Kv1 2022

Fabege

Sammandrag, Mkr

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Nettoomsättning	769	707	2 951
Bruttoresultat	547	506	2 176
Förvaltningsresultat	381	346	1 537
Resultat före skatt	3 495	1 094	6 712
Resultat efter skatt	2 782	863	5 400
Nettouthyrning	8	36	162
Överskottsgrad, %	73	72	76
Belåningsgrad fastigheter, %	35	-	36
EPRA NRV, kr per aktie	179	-	171

Jan - mar 2022[1]

- Hyresintäkterna uppgick till 762 Mkr (707). I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 8 procent i jämförelse med samma period föregående år.
- Driftsöverskottet uppgick till 554 Mkr (506). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med 9 procent.
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (72).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 7 Mkr och bruttoresultatet uppgick till -7 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 381 Mkr (346).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 159 Mkr (514) och på räntederivat till 881 Mkr (234).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 3 495 Mkr (1 094).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 782 Mkr (863) motsvarande 8:69 kr per aktie (2:64).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 8 Mkr (36).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 17 procent (12).
- Soliditeten uppgick till 51 procent (51) och belåningsgraden uppgick till 35 procent (36).

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

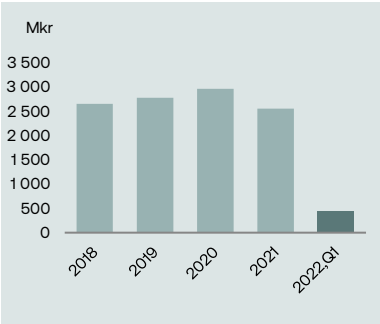
För definitioner av nyckeltal se sidan 25.

Vd-ord

VERKSAMHETSMÅL

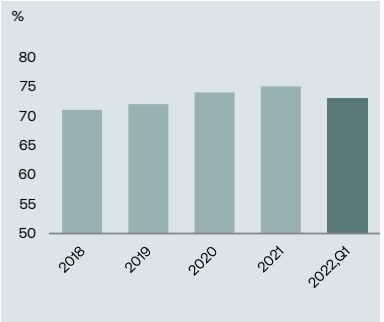
- Investeringsvolym cirka 2 500 Mkr per år.
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.

INVESTERINGSVOLYM



Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%

Nobels fredspristagaren Ralph Bunche lär ha sagt "Det finns inga krigiska folk - bara krigiska ledare." Citatet stämmer bra in på det vi ser utspela sig i Europa när jag skriver detta VD-ord. Den 24 februari 2022 kommer gå till historien som ett mörkt datum, precis som den 1 september 1939 och den 9 april 1940. Europa och världen kastades 80 år tillbaka i tiden då diktatur ställdes mot demokrati. Historiens dom kommer bli hård mot Rysslands ledare och händelserna i Ukraina kommer påverka världen och Sverige i årtionden framåt.

Trots en turbulent omvärld med krig i Europa, stigande räntor och inflation stod sig den svenska fastighetsmarknaden stark. Transaktionsmarknaden under kvartalet var på rekordnivåer med affärer på över 50 Mdkr, främst inom segmenten samhällsfastigheter och bostäder.

Vi har genomfört två viktiga transaktioner sedan årsskiftet. I januari förvärvade vi Generatorn 10 i Flemingsberg från Skanska. Förvärvet innebär en byggrätt om cirka 35 000 kvm kommersiella ytor. Tillsammans med tidigare förvärv från Skanska, har vi nu fått två ytterligare pusselbitar på plats i utvecklingen av den nya stadskärnan. Skanska kommer fortsätta ha en närvaro i området genom sitt projekt At Focus vilket är positivt. Det är bra att fler fastighetsägare är med och förverkligar visionen för området.

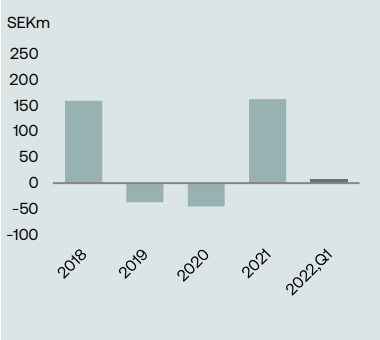
Efter periodens utgång förvärvade vi Kabelverket 2 i Älvsjö på cirka 22 000 kvm för 812 Mkr. Vi tror starkt på tillväxten i södra Stockholm och genom förvärvet får vi en bra fastighet med framtida potential, stabila hyresgäster som genererar starkt kassaflöde, och detta i ett läge som passar väl in i vår utvecklingsstrategi söderut som går från Hammarby Sjöstad till Flemingsberg.

På hyresmarknaden fortsätter den positiva trenden från förra kvartalet med många förfrågningar och visningar. Vi ser fortfarande en liten avvaktande attityd till att fatta beslut. Nettouthyrningen blev 8 Mkr vilket jag är nöjd med, med tanke på att kvartal ett ofta är ett kvartal med lägre aktivitet. Hyreskontrakt om 20 Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 17 procent. Den låga volymen förklarar den höga procentuella ökningen då enskilda avtal får stor genomslagskraft. För helåret tror vi att omförhandlingarna landar på en ökning om cirka fem procent som vi kommunicerat tidigare.

I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 8 procent och värdeökningarna landade på hela 2,2 Mdkr. Det är framför allt fastigheterna i Stockholms innerstad som haft en stark värdeökning. Det är också på den delmarknaden vi ser störst efterfrågan på lokaler. Cirka 40 procent av portföljen externvärderades under perioden och jag känner mig trygg med våra värderingar.

VÄRDEFÖRÄNDRING PROJEKT

NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

Vi startade två nya projekt under perioden; Semaforen 1 i Arenastaden och Ackordet 1 i Haga Norra. På Semaforen utvecklas ett mobilitetshus med 530 p-platser och på Ackordet 1 uppför vi en kontorsfastighet på 42 000 kvm BTA. Den totala investeringen för de båda projekten uppskattas till 1,7 Mdkr. Totalt kommer våra investeringar i kommersiell fastighetsutveckling att landa på cirka 2,4 Mdkr för 2022. Därutöver tillkommer i bostadsutveckling via SHH. Högre inflation och oro i omvärlden kommer på sikt medföra risk för långa leveranstider, materialbrist och högre byggkostnader både på material och arbetskraft. Det kommer inte ha någon större påverkan i de pågående projekten som löper på enligt plan, men kan däremot få effekt på kommande upphandlingar. Förhoppningsvis kommer det inte hindra oss från att starta projekt men vi måste tänka innovativt och med extra koll på utgifterna.

Som förväntat ökade vakansgraden i samband med att Skatteverket nu lämnat lokalerna i Nöten 4. Fastigheten kommer att anpassas för att kunna hyras ut till flera hyresgäster.

Kapitalmarknaden har självklart också påverkats negativt av kriget. Vi ser nu nivåer på obligationsmarknaden som vi inte sett på många år. Under dessa premisser är jag nöjd med att vi har en väldigt stark balansräkning och långa samt goda relationer med samtliga svenska banker och högt förtroende bland investerarna på kapitalmarknaden. Vi har även väldigt få förfall under 2022. Jag ser inte att tillgången på kapital kommer bli ett hinder för oss att starta projekt framöver. Det handlar som tidigare om att hitta kunder och utveckla bra produkter som marknaden efterfrågar.

Under kvartalet fick vi också ett kvitto på vilket fantastiskt företag Fabege är. Vi utsågs till en av Sveriges bästa arbetsplatser av Great Place To Work med plats 22 bland medelstora organisationer. Vi är ingenting utan våra medarbetare och jag som VD är stolt varje dag över det vi gör och det vi står för. Vi har fem starka värdeord – Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmannaskap och Kundnärhet - som är vårt dna och som vi lever efter dagligen oavsett om jag jobbat här i ett halvår eller i 30 år. Det skapar en fantastisk kultur och det är vår framgång.

Stefan Dahlbo, VD

FÖRVÄRV I SÖDRA STOCKHOLM

Efter periodens utgång förvärvades fastigheten Kabelverket 2 på 22 000 kvm för 812 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd och den årliga hyresintäkten är cirka 50 Mkr. Tillträde sker den 30 april 2022.

”*Vi tror starkt på tillväxten i södra Stockholm och genom förvärvet får vi en bra fastighet med framtida potential, stabila hyresgäster som genererar starkt kassaflöde, och detta i ett läge som passar väl in i vår utvecklingsstrategi söderut som går från Hammarby Sjöstad till Flemingsberg,*” kommenterade Stefan Dahlbo, VD.

Resultat jan-mar 2022[1]

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 782 Mkr (863) motsvarande 8:69 kr per aktie (2:64). Periodens resultat före skatt uppgick till 3 495 Mkr (1 094). Ett högre förvaltningsresultat och högre värdeförändringar avseende både fastigheter och räntederivat innebar att resultatet före skatt ökade i jämförelse med samma period föregående år.

FÖRSTA KVARTALET I KORTHET

- Fortsatt god aktivitet på hyresmarknaden med visningar, förhandlingar och avslut.
- Nyuthyrningen uppgick till 61 Mkr (101).
- Nettouthyrningen uppgick till 8 Mkr (36).
- Hyresintäkterna uppgick till 762 Mkr (707).
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (72).
- SHHs nettoomsättning uppgick till 7 Mkr och bruttoresultat uppgick till -7 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 381 Mkr (346).
- Fastighetsportföljen visade en orealiserad värdetillväxt om 2 159 Mkr (514) varav projekt 225 Mkr (112).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 881 Mkr (234).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 2 782 Mkr (863).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT
Hyresintäkterna uppgick till 762 Mkr (707) och driftsöverskottet uppgick till 554 Mkr (506). Intäktsökningen var främst hänförlig till förvärv och inflyttningar i projektfastigheter samt index men inkluderar också intäkter av engångskaraktär om 6 Mkr. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 8 procent (-1). Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade kostnader för el och fastighetsskatt. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 9 procent (-4). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (72).

RESULTAT BOSTADSUTVECKLING
SHH Bostad ingår sedan fjärde kvartalet 2021 i Fabegekoncernens resultat. Omsättning bostadsutveckling uppgick under första kvartalet till 7 Mkr. Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -14 Mkr, varav administrativa kostnader uppgick till -8 Mkr. Bruttoresultatet uppgick därmed till -7 Mkr och förklaras av att administrativa kostnader redovisas löpande medan omsättning och avräkning projekt redovisas i samband med projektens färdigställande. Vidare redovisas resultatavräkning i delägda projekt på raden för intressebolag.

CENTRAL ADMINISTRATION
Kostnader för central administration uppgick till -25 Mkr (-32). 2021 års utfall inkluderade engångskostnader för Fabeges nya huvudkontor.

FINANSNETTOT
Räntenettot uppgick till -127 Mkr (-118). De ökade räntekostnaderna berodde främst på en större lånevolym. Tomträttsavgälder uppgick till -11 Mkr (-9).

RESULTATANDELAR I INTRESSEBOLAG
Resultatandelar i intressebolag uppgick till -3 Mkr (-1) och avsåg huvudsakligen tillskott till Arenabolaget.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER
Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Under första kvartalet externvärderades cirka 40 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 86,0 Mdkr (83,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 159 Mkr (514). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under perioden med 0,06 procentenheter till 3,70 procent (3,76 vid årsskiftet). De avkastningsnivåer som transaktioner gjorts på i slutet av förra året och i början av det här året har med viss eftersläpning nu påverkat avkastningskraven i värderingarna.

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

SKATT
Periodens skattekostnad uppgick till -713 Mkr (-231). Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under innevarande år.

SEGMENTSRAPPORTERING
I och med förvärvet av SHH har segmentsrapporten arbetats om.

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 531 Mkr (497) motsvarande 76 procents överskottsgrad (75). Uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (92). Förvaltningsresultatet uppgick till 390 Mkr (358). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 934 Mkr (402).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 15 Mkr (8) motsvarande en överskottsgrad på 33 procent (30). Förvaltningsresultatet uppgick till 0 Mkr (-8). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 117 Mkr (7).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om 108 Mkr (105). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostads-utveckling

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

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE, JAN-MAR 2022

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	
Ingående verkligt värde 2022-01-01	**83 257**
Fastighetsförvärv	144
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	436
Orealiserade värdeförändringar	2 159
Försäljning, utrangering och övrigt	0
Utgående verkligt värde 2022-03-31	**85 996**

GENOMSNITTLIGT AVKASTNINGSKRAV, 2022-03-31

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,35%
Solna	3,87%
Hammarby Sjöstad	4,01%
Övriga marknader	5,08%
Genomsnittlig avkastning	**3,70%**

om -7 Mkr (-). Förvaltningsresultatet uppgick till -8 Mkr (-). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten och av segmentsnoten på sidorna 10 och 23.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 46 351 Mkr (45 174) och soliditeten till 51 procent (51). Den av årsstämman beslutade utdelningen har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 145 kr (141). EPRA NRV uppgick till 179 kr per aktie (171).

GOODWILL

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

FASTIGHETER

Redovisat fastighetsvärde avser Fabeges förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per kvartalskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 86,0 Mdkr (83,3).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom SHH. Värdet uppgick per kvartalsskiftet till 875 Mkr (821) varav pågående produktion 464 Mkr och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 411 Mkr.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 383 Mkr (335). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 220 Mkr (91). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -478 Mkr (-452), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -59 Mkr (293). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget ökade likvida medel med 66 Mkr (267) under perioden.

FÖRVÄRV AV UTVECKLINGSFASTIGHET I FLEMINGSBERG

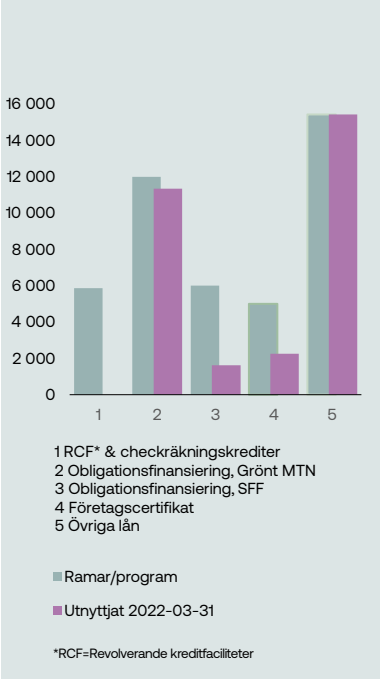
I januari förvärvades Generatorn 10 från Skanska i Flemingsberg. Förvärvet innebär en byggrätt om ca 35 000 kvm kommersiella ytor.

Tillsammans med tidigare förvärv från Skanska vid den södra entrén till området har Fabege nu fått ytterligare två pusselbitar på plats i utvecklingen av den nya stadskärnan i Flemingsberg.

Finansiering

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

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



99%

Grön finansiering 31 mars 2022

Moody's Rating

BAA2

stable outlook

FINANSIERING

Bolaget 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 12 Mdkr, ett certifikatprogram om 5 Mdkr samt möjligheten att vi SFF:s säkerställda MTN-program låna max 6 Mdkr.

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. Under 2020 nåddes målsättningen om 100 procent grön finansiering. I juni 2021 togs nästa steg för en breddning av den hållbara finansieringen i form av ett lån som kopplas till EUs nya taxonomi. Här ingår, förutom höga krav på energieffektivitet, även klimatanalyser som bedömer risker förknippade med klimatförändringar i form av till exempel översvämningar, starka vindar, stark värme med flera extrema väderfenomen.

Fabeges räntebindningstid uppgick per kvartalsskiftet till 3,4 år. Derivatportföljen bestod av ränteswapar om totalt 18 950 Mkr, med förfall till och med 2032 och en fast årlig ränta mellan -0,18 och 1,30 procent

På marknaden för företagscertifikat är efterfrågan på speciellt gröna certifikat mycket god. Utestående certifikat och obligationer uppgick per kvartalsskiftet till totalt 14,7 Mdkr.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 8 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 6 Mkr (6) avseende projektfastigheter aktiverats.

FINANSIERING, 2022-03-31

	2022-03-31	2021-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	30 669	30 399
varav utestående MTN, Mkr	11 350	10 950
varav utestående SFF, Mkr	1 624	1 524
varav utestående certifikat, Mkr	2 260	2 250
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	3 600	3 374
Kapitalbindning, år	4,7	4,9
Räntebindning, år	3,4	3,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	75	76
Derivat marknadsvärde, Mkr	817	-65
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	1,69	1,71
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	1,61	1,62
Ej pantsatta tillgångar, %	44,5	43,8
Belåningsgrad, %	35,3	36,5

KAPITALFÖRSÖRJNING

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

SÄKERHETSFÖRDELNING

- Pantsatta tillgångar 56%
- Ej pantsatta tillgångar 44%

FINANSIELLA MÅL

Styrelsen i Fabege har beslutat om följande finansiella mål för verksamheten:

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

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2022-03-31

	Belopp, Mkr	Snitträntа,%	Andel,%
< 1 år	9 705	3,02	31
1-2 år	2 150	0,93	7
2-3 år	2 988	0,72	10
3-4 år	2 000	0,96	6
4-5 år	4 150	0,97	14
5-6 år	2 914	1,28	10
6-7 år	2 962	1,37	10
7-8 år	2 000	0,44	7
8-9 år	400	0,60	1
9-10 år	900	0,72	3
11 år	500	0,81	1
Totalt	**30 669**	**1,61**	**100**

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2022-03-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	2 260	2 260
< 1 år	3 472	3 312
1-2 år	7 800	3 000
2-3 år	7 188	6 288
3-4 år	2 405	2 405
4-5 år	2 950	2 950
5-10 år	5 706	5 706
10-15 år	3 529	3 529
15-20 år	1 219	1 219
Totalt	**36 529**	**30 669**

GRÖN FINANSIERING, 2022-03-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	10 950	10 950
Gröna obligationer via SFF, Mkr	1 624	1 624
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 250	2 250
Gröna lån, övriga, Mkr	21 087	15 463
Total grön finansiering, Mkr	35 811	30 287
Andel grön finansiering, %	100	99
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	71 163	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	29 207	

GRÖN FINANSIERING

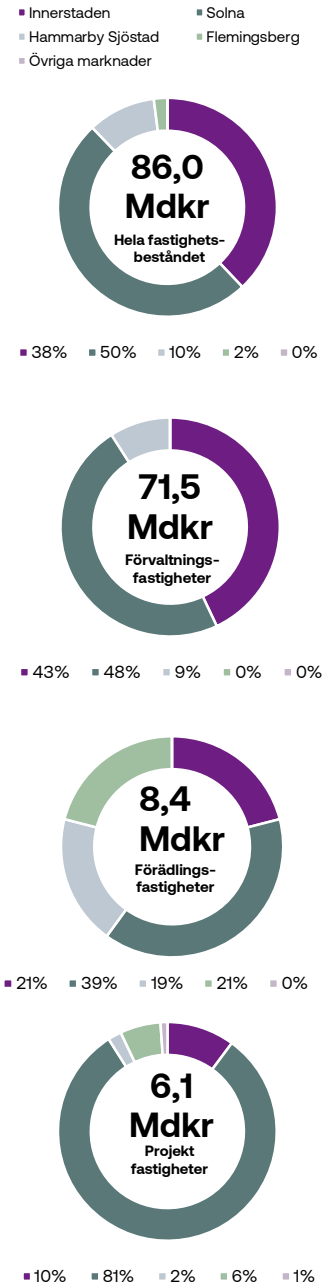
Vårt gröna ramverk ger oss möjlighet att emittera gröna obligationer, gröna företagscertifikat och att knyta även andra lån till ramverket. Grön finansiering ger Fabege bättre villkor både i bank och kapitalmarknaden och tillgång till fler finansieringsalternativ. I och med det gröna ramverket utökades andelen gröna finansieringskällor. Samtliga Fabeges finansiärer kan nu erbjuda grön finansiering och målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med ett taxonomi-anpassat lån som uppfyller EU-taxonomins föreslagna kriterier för grön finansiering. Minskningen av andelen grön finansiering från 100 till 99 procent sedan årsskiftet beror på förvärvet av SHH Bostad AB vars lån inte klassificerats som gröna. Målsättningen är att dessa omvandlas till gröna lån under 2022.

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

Verksamheten jan-mar 2022[1]

Aktiviteten på hyresmarknaden var fortsatt god och nettouthyrningen under första kvartalet uppgick till 8 Mkr. Omförhandlingar bidrog positivt till hyresvärdet i omförhandlade kontrakt med 17 procent. Projekten fortlöpte enligt plan. Två nya projekt startades under kvartalet.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE, 2022-03-31



FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fabeges verksamhet med förvaltning och stads- och fastighetsutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Den 31 mars 2022 ägde Fabege 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,4 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 86,0 Mdk varav förädlings- och projektfastigheter 14,5 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 89 procent (90). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 89 procent (90).

NETTOUTHYRNING

Under perioden tecknades 36 (34) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 61 Mkr (101) varav 93 procent (98) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -53 Mkr (-65). Nettouthyrningen uppgick till 8 Mkr (36). Hyreskontrakt om 20 Mkr (46) omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 17 procent (12). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 57 Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 88 procent (71).

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under första kvartalet förvärvades Generatorn 10, Flemingsberg, för en köpeskilling om 144 Mkr. Vidare genomfördes en fastighetsdelning där Hagalund 2:10, Haga Norra, delades i 6 fastigheter. De nya fastigheterna avser kommande delprojekt i den fortsatta utvecklingen av kontor och bostäder i Haga Norra.

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 436 Mkr (382) i befintliga fastigheter och projekt, varav 255 Mkr (276) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 181 Mkr (106), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästanpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

AVSLUTADE PROJEKT

Under första kvartalet färdigställdes nybyggnationen av Poolen 1, Arenastaden, och Tieto Evry tillträdde sina lokaler den 31 mars. Visst arbete med färdigställande av kvarvarande vakanta lokaler pågår fortsatt. Uthyrningsgraden uppgår till 82 procent.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

I Glädjen 2, Stadshagen, fortsatte ombyggnationen med en total beräknad investering om 183 Mkr. Första hyresgästen flyttade in i juni 2021. Ytterligare tre nya avtal tecknades under kvartalet. Projektet fortlöper med anpassningar för kommande hyresgäster med tillträde under tredje och fjärde kvartalet 2022. Uthyrningsgraden uppgår till 58 procent.

Projektet avseende utveckling av del av fastigheten Bocken 39, Kungsgatan, fortgår med färdigställande av kontorsytor inför Convendums tillträde i juli 2022. Investeringen beräknas uppgå till 203 Mkr.

I februari togs första spadtaget avseende nybyggnation av lokaler för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorn 4, Flemingsberg. Arbetet löper på med projektering och upphandling av byggtjänster. Investeringen beräknas uppgå till 445 Mkr och fastigheten ska stå klar för inflyttning i juni 2024.

Projektet avseende nybyggnation av det första kontorshuset på den nybildade fastigheten Ackordet 1 (tidigare del av Hagalund 2:10) i Haga Norra har inletts. Tidigare beslutade arbeten med grundläggning har färdigställts och montering av stomme har påbörjats. Investeringen beräknas uppgå till knappt 1,4 Mdkr och omfattar drygt 42 000 kvm BTA. Inga hyresavtal har ännu tecknats.

Ytterligare ett projekt avseende uppförande av ett mobilitetshus på fastigheten Semaforen 1, Arenastaden (tidigare del av Järva 3:17) har påbörjats. Markarbeten och arbete med projektering

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

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-MAR 2022

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsportföljen	181
Investeringar i förädlingsfastigheter	30
Investeringar i projektfastigheter	225
Totala investeringar	**436**

FASTIGHETSFÖRVÄRV, JAN-MAR 2022

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyr-ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Generatorn 10	Flemingsberg	Mark	0
Totalt			**0**

och upphandling pågår. Investeringen beräknas uppgå till 300 Mkr. Mobilitetshuset beräknas ge ett negativt projektresultat på ca -80 Mkr men löser en parkeringsskuld och därmed kostadsbesparingar i andra intilliggande projekt.

KOMMANDE PROJEKTSTARTER

I Flemingsberg pågår planering och projektering avseende uppförande av kontor och laboratorier för Alfa Laval. Fabege har ingått markanvisningsavtal med Huddinge kommun för den aktuella platsen och arbete med detaljplan pågår. Projektet har utökats till att omfatta drygt 27 000 kvm uthyrningsbar yta varav Alfa Laval hyr drygt 90 procent. Investeringen beräknas uppgå till 824 Mkr exklusive markförvärv och byggnaden ska stå klar för inflyttning under andra kvartalet 2025.

Ytterligare beslutade projektstarter avser ombyggnation av fastigheten Påsen 1 i Hammarby Sjöstad samt hyresgästanpassning för Convendum i fastigheten Hägern 7, Drottninggatan. Vidare kommer ombyggnation av Nöten 4, Solna strand att påbörjas i samband med att Skatteverket nu lämnat i slutet av mars.

SHH BOSTAD

SHH fastighetsportfölj omfattar 27 projekt vara 9 drivs i pågående produktion med en bedömd investeringsvolym om ca 1 150 Mkr. Under första kvartalet produktionsstartades ett projekt i Botkyrka, BRF-projektet Översten. Inga projekt slutavräknades under första kvartalet 2022. BRF-projektet Kaptenen i Botkyrka är under färdigställande med tillträde av lägenheterna i två etapper, dels under fjärde kvartalet 2021 och dels under andra kvartalet 2022. Vidare har ett BRF-projekt förvärvats under första kvartalet 2022 i Karlskrona tillsammans med Balder.

BOSTADSUTVECKLING I JOINT VENTURES

Bostadsprojektet i samarbete med Brabo i Haga Norra löper på enligt plan. Projektet omfattar 418 lägenheter som produceras i en 3D-fastighetsbildning ovanpå den anläggning som Fabege uppfört åt Bilia. Den beräknade investeringen uppgår till cirka 1,1 Mdkr. Projektet finansieras med ägarlån. Totalt har 415 lägenheter sålts varav 266 tecknats med upplåtelseavtal och 149 med icke bindande bokningsavtal. 152 lägenheter har tillträtts av bostadsrättsinnehavarna. I takt med färdigställande konverteras bokningsavtal till upplåtelseavtal. Pågående arbeten avser installationer och inredningsarbeten. Projektet beräknas vara avslutat i februari 2023.

Bostadsrättsprojektet i fastigheten Lagern 3, Råsunda, som drivs till sammans med TB-gruppen i ett 50/50 procent JV-bolag är i princip färdigställt. Av projektets 134 lägenheter har 133 st sålts och tillträtts av bostadsrättsinnehavarna. Slutavräkning görs i månadsskiftet april/maj. Reavinsten om 74 Mkr från försäljningen av fastigheten till JV-bolaget redovisades i första kvartalet 2022 som en realiserad värdeförändring.

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

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2022-03-31

Fastighets-beteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta [1]	Hyresvärde[2]	Bokfört värde Mkr	Beräknad invest-ering Mkr	Varav upp-arbetat Mkr
Poolen 1	Kontor	Arenastaden	Q1-2022	28 100	82%	94	1 838	1 070	937
Glädjen 12	Kontor	Marieberg	Q4-2022	11 000	56%	43	593	183	59
Bocken 39 (del av)	Kontor	Norrmalm	Q3-2022	7 700	100%	67	1 559	203	102
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	76	430	42
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q2-2024	27 000	0%	94	428	1 356	188
Semaforen 1	Parkeringshus	Arenastaden	Q4-2023	18 000	0%	14	0	300	36
Summa				**103 700**	**47%**	**336**	**4 494**	**3 542**	**1 364**
Övriga Mark- och projektfastigheter							3 181		
Övriga Förädlingsfastigheter							8 410		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							**16 085**		

[1] Operativ uhyrningsgrad per 31 Mars 2022.

[2] Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 336 Mkr (fullt uthyrd) från 5 Mkr i löpande årshyra per 31 Mars 2022.

BYGGRÄTTER, 2022-03-31

Kommersiella byggrätter

Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	32 900	2	7 700
Solna	354 600	16	6 700
Hammarby Sjöstad	70 000	35	8 500
Flemingsberg	269 600	6	5 400
SHH Bostad	7 100	0	14 200
Övriga	20 000	15	1 500
Summa	**754 200**	**19**	**6 400**

Bostadsbyggrätter

Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	1 300	0	0
Solna	283 100	48	9 900
Hammarby Sjöstad	-	-	-
Flemingsberg	272 000	0	5 500
SHH Bostad	116 100	69	4 400
Övriga	-	-	-
Summa	**672 500**	**32**	**7 100**

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

FASTIGHETSBESTÅNDET, 2022-03-31

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde[2] Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter [1]	59	910	71 471	2 960	89
Förädlingsfastigheter [1]	19	246	8 409	260	86
Mark och projektfastigheter [1]	22	54	6 116	140	73
Summa	**100**	**1 210**	**85 996**	**3 360**	**89**
Varav Innerstaden	27	323	32 716	1 254	87
Varav Solna	53	738	42 654	1 657	90
Varav Hammarby Sjöstad	11	136	8 215	379	91
Varav Flemingsberg	7	70	2 130	68	90
Varav Övriga	2	4	281	2	0
Summa	**100**	**1 271**	**85 996**	**3 360**	**89**

[1] Se vidare under definitioner. [2] I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 145 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 Mars 2022) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2022 jan-mar Förvaltning	2022 jan-mar Förädling	2022 jan-mar Projekt	2022 jan-mar SHH	2022 jan-mar Totalt	2021 jan-mar Förvaltning	2021 jan-mar Förädling	2021 jan-mar Projekt	2021 jan-mar SHH	2 021 jan-mar Totalt
Hyresintäkter	701	45	16	0	762	661	27	19	-	707
Omsättning bostadsuteckling	-	-	-	7	7	-	-	-	-	-
Summa nettoomsättning	**701**	**45**	**16**	**7**	**769**	**661**	**27**	**19**	**-**	**707**
Fastighetskostnader	-170	-30	-8	0	-208	-164	-19	-18	-	-201
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-14	-14	-	-	-	-	-
Bruttoresultat	**531**	**15**	**8**	**-7**	**547**	**497**	**8**	**1**	**-**	**506**
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	531	15	8	0	554	497	8	1	-	506
Överskottsgrad, %	76%	33%	50%		73%	75%	30%	5%	-	72%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	-7	-7	-	-	-	-	-
Central administration	-21	-3	-1	-	-25	-27	-3	-2	-	-32
Räntenetto	-108	-13	-6	-1	-128	-101	-13	-4	-	-118
Tomträttsavgäld	-9	-	-2	-	-11	-9	-	-	-	-9
Resultatandelar i intressebolag	-3	-	0	0	-3	-1	0	-	-	-1
Förvaltningsresultat	**390**	**-1**	**1**	**-8**	**380**	**359**	**-8**	**-5**	**-**	**346**
Realiserade värdeförändr. fastigheter	0	0	74	-	74	0	0	0	-	0
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	1 934	117	108	-	2 159	402	7	105	-	514
Resultat före skatt per segment	**2 324**	**116**	**183**	**-8**	**2 613**	**761**	**-1**	**100**	**-**	**860**
Värdeförändr. räntedervat & aktier					881					234
Resulat före skatt					**3 494**					**1 094**
Marknadsvärde fastigheter	71 219	8 409	6 117	251	85 996	63 687	8 016	5 507	-	77 210
Projekt & exploateringsfastigheter	-	-	-	875	875	-	-	-	-	-
Uthyrningsgrad, %	89	-	-	-	89	92	-	-	-	91

[1] Förklaring av klassificering samt omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 23.

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.**

77 kWh/kvm

Genomsnittlig energianvändning 2021

GRESB 2021
I 2021 hållbarhetsranking av GRESB nådde Fabege åter 93 poäng.

Mål & strategi

STADSUTVECKLING
Den fysiska miljöns utformning har stor påverkan på hur vi lever våra liv och på vårt välbefinnande. Social hållbarhet är inte ett nytt fenomen i samhällsplaneringen utan något som utvecklas kontinuerligt. I Flemingsbergsdalen fortsätter därför arbetet med Vinnovaprojektet - social hållbarhet i den fysiska miljön. Vi vill genom detta utforska, utveckla och testa lösningar som adderar eller stärker sociala perspektiv och värden. Målet är att utforma platser som bidrar till att ge invånare förutsättningar för välbefinnande samt ett jämlikt och tryggt liv. Områdets hållbarhetsprogram är framtaget i enlighet med Citylab. Citylab är Sveriges första certifieringssystem för hållbar stadsutveckling.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN I PROJEKT
Ryggraden i Fabeges klimatarbete är de mål och den färdplan vi fastställt till stöd för Parisavtalet genom Sciences Based Targets initiative. År 2030 ska Fabege ha minskat sin klimatpåverkan i byggprojekt genom att livscykelanalysen påvisar på en halvering av kg CO2e/BTA jämfört med 2019. Det kommer att ställa krav på att vi i vår projektutveckling arbetar innovativt med bland annat återbruk, materialval, ny teknik och tuffa krav vid upphandlingar. Arbetet har påbörjats i projekteringen av det så kallade Parkhuset i Solna Business Park. Som inledande pilot pågår därutöver uppförandet av en byggetablering i Haga Norra, Hållbarhetshuset, som till största del tillverkas av material från Bilias gamla rivningsfastighet. Hittills är andelen återbrukat byggmaterial ca 70procent.

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

ENERGIEFFEKTIVISERINGSMÅL
Fabeges energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 överträffade vi målet i den svenska energiöverenskommelsen om 50 procent effektivare energianvändning 2030 jämfört med 2005. 2021 låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 77 kWh/kvm (ackumulerat tolv månaders utfall. Målsättningen är en genomsnittlig energianvändning på 77 kWh/kvm till 2023. Beståndet delas i två delar; nyare fastigheter som fått bygglov efter 2012 som har en målsättning på 50 kWh/kvm och äldre fastigheter som har en målsättning på 85 kWh/kvm.

MILJÖCERTIFIERING AV FASTIGHETER
Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska certifieras enligt BREEAM-SE / BREEAM-In-Use. Sedan 2019 är samtliga projekt- och förvaltningsfastigheter certifierade. Fabeges nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, ambition nivå Excellent och förvaltningsfastigheterna enligt BREEAM In-Use, ambitionsnivå Very Good. Av Fabeges 94 fastigheter var 62 stycken certifierade vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 83 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd. De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

Under 2022 fortsätter arbetet med att uppgradera flera BREEAM In-Use certifieringar i det befintliga beståndet.

Fem fastigheter har energideklarerats på EPC-nivå A vilket motsvarar knappt 20 procent av förvaltningsbeståndets yta.

All nyproduktion av bostäder certifieras enligt Svanen.

GRÖNT FABEGE ENLIGT CICERO

Under hösten 2020 genomförde CICERO Shades of Green en utvärdering av Fabege. Resultatet visar att 95 procent av Fabeges intäkter och investeringar 2020 klassats som gröna. Vidare har Fabege av CICERO erhållit högsta betyg, Excellent, vid utvärdering av bolagets styrning inom hållbarhet. Läs mer på www.fabege.se.

EU-TAXONOMIN

Fabege omfattas av EU-direktivet om icke-finansiell rapportering. I enlighet med den obligatoriska redovisningen för verksamhetsåret 2021 rapporterar Fabege i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av taxonomin. Informationen publiceras i Års- och hållbarhetsredovisningen för 2021, sid 61.

CERTIFIERADE FASTIGHETER, 2022-03-31

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	47	693 332	66%
BREEAM-SE	12	318 793	30%
BREEAM Bespoke	1	7 364	1%
Miljöbyggnad	2	28 035	3%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	**62**	**1 047 523**	**100%**

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2022, Q1	2021	2020	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	25	77	74	Max 77 kWh/kvm Atemp
Andel förnybar energi, %	96	95	96	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	62	59	59	
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	83	81	82	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	93	96	96	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	86	80	73	100
Grön finansiering, %	99	99	100	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex,%		86	79	2021 minst 85%
GRESB, poäng		93	93	>90

INITIATIV INOM SOCIAL HÅLLBARHET

Fabege samverkar med 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 utbildning, fritid, hälsa och arbete.

Exempel på initiativ:

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

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belånings-grad, %
+1	671	50,9%	35,5%
0	0	50,7%	35,7%
-1	-671	50,4%	35,8%

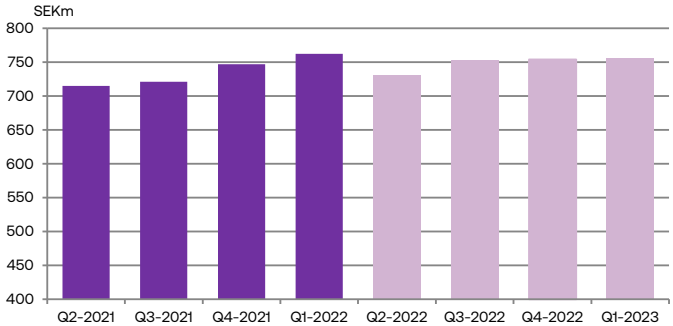
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	30,5
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	28,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	33,6
Fastighetskostnader	1%	-7,1
Räntekostnader, rullande 12 månader [1]	+/-1%-enhet	73 / 4
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	306,7

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

HYRESINTÄKTER – UTVECKLING KOMMANDE FYRA KVARTAL



I grafen ovan visas utvecklingen av kontrakterade hyresintäkter inklusive kända in– och avflyttningar och omförhandlingar men exklusive uthyrningsmål. Grafen utgör därför inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontrakts-portfölj per bokslutsdagen.

PERSONAL

Vid periodens slut var 217 personer (191) anställda i koncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 81 Mkr (74) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 768 Mkr (130). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (2).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 1 april förvärvades fastigheten Kabelverket 2, Älvsjö för 812 Mkr. Mer mer information se sid 3.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2022	596	679	23%
2023	299	375	12%
2024	213	274	9%
2025	132	326	11%
2026	99	353	12%
2027+	73	862	29%
Kommersiellt	**1 412**	**2 868**	**95%**
Bostadsavtal	119	12	0%
Garage- och parkering	730	127	4%
Totalt	**2 261**	**3 007**	**100%**

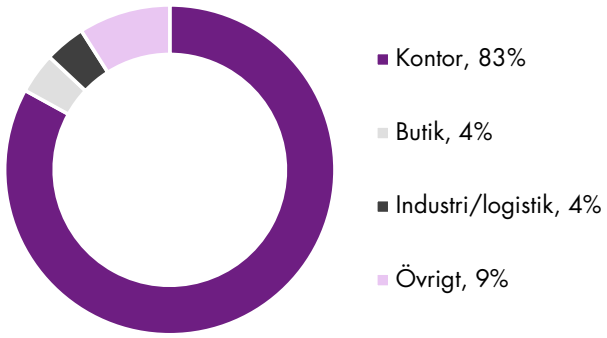
[1]Varav drygt 173 Mkr är omförhandlade för år 2022.

STÖRSTA KUNDERNA

	Andel[1], %	Löper till år
SEB	7%	2037
ICA Fastigheter Sverige AB	4%	2030
Telia Company	4%	2031
TietoEvry	3%	2029
Swedbank	2%	2029
Carnegie Investment Bank AB	2%	2027
Migrationsverket	2%	2028
Bilia AB	2%	2041
Svea Ekonomi AB	2%	2027
Statens Skolverk	2%	2024
Summa	**30%**	

[1]Andel 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 2021 (sidorna 74–83).

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

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

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i omvärlden vilket haft en negativ effekt på de finansiella marknaderna. En viss oro finns också för försenade leveranser och ökade priser vilket kan påverka framför allt kommande projekt. Sedan pandemins inledning har vi särskilt kommenterat risker och effekter med anledning av pandemin. Då vi inte längre ser specifika risker kopplade till pandemin har detta avsnitt utgått. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2021.

SÄSONGSVARIATIONER

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

MARKNADSUTSIKTER

Aktiviteten på hyresmarknaden ökade successivt under hösten med fler visningar, förhandlingar och avslut. Vi upplever att Stockholmsmarknaden är stabil med god efterfrågan på kontorslokaler, i samtliga våra områden. Nyuthyrningar och omförhandlingar görs på bra hyresnivåer. Transaktioner på vår marknad har under hösten och vintern gjorts på nya rekordnivåer vilket återspeglats i lägre avkastningskrav och positiva värdeförändringar.

Fabege har en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under året. Genom förvärvet av SHH 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.

Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstödpaketet vilka redovisas som en reduktion av hyresintäkterna. Dessa redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbortfall som bidragen är avsedda att täcka till den del det bedöms föreligga rimlig säkerhet att villkoren uppfyllts och bidragen har erhållits/ kommer att erhållas. Det finns inga eventualförpliktelser som är knutna till de statliga bidragen. Koncernen har inte erhållit några andra former av statliga stöd.

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

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

Stockholm den 26 april 2022

Stefan Dahlbo
VD

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Fabegeaktien

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

ÄGARE*

Den 31 mars 2022 hade Fabege totalt 46 054 kända aktieägare varav 61,8 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerar 47,9 procent av antalet aktier och röster.

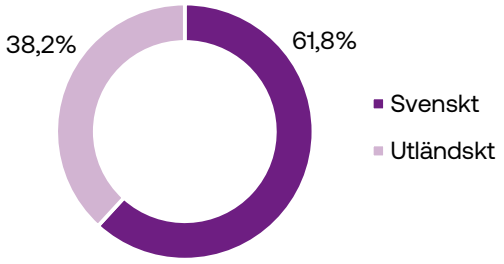
UTDELNINGSPOLICY

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

FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER*

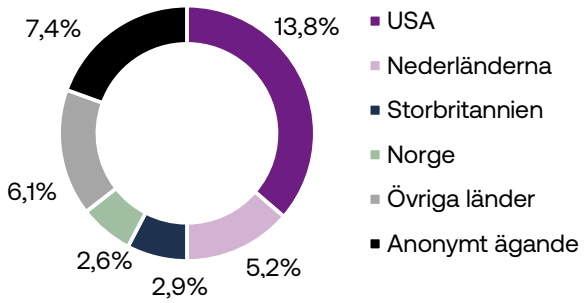
Årsstämman 2022 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under perioden återköptes drygt 2,3 miljoner aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 mars till 11 784 877. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 125:81 kr per aktie. Innehavet motsvarar 3,56 procent av antalet registrerade aktier.

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	100 733 349	30,5
Övriga ägare	74 282 224	22,5
Svenska institutionella ägare	73 946 924	22,4
Svenska privatpersoner	45 470 159	13,7
Anonymt ägande	24 565 611	7,4
Innehav egna aktier	11 784 877	3,6
Totalt	**330 783 144**	**100**



STÖRSTA ÄGARE, 2022-03-31*

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster,%
Erik Paulsson & bolag	52 108 718	16,3	16,3
BlackRock	15 745 399	4,9	4,9
Länsförsäkringar Fonder	11 361 249	3,6	3,6
Handelsbanken Fonder	10 458 139	3,3	3,3
Vanguard	9 833 745	3,1	3,1
Mats Qviberg med familj	7 106 054	2,2	2,2
APG Asset Management	6 874 676	2,2	2,2
E.N.A City Aktiebolag	6 530 000	2,0	2,0
Fjärde AP-fonden	6 134 163	1,9	1,9
Norges Bank	5 385 251	1,7	1,7
Folksam	5 109 423	1,6	1,6
AFA Försäkring	4 329 698	1,4	1,4
Tredje AP-fonden	4 156 136	1,3	1,3
BNP Paribas Asset Management	4 074 509	1,3	1,3
Nordea Fonder	3 538 487	1,1	1,1
Totalt 15 största aktieägare	**152 745 647**	**47,9**	**47,9**
Totalt antal utestående aktier	**318 998 267**	**96,4**	**96,4**
Innehav av egna aktier	11 784 877	3,6	3,6
Totalt antal registerade aktier	**330 783 144**	**100**	**100**



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

OMSÄTTNING & HANDEL, 2022-03-31*

	Fabege
Lägsta kurs, kr	114,80
Högsta kurs, kr	160,50
VWAP, kr	136,20
Daglig snittomsättning, kr	81 870 736
Antal omsatta aktier, st	189 887 254
Snitt antal avslut. st	2 266
Antal avslut, st	715 932
Snittvärde per avslut,kr	36 136
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,18

ÄGARFÖRDELNING 2022-03-31*

Finansiella data

Koncernen

Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	Rullande 12 apr-mar
Hyresintäkter [1]	762	707	2 889	2 944
Omsättning bostadsutveckling	7	-	62	69
Nettoomsättning	**769**	**707**	**2 951**	**3 013**
Fastighetskostnader	-208	-201	-704	-711
Kostnader bostadsutveckling	-14	-	-71	-85
Bruttoresultat	**547**	**506**	**2 176**	**2 217**
varav bruttoreslutat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	*554*	*506*	*2 185*	*2 232*
Överskottsgrad, %	*73%*	*72%*	*76%*	*74%*
varav bruttoresultat bostadsutveckling	*-7*	-	*-9*	-16
Central administration	-25	-32	-110	-103
Räntenetto	-127	-118	-495	-504
Tomträttsavgäld	-11	-9	-36	-38
Resultatandelar i intressebolag	-3	-1	2	0
Förvaltningsresultat	**381**	**346**	**1 537**	**1 572**
Realiserade värdeförändringar fastigheter	74	0	56	130
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 159	514	4 585	6 230
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	881	234	532	1 179
Värdeförändringar aktier	0	0	2	2
Resultat före skatt	**3 495**	**1 094**	**6 712**	**9 113**
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-713	-231	-1 312	-1 794
Periodens/Årets resultat	**2 782**	**863**	**5 400**	**7 319**
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	0	0	6	6
Periodens/Årets totalresultat	**2 782**	**863**	**5 406**	**7 325**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**2 782**	**863**	**5 406**	**7 325**
Resultat per aktie, kr	8:69	2:64	16:73	22:76
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	318 998	326 206	321 332	318 998
Genomsnittligt antal aktier, tusental	320 165	327 110	322 743	321 608

[1] Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 29 Mkr (32 mkr) för perioden januari - mars 2022.
[2] Resultat per aktie är samma före och efter utspädningseffekt.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Tillgångar			
Goodwill	205	-	205
Fastigheter	85 996	77 210	83 257
Nyttjanderättstillgång	1 092	897	1 092
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	14	22
Derivatinstrument	817	60	121
Finansiella anläggningstillgångar	756	1 536	832
Projekt- och exploateringsfastigheter	875	-	821
Övriga omsättningstillgångar	1 384	528	1 411
Kortfristiga placeringar	95	95	96
Likvida medel	197	287	131
Summa tillgångar	**91 437**	**80 627**	**87 988**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	46 351	40 882	45 174
Uppskjuten skatt	10 317	8 519	9 603
Övriga avsättningar	197	182	197
Räntebärande skulder[1]	30 669	27 321	30 399
Leasingskuld	1 092	897	1 093
Derivatinstrument	1	422	186
Ej räntebärande skulder	2 810	2 404	1 336
Summa eget kapital och skulder	**91 437**	**80 627**	**87 988**

[1] Varav kortfristiga 3 311 Mkr (2 798).

Koncernen

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	33 428	41 542	0	41 542
Periodens resultat			5 400	5 400	0	5 400
Övrigt totalresultat			6	6		6
Summa intäkter och kostnader för perioden			**5 406**	**5 406**	**0**	**5 406**
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-613	-613		-613
Kontantutdelning			-1 161	-1 161		-1 161
Summa transaktioner med ägare			**-1 774**	**-1 774**	**0**	**-1 774**
Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	**5 097**	**3 017**	**37 060**	**45 174**	**0**	**45 174**
Periodens resultat			2 782	2 782		2 782
Övrigt totalresultat			0	0		0
Summa intäkter och kostnader för perioden			**2 782**	**2 782**	**0**	**2 782**
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-329	-329		-329
Beslutad ännu ej utbetald utdelning			-1 276	-1 276		-1 276
Kontantutdelning				0		0
Summa transaktioner med ägare			**-1 605**	**-1 605**	**0**	**-1 605**
Eget kapital 2022-03-31	**5 097**	**3 017**	**38 237**	**46 351**	**0**	**46 351**

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Löpande verksamhet			
Bruttoresultat	547	506	2 176
Central administration	-25	-32	-110
Återläggning avskrivningar	2	1	7
Erhållen ränta	3	4	20
Erlagd ränta	-144	-144	-535
Betald inkomstskatt	0	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	**383**	**335**	**1 558**
Förändring av rörelsekapital			
Förändring projekt- och exploateringsfastigheter	-54	-	-94
Förändring av kortfristiga fordringar	-12	-179	-59
Förändring av kortfristiga skulder	286	270	112
Summa förändring av rörelsekapital	**220**	**91**	**-41**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**603**	**426**	**1 517**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av rörelse nettolikvidpåverkan	26	-	-734
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-443	-376	-1 890
Förvärv av fastigheter	-144	-270	-735
Avyttring av fastigheter	-	604	309
Övriga finansiella anläggningstillgångar	83	-410	72
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-478**	**-452**	**-2 978**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-	-	-1 161
Återköp egna aktier	-329	-359	-613
Upptagna lån	4 809	4 312	14 958
Amortering av skuld	-4 539	-3 660	-11 612
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-59**	**293**	**1 572**
Periodens kassaflöde	66	267	111
Likvida medel vid periodens början	131	20	20
Likvida medel vid periodens slut	**197**	**287**	**131**

Koncernen

Nyckeltal

Finansiella [1]	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	24,3	8,4	12,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,9	4,1
Soliditet, %	51	51	51
Belåningsgrad fastigheter, %	35	35	36
Skuldkvot, ggr	14,4	13,7	14,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,7
Aktierelaterade [1]			
Resultat per aktie, kr [2]	8:69	2:64	16:73
Eget kapital per aktie, kr	145	126	141
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:88	1:30	4:70
Genomsnittligt antal aktier, tusental	320 165	323 206	322 743
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	318 998	327 110	321 332
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	100	89	94
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	85 996	77 210	83 257
Uthyrbar yta, kvm	1 210 000	1 221 000	1 247 000
Projekt & exploateringsfastigheter, Mkr	875	-	821
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	91	90
Totalavkastning fastigheter, %	3,3	1,3	8,7
Överskottsgrad, %	73	72	76

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

[2] Definitionen enligt IFRS.

EPRA nyckeltal

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	337	305	1 356
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	1:05	0:93	4:20
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	57 128	50 927	54 842
EPRA NRV, kr/aktie	179	158	171
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	53 924	48 512	52 037
EPRA NTA, kr/aktie	169	150	162
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	47 627	42 046	45 174
EPRA NDV, kr/aktie	149	130	141
EPRA Vakansgrad, %	11	9	10

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförbar till:	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
- underskottsavdrag, Mkr	-445	-600	-532
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	10 619	9 200	10 174
- derivatinstrument, Mkr	169	-77	-13
- övrigt, Mkr	-26	-4	-26
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	**10 317**	**8 519**	**9 603**

Koncernen kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

	2022	2021				2020		
Belopp i Mkr	**Kvartal 1**	**Kvartal 4**	**Kvartal 3**	**Kvartal 2**	**Kvartal 1**	**Kvartal 4**	**Kvartal 3**	**Kvartal 2**
Hyresintäkter	762	746	721	715	707	703	696	696
Omsättning bostadsutveckling	7	62	-	-	-	-	-	-
Nettoomsättning	**769**	**808**	**721**	**715**	**707**	**703**	**696**	**696**
Fastighetskostnader	-208	-177	-152	-174	-201	-175	-158	-170
Kostnader bostadsutveckling	-14	-71	-	-	-	-	-	-
Bruttoresultat	**547**	**560**	**569**	**541**	**506**	**528**	**538**	**526**
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - Driftöverskott	*554*	*569*	*569*	*541*	*506*	*528*	*538*	*526*
Överskottsgrad	*73%*	*76*	*79%*	*76%*	*72%*	*75%*	*77%*	*76%*
varav bruttoresultat bostadsutveckling	*-7*	*-9*	-	-	-	-	-	-
Central administration	-25	-25	-24	-30	-32	-24	-21	-25
Räntenetto	-127	-130	-124	-122	-118	-116	-119	-116
Tomträttsavgäld	-11	-9	-9	-9	-9	-8	-8	-8
Resultatandelar i intressebolag	-3	22	-9	-11	-1	-10	-14	-18
Förvaltningsresultat	**381**	**418**	**404**	**369**	**346**	**370**	**-376**	**359**
Realiserade värdeförändringar fastigheter	74	0	0	56	0	24	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 159	2165	881	1025	514	799	391	-304
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	881	140	124	34	234	87	-24	-49
Värdeförändringar aktier	0	0	1	0	0	-1	0	0
Resultat före skatt	**3 495**	**2723**	**1411**	**1484**	**1094**	**1279**	**743**	**6**
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	-1	0	0
Uppskjuten skatt	-713	-465	-315	-301	-231	-244	-169	-21
Periodens resultat	**2 782**	**2 258**	**1 096**	**1 183**	**863**	**1 034**	**574**	**-15**

Finansiell ställning i sammandrag

	2022	2021				2020		
Belopp i Mkr	**Kvartal 1**	**Kvartal 4**	**Kvartal 3**	**Kvartal 2**	**Kvartal 1**	**Kvartal 4**	**Kvartal 3**	**Kvartal 2**
Tillgångar								
Goodwill	205	205	-	-	-	-	-	-
Fastigheter	85 996	83 257	80 369	78 842	77 210	76 648	75 399	73 565
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 092	1 092	897	897	897	897	942	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	22	21	21	14	15	15	15
Derivatinstrument	817	121	94	57	60	20	11	19
Finansiella anläggningstillgångar	756	832	1 595	1 529	1 536	1 108	1 011	948
Projekt- och exploateringsfastigheter	875	821	-	-	-	-	-	-
Övriga omsättningstillgångar	1 384	1 411	449	535	528	350	396	457
Kortfristiga placeringar	95	96	96	95	95	108	108	107
Likvida medel	197	131	85	259	287	20	727	282
Summa tillgångar	**91 437**	**87 988**	**83 605**	**82 235**	**80 627**	**79 166**	**78 609**	**76 335**
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	46 351	45 174	43 007	41 911	40 882	41 542	40 844	40 278
Uppskjuten skatt	10 317	9 603	9 135	8 821	8 519	8 288	8 045	7 875
Övriga avsättningar	197	197	181	182	182	183	179	180
Räntebärande skulder	30 669	30 399	28 393	28 268	27 321	26 669	26 205	24 694
Leasingskuld	1 092	1 093	897	897	897	897	942	942
Derivatinstrument	1	186	299	386	422	617	695	679
Ej räntebärande skulder	2 810	1 336	1 693	1 770	2 404	970	1 699	1 687
Summa eget kapital och skulder	**91 437**	**87 988**	**83 605**	**82 235**	**80 627**	**79 166**	**78 609**	**76 335**

Nyckeltal

	2022	2021				2020		
	Kvartal 1	**Kvartal 4**	**Kvartal 3**	**Kvartal 2**	**Kvartal 1**	**Kvartal 4**	**Kvartal 3**	**Kvartal 2**
Finansiella[1]								
Avkastning på eget kapital, %	24,3	12,5	10,3	11,4	8,4	10	5,7	-0,1
Räntetäckningsgrad, ggr[2]	4,1	4,1	4,3	4,1	3,9	4,3	4,3	4,3
Soliditet, %	51	51	51	51	51	52	52	53
Belåningsgrad fastigheter, %	35	36	35	36	35	35	35	34
Skuldkvot, ggr	14,4	14,7	14	14,1	13,7	13,2	12,9	12,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6
Aktierelaterade[1]								
Periodens resultat per aktie, kr[2]	8:69	7:02	3:40	3:67	2:64	7:65	1:75	-0:05
Eget kapital per aktie, kr	145	141	134	130	126	127	124	123
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:88	1:03	1:36	1:01	1:30	0:61	1:40	0:89
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	318 998	321 332	321 998	321 998	323 206	326 206	328 206	328 283
Genomsnittligt antal aktier, tusental	320 165	321 665	321 998	322 602	327 110	328 317	329 211	329 533
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	91	91	91	91	91	92
Totalavkastning fastigheter, %	3,3	8,7	1,9	2,1	1,3	1,8	1,3	0,3
Överskottsgrad, %	73	76	79	76	72	77	77	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.

Soliditet	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Eget kapital, Mkr	46 351	40 882	45 174
Balansomslutning, Mkr	91 437	80 627	87 988
Soliditet	**51%**	**51%**	**51%**

Belåningsgrad fastigheter	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	30 669	27 321	30 399
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	85 996	77 210	83 257
Bokfört värde projekt- och exploateringsfastigheter	875	-	821
Belåningsgrad fastigheter	**35%**	**35%**	**36%**

Skuldkvot	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Driftsöverskott, Mkr	2 232	2 098	2 185
Central administration, Mkr	-102	-102	-110
Summa, Mkr	**2 130**	**1 996**	**2 075**
Räntebärande skulder, Mkr	30 669	27 321	30 399
Skuldkvot, ggr	**14,4**	**13,7**	**14,7**

Räntetäckningsgrad	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Driftsöverskott, Mkr	554	506	2 185
Tomträttsavgäld, Mkr	-11	-9	-36
Central administration, Mkr	-25	-32	-110
Summa, Mkr	**518**	**465**	**2 039**
Räntenetto, Mkr	-127	-118	-495
Räntetäckningsgrad, ggr	**4,1**	**3,9**	**4,1**

Avkastning på eget kapital	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Periodens resultat, Mkr	2 782	863	5 400
Genomsnittligt kapital, Mkr	45 762	41 212	43 358
Avkastning på eget kapital	**24,3%**	**8,4%**	**12,5%**

Totalavkastning fastigheter	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Driftöverskott, Mkr	554	506	2 185
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	2 233	514	4 641
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	83 763	77 210	78 672
Totalavkastning fastigheter	**3,3%**	**1,3%**	**8,7%**

Skuldsätttningsgrad	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Räntebärande skulder, Mkr	30 669	27 321	30 339
Eget kapital, Mkr	46 351	40 882	45 174
Skuldsättningsgrad	**0,7**	**0,7**	**0,7**

Eget kapital per aktie	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Eget kapital, Mkr	46 351	40 882	45 174
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal	319	323	321
Eget kapital per aktie	**145**	**127**	**141**

Kassaflöde per aktie	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	603	426	1 517
Genomsnittligt antal aktier, miljontal	320	327	323
Kassaflöde per aktier	**1,88**	**1,30**	**4,70**

Koncernen

Härledning av nyckeltal

EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	2022 jan-mar NRV	NTA	NDV	2021 jan-mar NRV	NTA	NDV	2021 jan-dec NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	46 351	46 351	46 351	40 882	40 882	40 882	45 174	45 174	45 174
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	1 276	1 276	1 276	1 164	1 164	1 164	-	-	-
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-816	-816	-816	362	362	362	65	65	65
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	10 317	10 317	10 317	8 519	8 519	8 519	9 603	9 603	9 603
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-3 204	-3 204	-	-2 415	-2 415	-	-2 805	-2 805
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	816	-	-	-362	-	-	-65
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-7 113	-	-	-6 104	-	-	-6 798
NAV	**57 128**	**53 924**	**47 627**	**50 927**	**48 512**	**42 046**	**54 842**	**52 037**	**45 174**
utestående antal aktier, miljoner	318,9	318,9	318,9	323,2	323,2	323,2	321,3	321,3	321,3
NAV per aktie, kr	**179**	**169**	**149**	**158**	**150**	**130**	**171**	**162**	**141**

EPRA EPS	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr	381	346	1 537
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-165	-148	-660
Summa, Mkr	**216**	**198**	**877**
Nominell skatt (20,6%), Mkr	44	41	181
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	**337**	**293**	**1 356**
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	320,2	327,1	322,7
EPRA EPS, kr per aktie	**1:05**	**0:93**	**4:20**

EPRA Vakansgrad	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	364	298	349
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 360	3 268	3 359
EPRA Vakansgrad, %	**11%**	**9%**	**10%**

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Intäkter	81	74	324
Kostnader	-176	-174	-385
Finansnetto	-18	-4	-324
Resultatandel intressebolag	0	0	0
Värdeförändringar räntederivat	881	234	532
Värdeförändringar aktier	0	0	2
Bokslutsdisposition	0	0	0
Resultat före skatt	**768**	**130**	**149**
Aktuell skatt	0	0	-
Uppskjuten skatt	-159	-29	-109
Periodens resultat	**609**	**101**	**40**

Balansräkning

Belopp i Mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	12 517	13 400
Övriga anläggningstillgångar	46 449	45 050	45 434
varav fordringar hos koncernföretag	*45 642*	*44 771*	*45 164*
Omsättningstillgångar	64	64	115
Likvida medel	196	265	2
Summa tillgångar	**60 109**	**57 896**	**58 951**
Eget kapital	10 786	12 095	11 782
Avsättningar	79	70	69
Långfristiga skulder	45 555	44 031	45 687
varav skulder till koncernföretag	*18 495*	*17 696*	*18 038*
Kortfristiga skulder	3 689	1 700	1 413
Summa eget kapital och skulder	**60 109**	**57 896**	**58 951**

Noter

NOT 1 - DERIVATINSTRUMENT
Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2. Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Värderingsantagandena har inte förändrats i väsentlig mån jämfört med senaste årsredovisningen.

NOT 2 - EVENTUALFÖRPLIKTELSER
Eventualförpliktelser bestod per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 489 Mkr (712) samt övrigt 0 (0).

NOT 3 - SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN
I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segment. I samband med förvärvet av SHH Bostad har segmentsrapporteringen arbetats om för att bättre belysa de olika verksamhetsgrenarna. Fabeges fastighetsportfölj klassificeras enligt följande:

- Förvaltning – fastigheter i löpande långsiktig förvaltning
- Förädling – fastigheter som står inför ombyggnation- eller tillbyggnation där den löpande förvaltningen och driftsöverskottet påverkas väsentligt
- Projekt - Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.
- Bostad - SHHs 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 SHHs verksamhet redovisas inom segmentet Bostad.

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

Den underförsta kvartalet förvärvade fastigheten Generatorn 10 klassificerades som en markfastighet. I mars 2022 färdigställdes projektet Poolen 1, Arenastaden och fastigheten kommer från andra kvartalet 2022 att klassificerades om från projekt- till förvaltningsfastighet.

NOT 4 - FÖRVÄRV
Den 18 oktober 2021 förvärvade koncernen samtliga aktier i SHH Bostad AB till en köpeskilling om 880 Mkr. Den preliminära förvärvsanalysen har uppdaterats med fordran avseende investeringsstöd för en av de förvärvade fastigheterna. Motsvarande belopp har reducerat goodwill.

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

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

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 SHH Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebygelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en mycket god marknadskännedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Per den 31 mars 2022 ägde Fabege 100 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 86,0 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,4 Mdkr. Till det adderades ett exploateringsbestånd inom SHH Bostad omfattande pågående och kommande bostadsutvecklingsprojekt till ett värde av 875 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 traansaktioner. 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 Västeuropa 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 än nära kopplad till BNP-tillväxt och företagens behov av lokaler. Förändringar i marknadsräntor påverkar avkastningskraven.

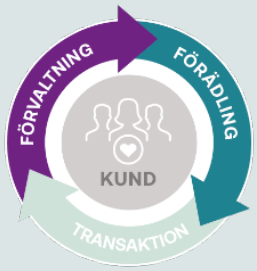
Hållbar stadsutveckling
Hållbarhetsfrågor får allt större betydelse, både när det gäller enskilda fastigheter och hela områden. Det finns ett ökat intresse för miljöhänsyn avseende såväl materialval som energisparande åtgärder. Efterfrågan ökar på lokaler i områden med en bra mix av kontor, handel, service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

BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER
Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN
Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD*
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 driftsöverskott. Driftsöverskottet 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 indexuppräkning och hyrestillägg.

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER*
Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING*
Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

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

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

SKULDKVOT
Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders driftsöverskott minus central administration.

SKULDSÄTTNINGSGRAD
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

TOTALAVKASTNING FASTIGHETER
Periodens driftsöverskott 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 realiseras 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 realiseras 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*
Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

* Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

KALENDER

Delårsrapport jan-jun 2022	8 juli 2022, klockan 07:30
Delårsrapport jan-sep 2022	20 oktober 2022, klockan 07:30

PRESSMEDDELANDEN UNDER FÖRSTA KVARTALET 2022

2022-01-27	Fabege förvärvar utvecklingsfastighet i Flemingsberg
2022-01-31	Fabege bjuder in till presentation av bokslutskommunikén 2021
2022-02-07	Bokslutskommuniké
2022-02-07	Fabege inleder återköp av egna aktier
2022-02-17	Fabeges nollenergihotell får hederomnämnande från Svensk Solenergi
2022-02-24	Valberedningsförslag till styrelse och ordförande i Fabege AB (publ)
2022-03-01	Kallelse till årsstämma i Fabege AB (publ)
2022-03-07	Fabege publicerar års- och hållbarhetsredovisning för 2021
2022-03-22	Ny transaktionschef till Fabege
2022-03-29	Beslut fattade vid Fabeges årsstämma den 20 mars 2022
2022-03-31	Fabege och Tham & Videgård utvecklar Sveaplan
2022-03-31	Fabege är en av Sveriges bästa arbetsplatser!

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE
På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 26 april 2022.

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

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

Organisationsnummer:
556049–1523
Styrelsens säte:
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