

2017

Q1

Sammandrag, Mkr

	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec
Hysesintäkter	546	519	2 015
Driftsöverskott	379	355	1 507
Förvaltningsresultat	216	195	471
Resultat före skatt	1 135	1 756	8 680
Resultat efter skatt	882	1 665	7 107
Överskottsgrad, %	69	68	72
Belåningsgrad fastigheter, %	44	48	46
EPRA NAV, kr per aktie	165	126	163

Januari – mars 2017¹

- Hyresintäkterna ökade till 546 Mkr (519) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 8 procent (4).
- Driftsöverskottet ökade till 379 Mkr (355). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 11 procent. Överskottsgraden uppgick till 69 procent (68).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 216 Mkr (195).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 833 Mkr (1 679) och på räntederivat till 89 Mkr (-118).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 135 Mkr (1 756).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 882 Mkr (1 665), motsvarande 5:33 kr per aktie (10:07).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 21 Mkr (12). Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 20 procent.
- Soliditeten uppgick till 45 procent (46) och belåningsgraden uppgick till 44 procent (46).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2016 och för balansposter per 31 december 2016.

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



Christian Hermelin, VD

Kommentar av Christian Hermelin, VD

Fortsatt positivt i fastighetssektorn

Efter rekordåret 2016 är det glädjande att se att trenden med en allt starkare hyresmarknad och en fortsatt stark fastighetsmarknad håller i sig i inledningen av 2017.

Stabil inledning på nya året

2016 års goda marknadsförutsättningar med hög efterfrågan på kontorslokaler, stigande hyresnivåer samt ökade fastighetsvärden och låga räntenivåer håller i sig i inledningen av 2017. Första kvartalets resultat och nyckeltal visar att Fabege tillvaratagit de goda marknadsförutsättningarna.

Verksamheten levererar

Ökade hyresnivåer och färdigställda projekt har haft en fortsatt positiv effekt på redovisade hyresintäkter och driftnetto. Vår målsättning är att nå en överskottsgrad på 73 procent 2017. Redan efter första kvartalet, som normalt sett är det tyngsta, ligger vi på 69 procent, en procentenhet högre än föregående år.

Under kvartalet fortsatte värdetillväxten både i förvaltningsportföljen och i projekten. Inklusive förvärven redovisar vi nu ett fastighetsvärde som överstiger 50 Mdkr. Värdetillväxten drevs främst av högre hyresnivåer men också av fortsatt sjunkande avkastningskrav. Projekten fortsatte att leverera på hög nivå – avkastningen på investerat kapital under kvartalet uppgick till 48 procent, väl över vår kommunicerade målsättning om minst 20 procent. Samtliga projekt löper på bra. Vår storlek och erfarenhet möjliggör internationella upphandlingar som komplement till svenska leverantörer vilket gör att vi kunnat hålla kostnaderna i linje med budget. Projektkalkylerna har också successivt stärkts av högre hyresnivåer och lägre avkastningskrav.

Jag är mycket nöjd med de uthyrningar vi gjort under kvartalet, både genom nya projektuthyrningar och vakansuthyrningar i förvaltningsbeståndet. Projektfastigheten Pelaren 1 vid Globen är nu i stort sett fullt uthyrd. Stokab, en av de nya hyresgästerna, kommer att lämna en yta i Apotekaren 22 på Norrmalm, en yta som vi kommer att kunna hyra ut på betydligt högre nivå. Det är också glädjande att Naturvårdsverket valde Triåfabriken i Hammarby Sjöstad för sitt nya kontor, vilket ger oss möjlighet att starta ytterligare ett projekt på Stockholms södra sida. Triåfabriken representerar ett typiskt ombyggnadsprojekt i Fabege portfölj där vi förädlar befintlig yta och samtidigt tillskapar mer yta. Ett bra exempel på hur vi kan bygga värde. Vi arbetar också intensivt med Stockholms stad och Solna stad kring planfrågor för att möjliggöra fler spännande projektstarter i framtiden.

På transaktionssidan har tidigare kommunicerade affärer nu tillträtts och frånträtts, som till exempel Hagahuset och Distansen i Solna. Båda är exempel på fastigheter där vi ser framtida utvecklingspotential. Det samma gäller byggrätterna i Råsta där vi tillsammans med Solna arbetar med planfrågan. Vi har också tagit ett större ansvar, både ekonomiskt och arbetsmässigt, för Friends arena med målet att skapa ett bättre ekonomiskt utfall.

Fördelaktiga villkor på kapitalmarknaden

Mot bakgrund av stort intresse och gynnsamma villkor på kapitalmarknaden har vi via SFF och vårt gröna MTN-program emitterat totalt 900 Mkr under kvartalet. Andelen kapitalmarknadsfinansiering inklusive företagscertifikat uppgår nu till 40 procent av totala utestående lån.

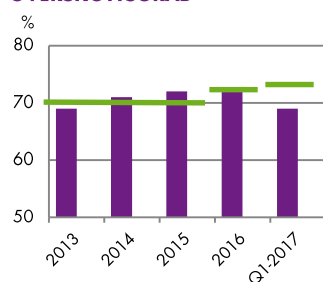
Skatteutredningen skapar osäkerhet

Paketeringsutredningens förslag om att likställa fastighetsförsäljningar via bolag med direktförsäljningar är negativt för fastighetssektorn. Förslaget upplevs som ologiskt, särskilt mot bakgrund av att utredningen inte anser att fastighetssektorn är underbeskattad enligt i förhållande till andra branscher. Nu tycks ett eventuellt lagförslag skjutas på framtiden, men fortfarande kvarstår osäkerheten om vilka effekter utredningens förslag kan få på fastighetsvärden och transaktionsvolymerna.

Marknadsutsikter

Jag tror på fortsatt goda marknadsförutsättningar och en positiv utveckling av hyresnivåer och fastighetsvärden. Färdigställda projekt under 2017 och 2018 kommer väsentligt stärka det löpande kassaflödet. Vi har en stor potential i våra byggrätter och en engagerad organisation som jobbar hårt för att skapa värden. Vi är väl positionerade för att tillvarata kommande affärsmöjligheter.

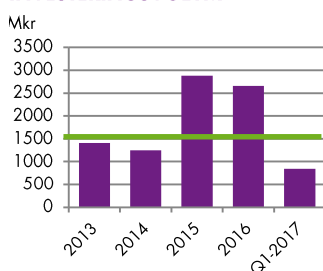
ÖVERSKOTTSGRAD



Mål 2017: 73 %

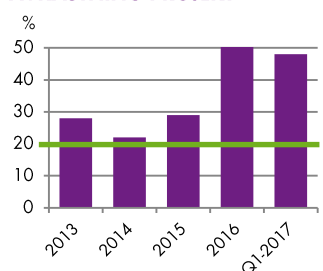
Långsiktigt mål 2020: 75 %

INVESTERINGSVOLYM



Mål: Minst 1 500 Mkr per år

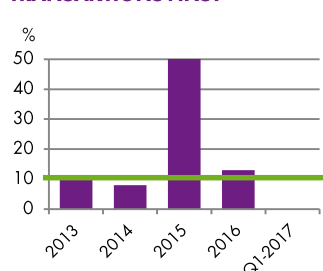
AVKASTNING PROJEKT



Mål: Minst 20 %

1) Avkastning för projekt 2016 uppgick till 87 %

TRANSAKTIONSVINST



Mål: Minst 10 %

2) Transaktionsvinsten för 2015 uppgick till 84 %

Resultat jan – mars 2017¹

Växande hyresintäkter och fortsatt låga räntekostnader innebar att förvaltningsresultatet ökade med 11 procent i förhållande till föregående år. Värdetillväxten fortsatte både i förvaltningsportföljen och genom de stora projekten.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 882 Mkr (1 665), motsvarande 5:33 kr per aktie (10:07). Periodens resultat före skatt uppgick till 1 135 Mkr (1 756). Minskningen beror helt på att realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen minskat i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkterna uppgick till 546 Mkr (519) och driftsöverskottet uppgick till 379 Mkr (355). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 8 procent (4) och driftsöverskottet ökade med cirka 11 procent (2). Överskottsgraden uppgick till 69 procent (68).

Ökningen av kostnaderna för central administration berodde främst på framtunga kostnader och högre avsättning till Fabeges vinstandelsstiftelse.

Inga transaktioner genomfördes under perioden och realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick därmed till 0 Mkr (160). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 833 Mkr (1 519). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 495 Mkr (974) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt något lägre avkastningskrav på samtliga Fabeges delmarknader. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,48 procent (4,53 vid årsskiftet). Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 338 Mkr (545), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -11 Mkr (-13) och avsåg kapitaltillskott till Friends Arena under perioden.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 89 Mkr (-118) främst till följd av stigande långräntor. Räntenettot ökade till -133 Mkr (-131) främst till följd av ökad belåning vilket delvis uppvägdes av lägre snittränta.

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 371 Mkr (335) motsvarande 72 procents överskottsgrad (69). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (95). Förvaltningsresultatet uppgick till 240 Mkr (203). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 495 Mkr (974).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 8 Mkr (20) motsvarande 28 procents överskottsgrad (61). Förvaltningsresultatet uppgick till -24 Mkr (-8). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 338 Mkr (545) motsvarande 48 procents avkastning på invetserat kapital i projektportföljen.

Inga transaktioner genomfördes under perioden varför segmentet Transaktion redovisade realiserade värdeförändringar om 0 Mkr (160).

Omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 16.

Kvartal 1 i korthet¹

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 68 Mkr (42) och nettouthyrningen uppgick till 21 Mkr (12).
- Överskottsgraden uppgick till 69 procent (68).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 216 Mkr (195).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 833 Mkr (1 519) varav projekt 338 Mkr (545).
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 Mkr (160).
- Undervärdet i derivatportföljen minskade med 89 Mkr (en ökning med 118) till följd av fortsatt stigande långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 882 Mkr (1 665).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2017	2016
	jan-mar	jan-mar
Förvaltningsresultat	240	203
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	495	974
Bidrag Förvaltning	735	1 177
Förvaltningsresultat	-24	-8
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	338	545
Bidrag Förädling	314	537
Realiserade värdeförändringar	0	160
Bidrag Transaktion	0	160
Totalt bidrag från verksamheten	1 049	1 874

48 %

Avkastning projekt

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–mars 2016 och för balansposter per 31 december 2016.

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna kompletterat av dem som via kapitalmarknaden investerar i bolagets företagscertifikat och obligationer. Kapitalmarknadsfinansieringen har successivt ökat och upptäck vid kvartalsskiftet till 40 procent av utestående lån.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 22 548 Mkr (21 978), med en genomsnittlig ränta om 2,24 procent exklusive och 2,38 procent inklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 2 421 Mkr.

Fabege har under det första kvartalet ökat andelen finansiering på kapitalmarknaden genom såväl det egna gröna MTN-programmet som genom det delägda Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF). Efterfrågan på kapitalmarknaden är fortsatt mycket god, särskilt på gröna obligationer, och räntan på obligationslån beräknas utan stiborgolv. Den negativa stiborräntan medför därför att finansieringskostnaden på kapitalmarknaden blir mycket fördelaktig jämfört med banklån, där låntagaren oftast inte får tillgodogöra sig den negativa stiborräntan. Det gröna MTN-programmet ger bolaget möjlighet att emittera icke säkerställda obligationer om totalt 2 000 Mkr, varav 1 200 Mkr var utnyttjade per kvartalsskiftet. Per den 31 mars hade Fabege dessutom utestående obligationer om totalt 2 848 Mkr via SFF, varav 2 166 Mkr var gröna obligationer.

Totalt uppgick den gröna finansieringen vid periodens slut till 23 procent. I takt med att bolagets fastigheter miljöcertifieras är målsättningen att även finansieringen ska vara hållbar och Fabege välkomnar och uppmuntrar de nya ansvarsfulla finansieringsmöjligheter som etableras på marknaden.

Fabege har även ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr, vilket per kvartalsskiftet var fullt utnyttjat. Bolaget har tillgängliga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,9 år och belåningsgraden till 44 procent. Kapitalbindningen avseende certifikatslån beräknas utifrån underliggande lånelöften.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,3 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Under första kvartalet förföll stängningsbara ränteswapar om 1 500 Mkr, samtidigt som nya tioåriga ränteswapar om totalt 400 Mkr tecknats. Fabeges derivatportfölj bestod därefter per 31 mars av ränteswapar om totalt 9 200 Mkr, med förfall till och med 2027 och en fast årlig ränta mellan 0,26 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 3 600 Mkr på nivåer mellan 2,92 och 3,98 procent före marginal och med förfall 2017 och 2018. För 57 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 mars till 470 Mkr (559). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 6 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal och obligationsprogram. I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 3 153 Mdkr (2 553), vars räntor om 19 Mkr (14) aktiverats.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2017

	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	7 038	5	37*
1-2 år	0	0	0
2-3 år	2 400	3	13
3-4 år	3 100	3	16
4-5 år	4 500	4	24
> 5 år	2 000	2	10
Totalt	19 038	4	100

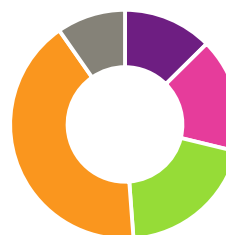
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	7 038	5	37*
1-2 år	0	0	0
2-3 år	2 400	3	13
3-4 år	3 100	3	16
4-5 år	4 500	4	24
> 5 år	2 000	2	10
Totalt	19 038	4	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2017

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	5 000
< 1 år	5 923	2 625
1-2 år	8 655	6 040
2-3 år	3 745	3 037
3-4 år	1 100	300
4-5 år	300	300
5 -10 år	3 993	3 993
10-15 år	0	0
15-20 år	0	0
20-25 år	1 253	1 253
Totalt	29 969	22 548

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



- Revolverande lån 13%
- Obligationsfinansiering 16%
- Företagscertifikat 20%
- Övriga lån 41%
- Outnyttjade faciliteter 10%

23 %
av finansieringen
är nu grön

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -253 Mkr (-91). Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital inklusive under perioden förvärvat minoritet om 55 Mkr uppgick vid periodens slut till 23 277 (23 002) Mkr och soliditeten till 45 procent (46). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 141 kr (139). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter var substansvärdet per aktie 169 kr (166). EPRA NAV uppgick till 165 kr per aktie (163). Beslutad ej ubetald utdelning om 662 Mkr har skuldförts och därmed minskat eget kapital i perioden. Utdelningen betalades ut den 5 april.

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 188 Mkr (211). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 1 687 Mkr (67). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 779 Mkr (1 522), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 870 Mkr (-1 799). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekten. Sammantaget förändrades likvida medel med -38 Mkr (1) under perioden.

165 kr/aktie

EPRA NAV 31 mars 2017

NYTT PROJEKT I HAMMARBY SJÖSTAD

Fabege påbörjar nu projekt Trikäfabriken 9 med en beräknad investering på cirka 450 Mkr. Tillbyggnaden kommer utgöras av en trästomme, ett förnybart material med låg miljöpåverkan som dessutom binder koldioxid. Byggnaden projekteras för miljöcertifiering enligt BREEAM-SE Very good och får cirka 16 700 kvm uthyrningsbar yta när den är klar. Projektet kommer färdigställas under Q2 2019. Fabege har tecknat ett 6 årigt grönt avtal med Naturvårdsverket. Hyresavtalet gäller 7 700 kvm kontor samt biytor med en årshyra på cirka 27 Mkr vilket gör att projektet är föruthyrt till cirka 50 procent. För mer information om projektet besök www.trikafabriken9.se.



Verksamheten jan-mar 2017¹

Under första kvartalet ökade hyresnivåerna fortsatt vid ny- och omförhandlingar. Nettouthyrningen var stark och innebar beslut om ytterligare en ny projektstart på södra sidan av Stockholm. Efter tillträden och värdeförändringar uppgick fastighetsvärdet per 31 mars 2017 till drygt 50 Mdkr.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädling av fastigheter är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Den 31 mars 2017 ägde Fabege 88 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,4 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 50,8 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 10,8 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 93 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 94 procent (95).

Under perioden tecknades 54 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 68 Mkr (42) varav 86 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 47 Mkr (30) medan nettouthyrningen var 21 Mkr (12). Hyreskontrakt om totalt 77 Mkr omförhandlades under perioden med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 20 procent vilket speglar den fortsatt starka hyresmarknaden i inledningen av året. Återköpsgraden under perioden uppgick till 79 procent (81).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Inga nya affärer genomfördes under första kvartalet. Däremot tillträdde de sedan tidigare avtalade affärerna avseende fastigheterna Distansen 4,6 och 7 samt Fortet 2, alla i Solna. Uarda 7, Arenastaden, frånträdde. Vidare tillträdde Peabs andelar av Visio som äger byggrätter i Solna.

Då inga transaktioner genomfördes under perioden uppgick realiserade värdeförändringar till 0 Mkr (160).

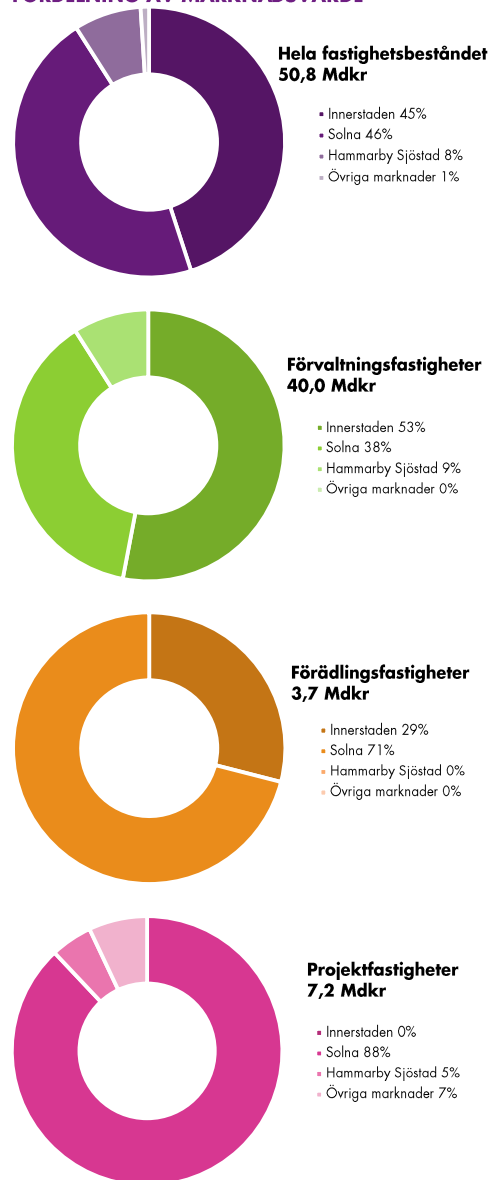
Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 29 procent av fastigheterna externvärderades under första kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 50,8 Mdkr (47,8).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 833 Mkr (1 519). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade något under perioden och uppgick till 4,48 procent (4,53 vid årsskiftet). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 495 Mkr (974) var främst hänförlig till högre hyresnivåer samt något lägre avkastningskrav. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 338 Mkr (545) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

31 mars 2017

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE



¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2016 och för balansposter per 31 december 2016.

Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt. Förädling av fastigheter är en viktig del i Fabeges affärsmodell och ska ge ett väsentligt bidrag till koncernens resultat. Målsättningen är en avkastning om minst 20 procent på investerat kapital. Vidare är målsättningen att certifiera all nybyggnation enligt BREEAM-SE.

Under perioden uppgick investeringarna till 843 Mkr (486) i befintliga fastigheter och projekt varav 697 Mkr (377) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 48 procent. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 145 Mkr (109), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästanpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

Avslutade projekt

Inga projekt har färdigställts under perioden.

Större pågående projekt

Projektet avseende fastigheten Uarda 6 är i sin slutfas med pågående hyresgästanpassningar. Första hyresgästen flyttar in i slutet av april därefter tas kontoren successivt i anspråk under hösten. Uthyrningsgraden uppgår till 95 procent.

I byggnationen av SEBs kontor i fastigheten Pyramiden 4, Arenastaden, är första etappen på väg att färdigställas. Arbete med slutbesiktningar och finjusteringar samt utvändiga markarbeten pågår inför inflyttningen i maj. Etapp 2 löper också på med installationsarbeten och färdigställande av kontorsytor. Denna etapp ska stå klar för inflyttning i maj 2018. Den totala investeringen beräknas uppgå till knappt 2,6 Mdkr. Den ökade investeringsvolymen avser främst utökad yta och dyrare grundläggningskostnader.

Projektet avseende kontorshuset på fastigheten Signalen 3, Arenastaden fortsätter med stomresning. Investeringen beräknas uppgå till 1 130 Mkr efter en utökning om 50 Mkr. Ökningen förklaras av större yta och att huset flyttats fram för att möjliggöra en eventuell byggrätt för bostäder på fastigheten. ICA har tecknat avtal motsvarande 78 procent av den uthyrningsbara ytan. Kontoret beräknas stå klart för inflyttning i oktober 2018.

Projektet avseende kvarteret Hörnan, Råsunda, löper också på. Fastighetsbildningen är under avslut och från och med andra kvartalet kommer Hörnan att avskiljas från Lagern 2. Investeringen beräknas uppgå till knappt 530 Mkr. Arbete med grundläggning är klart och stomresning pågår. Fastigheten är delvis uthyrd till Telenor Sverige med inflyttning under sommaren 2018. Uthyrningsgraden uppgår till 69 procent.

Nybyggnadsprojektet avseende Pelaren 1, Globen, löper på med montering av stommen. Investeringen uppgår till ca 750 Mkr. Efter att avtal tecknats med Stokab under kvartalet är fastigheten uthyrd till 81 procent. I april tecknades ytterligare ett avtal avseende drygt 2 200 kvm vilket innebär cirka 92 procents uthyrningsgrad.

Projektet avseende om- och tillbyggnad på fastigheten Orgeln 7, Sundbyberg, pågår. Stommen är i stort sett färdigställd och montage av fasad pågår. Investeringen beräknas uppgå till 944 Mkr och uthyrningsgraden uppgår till 49 procent. Kontoret beräknas stå klart för inflyttning i juni 2018.

Under första kvartalet fattades beslut avseende om- och tillbyggnad av Triåfabriken 9, Hammarby Sjöstad. Investeringen uppgår till totalt 450 Mkr. Genom tillbyggnaden får fastigheten en uthyrningsbar yta på ca 16 700 kvm. I kvartalet tecknades avtal med Naturvårdsverket avseende totalt cirka 7 700 kvm kontor samt cirka 500 kvm övrig yta motsvarande en uthyrningsgrad om 50 procent. Fastigheten beräknas stå klar för inflyttning under våren 2019.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2017

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2017
Ingående verkligt värde 2017-01-01	47 842
Fastighetsförvärv	1 314
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	843
Orealiserade värdeförändringar	833
Försäljning, utrangering och övrigt	0
Utgående verkligt värde 2017-03-31	50 832

GENOMSNIITTLIG AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE

Område	Avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	4,14
Solna	4,73
Hammarby Sjöstad	4,95
Genomsnittlig avkastning	4,48

FASTIGHETSFÖRSÄLNINGAR JAN-MAR 2017

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Kvartal 2			
Kvartal 3			
Kvartal 4			
Totalt fastighetsförsäljningar			0

FASTIGHETSFÖRÄRV JAN-MAR 2017

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Distansen 4	Solna	Mark	0
Distansen 6	Solna	Kontor	11 052
Distansen 7	Solna	Garage	9 810
Fortet 2	Solna	Kontor	6 400
Nationalarenan 3	Solna	Mark	0
Järva 4:17	Solna	Mark	0
Kvartal 2			
Kvartal 3			
Kvartal 4			
Totalt fastighetsförvärv			27 262

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR

31 mars 2017

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Bedömt hyresvärde Mkr ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Hörnan (del av Lagern 2)	Kontor	Solna	Q2-2018	16 300	69%	50	488	530	256
Pyramiden 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	72 200	100%	182	2 803	2 580	2 227
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q3-2018	31 100	78%	92	578	1 131	294
Uarda 6	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	17 800	95%	52	876	570	560
Pelaren 1	Kontor	Globen	Q3-2018	21 000	81%	69	306	750	176
Orgeln 7	Kontor/Butik	Sundbyberg	Q2-2018	36 000	49%	109	856	944	281
Triåfabriken 9	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	16 700	50%	54	195	450	35
Summa				211 100	79%	608	6 102	6 955	3 829
Övriga Mark- och projektfastigheter							1 071		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 658		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							10 831		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 31 mars 2017.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 608 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2017.

FASTIGHETSBESTÅNDET

31 mars 2017

	31 mar 2017					jan-mar 2017		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknads- värde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighets- kostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹	62	941	40 001	2 228	94	514	-110	404
Förädlingsfastigheter ¹	8	130	3 658	143	82	28	-9	19
Mark och projektfastigheter ¹	18	13	7 173	3	99	2	-8	-6
Summa	88	1 084	50 832	2 374	93	544	-127	417
Varav Innerstaden	29	401	21 878	1 109	94	256	-59	197
Varav Solna	44	578	24 459	1 037	93	236	-58	178
Varav Hammarby Sjöstad	11	105	4 017	228	93	52	-10	42
Varav Övriga	4	0	478	0	0	0	0	0
Summa	88	1 084	50 832	2 374	93	544	-127	417
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-39
Summa driftöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								378 ³

¹ Se definitioner på sidan 17.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 66 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 mars) ej avräknade.

³ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 mars 2017 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott 378 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 379 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och nyförvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-mars 2017. Koncerninterna hyresintäkter har återlagts i tabellen.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

Belopp i Mkr	2017 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-mar
	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	517	29		546	486	33		519
Fastighetskostnader	-146	-21		-167	-151	-13		-164
Driftsöverskott	371	8	0	379	335	20	0	355
Överskottsgrad, %	72%	28%		69%	69%	61%		68%
Central administration	-15	-4		-19	-13	-3		-16
Räntenetto	-105	-28		-133	-106	-25		-131
Resultatandelar i intressebolag	-11	0		-11	-13	0		-13
Förvaltningsresultat	240	-24	0	216	203	-8	0	195
Realiserade värdeförändringar fastigheter			0	0			160	160
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	495	338		833	974	545		1 519
Resultat före skatt per segment	735	314	0	1 049	1 177	537	160	1 874
Värdeförändringar räntederivat och aktier				86				-118
Resultat före skatt				1 135				1 756
Fastigheter, marknadsvärde	40 001	10 831		50 832	32 626	7 831		40 457
Uthyrningsgrad, %	94%	82%		93%	94%	83%		93%

¹ Se definitioner på sid 17

Övrig finansiell information

Personal

Vid perioden slut var 162 personer (149) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 61 Mkr (36) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 59 Mkr (-521).

Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

Årstämma den 29 mars 2017

Vid Fabeges årstämma den 29 mars 2017 fastställdes styrelsens förslag till utdelning för år 2016 med 4:00 kr per aktie. För övriga beslut se pressmeddelande samt stämmohandlingar på Fabeges webbplats.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2017 förnyade styrelsens 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. Inga återköp har genomförts under perioden.

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 2016 (sidorna 56-59).

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 2016. 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 2016 (sidorna 56-59).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2016. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. Belåningsgraden ska uppgå till maximalt 55 procent.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	21,8
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	20,8
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	23,7
Fastighetskostnader	1%	6,0
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	39 / 67
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	225,5

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

¹ På kort sikt ökar räntekostnaderna oavsett om den korta räntan stiger eller sjunker. På grund av räntegolv i kreditavtal har Fabege inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	396	45,1%	43,9%
0	0	44,8%	44,4%
-1	-396	44,4%	44,8%

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

Händelser efter balansdagen

Fabeg och SHH har tecknat avtal om att gemensamt utveckla cirka 225 bostadsrätter vid Kista Gårdsväg i Kista. I höstas tillträdde Fabeg den sedan tidigare erhållna markanvisningen avseende fastigheten Selfoss 1 från Stockholms stad. SHH har nu förvärvat 50 procent av det fastighetsägande bolaget och parterna har avtalat om att driva ett joint venture. Försäljningen till SHH kommer inte att innebära någon redovisningseffekt initialt.

21 Mkr

Nettouthyrning

jan-mars 2017

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 affärsslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Marknadsutsikter

Såväl fastighets- som hyresmarknad är fortsatt mycket starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för ett starkt resultat 2017. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader bedöms ge ett förbättrat förvaltningsresultat. Fabege är väl positionerat för att tillvarata kommande affärsmöjligheter.

Redovisningsprinciper

Fabega upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsingar 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 2017 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 27 april 2017



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör.

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.

DE 15 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 2017-03-31*

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25 456 763	15,4	15,4
BlackRock Inc.	6 295 015	3,8	3,8
Fjärde AP-fonden	5 710 559	3,5	3,5
Investment AB Öresund	5 500 000	3,3	3,3
Länsförsäkringar Fonder	4 273 594	2,6	2,6
Mats Qviberg med familj	3 747 868	2,3	2,3
Vanguard	3 423 483	2,1	2,1
BNP Paribas Investment Partners	2 895 115	1,8	1,8
E.N.A City AB	2 890 000	1,7	1,7
Norges Bank	2 802 572	1,7	1,7
Handelsbanken fonder	2 249 981	1,4	1,4
Standard Life	1 985 406	1,2	1,2
Principal Global Investors	1 975 630	1,2	1,2
Stichting Pensioenfonds ABP	1 972 195	1,2	1,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	1 920 000	1,2	1,2
Totalt 15 största aktieägare	73 098 181	44,2	44,2
Övriga	92 293 391	55,8	55,8
Totalt antal utestående aktier	165 391 572	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	165 391 572	100,0	100,0

* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare

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

Fabegeaktien handlas på Nasdaq Stockholm, BOAT, BATS Chi-X och London Stock Exchange. Fabege hade 2017-03-31 totalt 40 449 aktieägare. Aktiekursen var 142,50 kr vid periodens slut.

AKTIEINFORMATION



SNOW SOFTWARE FLYTTAR TILL SOLNA BUSINESS PARK

Fabege har tecknat avtal med Snow Software AB som flyttar sitt svenska huvudkontor till Solna Business Park. Parterna har tecknat ett grönt sjuårigt hyresavtal om cirka 4 100 kvm med en årshyra på drygt 11 Mkr. Inflyttningen sker i februari 2018.

” Snow Software fortsätter att expandera och lockar ständigt nya medarbetare. I takt med att vi växer måste vi också förbättra, förändra och förnya vår arbetsplats, och på så sätt skapa de bästa förutsättningarna för att kunna fortsätta leverera på den höga nivå som krävs inom mjukvaruindustrin. Nu kommer vi tillsammans med Fabege att bygga ett kontor som andas samma känsla, energi och kultur som företaget”, säger Peter Björkman, Chief Technology Officer.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec	Rullande 12 apr-mar
Hysesintäkter	546	519	2 105	2 132
Fastighetskostnader	-167	-164	-598	-601
Driftsöverskott	379	355	1 507	1 531
Överskottsgrad, %	69%	68%	72%	73%
Central administration	-19	-16	-70	-73
Räntenetto	-133	-131	-541	-543
Resultatandelar i intressebolag	-11	-13	-425	-423
Förvaltningsresultat	216	195	471	492
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	160	491	331
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	833	1 519	7 614	6 928
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	89	-118	99	306
Värdeförändringar aktier	-3	0	5	2
Resultat före skatt	1 135	1 756	8 680	8 059
Aktuell skatt	-	-1	-88	-87
Uppskjuten skatt	-253	-90	-1 485	-1 648
Periodens/Årets resultat	882	1 665	7 107	6 324
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				0
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-5	-5
Periodens/Årets totalresultat	882	1 665	7 102	6 319
Periodens totalresultat hänförligt till:				0
moderbolagets aktieägare	882	1 665	7 107	6 324
innehav utan bestämmande inflytande	0	-	-	-
Resultat per aktie, kr	5:33	10:07	42:97	38:20
Totalresultat per aktie, kr	5:33	10:07	42:94	38:23
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2017 31 mar	2016 31 mar	2016 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	50 832	40 467	47 842
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	1	2
Finansiella anläggningstillgångar	360	906	516
Omsättningstillgångar	647	533	1 687
Kortfristiga placeringar	142	66	114
Likvida medel	24	33	62
Summa tillgångar	52 007	42 006	50 223
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	23 277	18 144	23 002
Uppskjuten skatt	3 521	1 876	3 271
Övriga avsättningar	218	148	215
Räntebärande skulder ¹	22 548	19 269	21 978
Övriga långfristiga skulder	0	621	0
Derivatinstrument	470	777	559
Ej räntebärande skulder	1 973	1 171	1 198
Summa eget kapital och skulder	52 007	42 006	50 223

¹ Varav kortfristiga 7 625 Mkr (7 458)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2016-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	16 479	16 479	-
Kontantutdelning	-579	-579	
Periodens resultat	7 107	7 107	
Övrigt totalresultat	-5	-5	
Eget kapital 2016-12-31	23 002	23 002	-
Kontantutdelning	-662	-662	
Förvärvat minoritetsandel	55	-	55
Periodens resultat	882	882	
Övrigt totalresultat	-	-	
Eget kapital 2017-03-31	23 277	23 222	55

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	379	355	1 507
Central administration	-19	-16	-70
Återläggning avskrivningar	0	0	0
Erhållen ränta	2	2	11
Erlagd ränta	-145	-130	-647
Betald inkomstskatt	-29	0	4
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	188	211	805
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	898	35	84
Förändring av kortfristiga skulder	789	32	-112
Summa förändring av rörelsekapital	1 687	67	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 874	278	777
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 131	-472	-2 600
Förvärv av fastigheter	-345	-152	-460
Avyttring av fastigheter	-	2 143	2 315
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-306	3	-332
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 782	1 522	-1 076
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-	-	-579
Förändring räntebärande skulder	870	-1 799	908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	870	-1 799	329
Periodens kassaflöde	-38	1	30
Likvida medel vid periodens början	62	32	32
Likvida medel vid periodens slut	24	33	62

KONCERNENS NYCKELTAL

	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec
Finansiella ³			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,7	19,6	29,5
Avkastning på eget kapital, %	15,2	38,5	36,0
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,7	2,6	2,7
Soliditet, %	45	43	46
Belåningsgrad fastigheter, %	44	48	46
Skuldkvot, ggr	15,5	14,1	15,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,1	1,0
Aktierelaterade ^{1 3}			
Resultat per aktie, kr ⁴	5:33	10:07	42:97
Totalresultat per aktie, kr	5:33	10:07	42:94
Eget kapital per aktie, kr	141	110	139
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	11:33	1:75	4:70
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	165	126	163
EPRA EPS	1:22	1:09	3:01
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	88	84	82
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	50 832	40 467	47 842
Uthyrbar yta, kvm	1 084 000	1 070 000	1 062 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	94
Överskottsgrad, %	69	68	72

¹ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

² För räntetäckningsgraden har definitionen ändrats från och med 1 januari 2016. Jämförelsetalen har räknats om enligt den nya definitionen.

³ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, för definitioner se sid 17

⁴ Definitionen enligt IFRS

DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, med undantag av de stängningsbara swaparna som värderas enligt nivå 3. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget. Inga förändringar har skett i värderingsmodellen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017 31 mar	2016 31 dec	2017 31 mar	2016 31 dec
IFRS, nivå 3, Mkr				
Ingående värde	-218	-396	-218	-396
Förvärv/Investeringar	-	-	-	-
Värdeförändringar ¹	39	178	39	178
Förfall	13	-	13	-
Utgående värde	-166	-218	-166	-218
Bokfört värde	-166	-218	-166	-218

¹ Avser derivatinstrument som bolaget innehar vid kvartalets utgång, och framgår av rapport över totalresultat.

UPPSKJUTEN SKATT

	2017 31 mar	2016 31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
- underskottsavdrag, Mkr	-1 079	-1 129
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	4 699	4 516
- derivatinstrument, Mkr	-103	-123
- övrigt, Mkr	4	7
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	3 521	3 271

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabege följer löpande och för vilka de finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Belåningsgraden ska inte överstiga 55 procent
- Soliditeten ska vara lägst 35 procent
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger

	2017 31 mar	2016 31 mar	2016 31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	23 277	18 144	23 002
Balansomslutning, Mkr	52 007	42 006	50 223
Soliditet	45%	43%	46%

	2017 31 mar	2016 31 mar	2016 31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	22 548	19 269	21 978
Bokfört värde fastigheter, Mkr	50 832	40 467	47 842
Belåningsgrad fastigheter	44%	48%	46%

	2017 31 mar	2016 31 mar	2016 31 dec
Skuldkvot			
Driftsöverskott, Mkr	1 531	1 434	1 507
Central administration, Mkr	-73	-65	-70
Summa, Mkr	1 458	1 369	1 437
Räntebärande skulder, Mkr	22 548	19 269	21 978
Skuldkvot, ggr	15,5	14,1	15,3

	2017 31 mar	2016 31 mar	2016 31 dec
Räntetäckningsgrad			
Driftsöverskott, Mkr	379	355	1 507
Central administration, Mkr	-19	-16	-70
Summa, Mkr	360	339	1 437
Räntenetto, Mkr	-133	-131	-541
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,7

	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat, Mkr	216	195	471
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-148	-131	-590
Summa, Mkr	69	64	-119
Nominell skatt (22%), Mkr	15	14	-26
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	201	181	497
Antal aktier, miljoner	165	165	165
EPRA EPS, kr per aktie	1:22	1:09	3:01

EPRA NAV	2017	2016	2016
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Eget kapital, Mkr	23 222	18 144	23 003
Återläggning räntederivat, Mkr	470	777	559
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	3 521	1 876	3 271
Summa, Mkr	27 213	20 797	26 832
Antal aktier, miljoner	165	165	165
EPRA NAV, kr per aktie	165	126	163

Avkastning på eget kapital	2017	2016	2016
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	882	1 665	7 107
Genomsnittligt kapital, Mkr	23 140	17 312	19 741
Avkastning på eget kapital	15,2%	38,5%	36,0%

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 202 Mkr (202) samt övrigt 0 (0).

SEGMENTSRAPPORTERING – KLASIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Inga omklassificeringar har skett under första kvartalet. De under perioden tilltäckta fastigheterna Distansen 6 och 7, Solna, klassificerades som förvaltningsfastigheter. Fortet 2 klassificerades som en förädlingsfastighet. Distansen 4 (mark) och de markfastigheter och byggrätter (ej fastighetsbildade) som förvärvades via Råsta klassificerades som mark- och projektfastigheter.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2017	2016	2016
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Intäkter	61	36	221
Kostnader	-70	-65	-263
Finansnetto	-18	-374	-932
Värdeförändringar räntederivat	89	-118	99
Värdeförändringar aktier	-3	0	6
Bokslutsdisposition	0	0	-204
Resultat före skatt	59	-521	-1 073
Aktuell skatt	-	-	-19
Uppskjuten skatt	-20	114	50
Periodens/Årets resultat	39	-407	-1 042

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2017	2016	2016
	31 mar	31 mar	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	42 888	41 957	43 105
varav fordringar hos koncernföretag	42 541	41 195	42 671
Omsättningstillgångar	86	98	184
Likvida medel	24	32	53
Summa tillgångar	55 514	54 603	55 858
Eget kapital	10 059	11 894	10 681
Avsättningar	-35	-103	-55
Långfristiga skulder	36 558	36 869	38 279
varav skulder till koncernföretag	24 510	23 589	24 783
Kortfristiga skulder	8 932	5 943	6 953
Summa eget kapital och skulder	55 514	54 603	55 858

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2017		2016		2015			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Hyresintäkter	546	532	534	520	519	505	495	496
Fastighetskostnader	-167	-150	-133	-151	-164	-156	-130	-131
Driftsöverskott	379	382	401	369	355	349	365	365
Överskottsgrad	69%	72%	75%	71%	68%	69%	74%	74%
Central administration	-19	-17	-17	-20	-16	-17	-16	-16
Räntenetto	-133	-129	-139	-142	-131	-146	-143	-140
Resultatandelar i intressebolag	-11	-402	-16	6	-13	-14	-59	-8
Förvaltningsresultat	216	-166	229	213	195	172	147	201
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	309	20	2	160	17	3	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	833	3 136	1 760	1 199	1 519	1 282	590	673
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	89	230	42	-55	-118	151	-26	194
Värdeförändringar aktier	-3	5	0	0	0	-26	-28	-3
Resultat före skatt	1 135	3 514	2 051	1 359	1 756	1 596	686	1 065
Aktuell skatt	-	-89	2	0	-1	-2	0	0
Uppskjuten skatt	-253	-664	-437	-294	-90	-416	-167	-235
Periodens/Årets resultat	882	2 761	1 616	1 065	1 665	1 178	519	830

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2017		2016		2015			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Tillgångar								
Fastigheter	50 832	47 842	44 659	42 418	40 467	40 279	37 630	36 361
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	2	2	2	1	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	360	516	916	886	906	923	1 562	1 644
Omsättningstillgångar	647	1 687	500	529	533	446	438	506
Kortfristiga placeringar	142	114	89	64	66	70	50	48
Likvida medel	24	62	36	195	33	32	37	411
Summa tillgångar	52 007	50 223	46 202	44 094	42 006	41 751	39 718	38 971
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	23 277	23 002	20 246	18 630	18 144	16 479	15 299	14 780
Uppskjuten skatt	3 521	3 271	2 648	2 211	1 876	1 786	1 502	1 335
Övriga avsättningar	218	215	142	154	148	150	159	159
Räntebärande skulder	22 548	21 978	20 818	20 574	19 269	21 068	20 513	20 436
Övriga långfristiga skulder	0	0	625	623	621	619	617	615
Derivatinstrument	470	559	789	831	777	658	809	783
Ej räntebärande skulder	1 973	1 198	934	1 071	1 171	991	819	863
Summa eget kapital och skulder	52 007	50 223	46 202	44 094	42 006	41 751	39 718	38 971

NYCKELTAL

	2017		2016		2015			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Finansiella³								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,7	33,2	21,2	15,2	19,6	18,4	9,2	13,7
Avkastning på eget kapital, %	15,2	51,1	33,3	23,2	38,5	29,7	13,8	23,2
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,7	2,8	2,8	2,5	2,6	2,0	1,9	2,3
Soliditet, %	45	46	44	42	43	39	39	38
Belåningsgrad fastigheter, %	44	46	47	49	48	52	55	56
Skuldkvot, ggr	15,5	15,3	14,8	15,0	14,1	14,7	14,9	14,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,3	1,3	1,4
Aktierelaterade^{1 3}								
Periodens resultat per aktie, kr ⁴	5:33	16:7	9:77	6:44	10:07	7:12	3:14	5:02
Eget kapital per aktie, kr	141	139	122	113	110	100	93	89
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	11:33	1:75	0:52	0:52	1:75	4:82	1:10	6:99
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde	165	163	144	131	126	115	107	102
EPRA EPS	1:22	-0:52	1:26	1:18	1:09	0:99	0:91	1:17
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	94	93	93	93	92	92
Överskottsgrad, %	69	72	75	71	68	69	74	74

¹ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibell) föreligger.

² För räntetäckningsgraden har definitionen ändrats från och med 1 januari 2016. Jämförelsetalen har räknats om enligt den nya definitionen.

³ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. För definitioner se sid 17

⁴ Definition enligt IFRS.

Definitioner

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

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 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 NAV

– LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER*

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

HYRESVÄRDE*

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

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

KONTRAKTSVÄRDE*

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

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER*

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING*

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftöverskott minus central administration i förhållande till räntenettot (räntekostnader minus räntetäkter).

SEGMENTSRAPPORTERING

enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

SKULDKVOT

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder, avsättningar och uppskjuten skatt.

TOTALAVKASTNING

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

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.

Detta är Fabege

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt stadsdelsutveckling. Bolaget erbjuder moderna lokaler i attraktiva lägen på delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Fabege erbjuder attraktiva och effektiva lokaler, främst för kontor, men även för butiker och andra verksamheter. Genom samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärlighet och tillsammans med en omfattande marknadskännet ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 31 mars 2017 ägde Fabege 88 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 50,8 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,4 Mdkr.

Affärsidé

Fabege ska arbeta med hållbar stadsdelsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal väl belägna delmarknader i Stockholmsområdet.

Fabege ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som förvärv.

Affärsmodell

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

Strategi för tillväxt

Fabeges strategi är att skapa värden genom att förvalta och förädla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva och avyttra fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fabeges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad.

Attraktiva lägen ger låg vakans i 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, som tillsammans med transaktionsvolymen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm bildar förutsättningar för bolagets framgång.

Stockholm växer

Stockholmsregionen är en av fem storstadsområden i Västeuropa där befolkningen ökar mest. Enligt prognoser kommer Stockholms län 2030 ha en halv miljon fler invånare än idag. Den största tillväxten sker dessutom bland människor i yrkesverksam ålder, vilket medför en större efterfrågan på kontorslokaler.

Förändrad efterfrågan

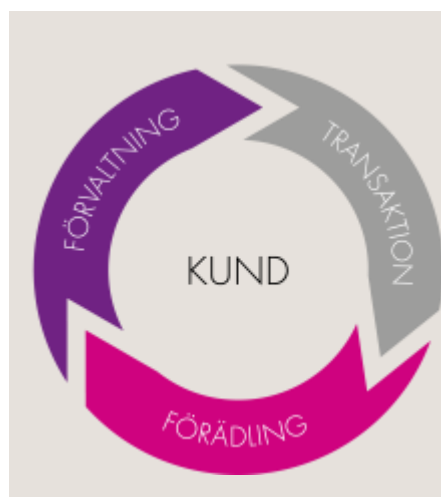
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Lägre vakansgrad i Stockholms innerstad och stärkt ekonomiskt klimat har historiskt medfört stigande hyror.

Hållbar stadsutveckling

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



FÖRVALTNING

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

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, både genom förvärv och avyttringar.

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.

KALENDER

Delårsrapport jan-jun 2017	7 juli 2017, klockan 08:00
Delårsrapport jan-sep 2017	19 oktober 2017, klockan 08:00
Bokslutskommuniké 2017	5 februari 2018, klockan 12:00

PRESSMEDDELANDEN UNDER FÖRSTA KVARTALET

2017-01-09	Snow Software flyttar till Solna Business Park
2017-01-25	Fabege finansierar sig mera grönt via SFF
2017-02-02	Bokslutskommuniké jan-dec 2016
2017-02-02	Fabege fördubblar reultatet
2017-02-07	Fabege emitterar grön femårig via SFF
2017-02-09	Fortsatt stor efterfrågan på Fabeges gröna obligationer
2017-02-20	Kallelse till årsstämma i Fabege AB (publ)
2017-03-01	Fabege publicerar årsredovisningen för 2016
2017-03-21	Naturvårdsverket blir hyresgäst i nystartat projekt i Hammarby Sjöstad
2017-03-29	Beslut fattade på Fabeges årsstämma 2017

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE



På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en webbsänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar delårsrapporten den 27 april 2017.



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör
Tel: 08-555 148 25,
0733-87 18 25



ÅSA BERGSTRÖM
vVD, ekonomi- och finanschef
Tel: 08-555 148 29,
0706-66 13 80

Denna information är sådan information som Fabege AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 april 2017 kl. 08:00 CET.

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

Fabege