektet i Separatoren 1 avseende kontor och laboratorier för Alfa Laval. Projektet omfattar cirka 23 400 kvm uthyrningsbar yta exklusive garage varav Alfa Laval hyr cirka 91 procent. För närvarande pågår arbeten med stommontage. Investeringen beräknas uppgå till 1 060 Mkr exklusive markförvärv. Alfa Laval tillträder under andra kvartalet 2025.

Ombyggnation av Nöten 4, Solna strand pågår med bashusinvesteringar. Sedan Fabege tecknat en avsiktsförklaring om förhyrning av hela fastigheten till en icke namngiven hyresgäst görs ett omtag i projektet. Den beräknade investeringen om 770 Mkr kommer att korrigeras i samband med att hyresavtal tecknas vilket beräknas ske under tredje kvartalet 2023.

Bashusinvestering i fastigheten Påsen 1, Hammarby Sjöstad har påbörjats med stomarbeten för påbyggnad. Hela investeringen beräknas uppgå till totalt 376 Mkr inklusive investeringar för hyresgäst Anpassningar som dock utförs först i samband med tecknande av hyresavtal.

PROJEKTKOSTNADER

Leveranskapaciteten är nu sedan en längre tid åter på normal nivå. Gällande byggindex är trenden senaste månaderna svagt uppåtgående förutom ett fåtal index som sjunker på specifika områden som tex trävaror. Marknadssignalerna med en stor press på bland annat bostadsbyggandet gör dock att vi tror på en prispress längre fram och vi ser ett större intresse gällande att lämna pris och konkurrera om våra uppdrag. Det högre

ränteläget innebar också att projektkalkylerna räknats upp med bedömd aktiverad räntekostnad under projektiden.

BIRGER BOSTAD

Birger Bostads projektportfölj omfattar 21 projekt varav 4 drivs i pågående produktion med en bedömd investeringsvolym om ca 540 Mkr. Under första kvartalet färdigställdes och slutavräknades två projekt, brf Vårbruket i Landskrona och brf Slottsträdgården i Steninge Slottsby, Sigtuna. Vidare delavräknades resultat motsvarande etappvisa inflyttningar i brf Majoren i Riksten, Botkyrka, och i brf Höstbruket, Landskrona.

Under andra kvartalet slutavräknades tre projekt, brf Majoren i Riksten, Botkyrka, brf Höstbruket i Landskrona och brf Kompaniet i Falun (delägt via intressebolag).

Under första kvartalet såldes 11 bostäder i brf Generalens Allé i Riksten och under andra kvartalet såldes ytterligare 10 bostäder i samma projekt.

Försäljningsgraden för brf-projekten i pågående produktion uppgick per 30 juni till 90 procent.

**BOSTADSUTVECKLING I
JOINT VENTURES**

Bostadsprojektet i samarbete med Brabo i Haga Norra är färdigställt. Projektet omfattar 418 lägenheter som produceras i en 3D-fastighetsbildning med fyra BRf:er ovanpå den anläggning som Fabege uppfört åt Bilja. De sista lägenheterna färdigställdes för inflyttning under första kvartalet 2023. Totalt har 406 lägenheter sålts varav 395 lägenheter har tillträtts av bostadsrättsinnehavarna. JV-projektet redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Resultatavräkning sker i samband med att projekten avslutas vilket beräknas ske under andra halvåret 2023.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2023-06-30

Fastighets- beteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad invest- ering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Semaforen 1	Parkering	Arenastaden	Q4-2023	18 000	0%	15	84	337	231
Regulatern 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	289	465	225
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3-2024	27 000	66%	96	1 047	1 390	674
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4-2024	11 000	0%	38	528	376	97
Nöten 4 ³	Kontor	Solna Strand	Q1-2025	53 400	0%	130	1 834	770	199
Separatörn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	350	1 060	323
Summa				144 700	39%	362	4 132	4 398	1 749
Övriga Mark- och projektfastigheter							2 006		
Övriga Förädlingsfastigheter							7 662		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							13 800		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2023-06-30 exklusive parkeringshuset Semaforen 1.
² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 362 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 30 juni 2023.
³ En avsiktsförklaring har tecknats om uthyrning av hela fastigheten.

BYGGRÄTTER, 2023-06-30

Kommersiella byggrätter				Bostadsbyggrätter			
Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	33 650	13	10 400	Innerstaden	3 600	0	0
Solna	348 800	19	6 800	Solna	206 800	54	10 000
Hammarby Sjöstad	68 000	54	9 900	Hammarby Sjöstad	6 200	69	4 900
Flemingsberg	264 900	6	4 700	Flemingsberg	264 500	0	5 200
Birger Bostad	7 100	0	14 300	Birger Bostad	123 900	83	4 900
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	742 450	19	6 400	Summa	605 000	33	6 700

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, 2023-06-30

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	62	1 001	69 720	3 563	91
Förädlingsfastigheter ¹	19	234	7 662	448	-
Mark och projektfastigheter ¹	21	63	6 138	6	-
Summa	102	1 298	83 520	4 017	-
Varav Innerstaden	27	325	31 211	1 544	91
Varav Solna	52	727	40 520	1 906	90
Varav Hammarby Sjöstad	10	138	8 200	429	94
Varav Flemingsberg	9	68	2 566	73	-
Varav Övriga	4	40	1 023	65	91
Summa	102	1 298	83 520	4 017	91

¹ Se vidare under definitioner. ² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 195 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 juni 2023) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG

	2023 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-jun
	Birger					Birger				
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bostad	Totalt
Hyresintäkter	1 564	109	6	6	1 685	1 349	96	30	5	1 480
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	308	308	-	-	-	28	28
Summa nettoomsättning	1 564	109	6	314	1 993	1 349	96	30	33	1 508
Fastighetskostnader	-379	-50	-14	-1	-444	-324	-58	-16	-1	-399
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-281	-281	-	-	-	-23	-23
Bruttoresultat	1 185	59	-8	32	1 268	1 025	38	14	9	1 086
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	1 185	59	-8	5	1 241	1 025	38	14	4	1 081
Överskottsgrad, %	76%	54%	-133%	83%	74%	76%	40%	47%	80%	73%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	27	27	-	-	-	5	5
Central administration	-46	-5	-4	-	-55	-46	-5	-4	-	-55
Räntenetto	-383	-42	-24	-11	-460	-221	-25	-12	-6	-264
Tomträttsavgäld	-23	-	-	-	-23	-19	-	-1	-	-20
Resultatandelar i intressebolag	-36	-	9	-	-27	-17	0	-1	0	-18
Förvaltningsresultat	697	12	-27	21	703	722	8	-4	3	729
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-	-	-	-	0	0	0	74	-	74
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-2 789	-370	-645	-20	-3 824	2 679	109	391	-	3 179
Resultat före skatt per segment	-2 092	-358	-672	1	-3 121	3 401	117	461	-8	3 982
Värdeförändr. räntederivat & aktier					-101					-1 537
Resultat före skatt					-3 222					-5 519
Marknadsvärde fastigheter	69 477	7 662	6 138	243	83 520	73 327	8 003	6 855	295	88 480
Projekt & exploateringsfastigheter	-	-	-	716	716	-	-	-	845	845
Uthyrningsgrad, %	91	-	-	-	-	89	-	-	-	-

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 per BTA

73 kWh/kvm

Genomsnittlig energianvändning 2022

ALLBRIGHT 2023

Fabège hamnar på andra plats på Allbrights gröna lista. Årligen granskas börsens ledande företag med utgångspunkt i representation. Börsbolagen rankas utifrån jämförbarheten i ledningsgruppen. Bolag som har lika andel män som kvinnor placeras på gröna listan.



Mål & strategi

STADSUTVECKLING

Vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att stärka våra stadsdelar som upplevelsebaserade mötesplatser där hälsa, bekvämlighet, trygghet och trivsel får stort utrymme. Med inflytande över allt från energisystem till hållbart resande kan vi samtidigt bidra till minskade klimatavtryck. En stor andel av våra kunder väljer att åka kollektivt, men vi ser också en ökad efterfrågan på såväl parkeringsytor som möjlighet att ladda sin elbil. Därför installerar vi kontinuerligt laddplatser för elbilar i både fastigheter och gatumiljöer. Redan idag erbjuder vi över 1 400 laddpunkter, men för att möta behoven har vi under kvartalet påbörjat en ambitiös utbyggnad med målet att dubbla antalet.

Inom social hållbarhet fortsätter arbetet inom BID Flemingsberg och det aktiva bidraget till lokalt jobbskapande genom TalangAkademin. I genomförda upphandlingar under kvartalet baseras kravställningen på efterlevnad av Fabeges uppförandekod samt en klausul i förfrågningsunderlaget som uppmuntrar leverantörer att ta emot praktikanter från TalangAkademin. Firandet av Flemingsberg 50 har genomförts av BID:en under kvartalet med uppskattningsvis upp emot 1 000 besökare.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN I PROJEKT

Rygggraden i Fabeges klimatarbete är de mål och den färdplan vi fastställt till stöd för Parisavtalet genom Sciences Based Targets initiative. Nyproduktion och större ombyggnationer som färdigställs efter 2030 ska ha 50 procent lägre CO₂-avtryck i jämförelse med Fabeges baseline 2019. Under kvartalet har vi arbetat i enlighet med första delmålet på resan mot 2030:

- Bygglov innan 2025, 20 procent lägre CO₂-avtryck
- Bygglov 2025-2027, 35 procent lägre CO₂-avtryck

- Bygglov 2027, 50 procent lägre CO₂-avtryck

Som ett viktigt led i vår återbruksstrategi har vi under kvartalet startat upp arbetet i Återbrukshubben. Det är redan flera arkitekter, entreprenörer och befintliga och nya kunder som kommit på studiebesök i återbrukslagret. Nu börjar även byggmaterialet att cirkulera ut i Fabeges ombyggnadsprojekt och nyproduktioner. Fabège 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 genomsnittliga energianvändning är 73 kWh/kvm (ackumulerat 2022 års utfall). Målsättningen är en genomsnittlig energianvändning på 70 kWh/kvm 2025. Fabège 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.

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, med ambitionen att nå nivå Excellent och förvaltningsfastigheterna enligt BREEAM In-Use, ambitionsnivå Very Good. Av Fabeges 102 fastigheter var 65 certifierade vid periodens slut.

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. Rapportering av i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av och är förenlig med EU-taxonomin framgår av Not 4 EU-taxonomin, sid 23.

I årsredovisningen 2022 redovisas de fullständiga tabellerna i enlighet med EU-taxonomin mål 1 inklusive DNSH-kriterier och minimum safeguard.

CERTIFIERADE FASTIGHETER

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	50	752 689	69%
BREEAM-SE	13	324 267	30%
BREEAM Bespoke	1	7 364	1%
Miljöbyggnad	1	5 480	0%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	65	1 089 800	100%

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2023, Kv2	2022	2021	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	39	73	77	Max 70 kWh/kvm*
Andel förnybar energi, %	94	94	95	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	65	63	59	-
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	84	84	81	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	96	100	96	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	91	89	80	100
Grön finansiering, %	100	100	99	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	n/a	87	86	2023 minst 87
GRESB, poäng	n/a	94	93	>90

*Atemp summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C. Area som upptas av innerväggar, öppningar för trappa, schakt och dyligt, inräknas. Area för garage, inom byggnaden, i bostadshus eller annan lokalbyggnad än garage, inräknas inte.

Sammanlagt innebar det 84 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.

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
- Aktiv i Flemingsberg Science
- 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	663	47,7%	40,3%
0	0	47,4%	40,5%
-1	-663	47,1%	40,7%

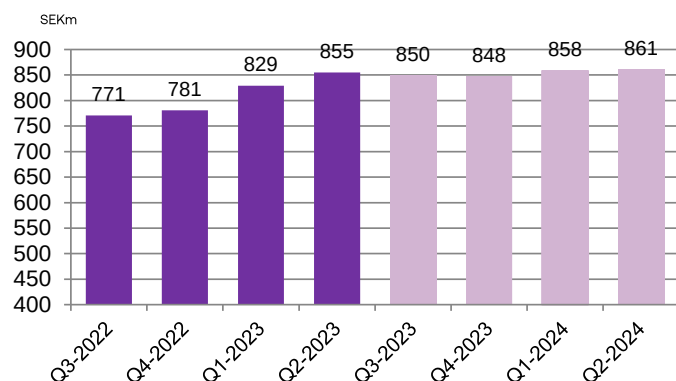
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	31,2
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	31,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	35,4
Fastighetskostnader	1%	-8,4
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	1%-enhet	127,0
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	338,5

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

HYSESINTÄKTER – UTVECKLING KOMMANDE FYRA KVARTAL



I grafen ovan visas utvecklingen av kontrakterade hyresintäkter inklusive kända in- och avflyttningar och omförhandlingar men exklusive uthyrningsmål. 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 227 personer (228) anställda i koncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 229 Mkr (181) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 445 Mkr (1 389). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 750 Mkr. Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 2 Mkr (0).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2023 ¹	349	261	8%
2024 ¹	427	567	16%
2025	248	492	14%
2026 ¹	271	532	15%
2027	99	450	13%
2028+	98	1 019	29%
Kommersiellt	1 492	3 322	95%
Bostadsavtal	200	25	1%
Garage- och parkering	570	134	4%
Totalt	2 262	3 480	100%

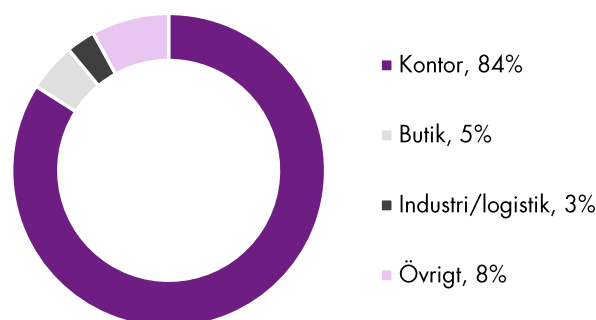
¹Varav drygt 137 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

STÖRSTA KUNDERNA

	Andel ¹ , %	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,4%	2037
Ica Fastigheter AB	3,7%	2030
Telia Sverige AB	3,5%	2031
Conventum Stockholm City AB	3,3%	2034
Tieto Sweden AB	2,6%	2029
Carnegie Investment Bank AB	2,0%	2027
Swedbank AB	1,9%	2029
Migrationsverket	1,7%	2028
Bilia AB	1,6%	2041
Statens Skolverk	1,4%	2024
Summa	28%	

¹Andel av kontrakterad hyra.

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



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 2022 (sidorna 67–76).

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 2022. 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 2022 (sidorna 67–76).

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.

Fortsatt hög inflation och oro på de finansiella marknaderna ökar risken för stigande marknadsräntor och avkastningskrav på fastighetsinvesteringar. Inflationen påverkar också priser på tex byggmaterial därmed kalkylerna i potentiella nya projekt.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2022.

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 aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är hög med ökad omsättning men fortsatt stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men indexuppräknningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar inte minst när det gäller butiker.

På obligationsmarknaden finns kapital tillgängligt men volatila och höga priser under första halvåret driver fortsatt fastighetsbolagen inom vårt ratingsegment mot utökad andel bankfinansiering. Vidare får stigande marknadsräntor successivt en negativ effekt på intjäningen. Fabeges bundna andel uppgår till 61 procent vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har delvis 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 fortsatt en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under de senaste åren. Genom förvärvet av Birger Bostad hösten 2021 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 2023 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 7 juli 2023

Stefan Dahlbo, VD

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 7 juli 2023

Jan Litborn
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Anne Årneby
Styrelseledamot

Fabegeaktien

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

ÄGARE*

Den 31 maj 2023 hade Fabege totalt 44 810 kända aktieägare varav 62,4 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerar 56,2 procent av kapitalet.

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 2023 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 juni 2023 till 16 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Under första halvåret genomfördes inga återköp.

STÖRSTA ÄGARE, 2023-05-31*

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	52 108 718	15,75	16,56
John Fredriksen	28 269 084	8,55	8,99
Länsförsäkringar Fonder	13 167 515	3,98	4,19
Nordea Fonder	12 454 769	3,77	3,96
BlackRock	10 664 380	3,22	3,39
Vanguard	10 183 331	3,08	3,24
Handelsbanken Fonder	9 941 054	3,01	3,16
APG Asset Management	8 158 563	2,47	2,59
Tredje AP-fonden	7 083 300	2,14	2,25
E.N.A City Aktiebolag	7 024 796	2,12	2,23
Folksam	6 653 754	2,01	2,12
Norges Bank	6 466 230	1,95	2,06
Mats Qviberg med maka	5 324 814	1,61	1,69
AFA Försäkring	4 931 978	1,49	1,57
BNP Paribas Asset Managment	3 543 983	1,07	1,13
Totalt 15 största aktieägare	185 976 269	56,22	59,13
Totalt antal utestående aktier	314 577 096	95,10	100
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,90	-
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100	100

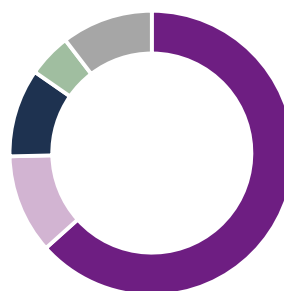
OMSÄTTNING & HANDEL*

	Jan-Maj 2023	Jan-Maj 2022
Högsta kurs, kr	109,4	154,7
Lägst kurs, kr	72,9	108,8
VWAP, kr	85,9	133,9
Daglig snittomsättning, kr	92 331 616	76 959 529
Antal omsatta aktier, st	110 685 429	59 214 442
Snitt antal avslut, st	2 249	2 182
Antal avslut, st	231 652	224 734
Snittvärde per avslut, kr	41 064	35 272
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,32	0,17

AKTIEFÖRDELNING*

	2023-05-31	2022-05-31
Antal ägare	44 814	43 665
Antal utländska ägare	970	1 018
Utländska ägande, %	37,6	38,1
Fondägande, %	33,3	32,5
Insynsyäggande, %	15,9	15,9

LANDSFÖRDELNING 2023-05-31*



- Sverige 62,4%
- Norge 11,6%
- USA 10,3%
- Nederländerna 5,1%
- Resterande 10,6%

*Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetade data från bland andra Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen. Uppgifter för 2023-06-30 fanns inte tillgängligt vid rapportens publicering.

Finansiella data

Koncernen

Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	Rullande 12 mån jul-jun
Hiresintäkter ¹	855	717	1 685	1 480	3 032	3 237
Omsättning bostadsutveckling	122	22	308	28	295	575
Nettoomsättning	977	739	1 993	1 508	3 327	3 812
Fastighetskostnader	-213	-190	-444	-399	-792	-837
Kostnader bostadsutveckling	-116	-10	-281	-23	-374	-632
Bruttoresultat	648	539	1 268	1 086	2 161	2 343
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	642	527	1 241	1 081	2 240	2 400
Överskottsgrad, %	75%	74%	74%	73%	74%	74%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	6	12	27	5	-79	-57
Central administration	-29	-30	-55	-55	-102	-102
Räntenetto	-239	-137	-460	-264	-612	-808
Tomträttsavgäld	-12	-10	-23	-20	-42	-45
Resultatandelar i intressebolag	-17	-15	-27	-18	-32	-41
Förvaltningsresultat	351	347	703	729	1 373	1 347
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	74	74	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 715	1 020	-3 824	3 179	-233	-7 236
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	117	657	-100	1 538	1 753	115
Värdeförändringar aktier	1	-1	-1	-1	-3	-3
Resultat före skatt	-1 246	2 023	-3 222	5 519	2 964	-5 777
Aktuell skatt	0	0		0	-3	-3
Uppskjuten skatt	294	-428	687	-1 142	-585	1 244
Periodens/Årets resultat	-952	1 595	-2 535	4 377	2 376	-4 536
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet	0	0	0	0	0	0
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	0	14	0	14	25	11
Periodens/Årets totalresultat	-952	1 609	-2 535	4 391	2 401	-4 525
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-952	1 609	-2 535	4 391	2 401	-4 525
Resultat per aktie, kr	-3:03	5:01	-8:06	13:71	7:49	-14:40
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	317 352	314 577	317 352	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	318 175	314 577	319 170	317 221	314 924

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 54 Mkr (56) för perioden jan-jun 2023.

² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Tillgångar			
Goodwill	205	205	205
Fastigheter	83 520	88 480	86 348
Nyttjanderättstillgång	1 243	1 091	1 243
Övriga materiella anläggningstillgångar	25	19	25
Derivatinstrument	1 589	1 473	1 689
Finansiella anläggningstillgångar	514	757	456
Projekt- och exploateringsfastigheter	716	845	892
Övriga omsättningstillgångar	1 122	1 157	1 042
Kortfristiga placeringar	96	95	96
Likvida medel	76	185	87
Summa tillgångar	89 106	94 307	92 083
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	42 224	47 765	45 514
Uppskjuten skatt	9 508	10 748	10 195
Övriga avsättningar	156	179	157
Räntebärande skulder ¹	33 846	32 046	33 341
Leasingskuld	1 243	1 091	1 243
Derivatinstrument	0	0	0
Ej räntebärande skulder	2 129	2 478	1 633
Summa eget kapital och skulder	89 106	94 307	92 083

¹ Varav kortfristiga 5 797 Mkr (2 413).

Koncernen

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	37 060	45 174	0	45 174
Periodens resultat			2 376	2 376		2 376
Övrigt totalresultat			25	25		25
Summa totalresultat för perioden			2 401	2 401	0	2 401
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-796	-796		-796
Beslutad ännu ej utbetald utdelning			-314	-314		-314
Kontantutdelning			-951	-951		-951
Summa transaktioner med ägare			-2 061	-2 061	0	-2 061
Eget kapital 2022-12-31 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	37 400	45 514	0	45 514
Periodens resultat			-2 535	-2 535		-2 535
Övrigt totalresultat			0	0		0
Summa totalresultat för perioden			-2 535	-2 535	0	-2 535
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			0	0		0
Beslutad ännu ej utbetald utdelning			-566	-566		-566
Kontantutdelning			-189	-189		-189
Summa transaktioner med ägare			-755	-755	0	-755
Eget kapital 2023-06-30 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	34 110	42 224	0	42 224

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Löpande verksamhet			
Bruttoresultat	1 268	1 086	2 161
Central administration	-55	-55	-102
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	4	4	88
Erhållen ränta	12	8	16
Erlagd ränta	-524	-295	-674
Betald inkomstskatt	0	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	705	748	1 489
Förändring av rörelsekapital			
Förändring projekt- och exploateringsfastigheter	177	-24	-152
Förändring av kortfristiga fordringar	-84	21	646
Förändring av kortfristiga skulder	231	271	9
Summa förändring av rörelsekapital	324	457	503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 029	1 205	1 992
Investeringsverksamheten			
Förvärv av rörelse nettolikvidpåverkan	0	26	26
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 361	-1 087	-2 214
Förvärv av fastigheter	-78	-968	-1 068
Avyttring av fastigheter	484	0	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-86	74	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 041	-1 955	-3 232
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-503	-319	-951
Återköp egna aktier	0	-524	-796
Upptagna lån	10 807	13 494	26 095
Amortering av skuld	-10 303	-11 847	-23 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1	804	1 196
Periodens kassaflöde	-11	54	-44
Likvida medel vid periodens början	87	131	131
Likvida medel vid periodens slut	76	185	87

Koncernen

Nyckeltal

	2023	2022	2022
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Finansiella ¹			
Avkastning på eget kapital, %	-11,6	18,8	5,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,8	3,4
Soliditet, %	47	51	49
Belåningsgrad fastigheter, %	40	36	38
Skuldkvot, ggr	14,6	15,1	15,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr ²	-8,06	13,71	7,49
Eget kapital per aktie, kr	134	151	145
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	3,27	3,78	6,29
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	319 170	317 221
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	317 352	314 577
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	102	102	102
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	83 520	88 480	86 348
Uthyrbar yta, kvm	1 298	1 294 000	1 290 000
Projekt & exploateringsfastigheter, Mkr	716	845	892
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	89
Totalavkastning fastigheter, %	-3,0	5,1	2,4
Överskottsgrad, %	74	73	74

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

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA nyckeltal

	2023	2022	2022
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	637	647	1 248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	2,03	2,03	3,93
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	50 709	57 997	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	161	183	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 325	54 224	50 629
EPRA NTA, kr/aktie	150	171	161
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	42 585	48 517	45 623
EPRA NDV, kr/aktie	135	153	145
EPRA Vakansgrad, %	9	11	11

Uppskjuten skatt

	2023	2022	2022
	30 jun	30 jun	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
- underskottsavdrag, Mkr	-399	-362	-573
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	9 600	10 829	10 439
- derivatinstrument, Mkr	327	303	348
- övrigt, Mkr	-20	-22	-19
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	9 508	10 748	10 195

Koncernen kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

	2023			2022			2021		
Belopp i Mkr	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
Hyresintäkter	855	829	781	771	717	762	746	721	
Omsättning bostadsutveckling	122	187	163	104	22	7	62	-	
Nettoomsättning	977	1 016	944	875	739	769	808	721	
Fastighetskostnader	-213	-231	-207	-186	-190	-208	-177	-152	
Kostnader bostadsutveckling	-116	-165	-252	-98	-10	-14	-71	-	
Bruttoresultat	648	620	485	591	539	547	560	569	
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - Driftöverskott	642	598	574	585	527	554	569	569	
Överskottsgrad	75%	72%	74%	76%	74%	73%	76%	79%	
varav bruttoresultat bostadsutveckling	6	22	-89	6	12	-7	-9	-	
Central administration	-29	-26	-25	-22	-30	-25	-25	-24	
Räntenetto	-239	-221	-189	-159	-137	-127	-130	-124	
Tomträttsavgäld	-12	-12	-12	-11	-10	-11	-9	-9	
Resultatandelar i intressebolag	-17	-10	-24	9	-15	-3	22	-9	
Förvaltningsresultat	351	351	235	408	347	381	418	404	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	0	74	0	0	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 715	-2110	-3 665	253	1 020	2 159	2 165	881	
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	117	-217	-61	277	657	881	140	124	
Värdeförändringar aktier	1	-1	-3	1	-1	0	0	1	
Resultat före skatt	-1 246	-1 977	-3 494	939	2 023	3 495	2 723	1 411	
Aktuell skatt	0	0	-3	0	0	0	0	0	
Uppskjuten skatt	294	393	768	-211	-428	-713	-465	-315	
Periodens resultat	-952	-1 584	-2 729	728	1 595	2 782	2 258	1 096	

Finansiell ställning i sammandrag

	2023			2022			2021	
Belopp i Mkr	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Tillgångar								
Goodwill	205	205	205	205	205	205	205	-
Fastigheter	83 520	84 994	86 348	89 373	88 480	85 996	83 257	80 369
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 243	1 243	1 243	1 090	1 091	1 092	1 092	897
Övriga materiella anläggningstillgångar	25	25	25	18	19	20	22	21
Derivatinstrument	1 589	1 472	1 689	1 750	1 473	817	121	94
Finansiella anläggningstillgångar	514	490	456	450	757	756	832	1 595
Projekt- och exploateringsfastigheter	716	795	892	957	845	875	821	-
Övriga omsättningstillgångar	1 122	1 333	1 042	1 250	1 157	1 384	1 411	449
Kortfristiga placeringar	96	96	96	95	95	95	96	96
Likvida medel	76	82	87	114	185	197	131	85
Summa tillgångar	89 106	90 735	92 083	95 302	94 307	91 437	87 988	83 605
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	42 224	43 175	45 514	48 232	47 765	46 351	45 174	43 007
Uppskjuten skatt	9 508	9 802	10 195	10 957	10 748	10 317	9 603	9 135
Övriga avsättningar	156	157	157	167	179	197	197	181
Räntebärande skulder	33 846	33 976	33 341	32 882	32 046	30 669	30 399	28 393
Leasingskuld	1 243	1 243	1 243	1 091	1 091	1 092	1 093	897
Derivatinstrument	0	0	-	-	-	1	186	299
Ej räntebärande skulder	2 129	2 382	1 633	1 974	2 478	2 810	1 336	1 693
Summa eget kapital och skulder	89 106	90 735	92 083	95 302	94 307	91 437	87 988	83 605

Nyckeltal

	2023			2022			2021	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	-8,9	-14,3	-23,3	6,1	13,6	24,3	12,5	10,3
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,5	2,6	2,8	3,5	3,6	4	4,1	4,3
Soliditet, %	47	48	49	51	51	51	51	51
Belåningsgrad fastigheter, %	40	40	38	36	36	35	36	35
Skuldkvot, ggr	14,6	15,4	15,6	15,4	15,1	14,5	14,7	14
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	-3:03	-5:04	-8:68	2:30	5:01	8:69	7:02	3:40
Eget kapital per aktie, kr	134	137	145	153	151	145	141	134
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:8	1:44	1:49	0:97	1:90	1:88	1:03	1:36
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	317 352	318 998	321 332	321 998
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	317 221	318 102	318 175	320 165	321 665	321 998
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	89	90	89	89	90	91
Totalavkastning fastigheter, %	-1,3	-1,7	-3,4	0,9	5,1	3,3	8,7	1,9
Överskottsgrad, %	76	72	73	74	73	73	76	79

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.

	2023	2022	2022		
Soliditet	30 jun	30 jun	31 dec		
Eget kapital, Mkr	42 224	47 765	45 514		
Balansomslutning, Mkr	89 106	94 307	92 083		
Soliditet	47%	51%	49%		
	2023	2022	2022		
Belåningsgrad fastigheter	30 jun	30 jun	31 dec		
Räntebärande skulder, Mkr	33 846	32 046	33 341		
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	83 520	88 480	86 348		
Bokfört värde projekt- och exploateringsfastigheter	716	845	892		
Belåningsgrad fastigheter	40%	36%	38%		
	2023	2022	2022		
Skuldkvot	30 jun	30 jun	31 dec		
Bruttoresultat, Mkr	2 343	2 215	2 161		
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	81	-	81		
Central administration, Mkr	-102	-103	-102		
Summa, Mkr	2 322	2 112	2 140		
Räntebärande skulder, Mkr	33 846	32 046	33 341		
Skuldkvot, ggr	14,6	15,1	15,6		
	2023	2022	2022		
Räntetäckningsgrad	30 jun	30 jun	31 dec		
Bruttoresultat, Mkr	1 268	1 086	2 161		
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	-	-	81		
Tomträttsavgäld, Mkr	-23	-20	-42		
Central administration, Mkr	-55	-55	-102		
Summa, Mkr	1 190	1 011	2 098		
Räntenetto, Mkr	-460	-264	-612		
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,8	3,4		
	2023	2022	2023	2022	2022
Avkastning på eget kapital	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	-952	1 595	-2 535	4 377	2 376
Genomsnittligt kapital, Mkr	42 700	47 058	43 869	46 469	45 344
Avkastning på eget kapital	-8,9%	13,6%	-11,6%	18,8%	5,2%
	2023	2022	2023	2022	2022
Totalavkastning fastigheter	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	642	539	1 241	1 081	2 240
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-1 715	1 020	-3 825	3 253	-159
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	85 235	87 460	87 345	85 227	86 507
Totalavkastning fastigheter	-1,3%	1,8	-3,0%	5,1	2,4
	2023	2022	2023	2022	2022
Skuldsättningsgrad	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Räntebärande skulder, Mkr	33 846	32 046	33 846	32 046	33 341
Eget kapital, Mkr	42 224	47 765	42 224	47 765	45 514
Skuldsättningsgrad	0,8	0,7	0,8	0,7	0,7
	2023	2022	2023	2022	2022
Eget kapital per aktie	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Eget kapital, Mkr	42 224	47 765	42 224	47 765	45 514
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal	315	317	315	317	315
Eget kapital per aktie	134	151	134	151	154
	2023	2022	2023	2022	2022
Kassaflöde per aktie	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	577	603	1 029	1 205	1 992
Genomsnittligt antal aktier, miljontal	315	318	315	319	317
Kassaflöde per aktier	1,8	1,9	3,3	3,8	6,3

Koncernen

Härledning av EPRA nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de EPRA nyckeltal som Fabege redovisar.

	2023 jan-jun			2022 jan-jun			2022 jan-dec		
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	42 224	42 224	42 224	47 765	47 765	47 765	45 514	45 514	45 514
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	566	566	566	957	957	957	314	314	314
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-1 589	-1 589	-1 589	-1 473	-1 473	-1 473	-1 689	-1 689	-1 689
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	9 508	9 508	9 508	10 748	10 748	10 748	10 195	10 195	10 195
Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-3 179	-3 179	-	-3 568	-3 568	-	-3 500	-3 500
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	1 589	-	-	1 473	-	-	1 689
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-6 329	-	-	-7 180	-	-	-6 695
NAV, Mkr	50 709	47 325	42 585	57 997	54 224	48 517	54 334	50 629	45 623
utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	317,4	317,4	317,4	314,6	314,6	314,6
NAV, kr per aktie	161	150	135	183	171	153	173	161	145

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat, Mkr	703	729	1 373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-384	-330	-767
Summa, Mkr	319	399	606
Nominell skatt (20,6%), Mkr	66	82	125
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	637	647	1 248
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	314,6	319,2	317,2
EPRA EPS, kr per aktie	2:03	2:03	3:93

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
EPRA Vakansgrad			
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	319	342	363
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 563	3 195	3 313
EPRA Vakansgrad, %	9%	11%	11%

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Intäkter	229	181	352
Kostnader	-336	-290	-422
Finansnetto	653	-39	1 033
Resultatandel intressebolag	0	0	0
Värdeförändringar räntederivat	-100	1 538	1 753
Värdeförändringar aktier	-1	-1	-3
Bokslutsdisposition	0	0	398
Resultat före skatt	445	1 389	3 111
Aktuell skatt	0	0	-
Uppskjuten skatt	60	-288	-428
Periodens resultat	505	1 101	2 683

Balansräkning

Belopp i Mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	49 490	48 283	46 340
varav fordringar hos koncernföretag	47 838	46 949	44 629
Omsättningstillgångar	92	64	134
Likvida medel	3	2	24
Summa tillgångar	62 985	61 749	59 898
Eget kapital	12 155	11 083	12 404
Avsättningar	369	79	382
Långfristiga skulder	44 418	47 685	44 156
varav skulder till koncernföretag	16 026	18 025	13 972
Kortfristiga skulder	6 043	2 902	2 956
Summa eget kapital och skulder	62 985	61 749	59 898

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 och dotterbolag uppgående till 503 Mkr (526) 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 Birger Bostad har segmentsrapporteringen arbetats om för att bättre belysa de olika verksamhetsgrenarna. Fabeges fastighetsportfölj klassificeras enligt följande:

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

Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid 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 Birger Bostads verksamhet redovisas inom segmentet Bostad.

Inga omklassificeringar har gjorts under perioden.

NOT 4 EU-TAXONOMIN

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

KPI	Totalt, Mkr	Omfattas av taxonomi, %	Andel förenligt med taxonomin 2023 kv2, %
Omsättning	1 685	100	64
Driftutgifter	81	100	53
Kapitalutgifter	1 424	100	25

Fabeges äger och förvaltar fastigheter med inriktning främst på kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet. Den absoluta merparten av fastighetsbeståndet faller inom ramen för taxonomin och de ekonomiska aktiviteterna som tillämpas är

7.1 Uppförande av nya byggnader

7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Hur stor andel av Fabeges verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal; omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter.

Redovisning av omsättning:

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna 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. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter:

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna.

Andel som är förenlig med taxonomin (alignment)

Fabege bidrar väsentligt till mål 1, dvs klimatmålet "Begränsning av klimatförändringar" inklusive Do No Significant Harm-kriterierna. De befintliga 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 klimattresiliens.

Fabeges bedömning är att 64 procent av omsättningen, 53 procent av driftskostnaderna och en 25 procent av kapitalutgifterna är förenlig med taxonomin baserat på uppfyllelse av mål 1 inklusive DNSH-kriterierna. Utfallet är baserat på 2022 års utfall för primärenergital. Anledningen att andelen kapitalutgifter som är grön rapporteras som låg är att Fabege valt att göra en konservativ bedömning av pågående nyproduktionsprojekt och tolka att de omfattas av samtliga DNSH krav i 7.1. Dessa redovisas som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av DNSH kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Fabeges bedömning är att på sikt kommer åtminstone delar av kapitalutgifterna att kunna klassas som förenliga med taxonomin.

Fabege uppfyller även taxonomins krav kring "Minimum safeguards" kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens.

De fullständiga tabellerna redovisas endast årsvis och återfinns i Fabeges Års- och hållbarhetsredovisning 2022 på sidorna 134-136.

**AVSIKTSFÖRKLARING AVSSENDE UTHYRNING AV NÖTEN 4**

I juni tecknades en avsiktsförklaring avseende uthyrning av samtliga ytor i Nöten 4 (före detta Skatteverkets lokaler) i Solna Strand.

Fastighetens totala yta uppgår till 66 000 kvm. Avsiktsförklaring ska omsättas i ett hyresavtal under tredje kvartalet 2023 och kundens tillträde planeras till mitten av 2025.

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 Birger 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 kundnärahet och tillsammans med en mycket god marknads-känedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Per den 30 juni 2023 ägde Fabège 102 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 83,5 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 4,0 Mdkr. Till det adderades ett exploateringsbestånd inom Birger Bostad omfattande pågående och kommande bostadsutvecklingsprojekt till ett värde av 716 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

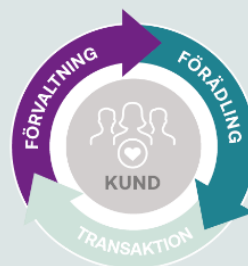
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

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*

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

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD*

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

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

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen.

EPRA NRV – NET REINVESTMENT VALUE

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

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS

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

EPRA VAKANSGRAD

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER*

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

HYRESVÄRDE*

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

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

KONTRAKTSVÄRDE*

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus 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

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

SKULDKVOT

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

TOTALAVKASTNING FASTIGHETER

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

VERKLIG UPPSKJUTEN SKATT

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

ÅTERKÖPSGRAD*

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD*

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

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

KALENDER

2023-07-07	Delårsrapport jan – jun 2023
2023-10-19	Delårsrapport jan – sep 2023
2024-02-07	Bokslutskommuniké 2023

PRESSMEDDELANDEN UNDER ANDRA KVARTALET 2023

2023-04-12	Inbjudan till presentation av Fabeges delårsrapport jan-mar 2023
2023-04-26	Delårsrapport jan-mar 2023
2023-05-17	Flemingsberg Block Party skapar gemenskap och stolthet för pågående stadsutveckling
2023-05-09	Nu släpps festivalprogrammet för Flemingsberg Block Party
2023-06-05	Fabège välkomnar Coors huvudkontor och servicefunktioner till Haga Norra
2023-06-07	Fabège offentliggör uppdaterat prospekt för MTN
2023-06-21	Inbjudan till presentation av Fabeges delårsrapport jan-jun 2023
2023-06-27	Fabège har tecknat avsiktsförklaring avseende uthyrning av Nöten 4

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE

På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 7 juli 2023.

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

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

Organisationsnummer:
556049-1523
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