

Kv3

2023

Sammandrag, Mkr

	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Nettoomsättning	1 042	875	3 036	2 383
Bruttoresultat	654	591	1 923	1 677
Förvaltningsresultat	410	408	1 113	1 138
Resultat före skatt	-1 197	939	-4 419	6 458
Resultat efter skatt	-992	728	-3 527	5 105
Nettouthyrning	-25	25	-3	69
Överskottsgrad, %	76	76	75	74
Belåningsgrad fastigheter, %			42	36
EPRA NRV, kr per aktie			157	185

Jan-sep 2023¹

- Hyresintäkterna uppgick till 2 539 Mkr (2 251). I identiskt bestånd ökade intäkterna med 12 procent i jämförelse med förgående period (5).
- Driftöverskottet uppgick till 1 900 Mkr (1 667). I identiskt bestånd ökade driftöverskottet med 13 procent (3).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 486 Mkr (132) och bruttoresultatet uppgick till 23 Mkr (10).

- Räntenettot uppgick till -725 Mkr (-423).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 113 Mkr (1 138).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -5 415 Mkr (3 506) och på räntederivat till -115 Mkr (1 814)
- Periodens resultat före skatt uppgick till -4 419 Mkr (6 458)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -3 527 Mkr (5 105) motsvarande -11:21 kr per aktie (16:05).

- Nettouthyrningen uppgick till -3 Mkr (69).
- Hyreskontrakt om 74 Mkr (96) omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 1,4 procent (10). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 287 Mkr (88) till oförändrade villkor.
- Soliditeten uppgick till 47 procent (51).
- Belåningsgraden uppgick till 42 procent (36).

För definitioner av nyckeltal se sidan 27.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-sep i 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

Vd-ord



Bra förvaltningsresultat, oro i omvärlden och räntehöjningar

Oron i omvärlden fortsätter. Efter det att vi våren 2022 trodde att livet skulle kunna återgå till mer normala rutiner efter två år av pandemi så invaderade Ryssland Ukraina, inflationen steg snabbt och kraftigt, räntorna har höjts i snabb takt och nu senast har situationen i mellanöstern dramatiskt försämrats. Listan på utmaningar och hot i vår omvärld är lång. De geopolitiska utmaningarna har snabbt kommit att få alltmer fokus. Inflationen är hög i många länder, men ekonomierna har trots det uppvisat en överraskande stark motståndskraft. Däremot ser det mer riskfyllt ut i den svenska ekonomin, inte minst på grund av hushållens stora räntekänslighet. Riksbankens kamp mot inflationen bidrar till att kostnadschocken tilltar, hushållens köpkraft urholkas snabbt och även företagen möter högre kostnader och också lägre efterfrågan.

Detta är den verkligheten vi lever i och där vårt dagliga arbete med både intäkterna och kostnaderna är viktigare än någonsin. Under årets första 9 månader ökade våra intäkter i identiskt bestånd med 12 procent. Ökningen kom självfallet främst av den indexökning som trädde i kraft vid årsskiftet, men även av t ex högre parkeringsintäkter och ett positivt netto från inflyttningar. Överskottsgraden är på 75 procent och förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet är i princip oförändrat mot föregående år. Detta trots kraftigt försämrat räntenetto. Tack vare våra räntesäkringar har vi idag en snittränta på 3,16 procent.

Tillgången till kapital har förbättrats, både via bankmarknaden kapitalmarknaden. Efterfrågan på våra certifikat med kort löptid har under kvartalet varit god och i september emitterade vi 700 Mkr i obligationer till en marginal om 200 räntepunkt plus stibor. Efter vår emission har ett antal andra fastighetsbolag också emitterat obligationer vilket är positivt. Vi är väl förberedda att hantera de förfall av obligationer som förfaller under de närmaste åren. Detta inte minst tack vare de försäljningar vi gjort av fastigheterna Orgeln 7

på 39 200 kvm i Sundbyberg och Glädjen 12 på 10 800 kvm i Stadshagen. Nrep förvärvar båda fastigheterna för 3,4 Mdr, vilket är i linje med värderingarna. De två fastigheterna var färdigutvecklade, i stort sett fullt uthyrda och ligger båda utanför våra prioriterade stadsdelar. Affären innebär att vår balansräkning stärks ytterligare och ger utrymme för fortsatta investeringar i våra stadsutvecklingsprojekt. Att vi lyckades genomföra affären i rådande marknadsläge är ett styrkebesked. Det visar att kvalitetsobjekt kan avyttras även sämre i konjunkturcykler och att köpare efterfrågar kvalitet.

Den totala transaktionsvolymen för kontor i Stockholm har dock varit fortsatt låg under perioden. Det beror delvis på att Stockholm har ett stort och långsiktigt institutionellt ägande och att vi inte ser några stressade säljare.

Vi har fortsatt att externvärdera stora delar av beståndet och internvärdera resterande fastigheter. De realiserade värdeförändringarna uppgick till -5 415 Mkr och det genomsnittliga avkastningskravet uppgår nu till 4,25 procent, vilket är upp med 0,55 procent sedan värderingarna var som högst under 2022. Totalt har vi sedan dess skrivit ned värdet på vårt bestånd med drygt 10 procent.

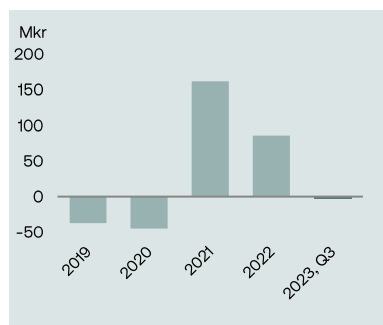
Nettouthyrningen under kvartalet blev negativ med 25 Mkr. Detta kan till stor del förklaras av en uppgörelse med en kund som på grund av förändrade förutsättningar behövde lämna en del ytor. Hyresnivåerna i nytecknade avtal låg på bra och stabila nivåer och antalet nytecknade avtal låg på ungefär samma antal som ifjol. I omförhandlingar så förlängs de flesta avtal på rådande villkor.

Som en följd av ändrade omvärldsförutsättningar ser vi efter sommaren ytterligare tecken på en avvaktande hyresmarknad. Beslutsprocesserna fortsätter att vara längre än före pandemin. Både i vårt eget bestånd och på marknaden i stort finns en tendens att hyresgäster blir kvar på samma adress, men omförhandlar sitt kontrakt, anpassar sina lokaler till ett nytt arbetssätt och minskar i vissa fall sin

VERKSAMHETSMÅL

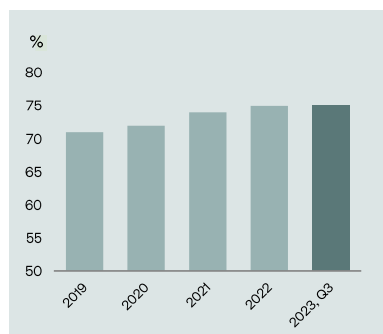
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.
- Investeringsvolym cirka 2 500 Mkr per år.

NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%

INVESTERINGSVOLYM



Mål: 2,5 Mdkr per år över en konjunkturcykel

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 2023-09-30

- Belåningsgrad 42 procent
- Räntetäckningsgrad 2,5 ggr
- Skuldkvot 14,5 ggr
- Soliditet 47 procent

förhyrda yta. För nyuthyrningar finns fortfarande en tydlig riktning mot city, och utanför innerstan söker sig hyresgästerna till attraktiva områden i bra kollektivtrafiklägen. Hyresmarknaden i Stockholm är dock fortsatt stark i en jämförelse med andra storstadsregioner i Europa, både vad avser hyresnivåer, vakansgrader och volym på tecknade kontrakt. Hyresnivåerna har överlag rört sig något uppåt.

Detta bekräftas av rapporter från Citymark och andra rådgivare, som noterar att vakansgraden har minskat i CBD men ökat i andra områden hittills under 2023. Inflödet av nyproducerade kontorsytor har varit historiskt lågt.

Vi kunde i augusti berätta att avsiktsförklaringen för Nöten 4 är tecknad med Saab. Arbetet med att omsätta avsiktsförklaringen i ett hyresavtal pågår med full kraft. Vi bedömer nu att det kommer att vara klart under fjärde kvartalet 2023 med planerad inflyttning under det andra halvåret 2025. Mer information kommer att lämnas när avtalet är tecknat.

Vi har även fortsatt vårt arbete med att erbjuda flexibla arbetsplatslösningar. Vi har sedan tidigare konceptet med WAW och har under året startat flera nya koncept NOW, CoW och Rum. Konceptet NOW är precis som det låter. Kontorslokaler som står redo för företagare att flytta in i - nu. Vi har anpassat kontor så att hyresgästerna snabbt och smidigt kan flytta in och känna sig som hemma. I dagsläget har vi ett par NOW-kontor i Stockholm. Vi erbjuder all tänkbar service med allt från kaffemaskin, wifi, städning och kontorsinredning till en fast månadskostnad. De nyckelfärdiga kontoren har endast en månads uppsägningstid vilket ger en företagare en bra flexibilitet. CoW (som i coworking) är flexibla arbetsplatser, eget skrivbord eller ett eget kontor för dem som föredrar ett privat utrymme för att kunna arbeta koncentrerat och ostört. Dessutom tar vi hand om all service så de kan fokusera på sitt arbete. Rum har målet att underlätta vardagen för våra kunder erbjuder vi tre mötesrum i Arenastaden för upp till 30 personer. Allt för att öka möjligheten till flexibilitet. Vi kommer snart också att lansera vårt första hunddagis – ett VOV.

Vi fick i årets utvärdering av hållbarhetsmätningen GRESB 93 poäng i

förvaltningsportföljen och 98 poäng i projektportföljen av 100 möjliga för respektive del. Det ger oss det högsta betyget, 5 stjärnor, och placerade oss på 1:a plats inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag i norra Europa. GRESB-resultatet ser jag som ett kvitto på att vi håller en mycket hög nivå på vårt arbete och att vi har rätt fokus framåt. Vi har bland annat branschens lägsta energiprestanda, 73 kWh /kvm Atemp, och redan för tre år sedan hade vi certifierat hela beståndet och kunde som första svenska fastighetsbolag stoltsera med 100 procent grön finansiering.

I Solna Business Park arbetar vi sedan årsskiftet med en ny strategi för återvinning och drifrar nu ett eget centrallager fyllt med återbruksprodukter från vårt eget bestånd. Återbruk i fastigheter blir ett allt viktigare inslag i vår vardag och i våra projekt. Att få snurr på återbruket och logistiken har varit en utmaning för fastighetsbranschen, men nu ökar hastigheten snabbt avseende både kunskap och intresse. Vi har tidigare också berättat om huset vi byggt i Haga Norra med 70 procent återvunnen material från gamla Biliaanläggningen.

Tyvärr har flera av våra projekt fortsatt att ha kostnadsutmaningar. Efter den kraftiga uppgången i kostnader under 2022 så har en del priser kommit ner, men inte minst pga vår svaga valuta har kostnaderna fortsatt stiga för t ex insatsvaror och arbetskraft. I en del fall har detta kunnat uppvägas av bättre intäkter än förväntat, medan det i flera fall inte har kunnat kompenseras fullt ut.

Vi fortsätter att ha en ödmjuk inställning till den närmaste framtiden. De frågetecken som finns för konjunkturen och den allmänna utvecklingen måste tas på allvar. Arbetet i vardagen är i fokus, kontakterna med kunderna och leverantörerna är än viktigare när det är oroliga tider och arbetet med att minska våra vakanser och att hålla i våra kostnader är prioriterade. Allt för att skapa bra förutsättningar för att hantera de möjligheter och utmaningar som finns.

Stefan Dahlbo, VD

19 oktober 2023

Resultat jan-sep 2023¹

Periodens resultat efter skatt uppgick till -3 527 Mkr (5 105) motsvarande -11:21 kr per aktie (16:05). Periodens resultat före skatt uppgick till -4 419 Mkr (6 458). Ökat driftöverskott möttes av högre räntekostnader. Negativa värdeförändringar i fastighetsportföljen innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med samma period föregående år.

TREDJE KVARTALET I KORTHET

- Stockholmsmarknaden fortsatt stabil, dock mer avvaktande med något lägre aktivitet.
- Nyuthyrningen uppgick till 24 Mkr (39).
- Nettouthyrningen uppgick till -25 Mkr (25).
- Hyresintäkterna uppgick till 854 Mkr (771).
- Överskottsgraden uppgick till 76 procent (76).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 177 Mkr (104) och bruttoresultat uppgick till -5 Mkr (6) efter nedskrivning om -6 Mkr.
- Räntenettot uppgick till -265 Mkr (-159).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 410 Mkr (408).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -1 591 Mkr (253) varav projekt -39 Mkr (-2).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -15 Mkr (277).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -992 Mkr (728).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

Hyresintäkterna ökade till 2 539 Mkr (2 251) och driftöverskottet uppgick till 1 900 Mkr (1 667). Övriga intäkter om 11 Mkr avsåg elstöd. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 12 procent (5). Intäktsökningen var främst hänförlig till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet, högre parkeringsintäkter 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 vinterkostnader i inledningen av året. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 13 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

RESULTAT BOSTADSUTVECKLING

Omsättning bostadsutveckling uppgick till 486 Mkr (132). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -463 Mkr (-122), varav administrativa kostnader -17 Mkr (-21) och nedskrivning av byggrätter om -6 Mkr. Bruttoresultatet uppgick därmed till 23 Mkr (10). Därutöver tillkommer resultat från andelar i intresseföretag om 10 Mkr (-1). Resultatavräkning sker i samband med etappvis inflyttning eller vid färdigställande. Under perioden har sex projekt färdigställts och slutavräknats. Ytterligare ett projekt har delavräknats. Vidare har ett delägt projekt färdigställts och resultatavräknats vilket redovisas på raden för resultatandelar i intressebolag.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -81 Mkr (-77).

FINANSNETTO

Räntenettot uppgick till -725 Mkr (-423). Snitträntan ökade successivt under perioden i takt med att Riksbankens höjningar av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, dvs stibor.

Snitträntan per 30 september 2023 uppgick till 3,16 procent (2,39 vid årsskiftet). Tomträttsavgälder uppgick till -35 Mkr (-31).

RESULTATANDELAR I INTRESSEBOLAG

Resultatandelar i intressebolag uppgick till 31 Mkr (-8) varav -54 Mkr (-38) avsåg tillskott till Arenabolaget, 75 Mkr avsåg resultatavräkning avseende JV-projektet i Haga Norra och 10 Mkr 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 tredje kvartalet externvärderades 55 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 82,7 Mdkr (86,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -5 415 Mkr (3 432). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,26 procentenheter till 4,25 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 892 Mkr (-1 353) och avsåg uppskjuten skatt. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Räntesvängs begränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-sep 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE, JAN-SEP 2023

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)

Ingående verkligt värde 2023-01-01	86 348
Fastighetsförvärf	78
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 173
Orealiserade värdeförändringar	-5 415
Försäljning, utrangering och övrigt	-484
Utgående verkligt värde 2023-09-30	82 700

GENOMSNIITTLIGT AVKASTNINGSKRAV, 2023-09-30

Område	Genomsnittligt avkastningskrav
Stockholms innerstad	3,89%
Solna	4,43%
Hammarby Sjöstad	4,38%
Flemingsberg	5,11%
Övriga marknader	5,12%
Genomsnittlig avkastning	4,25%

SEGMENTSRAPPORTERING

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 798 Mkr (1 575) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (90). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 107 Mkr (1 092). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -4 257 Mkr (2 835).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 90 Mkr (63) motsvarande en överskottsgrad på 55 procent (45). Förvaltningsresultatet uppgick till 17 Mkr (14). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -454 Mkr (191).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om -684 Mkr (389). Projektvinster möttes av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 23 Mkr (10) och ett driftöverskott om 9 Mkr (6). Förvaltningsresultatet uppgick till 27 Mkr (8). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -20 Mkr (17). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten och av not 3 på sidorna 10 och 24.

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 september 2023 uppgick det totala fastighetsvärdet till 82,7 Mdkr (86,3).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Värdet uppgick vid kvartalsskiftet till 563 Mkr (892) varav pågående produktion 202 Mkr (573) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 361 Mkr (319).

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 41 232 Mkr (45 514) och soliditeten till 47 procent (49). Beslutad ej utbetald utdelning om 377 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 131 kr (145). EPRA NRV uppgick till 157 kr per aktie (173).

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 049 Mkr (1 129). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 154 Mkr (382). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 762 Mkr (-2 579), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 530 Mkr (1 051). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 29 Mkr (17) under perioden.

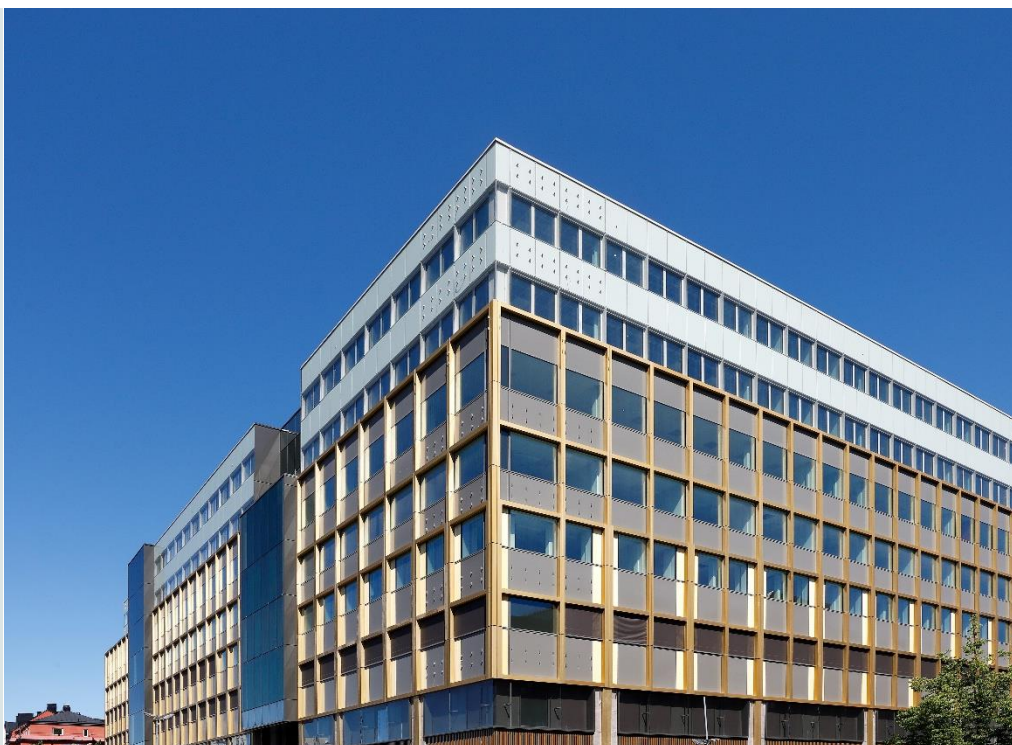
AVYTTRING AV TVÅ FASTIGHETER

Faberge har tecknat avtal med Nrep om försäljning av fastigheterna Orgeln 7, 39 200 kvm, Sundbyberg och Glädjen 12, 10 800 kvm, Stadshagen.

Köpeskillingen uppgick till 3,4 Mdkr. Efter avdrag för försäljningsomkostnader ger affären ett redovisat resultat om 0 Mkr före skatt och 425 Mkr efter återföring av uppskjuten skatt vilket kommer att redovisas i fjärde kvartalet. Fastigheterna tillträdades av köparen den 12 oktober.

De två fastigheterna är färdigutvecklade, i stort sett fullt uthyrda och ligger båda utanför Fabeges prioriterade stadsdelar.

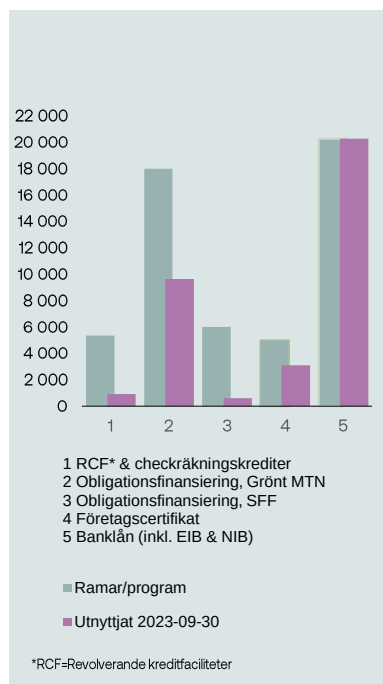
Båda fastigheterna är certifierade enligt BREEAM-SE Excellent.



Finansiering

Fabege 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 2023

Moody's Rating

Baa2

negativ outlook

Reviderat i november 2022

FINANSIERING

Fabege 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.

Både kort- och långräntor steg under kvartalet och det är möjligt att Riksbanken höjer styrräntan ytterligare innan årsskiftet.

I takt med stigande räntor har räntekostnaderna ökat om än ej i samma takt tack vare utnyttjandet av räntederivat.

Tillgången till kapital har förbättrats, både via bankmarknaden och kapitalmarknaden.

De totala lånen ökade under perioden, främst genom ökad upplåning via bank och företagscertifikat. Per kvartalsskiftet uppgick total lånevolym till drygt 34 Mdkr varav 13 Mdkr via kapitalmarknaden och 21 Mdkr via bankmarknaden. Under perioden återbetalades 2 Mdkr i obligationsförfall. Dessa möttes delvis av emissioner om 250 Mkr i februari och 700 Mkr i september. Därefter emitterades ytterligare 300 Mkr i oktober.

Lånelöften och outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive backupfaciliteten för certifikatsprogrammet, uppgick per kvartalsskiftet till 4,4 Mdkr, men kommer i samband med frånträdet av sålda fastigheter i oktober och att nya avtalade bankfaciliteter betalas ut att återgå till högre nivå.

Per 2023-09-30 uppgick kapitalbindningstiden till 4,1 år och räntebindningstiden till 2,1 år. Derivatportföljen bestod av traditionella ränteswappar om totalt 17 350 Mkr samt stängningsbara swappar om totalt 3 500 Mkr. De traditionella swapparna ligger med förfall till och med 2032 och har 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 19 Mkr (15) 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.

FINANSIERING, 2023-09-30

	2023-09-30	2022-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	34 563	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 650	10 700
varav utestående SFF, Mkr	600	600
varav utestående certifikat, Mkr	3 110	2 767
Outnyttjande kreditlöften, Mkr ¹	4 435	7 260
Kapitalbindning, år	4,1	4,7
Räntebindning, år	2,1	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	60	65
Derivat marknadsvärde, Mkr	1 574	1 689
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	3,16	2,39
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	3,10	2,31
Ej pantsatta tillgångar, %	43,7	45,2
Belåningsgrad, %	41,5	38,2

¹ Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

KAPITALFÖRSÖRJNING



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

SÄKERHETSFÖRDELNING



- Pantsatta tillgångar 56%
- Ej pantsatta tillgångar 44%

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2023-09-30

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	17 402	5,17	50
1-2 år	2 536	0,96	7
2-3 år	3 400	0,87	10
3-4 år	3 250	1,07	9
4-5 år	3 676	1,53	11
5-6 år	2 100	0,63	6
6-7 år	800	0,39	2
7-8 år	600	0,66	2
8-9 år	500	0,80	1
9-10 år	300	0,88	1
11 år	0	0,00	0
Totalt	34 563	3,10	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, 2023-09-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	3 110	3 110
< 1 år	6 159	5 874
1-2 år	8 036	6 036
2-3 år	6 505	4 355
3-4 år	3 750	3 750
4-5 år	2 626	2 626
5-10 år	5 150	5 150
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	38 998	34 563

GRÖN FINANSIERING, 2023-09-30

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 650	9 650
Gröna obligationer via SFF, Mkr	600	600
Gröna företagscertifikat, Mkr	3 110	3 110
Gröna lån, övriga, Mkr	25 638	21 203
Total grön finansiering, Mkr	38 998	34 563
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	49 667	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	14 657	

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 klimattförändringar 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.

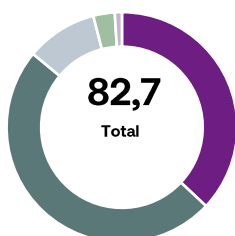
Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabege.se/gronfinansiering, där även investerarrapporterna finns att tillgå.

Verksamheten jan-sep 2023¹

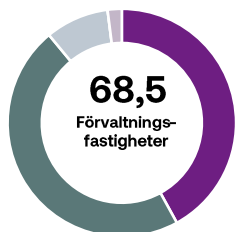
Stockholmsmarknaden visar generellt sett fortsatt stabila hyresnivåer, dock upplever vi att aktiviteten på hyresmarknaden mattats av. Nettouthyrningen som var positiv under första halvåret var negativ i tredje kvartalet. Fabege avyttrade under sommaren två fastigheter till Nrep med tillträde i oktober. Försäljningen gjordes till värde i linje med senaste värdering.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE, 2023-09-30, MDKR

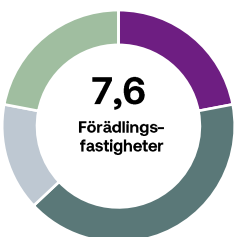
■ Inner city ■ Solna
■ Hammarby Sjöstad ■ Flemingsberg
■ Other markets



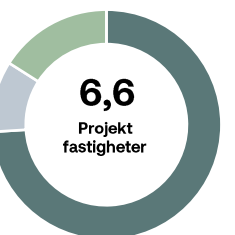
■ 37% ■ 49% ■ 10% ■ 3% ■ 1%



■ 42% ■ 47% ■ 9% ■ 0% ■ 2%



■ 22% ■ 41% ■ 15% ■ 22% ■ 0%



■ 0% ■ 74% ■ 10% ■ 16% ■ 0%

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 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 82,7 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,2 Mdkr.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid periodens slut till 91 procent (90). Större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park. Den ekonomiska uthyrningsgraden i förädlingsfastigheterna mäts inte då merparten av dessa fastigheter tomställes eller delvis hyrs ut på korttidskontrakt i väntan på rivning eller ombyggnation. Dessa motsvarar en yta om 234 tkvm varav 148 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 252 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 110 (109) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 160 Mkr (176) varav 84 procent (83) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -163 Mkr (-107). Nettouthyrningen uppgick till -3 Mkr (69). Hyreskontrakt om 73 Mkr (94) omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 1,0 procent (10). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 287 Mkr (88) till oförändrade villkor. Återköpsgraden under perioden uppgick till 72 procent (87).

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.

I juli avtalades om försäljning av fastigheterna Orgeln 7 och Glädjen till Nrep för en köpeskilling om 3,4 Mdkr med frånträde den 12 oktober.

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 2 173 Mkr (1 617) i befintliga fastigheter och projekt, varav 1 425 Mkr (980) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 748 Mkr (637) varav en större andel avsåg hyresgäst Anpassningar.

AVSLUTADE PROJEKT

Hyresgäst Anpassningen för Convendum i Hågern Mindre 7, Drottninggatan, färdigställdes under sommaren och hyresgästen har tillträtt lokalerna.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Nybyggnation av lokaler för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4, Flemingsberg fortlöper enligt plan. Pågående arbeten avser fasad och inre arbeten med rumsbildning och installationer. 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, löper på. Den murade fasaden är i stort sett klar och inre arbeten med installationer och anpassningar för hyresgäster pågår. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 441 Mkr. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, outstanding. Uthyrningsgraden uppgår till 66 procent.

Nästa fas i utvecklingen av Haga Norra har påbörjats genom investering i garage som ska serva stadsdelen och som utgör grund för kommande bostadskvarter.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-sep 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-SEP 2023

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsportföljen	748
Investeringar i förädlingsfastigheter	130
Investeringar i projektfastigheter	1 295
Totala investeringar	2 173

FASTIGHETSFÖRVARV, JAN-SEP 2023

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyr-ningsbar yta, kvm
Kv 1			
Klacken 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Kv 2			
Anoden 4	Flemingsberg	Kontor	992
Kv 3			
Inga förvarv			
Totalt			992

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING, JAN-SEP 2023

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyr-ningsbar yta, kvm
Kv 1			
Ingen försäljning			
Kv 2			
Huvudsta 3:1	Huvudsta	Mark	0
Kvartal 3			
Ingen försäljning			0
Totalt			0

Kontorsfastigheterna Orgeln 7, 39 200 kvm i Sundbyberg och Glädjen 12, 10 800 kvm i Stadshagen avytades under kvartalet. Fastigheterna tillträdades av köparen den 12 oktober.

Investeringen beräknas uppgå till cirka 460 Mkr med planerat färdigställande under 2024. Uppförande av parkeringshus på fastigheten Semaforen 1, Arenastaden löper på. Stomme och fasad är färdigställda. 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 Separatorm 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 stomme och fasad. Investeringen beräknas uppgå till 1 060 Mkr exklusive markförvärv. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, excellent. Alfa Laval tillträder 30 april 2025.

Ombyggnation av Nöten 4, Solna strand pågår med bashusinvesteringar. Sedan Fabege tecknat en avsiktsförklaring om förhyrning av hela fastigheten till Saab görs ett omtag i projektet. Den beräknade investeringen om 770 Mkr kommer att korrigeras i samband med att hyresavtal tecknas vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2023. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-In-Use, med målsättningen outstanding.

Bashusinvestering i fastigheten Påsen 1, Hammarby Sjöstad pågår. Stommen avseende påbyggnaden är klar och fasadarbeten pågår. Investeringen beräknas uppgå till totalt 416 Mkr inklusive investeringar för hyresgäst Anpassningar som dock utförs först i samband med tecknande av hyresavtal. Fastigheten certifieras enligt BREEAM Bespoke, excellent.

PROJEKTKOSTNADER

Gällande byggindex är trenden senaste månaderna svagt uppgående förutom ett fåtal index som sjunker på specifika områden som tex armering. Den prisnivån som finns nu har stabiliserats sig på en högre nivå och är det nya läget att förhålla

sig till. 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.

BIRGER BOSTAD

Birger Bostads projektportfölj omfattar 18 projekt varav 3 drivs i pågående produktion med en bedömd investeringsvolym om ca 407 Mkr.

Under första kvartalet färdigställdes och slutavräknades två projekt i Landskrona och Sigtuna. Vidare delavräknades resultat motsvarande etappvisa inflyttningar i två projekt. Under andra kvartalet slutavräknades tre projekt i Botkyrka, Landskrona och Falun (delägt via intressebolag). Under tredje kvartalet slutavräknades brf Generalens allé i Botkyrka. Vidare delavräknades resultat motsvarande första etappens inflyttning i brf Översten också i Botkyrka.

Under första halvåret såldes 21 bostäder i brf Generalens Allé i Riksten. Ytterligare 6 bostäder såldes under tredje kvartalet och resterande 11 osålda bostäder i projektet köptes ut av Birger Bostad i samband med slutavräkning. Försäljningsgraden för brf-projekt i pågående produktion uppgick per 30 september till 98 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 Bilia. De sista lägenheterna färdigställdes för inflyttning under första kvartalet 2023. Totalt har 411 lägenheter sålts varav 406 lägenheter har tillträtts av bostadsrättsinnehavarna. JV-projektet redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Under tredje kvartalet delavräknades projektet med en vinst om 75 Mkr vilken redovisats som resultat i intressebolag. Återstående projektvinst kommer att redovisas i samband med att de sista lägenheterna sålts och projektet avslutats.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2023-09-30

Fastighets- beteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad invest- ering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Semafören 1	Garage	Arenastaden	Q4-2023	18 000	0%	15	131	337	284
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	289	465	324
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3-2024	27 000	66%	98	1 170	1 441	770
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1-2025	11 000	0%	38	588	416	154
Nöten 4 *	Kontor	Solna Strand	Q1-2025	53 400	0%	130	1 781	770	232
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	442	1 060	431
Summa				144 700	39%	364	4 401	4 489	2 195
Övriga Mark- och projektfastigheter							2 171		
Övriga Förädlingsfastigheter							7 645		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							14 217		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2023-09-30 exklusive parkeringshuset Semaforen 1.
² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 364 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 30 sept 2023.
³ En avsiktsförklaring har tecknats om uthyrning av hela fastigheten.

BYGGRÄTTER, 2023-09-30

Kommersiella byggrätter				Bostadsbyggrätter			
Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	33 550	13	9 300	Innerstaden	3 600	0	0
Solna	319 200	20	7 300	Solna	209 700	44	9 500
Hammarby Sjöstad	49 000	75	4 900	Hammarby Sjöstad	24 600	18	15 000
Flemingsberg	268 700	6	4 700	Flemingsberg	264 500	0	5 200
Birger Bostad	-	0	-	Birger Bostad	119 000	82	5 200
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	690 450	20	6 000	Summa	621 400	31	7 000

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättsyta. Utveckling kommer i vissa fall kräva riving 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. Bokfört värde inkluderar även kommande, ej erlagda, köpeskillingar för avtalade markanvisningar.

FASTIGHETSBESTÅNDET, 2023-09-30

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	62	1 000	68 482	3 590	91
Förädlingsfastigheter ¹	19	234	7 646	452	-
Mark och projektfastigheter ¹	21	67	6 572	6	-
Summa	102	1 301	82 700	4 048	-
Varav Innerstaden	27	325	30 727	1 558	91
Varav Solna	52	726	40 059	1 908	91
Varav Hammarby Sjöstad	10	142	8 163	432	95
Varav Flemingsberg	9	68	2 734	73	-
Varav Övriga	4	40	1 017	77	69
Summa	102	1 301	82 700	4 048	91

¹ Se vidare under definitioner. ² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 129 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 september 2023) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2023 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-sep
	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bostad	Totalt
Hyresintäkter	2 341	165	23	10	2 539	2 056	141	47	7	2 251
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	486	486	0			132	132
Övriga intäkter	8	2	1	0	11					
Summa nettoomsättning	2 349	167	24	496	3 036	2 056	141	47	139	2 383
Fastighetskostnader	-551	-77	-21	-1	-650	-481	-78	-24	-1	-584
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-463	-463	-			-122	-122
Bruttoresultat	1 798	90	3	32	1 923	1 575	63	23	16	1 677
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	1 798	90	3	9	1 900	1 575	63	23	6	1 667
Överskottsgrad, %	77%	55%	13%	90%	75%	77%	45%	49%	86%	74%
Varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	23	23	-			10	10
Central administration	-68	-7	-6	0	-81	-64	-7	-5		-76
Räntenetto	-609	-66	-45	-5	-725	-353	-40	-23	-8	-424
Tomträttsavgäld	-35	0	0	0	-35	-28	-2	-1		-31
Resultatandelar i intressebolag	21	0	0	10	31	-38		30		-8
Förvaltningsresultat	1 107	17	-48	27	1 113	1 092	14	24	8	1 138
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-	-	-	-	0	0		74	-	74
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-4 257	-454	-684	-20	-5 415	2 835	191	389	17	3 432
Resultat före skatt per segment	-3 150	-437	-732	7	-4 302	3 927	205	487	25	4 644
Värdeförändr. räntederivat & aktier					-117					
Resultat före skatt					-4 419					4 644
Marknadsvärde fastigheter	68 239	7 646	6 572	243	82 700	73 740	8 107	7 252	274	89 373
Projekt & exploateringsfastigheter	-	-	-	563	563			-	957	957
Uthyrningsgrad, %	91	-	-	-	-	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 per BTA

73 kWh/kvm

Genomsnittlig energianvändning 2022

TOPPLACERING I GRESB 2023

Fabege fick 93 poäng av 100 i GRESBs årliga utvärdering av fastighetssektorn. Medelpoängen var 75. Totalt utvärderades 2 084 bolag.



SCIENCE BASED TARGETS

Vårt högt satta klimatmål är godkänt av SBTi sedan 2020.



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.

Exempel på arbetsområden:

- Balans mellan arbetande och boende
- Platsidentitet och attraktivitet
- Utemiljöer – mötesplatser, grönområden
- Funktionsblandning
- Överbrygga fysiska och sociala barriärer
- Klimatanpassning
- Energisystemlösning
- Kollektivtrafik, tillgänglighet och orienterbarhet
- Trygghetsskapande åtgärder
- Delaktighet och dialog

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. 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
- Cirkularitetsindex 20 procent vid större ombyggnationer

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

MILJÖCERTIFIERING AV FASTIGHETER

Under kvartalet har Ackordet 1 erhållit högsta betyg BREEAM Outstanding i så kallade "design stage" och projektet är nominerat till årets BREEAM-byggnad. Sedan 2019 är samtliga projekt- och förvaltningsfastigheter certifierade enligt BREEAM-SE / BREEAM-In-Use. Nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, ambitionsnivå Excellent och förvaltningsfastigheterna enligt BREEAM In-Use, ambitionsnivå Very Good.

Av Fabeges 102 fastigheter var 65 certifierade vid periodens slut. 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.

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 excentell 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 24.

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	753 737	69%
BREEAM-SE	13	324 267	30%
BREEAM Bespoke	1	7 364	1%
Miljöbyggnad	1	5 480	0%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	65	1 090 848	100%

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2023, kv3	2022	2021	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	49	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, %	95	100	96	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	92	89	80	100
Grön finansiering, %	100	100	99	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	n/a	87	86	2023 minst 87
GRESB, poäng	93	94	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
- 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 årskurs 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.

*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.

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	657	47,1%	41,6%
0	0	46,8%	41,8%
-1	-657	46,5%	42,0%

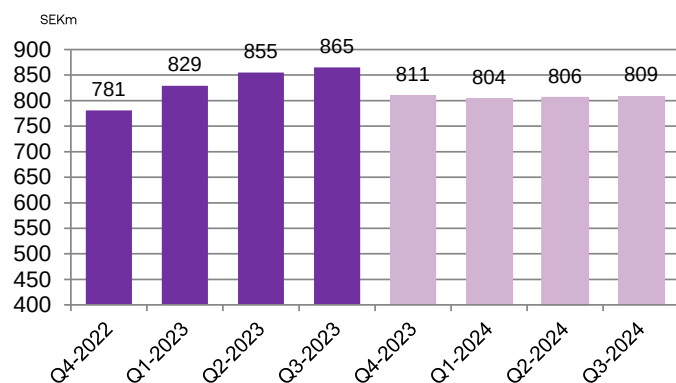
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	34,2
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	32,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	35,9
Fastighetskostnader	1%	-8,6
Räntekostnader, rullande 12 månader	1%-enhet	133,0
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	345,6

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 utflyttningar och omförhandlingar men exklusive uthyrningsmål och framtida indexjustering. Minskningen från och med Q4 2023 beror på sålda, frånträdde fastigheter. 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 343 Mkr (287) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 409 Mkr (2 826). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 750 Mkr (1 200). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 4 Mkr (8).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Kontorsfastigheterna Orgeln 7 i Sundbyberg och Glädjen 12 i Stadshagen avyttrades under kvartalet till Nrep. Fastigheterna tillträdde av köparen den 12 oktober. Köpeskillingen uppgick till

3,4 Mdkr. Efter avdrag för försäljningsomkostnader ger affären ett redovisat resultat om 0 Mkr före skatt och 425 Mkr efter återföring av uppskjuten skatt vilket kommer att redovisas i fjärde kvartalet.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2023 ¹	248	111	3%
2024 ¹	437	551	16%
2025	276	509	15%
2026	274	553	16%
2027	120	443	13%
2028+	126	1 135	33%
Kommersiellt	1 481	3 303	95%
Bostadsavtal	211	23	1%
Garage- och parkering	661	136	4%
Totalt	2 353	3 462	100%

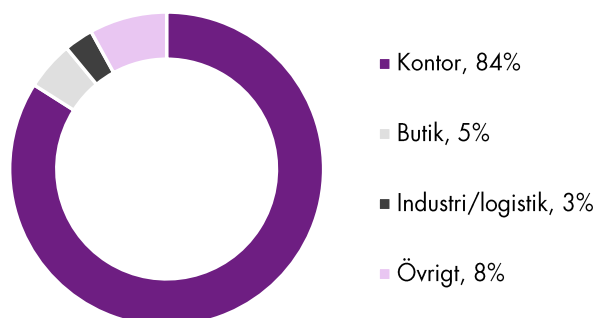
¹Varav drygt 252 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

STÖRSTA KUNDERNA

	Andel ¹ , %	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,3%	2037
Ica Fastigheter AB	3,7%	2030
Convendum Stockholm City AB	3,5%	2034
Telia Sverige AB	3,4%	2031
Tieto Sweden AB	2,6%	2029
Carnegie Investment Bank AB	2,0%	2027
Bilia AB	1,6%	2041
Statens Skolverk	1,4%	2024
Svea Bank AB	1,4%	2027
Telenor Sverige AB	1,3%	2028
Summa	27%	

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 långsiktigt 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 mer avvaktande under hösten men med fortsatt stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men indexuppräkningsfrån årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar inte minst när det gäller butiker.

På obligationsmarknaden finns kapital tillgängligt och priserna har stabiliserats under hösten. Fortsatt är dock obligationsfinansiering dyr vilket driver fastighetsbolagen inom vårt ratingsegment mot utökad andel bankfinansiering. Vidare får stigande marknadsräntor successivt en negativ effekt på intjäningen. Fabeges bundna andel uppgår till 60 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 19 oktober 2023

Stefan Dahlbø, VD

Revisors granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2023 till 30 september 2023. 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 19 oktober 2023
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Fabegeaktien

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

ÄGARE*

Den 30 september 2023 hade Fabege totalt 44 256 kända aktieägare varav 62,4 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerar 57,65 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*

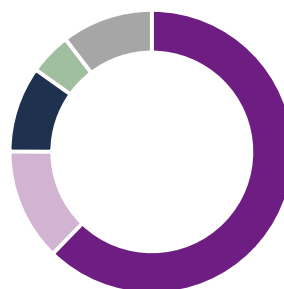
Årsstämman 2023 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 september 2023 till 16 206 048.

Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Under perioden genomfördes inga återköp.

AKTIEFÖRDELNING*

	2023-09-30	2022-09-30
Antal ägare	44 256	43 489
Antal utländska ägare	978	1 013
Utländska ägande, %	37,6	37,6
Fondägande, %	33,3	31,6
Insynsyäggande, %	15,9	15,9

LANDSFÖRDELNING 2023-09-30*



- Sverige 62,4%
- Norge 12,8%
- USA 9,8%
- Nederländerna 4,8%
- Resterande 10,4%

STÖRSTA ÄGARE, 2023-09-30*

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	52 108 718	15,75	16,56
John Fredriksen	33 104 566	10,01	10,52
Nordea Fonder	13 133 325	3,97	4,17
Länsförsäkringar Fonder	12 967 984	3,92	4,12
Vanguard	10 424 309	3,15	3,31
Handelsbanken Fonder	10 298 364	3,11	3,27
BlackRock	10 264 376	3,10	3,26
APG Asset Management	7 829 472	2,37	2,49
Tredje AP-fonden	7 822 146	2,36	2,49
E.N.A. City Aktiefond	7 144 796	2,16	2,27
Folksam	6 650 452	2,01	2,11
Norges Bank	6 466 230	1,95	2,06
AFA Försäkring	5 325 338	1,61	1,69
BNP Paribas Asset Management	3 931 181	1,19	1,25
ACTIAM	3 213 079	0,97	1,02
Totalt 15 största aktieägare	190 684 336	57,65	60,62
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-Sep 2023	Jan-Sep 2022
Högsta kurs, kr	96,6	110,3
Lägst kurs, kr	77,5	69,7
VWAP, kr	88,3	93,3
Daglig snittomsättning, kr	43 475 103	55 955 005
Antal omsatta aktier, st	31 994 361	40 029 319
Snitt antal avslut, st	1 375	1 959
Antal avslut, st	89 351	129 300
Snittvärde per avslut, kr	31 627	28 562
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,15	0,18

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

Finansiella data

Koncernen

Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	Rullande 12 mån okt-sep
Hysesintäkter ¹	854	771	2 539	2 251	3 032	3 320
Omsättning bostadsutveckling	177	104	486	132	295	649
Övriga intäkter ²	11	-	11	-	-	11
Nettoomsättning	1 042	875	3 036	2 383	3 327	3 980
Fastighetskostnader	-206	-186	-650	-584	-792	-858
Kostnader bostadsutveckling	-182	-98	-463	-122	-374	-715
Bruttoresultat	654	591	1 923	1 677	2 161	2 407
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	659	585	1 900	1 667	2 240	2 473
Överskottsgrad, %	76%	76%	75%	74%	74%	74%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-5	6	23	10	-79	-66
Central administration	-26	-22	-81	-77	-102	-106
Räntenetto	-265	-159	-725	-423	-612	-914
Tomträttsavgäld	-12	-11	-35	-31	-42	-46
Resultatandelar i intressebolag	59	9	31	-8	-32	7
Förvaltningsresultat	410	408	1 113	1 138	1 373	1 348
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	74	74	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 591	253	-5 415	3 432	-233	-9 080
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-15	277	-115	1 814	1 753	-176
Värdeförändringar aktier	-1	1	-2	0	-3	-5
Resultat före skatt	-1 197	939	-4 419	6 458	2 964	-7 913
Aktuell skatt	0	0	0	0	-3	-3
Uppskjuten skatt	205	-211	892	-1 353	-585	1 660
Periodens/Årets resultat	-992	728	-3 527	5 105	2 376	-6 256
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet	-	-	-	-	-	-
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	14	25	11
Periodens/Årets totalresultat	-992	728	-3 527	5 119	2 401	-6 245
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-992	728	-3 527	5 119	2 401	-6 245
Resultat per aktie, kr ³	-3:15	2:30	-11:21	16:05	7:49	-19:89
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	315 965	314 577	318 102	317 221	314 924

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 85 Mkr (88) för perioden jan-sep 2023.

² Avser elstöd

³ Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2023 30 sep	2022 30 sep	2022 31 dec
Tillgångar			
Goodwill	205	205	205
Fastigheter	82 700	89 373	86 348
Nyttjanderättstillgång	1 243	1 090	1 243
Övriga materiella anläggningstillgångar	28	18	25
Derivatinstrument	1 574	1 750	1 689
Finansiella anläggningstillgångar	531	450	456
Projekt- och exploateringsfastigheter	563	957	892
Övriga omsättningstillgångar	1 107	1 250	1 042
Kortfristiga placeringar	97	95	96
Likvida medel	58	114	87
Summa tillgångar	88 106	95 302	92 083
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	41 232	48 232	45 514
Uppskjuten skatt	9 303	10 957	10 195
Övriga avsättningar	155	167	157
Räntebärande skulder ¹	34 563	32 882	33 341
Leasingskuld	1 243	1 090	1 243
Derivatinstrument	0	0	0
Ej räntebärande skulder	1 610	1 974	1 633
Summa eget kapital och skulder	88 106	95 302	92 083

¹ Varav kortfristiga 5 874 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			-3 527	-3 527		-3 527
Övrigt totalresultat		-	-			0
Summa totalresultat för perioden			-3 527	-3 527	0	-3 527
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			0	0		0
Beslutad ännu ej utbetald utdelning			-377	-377		-377
Kontantutdelning			-378	-378		-378
Summa transaktioner med ägare			-755	-755	0	-755
Eget kapital 2023-09-30 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	33 118	41 232	0	41 232

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Löpande verksamhet			
Bruttoresultat	1 923	1 677	2 161
Central administration	-81	-77	-102
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	6	4	88
Erhållen ränta	11	11	16
Erlagd ränta	-810	-486	-674
Betald inkomstskatt	0	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	1 049	1 129	1 489
Förändring av rörelsekapital			
Förändring projekt- och exploateringsfastigheter	329	-137	-152
Förändring av kortfristiga fordringar	-66	439	646
Förändring av kortfristiga skulder	-109	80	9
Summa förändring av rörelsekapital	154	382	503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 203	1 511	1 992
Investeringsverksamheten			
Förvärv av rörelse nettolikvidpåverkan	0	26	26
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 112	-1 588	-2 214
Förvärv av fastigheter	-78	-1 068	-1 068
Avyttring av fastigheter	484	0	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-56	51	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 762	-2 579	-3 232
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-692	-636	-951
Återköp egna aktier	0	-796	-796
Upptagna lån	16 737	20 916	26 095
Amortering av skuld	-15 515	-18 433	-23 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	530	1 051	1 196
Periodens kassaflöde	-29	-17	-44
Likvida medel vid periodens början	87	131	131
Likvida medel vid periodens slut	58	114	87

Koncernen

Nyckeltal

	2023	2022	2022
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Finansiella ¹			
Avkastning på eget kapital, %	-10,8	14,6	5,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,7	3,4
Soliditet, %	47	51	49
Belåningsgrad fastigheter, %	42	36	38
Skuldkvot, ggr	14,5	15,4	15,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr ²	-11:21	16:05	7:49
Eget kapital per aktie, kr	131	153	145
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	3:8	4:8	6:29
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 578	318 102	317 221
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 578	314 578	314 577
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	102	103	102
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	82 700	89 373	86 348
Uthyrbar yta, kvm	1 301 000	1 309 000	1 290 000
Projekt & exploateringsfastigheter, Mkr	563	957	892
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	89
Totalavkastning fastigheter, %	-4,0	6,0	2,4
Överskottsgrad, %	75	74	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-sep	jan-sep	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	1 113	1 006	1 248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	3:19	3:16	3:93
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	49 338	58 068	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	157	185	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	45 926	54 203	50 629
EPRA NTA, kr/aktie	146	172	161
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	41 404	48 656	45 623
EPRA NDV, kr/aktie	132	155	145
EPRA Vakansgrad, %	9	10	11

Uppskjuten skatt

	2023	2022	2022
	30 sep	30 sep	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
- underskottsavdrag, Mkr	-273	-261	-573
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	9 272	10 881	10 439
- derivatinstrument, Mkr	324	360	348
- övrigt, Mkr	-20	-23	-19
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	9 303	10 957	10 195

Koncernen kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

	2023				2022			
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Belopp i Mkr								
Hyresintäkter	854	855	829	781	771	717	762	746
Omsättning bostadsutveckling	177	122	187	163	104	22	7	62
Övriga intäkter	11	-	-	-	-	-	-	-
Nettoomsättning	1 042	977	1016	944	875	739	769	808
Fastighetskostnader	-206	-213	-231	-207	-186	-190	-208	-177
Kostnader bostadsutveckling	-182	-116	-165	-252	-98	-10	-14	-71
Bruttoresultat	654	648	620	485	591	539	547	560
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - Driftöverskott	659	642	598	574	585	527	554	569
Överskottsgrad	76%	75%	72%	74%	76%	74%	73%	76%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-5	6	22	-89	6	12	-7	-9
Central administration	-26	-29	-26	-25	-22	-30	-25	-25
Räntenetto	-265	-239	-221	-189	-159	-137	-127	-130
Tomträttsavgäld	-12	-12	-12	-12	-11	-10	-11	-9
Resultatandelar i intressebolag	59	-17	-10	-24	9	-15	-3	22
Förvaltningsresultat	410	351	351	235	408	347	381	418
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	0	0	74	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1591	-1715	-2 110	-3 665	253	1 020	2 159	2 165
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-15	117	-217	-61	277	657	881	140
Värdeförändringar aktier	-1	1	-1	-3	1	-1	0	0
Resultat före skatt	-1 197	-1 246	-1 977	-3 494	939	2 023	3 495	2 723
Aktuell skatt	0	0	0	-3	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	205	294	393	768	-211	-428	-713	-465
Periodens resultat	-992	-952	-1 584	-2 729	728	1 595	2 782	2 258

Finansiell ställning i sammandrag

	2023				2022			
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Belopp i Mkr								
Tillgångar								
Goodwill	205	205	205	205	205	205	205	205
Fastigheter	82 700	83 520	84 994	86 348	89 373	88 480	85 996	83 257
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 243	1 243	1 243	1 243	1 090	1 091	1 092	1 092
Övriga materiella anläggningstillgångar	28	25	25	25	18	19	20	22
Derivatinstrument	1 574	1 589	1 472	1 689	1 750	1 473	817	121
Finansiella anläggningstillgångar	531	514	490	456	450	757	756	832
Projekt- och exploateringsfastigheter	563	716	795	892	957	845	875	821
Övriga omsättningstillgångar	1 107	1 122	1 333	1 042	1 250	1 157	1 384	1 411
Kortfristiga placeringar	97	96	96	96	95	95	95	96
Likvida medel	58	76	82	87	114	185	197	131
Summa tillgångar	88 106	89 106	90 735	92 083	95 302	94 307	91 437	87 988
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	41 232	42 224	43 175	45 514	48 232	47 765	46 351	45 174
Uppskjuten skatt	9 303	9 508	9 802	10 195	10 957	10 748	10 317	9 603
Övriga avsättningar	155	156	157	157	167	179	197	197
Räntebärande skulder	34 563	33 846	33 976	33 341	32 882	32 046	30 669	30 399
Leasingskuld	1 243	1 243	1 243	1 243	1 091	1 091	1 092	1 093
Derivatinstrument	0	0	-	-	-	-	1	186
Ej räntebärande skulder	1 610	2 129	2 382	1 633	1 974	2 478	2 810	1 336
Summa eget kapital och skulder	88 106	89 106	90 735	92 083	95 302	94 307	91 437	87 988

Nyckeltal

	2023				2022			
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	-9,5	-8,9	-14,3	-23,3	6,1	13,6	24,3	12,5
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,3	2,5	2,6	2,8	3,5	3,6	4	4,1
Soliditet, %	47	47	48	49	51	51	51	51
Belåningsgrad fastigheter, %	41,5	40	40	38	36	36	35	36
Skuldkvot, ggr	14,5	14,6	15,4	15,6	15,4	15,1	14,5	14,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	-3:15	-3:03	-5:04	-8:68	2:30	5:01	8:69	7:02
Eget kapital per aktie, kr	131	134	137	145	153	151	145	141
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	0:6	1:8	1:44	1:49	0:97	1:90	1:88	1:03
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	317 352	318 998	321 332
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	317 221	318 102	318 175	320 165	321 665
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	90	89	90	89	89	90
Totalavkastning fastigheter, %	-1,1	-1,3	-1,7	-3,4	0,9	5,1	3,3	8,7
Överskottsgrad, %	76	76	72	73	74	73	73	76

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 sep	30 sep	31 dec		
Eget kapital, Mkr	41 232	48 232	45 514		
Balansomslutning, Mkr	88 106	95 302	92 083		
Soliditet	47%	51%	49%		
	2023	2022	2022		
Belåningsgrad fastigheter	30 sep	30 sep	31 dec		
Räntebärande skulder, Mkr	34 563	32 882	33 341		
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	82 700	89 373	86 348		
Bokfört värde projekt- och exploateringsfastigheter	563	957	892		
Belåningsgrad fastigheter	42%	36%	38%		
	2023	2022	2022		
Skuldkvot	30 sep	30 sep	31 dec		
Bruttoresultat, Mkr	2 407	2 237	2 161		
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	87	-	81		
Central administration, Mkr	-106	-102	-102		
Summa, Mkr	2 388	2 135	2 140		
Räntebärande skulder, Mkr	34 563	32 882	33 341		
Skuldkvot, ggr	14,5	15,4	15,6		
	2023	2022	2022		
Räntetäckningsgrad	30 sep	30 sep	31 dec		
Bruttoresultat, Mkr	1 923	1 677	2 161		
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	6	-	81		
Tomträttsavgäld, Mkr	-35	-31	-42		
Central administration, Mkr	-81	-77	-102		
Summa, Mkr	1 813	1 569	2 098		
Räntenetto, Mkr	-725	-423	-612		
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,7	3,4		
	2023	2022	2023	2022	2022
Avkastning på eget kapital	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	-992	728	-3 527	5 105	2 376
Genomsnittligt kapital, Mkr	41 728	47 999	43 373	46 703	45 344
Avkastning på eget kapital	-9,5%	6,1%	-10,8%	14,6%	5,2%
	2023	2022	2023	2022	2022
Totalavkastning fastigheter	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	659	585	1 900	1 667	2 240
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-1 591	253	-5 415	3 506	-159
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	84 291	89 120	88 115	85 867	86 507
Totalavkastning fastigheter	-1,1%	0,9	-4,0%	6,0	2,4
	2023	2022	2023	2022	2022
Skuldsättningsgrad	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Räntebärande skulder, Mkr	34 563	32 882	34 563	32 882	33 341
Eget kapital, Mkr	41 232	48 232	41 232	48 232	45 514
Skuldsättningsgrad	0,8	0,7	0,8	0,7	0,7
	2023	2022	2023	2022	2022
Eget kapital per aktie	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Eget kapital, Mkr	41 232	48 232	41 232	46 232	45 514
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal	315	315	315	315	315
Eget kapital per aktie	131	153	131	153	154
	2023	2022	2023	2022	2022
Kassaflöde per aktie	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	174	307	1 203	1 511	1 992
Genomsnittligt antal aktier, miljontal	315	318	315	318	317
Kassaflöde per aktier	0,6	1,0	3,8	4,8	6,3

Koncernen

Härledning av EPRA nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de EPRA nyckeltal som Fabege redovisar.

	2023 jan-sep			2022 jan-sep			2022 jan-dec		
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	41 232	41 232	41 232	48 232	48 232	48 232	45 514	45 514	45 514
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	377	377	377	629	629	629	314	314	314
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-1 574	-1 574	-1 574	-1 750	-1 750	-1 750	-1 689	-1 689	-1 689
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	9 303	9 303	9 303	10 957	10 957	10 957	10 195	10 195	10 195
Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-3 207	-3 207	-	-3 660	-3 660	-	-3 500	-3 500
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	1 574	-	-	-1 750	-	-	1 689
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-6 096	-	-	-7 297	-	-	-6 695
NAV, Mkr	49 338	45 926	41 404	58 068	54 203	48 656	54 334	50 629	45 623
utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6
NAV, kr per aktie	157	146	132	185	172	155	173	161	145

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat, Mkr	1 113	1 138	1 373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-575	-495	-767
Summa, Mkr	538	643	606
Nominell skatt (20,6%), Mkr	111	132	125
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 002	1 006	1 248
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	314,6	318,1	317,2
EPRA EPS, kr per aktie	3:19	3:16	3:93

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
EPRA Vakansgrad			
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	331	332	363
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 590	3 251	3 313
EPRA Vakansgrad, %	9%	10%	11%

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	2023	2022	2022
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Intäkter	343	287	352
Kostnader	-436	-390	-422
Finansnetto	618	1 115	1 033
Resultatandel intressebolag	-	-	0
Värdeförändringar räntederivat	-115	1 814	1 753
Värdeförändringar aktier	0	0	-3
Bokslutsdisposition	-1	0	398
Resultat före skatt	409	2 826	3 111
Aktuell skatt	0	-	-
Uppskjuten skatt	66	-585	-428
Periodens resultat	475	2 241	2 683

Balansräkning

Belopp i Mkr	2023	2022	2022
	30 sep	30 sep	31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	49 798	45 853	46 340
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>48 158</i>	<i>44 539</i>	<i>44 629</i>
Omsättningstillgångar	90	71	134
Likvida medel	0	6	24
Summa tillgångar	63 288	59 330	59 898
Eget kapital	12 124	11 962	12 404
Avsättningar	366	79	382
Långfristiga skulder	44 838	44 152	44 156
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>16 082</i>	<i>13 827</i>	<i>13 972</i>
Kortfristiga skulder	5 960	3 137	2 956
Summa eget kapital och skulder	63 288	59 330	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 498 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 Fabeges verksamhet 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

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 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 kv3, %
Omsättning	2 554	100	64
Driftutgifter	112	100	54
Kapitalutgifter	2 344	100	35

Fabege 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 klimatreiliens.

Fabeges bedömning är att 64 procent av omsättningen, 54 procent av driftskostnaderna och en 35 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.

Detta är Fabege

Fabege 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 kundnärhet och tillsammans med en mycket god marknads-känedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Per den 30 september 2023 ägde Fabege 102 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 82,7 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 4,0 Mdkr. Till det adderades ett exploateringsbestånd inom Birger Bostad omfattande pågående och kommande bostadsutvecklingsprojekt till ett värde av 563 Mkr.

AFFÄRSIDÉ

Fabege 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. Kringsservice 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

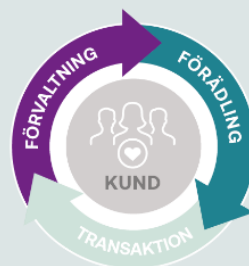
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

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



Definitioner

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 indexuppräknung 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

2024-02-07	Bokslutskommuniké 2023
2024-04-09	Årsstämma 2024
2024-04-25	Delårsrapport jan-mar 2024
2024-07-05	Delårsrapport jan-jun 2024
2024-10-22	Delårsrapport jan-sep 2024

PRESSMEDDELANDEN UNDER TREDJE KVARTALET 2023

2023-07-03	Miele flyttar till Solna Business Park
2023-07-07	Delårsrapport jan-jun 2023
2023-07-20	Fabege säljer två fastigheter för 3,4 Mdkr till Nrep
2023-08-22	Information om avsiktsförklaring avseende uthyrning av Nöten 4
2023-09-28	Inbjudan till presentation av Fabeges delårsrapport jan-sep 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 19 oktober 2023.

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
Vd, Ekonomi- och finanschef

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