

2018

# Q1

## Sammandrag, Mkr

|                              | 2018<br>jan-mar | 2017<br>jan-mar | 2017<br>jan-dec |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hyesintäkter                 | 614             | 546             | 2 280           |
| Driftsöverskott              | 439             | 379             | 1 680           |
| Förvaltningsresultat         | 274             | 216             | 992             |
| Resultat före skatt          | 3 097           | 1 135           | 7 351           |
| Resultat efter skatt         | 2 539           | 882             | 5 632           |
| Överskottsgrad, %            | 72              | 69              | 74              |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 41              | 44              | 43              |
| EPRA NAV, kr per aktie       | 220             | 165             | 201             |

## Januari – mars 2018<sup>1</sup>

- Hyresintäkterna ökade till 614 Mkr (546) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 13 procent (8).
- Driftsöverskottet ökade till 439 Mkr (379). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 17 procent (11). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (69).
- Förvaltningsresultatet ökade till 274 Mkr (216).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 783 Mkr (833) och på räntederivat till 40 Mkr (89).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 3 097 Mkr (1 135).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 539 Mkr (882), motsvarande 15:36 kr per aktie (5:33).
- Nettouthyrningen under året uppgick till 9 Mkr (21). Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 20 procent (20).
- Soliditeten uppgick till 49 procent (47) och belåningsgraden uppgick till 41 procent (43).

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–mars 2017 och för balansposter per 31 december 2017.

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



Christian Hermelin, VD

# Fabega växer vidare

**Inledningen på det nya året visar på en fortsatt mycket stark fastighetsmarknad med ökade hyresnivåer och lägre avkastningskrav och därmed stigande fastighetsvärden.**

## Stabil och stark fastighetsmarknad i inledningen av året

Föregående års starka utveckling på fastighetsmarknaden håller i sig. Vi ser dagligen bevis på att hyresnivåerna inte toppat och att det finns ett stort intresse för att investera i välbelägna kontorsfastigheter i Stockholm. Värdena är ännu på uppgång, både genom högre hyresnivåer och genom allt lägre avkastningskrav. Under kvartalet har flera transaktioner på Stockholms kontorsmarknad bevisat att affärer kan göras på nya rekordnivåer. Med moderna fastigheter i attraktiva lägen kan Fabega redovisa fortsatt värdetillväxt inte bara i projektverksamheten utan också i förvaltningsportföljen.

## Tillväxt i intäkter och förvaltningsresultat

Fabegas tillväxt i kassaflödet fortsätter genom färdigställande av projekt och hyresökningar som successivt ger växande intäkter. I kvartalet nådde vi en överskottsgrad om 72 procent, i linje med vårt mål. Detta trots den vintriga inledningen på året. Förvaltningsresultatet ökade med över 25 procent i jämförelse med föregående år.

## Försäljningar i linje med affärsmodellen

I mars sålde vi Uarda 6 i Arenastaden till tyska Union Investment. Uarda 6 är den tredje fastigheten som Union har förvärvat av Fabega och affären gjordes upp på en ny rekordlåg yield. Fastigheten ligger kvar i Fabegas balansräkning fram till tillträdet i slutet av maj. Vi kommer därefter att fortsätta förvalta fastigheten på uppdrag av Union och därmed behålla kundrelationen med hyresgästerna. Det ger oss möjlighet att fortsätta verka som en stark och långsiktig ägare och förvaltare i Arenastaden. Genom att avyttra moderna fullt förädlade fastigheter frigörs kapital till värdeskapande projektinvesteringar, vilket är helt i linje med Fabegas affärsmodell.

## Publik rating

Vi har tagit nästa steg i vår finansiella profilering och det är viktigt för Fabega att synliggöra vår höga kvalitet och långsiktighet gentemot våra investerare. Därför är vi glada att vi i februari erhöll en investment grade rating från Moody's med betyget Baa3, stable outlook. Vår ambition är att öka andelen kapitalmarknadsfinansiering främst genom vårt gröna obligationsprogram. Kreditratingen från Moody's ger oss bättre förutsättningar att söka finansiering till fördelaktiga villkor och vi har redan sett positiva effekter både på prissättningen och att vi nu når fler potentiella investerare.

## Ny företagsbeskattning från 2019

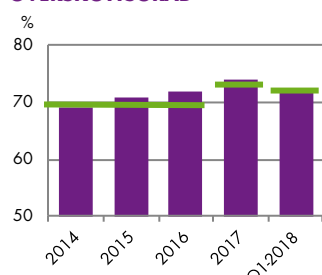
Det känns bra att den osäkerhet som fanns på marknaden gällande företagsbeskattning nu är undanröjd. Det var även positivt att regeringen inte gick vidare med det ursprungliga tuffare förslaget utan valde att lägga ett förslag mer i linje med EU-direktivet. För Fabega innebär förslaget ett högre skattemässigt resultat och att avräkning mot förlustavdrag därmed kommer att ske i snabbare takt.

## Marknadsutsikter

Året har börjat bra och marknadsförutsättningarna känns alltså goda. Så länge konjunkturen är god, vilket den bedöms vara under 2018, så ser jag framför mig ett fortsatt starkt år med hög nettouthyrning, stigande intäkter och sjunkande räntekostnader. Kvartalets stora affär baddar för fortsatta investeringar i nya spännande projekt. Vi har höga ambitioner och strävar ständigt efter att utvecklas och bli bättre. Fabega är väl positionerat för att tillvarata kommande affärsmöjligheter.

Christian Hermelin, VD

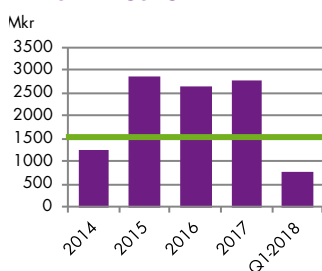
### ÖVERSKOTTSGRAD



Mål 2018: 72% i Q1/74 % avseende helåret

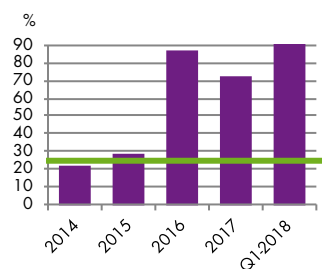
Långsiktigt mål 2020: 75 %

### INVESTERINGSVOLYM



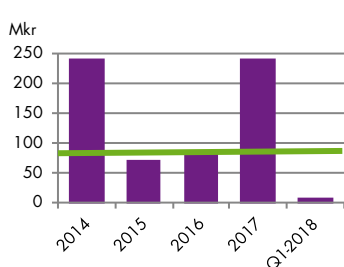
Mål: Minst 1 500 Mkr per år

### AVKASTNING PROJEKT



Mål: Minst 25 %, Q1 2018 178%

### NETTOUTHYRNING



Mål: Minst 80 Mkr per år.

# Resultat jan – mars 2018<sup>1</sup>

**Årets första kvartal visade på stigande hyresintäkter, ökat driftsöverskott och ökat förvaltningsresultat. I kvartalet redovisades också fortsatta värdeförändringar hänförliga till såväl förvaltningsportföljen som projekt och transaktioner.**

## Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 539 Mkr (882), motsvarande 15:36 kr per aktie (5:33). Periodens resultat före skatt uppgick till 3 097 Mkr (1 135). Det förbättrade förvaltningsresultatet och fortsatt stora positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen innebar att resultatet före skatt ökade i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkterna ökade till 614 Mkr (546) och driftsöverskottet ökade till 439 Mkr (379). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 13 procent (8) varav knappt hälften avsåg tillväxt genom inflyttningar i färdigställda projektfastigheter. Resterande ökning avsåg främst tillväxt till följd av nyuthyrningar och omförhandlade hyresnivåer. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 17 procent (11). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (69).

Realiserade värdeförändringar uppgick till 83 Mkr (0) och avsåg utbetalning av en tilläggsköpeskillnad avseende en försäljning som gjordes 2010.

Under kvartalet avyttrades Uarda 6 med tillträde i maj 2018. I april tecknades avtal om försäljning av Resedan 3. De avtalade försäljningarna innebar en sammanlagd vinst i jämförelse med värderingen per årsskiftet om 132 Mkr vilket ingår i kvartalets redovisade realiserade värdeförändring. Totalt uppgick realiserade värdeförändringar till 2 700 Mkr (833). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 430 Mkr (495) var till ungefär lika delar hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar och minskade avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,24 procent (4,36 vid årsskiftet). Vidare redovisades realiserade värdeförändringar om 132 Mkr avseende de två fastigheterna som såldes i februari respektive april. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 1 138 Mkr (338), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -21 Mkr (-11) och avsåg kapitaltillskott till Arenabolaget under perioden.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 40 Mkr (89) främst till följd av stigande långräntor. Räntenettot minskade till -126 Mkr (-133). Ökad beläning uppvägs av lägre snittränta.

## Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 424 Mkr (371) motsvarande 72 procents överskottsgrad (72). Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (94). Förvaltningsresultatet uppgick till 284 Mkr (240). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 430 Mkr (495).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 15 Mkr (8) motsvarande 58 procents överskottsgrad (28). Förvaltningsresultatet uppgick till -10 Mkr (-24). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 138 Mkr (338) motsvarande 178 procents avkastning på investerat kapital i projektportföljen. Den höga avkastningen beror till stor del på uppvärdering av Pyramiden 4 i samband med att projektet avslutades.

Transaktionsresultatet i perioden inkluderade både realiserade och orealiserade värdeförändringar och uppgick totalt till 215 Mkr (0). Realiserade värdeförändringar om 83 Mkr avsåg utbetalning av en tilläggsköpeskillnad. Orealiserade värdeförändringar om 132 Mkr avsåg värdeförändringar i jämförelse med föregående kvartal avseende de två fastigheter som avyttrades i februari respektive april.

Fastigheten Pyramiden 4 omklassificerades till förvaltningsfastighet vid utgången av kvartalet. Samtliga omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 15.

## Kvartal 1 i korthet

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 55 Mkr (68) och nettouthyrningen uppgick till 9 Mkr (21).
- Överskottsgraden uppgick till 72 procent (69).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 274 Mkr (216).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 2 700 Mkr (833) varav projekt 1 138 Mkr (338).
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 83 Mkr (0).
- Undervärdet i derivatportföljen minskade med 40 Mkr (89) till följd av högre långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 2 539 Mkr (882).

## AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

| Mkr                                          | 2018<br>jan-mar | 2017<br>jan-mar |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsresultat                         | 284             | 240             |
| Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)    | 1 430           | 495             |
| <b>Bidrag Förvaltning</b>                    | <b>1 714</b>    | <b>735</b>      |
| Förvaltningsresultat                         | -10             | -24             |
| Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)      | 1 138           | 338             |
| <b>Bidrag Förädling</b>                      | <b>1 128</b>    | <b>314</b>      |
| Realiserade & orealiserade värdeförändringar | 215             | 0               |
| <b>Bidrag Transaktion</b>                    | <b>215</b>      | <b>0</b>        |
| <b>Totalt bidrag från verksamheten</b>       | <b>3 057</b>    | <b>1 049</b>    |

# 178 %

## Avkastning projekt

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–mars 2017 och för balansposter per 31 december 2017.

## Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden. Bolaget ser kapitalmarknaden som ett utmärkt komplement till bankfinansiering och per kvartalsskiftet uppgick den till 42 procent av den totala skulden, inklusive företagscertifikat.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 25 194 Mkr (24 841), med en genomsnittlig ränta om 2,17 procent exklusive och 2,27 procent inklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 3 102 Mkr.

I februari erhöll Fabege en extern kreditrating från Moody's, som gav en invest-ment grade rating, Baa3 med stabil outlook. Reaktionerna har varit mycket positiva och resulterade i en omedelbar priseffekt på kapitalmarknaden. Moody's har även gjort en utvärdering av en av obligationerna inom det gröna MTN-programmet, vilken erhöll högsta betyg, GB1 (excellent).

Under årets första kvartal har Fabege emitterat gröna obligationer om 1 000 Mkr med en löptid om fem år. Bolaget har därefter, i början av april, emitterat ytterligare 900 Mkr på två respektive sex år. Per den sista mars uppgick utestående obligationer till 3 700 Mkr av den totala ramen om 5 000 Mkr. Det gröna MTN-programmet ger bolaget möjlighet att emittera icke säkerställda gröna obligationer. Räntan på obligationslån beräknas utan stiborgolv, vilket med nuvarande negativa stiborränta medför att finansieringskostnaden för närvarande blir mycket fördelaktig jämfört med banklån. Utöver de gröna obligationerna hade Fabege på kapitalmarknaden även utestående säkerställda obligationer om totalt 2 811 Mkr via delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering (SFF), varav 2 386 Mkr var gröna obligationer.

Totalt uppgick andelen grön finansiering vid periodens slut till 50 procent av utestående lån. 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. Samtliga Fabeges svenska bankfinansiärer ger möjlighet till grön finansiering, liksom kapitalmarknaden och Euro-peiska Investeringsbanken.

Fabege har även ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Per kvartalsskiftet var 4 175 Mkr av dessa utnyttjade. Bolaget har tillgängliga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,2 år och belåningsgraden till 41 procent (43). Kapitalbindningen avseende certifikatslån beräknas utifrån underliggande lånelöften.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,6 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Under första kvartalet tecknades nya ränteswapar om totalt 500 Mkr på löptider om sju och tio år. Fabeges derivatportfölj bestod därefter per 31 mars av ränteswapar om totalt 14 000 Mkr, med förfall till och med 2028 och en fast årlig ränta mellan 0,24 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 3 000 Mkr på nivåer mellan 3,95 och 3,98 procent före marginal med förfall i juni 2018. För 56 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 251 Mkr (291). 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 10 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under första kvartalet har räntor om totalt 17 Mkr (19) avseende projektfastigheter aktiverats.

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2018

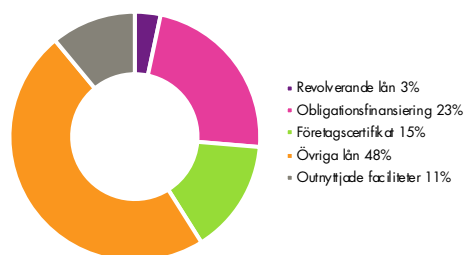
|         | Belopp, Mkr | Snitt-ränta,% | Andel,% |
|---------|-------------|---------------|---------|
| < 1 år  | 14 924      | 2,77          | 59      |
| 1-2 år  | 1 270       | 1,76          | 5       |
| 2-3 år  | 0           | 0,00          | 0       |
| 3-4 år  | 1 000       | 2,68          | 4       |
| 4-5 år  | 1 800       | 1,07          | 7       |
| 5-6 år  | 1 000       | 0,90          | 4       |
| 6-7 år  | 1 300       | 0,97          | 5       |
| 7-8 år  | 700         | 0,94          | 3       |
| 8-9 år  | 1 300       | 1,05          | 5       |
| 9-10 år | 1 900       | 1,22          | 8       |
| Totalt  | 25 194      | 2,17          | 100     |

I snitträntan 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 2018

|                   | Kreditavtal, Mkr | Utnyttjat, Mkr |
|-------------------|------------------|----------------|
| Certifikatprogram | 5 000            | 4 175          |
| < 1 år            | 4 570            | 2 101          |
| 1-2 år            | 4 171            | 3 463          |
| 2-3 år            | 5 794            | 3 194          |
| 3-4 år            | 2 300            | 800            |
| 4-5 år            | 5 700            | 5 700          |
| 5-10 år           | 4 508            | 4 508          |
| 10-15 år          | 0                | 0              |
| 15-20 år          | 0                | 0              |
| 20-25 år          | 1 253            | 1 253          |
| Totalt            | 33 296           | 25 194         |

## FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



**50 %**  
**grön finansiering**

## Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -558 Mkr (-253). I beloppet ingår upplösning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar om 105 Mkr (0). Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat.

## De nya skatteförslagen

I mars kommunicerade Finansdepartementet ett förnyat förslag till förändrad företagsbeskattning. Förslaget innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent av skattemässigt Ebitda. Vidare sänks skattesatsen i två steg från dagens 22 procent till 21,4 procent från 2019 och till 20,6 procent från 2021. Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot förlustavdrag beaktas. Förslaget föreslås gälla från 1 januari 2019. För Fabege innebär förslaget att det skattemässiga resultatet ökar och att avräkning mot förlustavdrag kommer att ske i snabbare takt. Räknet på årets budgeterade utfall skulle förändringen ha inneburit en ökad uppskjuten skattekostnad om cirka 50 Mkr. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde). Vidare uppstår en positiv redovisningsmässig engångseffekt då den uppskjutna skatteskulden värderas till den nya skattesatsen.

Ingen ny information har kommunicerats avseende det sedan tidigare aviserade förslaget om förändrad beskattning av fastighetstransaktioner, den så kallade paketeringsutredningen. Utredningens förslag och effekt på Fabege är helt avhängig framtida fastighetsförsäljningar. I balansräkningen finns en avsättning för uppskjuten skatt på fastigheter som vid årsskiftet uppgick till cirka 6,1 Mdkr. Full belastning skulle öka den uppskjutna skatteskulden med ytterligare 1,3 Mdkr baserat på dagens skattesats om 22 procent. Redovisningsmässigt aktualiseras dock denna skuld först i takt med att de fastigheter den avser avyttras. Förslaget om förändrat uttag av transaktionsskatt (stämpelskatt) innebär att den latenta stämpelskatten om 2 procent mest sannolikt får en direkt negativ effekt på fastighetsvärderingarna. För Fabege uppgår denna effekt till motsvarande 2 procent av aktuellt fastighetsvärde, drygt 1,2 Mdkr. Remisstiden för förslaget löpte ut i september 2017.

## Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 30 551 (28 012) Mkr och soliditeten till 49 procent (47). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 185 kr (169). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter var substansvärdet per aktie 224 kr (169). EPRA NAV uppgick till 220 kr per aktie (201).

## Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 295 Mkr (188). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -382 Mkr (1 687). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -615 Mkr (-2 779), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 353 Mkr (870). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med -349 Mkr (-38) under perioden.

## AVYTTRING AV UARDA 6

Faberge tecknade avtal om att sälja fastigheten Uarda 6 i Arenastaden till Union Investments öppna fastighetsfond Unilmmo: Europa som även tidigare har förvärvat två fastigheter av Faberge i Arenastaden. Faberge kommer på uppdrag av Union Investment att förvalta fastigheten, behålla kundrelationen och fortsatt driva utvecklingen i Arenastaden.

Affären ger ett resultat om 93 Mkr före skatt och 176 Mkr efter skatt. I enlighet med de nya redovisningsreglerna redovisades resultatet som en orealiserad värdeförändring i första kvartalet. Fastigheten frånträds den 31 maj 2018.



# 220 kr/aktie

## EPRA NAV 31 mars 2018

## Finansiella mål

Styrelsen i Faberge har beslutat om följande finansiella mål för verksamheten.

- Belåningsgrad max 50 procent
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger.
- Skuldkvoten ska på sikt uppgå till max 13,0 gånger.
- Soliditet lägst 35 procent.

# Moody's investment grade

## Baa3, stable outlook

# Verksamheten jan-mar 2018<sup>1</sup>

**Årets första kvartal visade på fortsatt stigande hyresnivåer vid omförhandling och nyuthyrning och en nettouthyrning om 9 Mkr. Försäljningen av Uarda 6 bekräftade fortsatt sjunkande avkastningskrav. Investeringsakten var fortsatt hög och bidrog till värde-  
detillväxten.**

## 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 2018 ägde Fabege 90 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,6 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 61,4 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 10,5 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (93). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 95 procent (94).

Under perioden tecknades 32 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 55 Mkr (68) varav 98 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 46 Mkr (47) medan nettouthyrningen var 9 Mkr (21). Hyreskontrakt om totalt 30 Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 20 procent, vilket speglar den fortsatt starka hyresmarknaden under året. Återköpsgraden under perioden uppgick till 79 procent (79).

## Förändringar i fastighetsbeståndet

2010 avyttrade Fabege ett fastighetsbestånd till Profi Fastigheter. Parterna avtalade om en tilläggsköpeskilling som fastställdes efter att detaljplanen för den aktuella fastigheten vunnit laga kraft. Tilläggsköpeskillingen om 211 Mkr betalades ut i början av året varav drygt 80 Mkr redovisades som en realiserad värdeförändring i perioden.

Under första kvartalet avyttrades fastigheten Uarda 6, Arenastaden. I jämförelse med värderingen per årsskiftet innebar försäljningen ett realiserat resultat om 93 Mkr. Till följd av ändrade IFRS-regler kvarstår fastigheten i Fabeges balansräkning fram tills tillträdet som sker under andra kvartalet. Resultatet redovisades dock som en orealiserad värdeförändring i första kvartalet. I början av april avyttrades Resedan 3. Priset översteg värderingen per årsskiftet med 39 Mkr och även denna vinst redovisades som en orealiserad värdeförändring i första kvartalet. Sammantaget innebar transaktionerna en realiserad värdeförändring om 83 Mkr (0) samt orealiserade värdeförändringar om 132 Mkr (0).

## Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 36 procent av fastigheterna externvärderades under första kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 61,4 Mdkr (57,9).

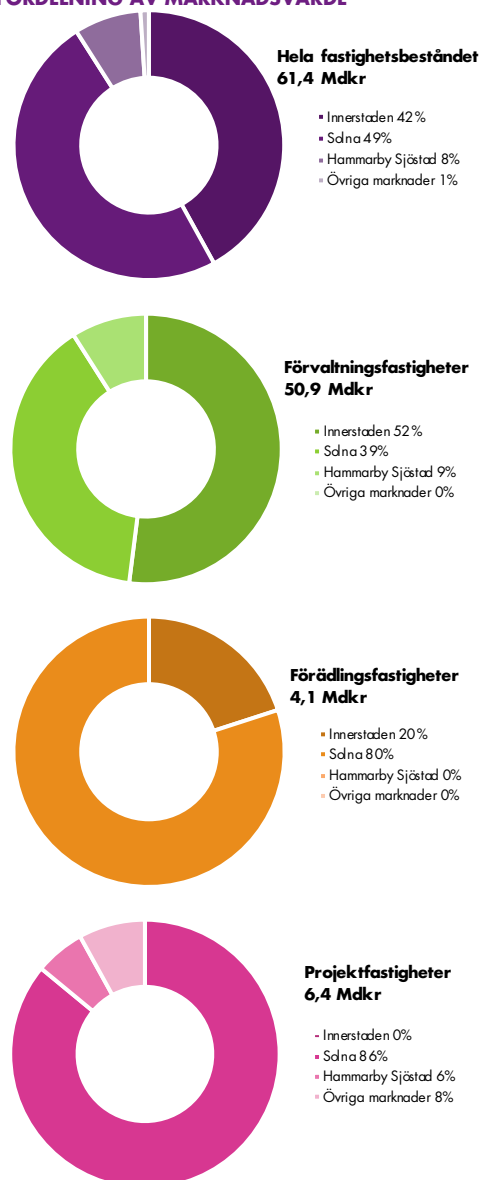
Orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 700 Mkr (833). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade något och uppgick till 4,24 procent (4,36 vid årsskiftet). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 562 Mkr (495) var främst hänförlig till högre hyresnivåer samt något lägre avkastningskrav. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 1 138 Mkr (338) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

## Miljöcertifiering av fastigheter

Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska certifieras enligt Breeam-SE / Breeam-in-use. Sammanlagt var 61 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd certifierat vid periodens slut.

31 mar 2018

## FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE



<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2017 och för balansposter per 31 december 2017.

## 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 786 Mkr (843) i befintliga fastigheter och projekt, varav 638 Mkr (697) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 178 procent. Den höga avkastningen beror till stor del på uppvärdering av Pyramiden 4 i samband med att projektet avslutades.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 148 Mkr (145), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgäst Anpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

## Avslutade projekt

I mars avslutades nybyggnationen av Pyramiden 4, Arenastaden. SEB flyttar in i den sista etappen under april. Fastigheten överfördes i slutet av kvartalet till förvaltningsportföljen.

## Större pågående projekt

Kontorsprojektet avseende Hörnan 1, Råsunda, löper på enligt plan med en investeringsvolym om 530 Mkr. Produktionen är i sitt slutskede inför Telenor Sveriges inflyttning sommaren 2018. Uthyrningsgraden uppgår till 85 procent.

Kontorsprojektet på fastigheten Signalen 3, Arenastaden fortlöper också enligt plan med invändiga arbeten. Investeringen beräknas uppgå till 1 130 Mkr och ICA har tecknat avtal motsvarande 81 procent av den uthyrningsbara ytan med inflyttning i december 2018.

Nybyggnadsprojektet avseende Pelaren 1, Globen, löper på med invändiga arbeten. Investeringen beräknas uppgå till 780 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 99 procent. Kontoret färdigställs för inflyttning under sommaren och hösten 2018.

Om- och tillbyggnaden av fastigheten Orgeln 7, Sundbyberg, utvecklas också enligt plan. För närvarande pågår inre arbeten för färdigställande av kontorsytorna till juni respektive december 2018. Den beräknade investeringen uppgår till 1 070 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 94 procent. Kvarvarande vakans avser endast lager- och butiksytor i bottenplan.

Projektet avseende om- och tillbyggnad av Triåfabriken 9, Hammarby Sjöstad pågår med montage av trästomme och kompletterande stomarbeten. Investeringen beräknas uppgå till 450 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 50 procent. Fastigheten beräknas stå klar för inflyttning under våren 2019.

Uppförandet av kontorsbyggnaden på Båtturen 2, Hammarby Sjöstad har påbörjats med projekteringsarbeten. Investeringen beräknas uppgå till 170 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Goodbye Kansas.

Projektet på Lagern 4 avseende uppförande av skola, förskola och LSS-boende löper på enligt plan. Fastigheten ska färdigställas inför skolstart hösten 2018 och är fullt uthyrd till Solna stad. Investeringen uppgår till 140 mkr.

Investeringen avseende Biliäs nya anläggning på fastigheten Stora Frösunda 2, Solna har nyligen påbörjats. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1,1 Mdkr och anläggningen ska stå klar till första kvartalet 2021.

Beslut fattades om en investering för ombyggnad och modernisering av Paradiset 23, Västra Kungsholmen. Investeringen beräknas uppgå till 200 Mkr. Fastigheten är för närvarande outhyrd.

Under fjärde kvartalet 2017 fattades beslut om investering avseende en kommande ombyggnation av Fräsaren 12 i Solna Business Park för hyresgäst Anpassning till Skolverket med inflyttning i fjärde kvartalet 2019. Investeringen beräknas uppgå till 170 Mkr. Projektet kommer att påbörjas i samband med att ICA lämnar lokalerna i december 2018.

Via delägda Selfoss Invest AB driver Fabege tillsammans med Svenska Hyreshus AB ett bostadsutvecklingsprojekt i Kista. Den totala investeringen beräknas uppgå till 450 Mkr exklusive markköpet. För närvarande pågår projektering. Selfoss Invest konsolideras inte utan redovisas som ett intressebolag.

## FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2018

| Förändring av fastighetsvärde (Mkr)      | 2018   |
|------------------------------------------|--------|
| Ingående verkligt värde 2018-01-01       | 57 889 |
| Fastighetsförvärv                        | 0      |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnad | 786    |
| Orealiserade värdeförändringar           | 2 700  |
| Försäljning, utrangering och övrigt      | 0      |
| Utgående verkligt värde 2018-03-31       | 61 375 |

## GENOMSnittligt AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE JAN-MAR 2018

| Område                   | Genomsnittligt Avkastningskrav, % |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Stockholms innerstad     | 3,97                              |
| Solna                    | 4,41                              |
| Hammarby Sjöstad         | 4,73                              |
| Genomsnittlig avkastning | 4,24                              |

## FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-MARS 2018

| Fastighetsnamn                        | Område      | Kategori | Uthyrningsbar yta, kvm |
|---------------------------------------|-------------|----------|------------------------|
| <b>Kvartal 1</b>                      |             |          |                        |
| Uarda 6                               | Arenastaden | Kontor   | 17 139                 |
| <b>Kvartal 2</b>                      |             |          |                        |
| Resedan 3                             | Vasastan    | Kontor   | 3 480                  |
| <b>Kvartal 3</b>                      |             |          |                        |
| <b>Kvartal 4</b>                      |             |          |                        |
| <b>Totalt fastighetsförsäljningar</b> |             |          | <b>20 619</b>          |

<sup>1</sup> Fastigheterna Uarda 6 och Resedan 3 frånträd under Q2-2018.

## FASTIGHETSFÖRVÄRV JAN-MARS 2018

| Fastighetsnamn                  | Område | Kategori | Uthyrningsbar yta, kvm |
|---------------------------------|--------|----------|------------------------|
| <b>Kvartal 1</b>                |        |          |                        |
| <b>Kvartal 2</b>                |        |          |                        |
| <b>Kvartal 3</b>                |        |          |                        |
| <b>Kvartal 4</b>                |        |          |                        |
| <b>Totalt fastighetsförvärv</b> |        |          | <b>0</b>               |

## PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

31 mars 2018

| Fastighetsbeteckning                                    | Kategori     | Område           | Färdigställt | Uthyrningsbar yta kvm | Uthyrningsgrad % yta <sup>1</sup> | Bedömt hyresvärde Mkr <sup>2</sup> | Bokfört värde Mkr | Beräknad investering Mkr | Varav upp- arbetat Mkr |
|---------------------------------------------------------|--------------|------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|
| Hörnan 1                                                | Kontor       | Solna            | Q2-2018      | 16 300                | 85%                               | 51                                 | 859               | 530                      | 473                    |
| Lager 4                                                 | Skola        | Solna            | Q3-2018      | 5 100                 | 100%                              | 14                                 | 162               | 140                      | 65                     |
| Orgeln 7                                                | Kontor/Butik | Sundbyberg       | Q4-2018      | 38 500                | 94%                               | 120                                | 1 683             | 1 070                    | 774                    |
| Pelaren 1                                               | Kontor       | Globen           | Q4-2018      | 21 300                | 99%                               | 69                                 | 854               | 780                      | 559                    |
| Signalen 3                                              | Kontor       | Arenastaden      | Q4-2018      | 31 100                | 81%                               | 92                                 | 1 212             | 1 130                    | 661                    |
| Trikåfabriken 9                                         | Kontor       | Hammarby Sjöstad | Q2-2019      | 16 700                | 50%                               | 54                                 | 420               | 450                      | 156                    |
| Båtturen 2 (del av)                                     | Kontor       | Hammarby Sjöstad | Q2-2019      | 5 200                 | 100%                              | 18                                 | 99                | 170                      | 34                     |
| Paradiset 23 (del av)                                   | Kontor       | Stadshagen       | Q4-2019      | 6 900                 | 0%                                | 24                                 | 167               | 200                      | 12                     |
| Stora Frösunda 2 (del av) 3                             | Kontor       | Arenastaden      | Q1-2021      | 44 400                | 100%                              | 60                                 | 22                | 1 100                    | 15                     |
| <b>Summa</b>                                            |              |                  |              | <b>185 500</b>        | <b>86%</b>                        | <b>502</b>                         | <b>5 478</b>      | <b>5 570</b>             | <b>2 749</b>           |
| Övriga Mark- och projektfastigheter                     |              |                  |              |                       |                                   |                                    | 932               |                          |                        |
| Övriga Förädlingsfastigheter                            |              |                  |              |                       |                                   |                                    | 4 060             |                          |                        |
| <b>Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter</b> |              |                  |              |                       |                                   |                                    | <b>10 470</b>     |                          |                        |

<sup>1</sup> Operativ uthyrningsgrad per 31 mars 2018.

<sup>2</sup> Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 502 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2018.

<sup>3</sup> I uthyrningsbar yta för fastigheten Stora Frösunda 2 (del av) avser ca 28 800 kvm gargeyta.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

31 mars 2018

| Fastighetsinnehav                        | Antal fastigheter | Uthyrbar yta tkvm | Marknadsvärde Mkr | Hyresvärde <sup>2</sup> Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>     | 62                | 1 015             | 50 905            | 2 521                       | 95                          |
| Förädlingsfastigheter <sup>1</sup>       | 9                 | 105               | 4 082             | 118                         | 89                          |
| Mark och projektfastigheter <sup>1</sup> | 19                | 11                | 6 388             | 2                           | 0                           |
| <b>Summa</b>                             | <b>90</b>         | <b>1 131</b>      | <b>61 375</b>     | <b>2 641</b>                | <b>94</b>                   |
| Varav Innerstaden                        | 29                | 394               | 25 400            | 1 144                       | 95                          |
| Varav Solna                              | 47                | 632               | 30 195            | 1 261                       | 94                          |
| Varav Hammarby Sjöstad                   | 11                | 105               | 4 893             | 236                         | 94                          |
| Varav Övriga                             | 3                 | 0                 | 887               | 0                           | 0                           |
| <b>Summa</b>                             | <b>90</b>         | <b>1 131</b>      | <b>61 375</b>     | <b>2 641</b>                | <b>94</b>                   |

<sup>1</sup> Se definitioner på sidan 17.

<sup>2</sup> I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 66 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 mars 2018) ej avräknad.

## SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG<sup>1</sup>

|                                            | 2018<br>jan-mar | 2018<br>jan-mar | 2018<br>jan-mar | 2018<br>jan-mar | 2017<br>jan-mar | 2017<br>jan-mar | 2017<br>jan-mar | 2017<br>jan-mar |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Belopp i Mkr                               | Förvaltning     | Förädling       | Transaktion     | Totalt          | Förvaltning     | Förädling       | Transaktion     | Totalt          |
| Hyresintäkter                              | 588             | 26              |                 | 614             | 517             | 29              |                 | 546             |
| Fastighetskostnader                        | -164            | -11             |                 | -175            | -146            | -21             |                 | -167            |
| <b>Driftsöverskott</b>                     | <b>424</b>      | <b>15</b>       | <b>0</b>        | <b>439</b>      | <b>371</b>      | <b>8</b>        | <b>0</b>        | <b>379</b>      |
| Överskottsgrad, %                          | 72%             | 58%             |                 | 71%             | 72%             | 28%             |                 | 69%             |
| Central administration                     | -15             | -3              |                 | -18             | -15             | -4              |                 | -19             |
| Räntenetto                                 | -105            | -21             |                 | -126            | -105            | -28             |                 | -133            |
| Resultatandelar i intressebolag            | -20             | -1              |                 | -21             | -11             | 0               |                 | -11             |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                | <b>284</b>      | <b>-10</b>      | <b>0</b>        | <b>274</b>      | <b>240</b>      | <b>-24</b>      | <b>0</b>        | <b>216</b>      |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter  | 0               | 0               | 83              | 83              | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 1 430           | 1 138           | 132             | 2 700           | 495             | 338             |                 | 833             |
| <b>Resultat före skatt per segment</b>     | <b>1 714</b>    | <b>1 128</b>    | <b>215</b>      | <b>3 057</b>    | <b>735</b>      | <b>314</b>      | <b>0</b>        | <b>1 049</b>    |
| Värdeförändringar räntederivat och aktier  |                 |                 |                 | 40              |                 |                 |                 | 86              |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |                 |                 |                 | <b>3 097</b>    |                 |                 |                 | <b>1 135</b>    |
| Fastigheter, marknadsvärde                 | 50 905          | 10 470          |                 | 61 375          | 40 001          | 10 831          |                 | 50 832          |
| Uthyrningsgrad, %                          | 95%             | 89%             |                 | 94%             | 94%             | 82%             |                 | 93%             |

<sup>1</sup> Se definitioner på sid 17

# Övrig finansiell information

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

| Värdeförändring % | Resultat-effekt efter skatt, Mkr | Soliditet % | Belåningsgrad, % |
|-------------------|----------------------------------|-------------|------------------|
| +1                | 479                              | 49,0%       | 40,6%            |
| 0                 | 0                                | 48,8%       | 41,0%            |
| -1                | -479                             | 48,5%       | 41,5%            |

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

## KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

|                                                  | Förändring  | Effekt, Mkr |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter, totalt                            | 1%          | 24,6        |
| Hysesnivå, kommersiella intäkter                 | 1%          | 23,5        |
| Ekonomisk uthyrningsgrad                         | 1%-enhet    | 26,2        |
| Fastighetskostnader                              | 1%          | 6,3         |
| Räntekostnader, rullande 12 månader <sup>1</sup> | +/-1%-enhet | 75 / 44     |
| Räntekostnader längre perspektiv                 | 1%-enhet    | 251,9       |

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

<sup>1</sup> 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.

## Händelser efter balansdagen

Årsstämman beslutade den 9 april, i enlighet med styrelsens förslag, om utdelning med 4:50 kr per aktie, totalt 744 Mkr. Utdelningen utbetalades den 16 april 2018. Vidare beslutade årsstämman att genomföra en split av bolagets aktie om 2:1.

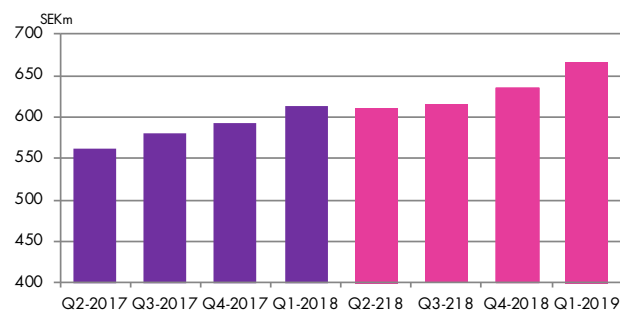
I början av april avyttrades Resedan 3. Priset översteg senaste värdering med 39 Mkr och resultatet redovisades som en orealiserad värdeförändring i första kvartalet.

# 9 Mkr

## Nettouthyrning

## jan-mars 2018

## HYRESINTÄKTER – TILLVÄXT 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 kontraktportfölj per bokslutsdagen.

## Personal

Vid periodens slut var 167 personer (162) anställda i Fabegekoncernen.

## Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 72 Mkr (61) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -88 Mkr (59).

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

## Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2018 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 2017 (sidorna 57-61).

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 2017. 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 2017 (sidorna 57-61).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2017. 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 på sikt uppgå till max 13 gånger.

## Säsongvariationer

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

## Marknadsutsikter

Såväl fastighets- som hyresmarknad är fortsatt starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling under 2018. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader bedöms ge ett förbättrat förvaltningsresultat samtidigt som projektverksamheten fortsätter att skapa värden. Fabege är väl positionerat för att tillvarata kommande affärsmöjligheter.

## Redovisningsprinciper

Faberge 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 2018 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.

## Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2018

### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder med en uppdelning av intäkter på hyresintäkter (inklusive vidaredebitering av fastighetsskatt) och serviceintäkter såsom vidaredebitering av värme, el med mera. Fabeges intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och förändringen bedöms inte få någon materiell påverkan på Fabeges finansiella rapporter.

Fastighetstransaktioner ska enligt IFRS 15 som huvudregel redovisas vid tillträde, vilket är en skillnad från tidigare redovisningsprinciper då de normalt sett redovisades på kontraktsdagen.

### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 ersätter IAS 39 den första januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Den enskilt största posten inom ramen för IFRS 9 avser derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är mycket små har inte övergången fått någon väsentlig påverkan på Fabeges finansiella rapportering.

### IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 med tillämpning från 2018 och innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Som hyresvärd och leasegivare bedöms förändringen inte påverka Fabeges redovisning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal och effekten på Fabeges redovisning är under utredning men bedöms inte få någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen.

Stockholm 24 april 2018



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.

## ÄGARE

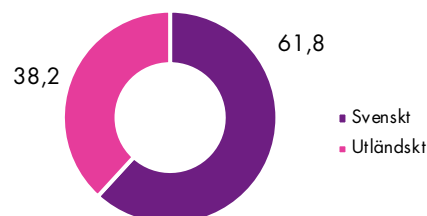
Den 31 mars 2018 hade Fabege totalt 38 469 kända aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade 45,9 procent av antalet aktier och röster.

## ÄGAR FÖRDELNING 2018-03-31

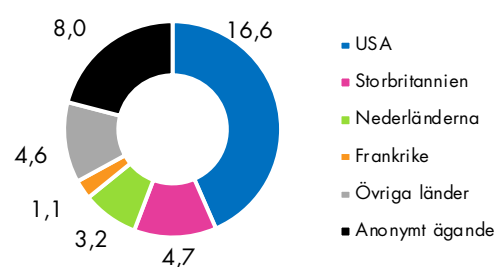
| 2018-03-31                                     | Antal aktier*      | Andel av kapital, % | Andel av röster, % |
|------------------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Erik Paulsson med familj, privat och via bolag | 25 310 825         | 15,3                | 15,3               |
| Fjärde AP-fonden                               | 7 258 949          | 4,4                 | 4,4                |
| BlackRock                                      | 6 397 201          | 3,9                 | 3,9                |
| Investment AB Öresund                          | 5 760 196          | 3,5                 | 3,5                |
| Länsförsäkringar Fonder                        | 4 669 710          | 2,8                 | 2,8                |
| Vanguard                                       | 4 164 806          | 2,5                 | 2,5                |
| Mats Qviberg med familj                        | 3 747 868          | 2,3                 | 2,3                |
| E.N.A City AB                                  | 3 050 000          | 1,8                 | 1,8                |
| Handelsbanken fonder                           | 2 674 981          | 1,6                 | 1,6                |
| Principal Global Investors                     | 2 509 852          | 1,5                 | 1,5                |
| Swedbank Robur Fonder                          | 2 403 537          | 1,5                 | 1,5                |
| TR Property Investment Trust                   | 2 133 221          | 1,3                 | 1,3                |
| AFA Försäkringar                               | 2 014 822          | 1,2                 | 1,2                |
| Pensionskassan SHB Försäkringsförening         | 1 920 000          | 1,2                 | 1,2                |
| Stichting Pensioenfonds ABP                    | 1 825 699          | 1,1                 | 1,1                |
| <b>Totalt 15 största aktieägare</b>            | <b>75 841 667</b>  | <b>45,9</b>         | <b>45,9</b>        |
| Övriga                                         | 89 549 905         | 54,1                | 54,1               |
| <b>Totalt antal utestående aktier</b>          | <b>165 391 572</b> | <b>100,0</b>        | <b>100,0</b>       |
| Innehav av egna aktier                         | 0                  | 0                   | 0                  |
| <b>Totalt antal registrerade aktier</b>        | <b>165 391 572</b> | <b>100,0</b>        | <b>100,0</b>       |

\* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare

## FÖRDELNING AV ÄGANDET, 2018-03-31



## FÖRDELNING AV UTLÄNDSKT ÄGANDE, 2018-03-31



## OMSÄTTNING OCH HANDEL, JAN-MAR 2018

| Handel & omsättning, jan-mars 2018 | Fabege     | Large Cap Nasdaq Stockholm (genomsnitt) |
|------------------------------------|------------|-----------------------------------------|
| Lägst kurs, kr                     | 158        | -                                       |
| Högst kurs, kr                     | 184,70     | -                                       |
| VWAP, kr                           | 174,84     | -                                       |
| Daglig snittomsättning, kr         | 77 147 321 | 97 055 206                              |
| Antal omsatta aktier, st           | 27 795 049 | -                                       |
| Snitt antal omsatta aktier, st     | 441 191    | -                                       |
| Snitt antal avslut/dag, st         | 1 931      | 2 614                                   |
| Snittvärde per avslut, kr          | 39 952     | 37 129                                  |
| Dagomsättning rel. börsvärde, %    | 0,27       | 0,27                                    |

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

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

| Belopp i Mkr                                           | 2018<br>jan-mar | 2017<br>jan-mar | 2017 Rullande 12<br>jan-dec | 2017 Rullande 12<br>apr -mars |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Hyresintäkter <sup>1</sup>                             | 614             | 546             | 2 280                       | 2 348                         |
| Fastighetskostnader                                    | -175            | -167            | -600                        | -608                          |
| <b>Driftsöverskott</b>                                 | <b>439</b>      | <b>379</b>      | <b>1 680</b>                | <b>1 740</b>                  |
| Överskottsgrad, %                                      | 72%             | 69%             | 74%                         | 74%                           |
| Central administration                                 | -18             | -19             | -74                         | -73                           |
| Räntenetto                                             | -126            | -133            | -509                        | -502                          |
| Resultatandelar i intressebolag                        | -21             | -11             | -105                        | -115                          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                            | <b>274</b>      | <b>216</b>      | <b>992</b>                  | <b>1 050</b>                  |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter              | 83              | 0               | 0                           | 83                            |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter             | 2 700           | 833             | 6 095                       | 7 962                         |
| Orealiserade värdeförändringar räntederivat            | 40              | 89              | 268                         | 219                           |
| Värdeförändringar aktier                               | 0               | -3              | -4                          | -1                            |
| <b>Resultat före skatt</b>                             | <b>3 097</b>    | <b>1 135</b>    | <b>7 351</b>                | <b>9 319</b>                  |
| Aktuell skatt                                          | -               | -               | -1                          | -1                            |
| Uppskjuten skatt                                       | -558            | -253            | -1 718                      | -2 023                        |
| <b>Periodens/Årets resultat</b>                        | <b>2 539</b>    | <b>882</b>      | <b>5 632</b>                | <b>7 289</b>                  |
| Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet |                 |                 |                             |                               |
| Omvärdering av förmånsbestämda pensioner               | -               | -               | -15                         | -15                           |
| <b>Periodens/Årets totalresultat</b>                   | <b>2 539</b>    | <b>882</b>      | <b>5 617</b>                | <b>7 274</b>                  |
| Periodens totalresultat hänförligt till:               |                 |                 |                             |                               |
| moderbolagets aktieägare                               | <b>2 539</b>    | <b>882</b>      | <b>5 617</b>                | <b>7 274</b>                  |
| innehav utan bestämmande inflytande                    | -               | 0               | -                           | -                             |
| Resultat per aktie, kr                                 | 15:36           | 5:33            | 34:05                       | 44:08                         |
| Totalresultat per aktie, kr                            | 15:36           | 5:33            | 33:96                       | 43:99                         |
| Antal aktier vid periodens utgång, tusental            | 165 392         | 165 392         | 165 392                     | 165 392                       |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental                  | 165 392         | 165 392         | 165 392                     | 165 392                       |

<sup>1</sup> Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 33Mkr, motsvarande 5% av totala hyresintäkter.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| Belopp i Mkr                            | 2018<br>31 mar | 2017<br>31 mar | 2017<br>31 dec |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                       |                |                |                |
| Fastigheter                             | 61 375         | 50 832         | 57 889         |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 3              | 2              | 4              |
| Finansiella anläggningstillgångar       | 400            | 360            | 342            |
| Omsättningstillgångar                   | 728            | 647            | 647            |
| Kortfristiga placeringar                | 153            | 142            | 153            |
| Likvida medel                           | 0              | 24             | 349            |
| <b>Summa tillgångar</b>                 | <b>62 659</b>  | <b>52 007</b>  | <b>59 384</b>  |
| <b>Eget kapital och skulder</b>         |                |                |                |
| Eget kapital                            | 30 551         | 23 277         | 28 012         |
| Uppskjuten skatt                        | 5 546          | 3 521          | 4 988          |
| Övriga avsättningar                     | 235            | 218            | 233            |
| Räntebärande skulder <sup>1</sup>       | 25 194         | 22 548         | 24 841         |
| Derivatinstrument                       | 251            | 470            | 291            |
| Ej räntebärande skulder                 | 882            | 1 973          | 1 019          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>   | <b>62 659</b>  | <b>52 007</b>  | <b>59 384</b>  |

<sup>1</sup> Varav kortfristiga 6 276 Mkr (7 817)

## 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 |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Eget kapital 2017-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning</b> | <b>23 002</b> | <b>23 002</b>                                  | <b>-</b>                                                  |
| Kontantutdelning                                                                   | -662          | -662                                           | -                                                         |
| Förvärvad minoritetsandel                                                          | 55            | -                                              | 55                                                        |
| Periodens resultat                                                                 | 5 632         | 5 632                                          | -                                                         |
| Övrigt totalresultat                                                               | -15           | -15                                            | -                                                         |
| <b>Eget kapital 2017-12-31</b>                                                     | <b>28 012</b> | <b>27 957</b>                                  | <b>55</b>                                                 |
| Kontantutdelning                                                                   | -             | -                                              | -                                                         |
| Förvärvad minoritetsandel                                                          | -             | -                                              | -                                                         |
| Periodens resultat                                                                 | 2 539         | 2 539                                          | -                                                         |
| Övrigt totalresultat                                                               | -             | -                                              | -                                                         |
| <b>Eget kapital 2018-03-31</b>                                                     | <b>30 551</b> | <b>30 496</b>                                  | <b>55</b>                                                 |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

| Belopp i Mkr                                          | 2018<br>jan-mar | 2017<br>jan-mar | 2017<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                             |                 |                 |                 |
| Driftsöverskott                                       | 439             | 379             | 1 680           |
| Central administration                                | -18             | -19             | -74             |
| Återläggning avskrivningar                            | 0               | 0               | 1               |
| Erhållen ränta                                        | 3               | 2               | 9               |
| Erlagd ränta                                          | -129            | -145            | -624            |
| Betald inkomstskatt                                   | 0               | -29             | 0               |
| <b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>295</b>      | <b>188</b>      | <b>992</b>      |
| <b>Förändring av rörelsekapital</b>                   |                 |                 |                 |
| Förändring av kortfristiga fordringar                 | -210            | 898             | 40              |
| Förändring av kortfristiga skulder                    | -172            | 789             | -249            |
| <b>Summa förändring av rörelsekapital</b>             | <b>-382</b>     | <b>1 687</b>    | <b>-209</b>     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       | <b>-87</b>      | <b>1 874</b>    | <b>783</b>      |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |                 |                 |                 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer         | -769            | -2 131          | -2 676          |
| Förvärv av fastigheter                                | 0               | -345            | -1 314          |
| Avyttring av fastigheter                              | 211             | -               | 1 439           |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar              | -57             | -306            | -146            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       | <b>-615</b>     | <b>2 782</b>    | <b>-2 697</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |                 |                 |                 |
| Utdelning till aktieägarna                            | -               | -               | -622            |
| Förändring räntebärande skulder                       | 353             | 870             | 2 863           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      | <b>353</b>      | <b>870</b>      | <b>2 201</b>    |
| Periodens kassaflöde                                  | -349            | -38             | 287             |
| Likvida medel vid periodens början                    | 349             | 62              | 62              |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>               | <b>0</b>        | <b>24</b>       | <b>349</b>      |

## KONCERNENS NYCKELTAL

| Finansiella <sup>2</sup>                               | 2018<br>jan-mar | 2017<br>jan-mar | 2017<br>jan-dec |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Avkastning på sysselsatt kapital, %                    | 23,6            | 11,7            | 21,1            |
| Avkastning på eget kapital, %                          | 34,7            | 15,2            | 22,1            |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                | 3,3             | 2,7             | 3,2             |
| Soliditet, %                                           | 49              | 45              | 47              |
| Belåningsgrad fastigheter, %                           | 41              | 44              | 43              |
| Skuldkvot, ggr                                         | 15,1            | 15,5            | 15,5            |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                | 0,8             | 1,0             | 0,9             |
| <b>Aktierelaterade <sup>1 2</sup></b>                  |                 |                 |                 |
| Resultat per aktie, kr <sup>3</sup>                    | 15:36           | 5:33            | 34:05           |
| Totalresultat per aktie, kr                            | 15:36           | 5:33            | 33:96           |
| Eget kapital per aktie, kr                             | 185             | 141             | 169             |
| Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr       | 0:53            | 11:33           | 4:73            |
| EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde per aktie, kr     | 220             | 165             | 201             |
| EPRA EPS                                               | 1:47            | 1:22            | 5:45            |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental                  | 165 392         | 165 392         | 165 392         |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental | 165 392         | 165 392         | 165 392         |
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                            |                 |                 |                 |
| Antal fastigheter                                      | 90              | 88              | 90              |
| Fastigheternas bokförda värde, Mkr                     | 61 375          | 50 832          | 57 889          |
| Uthyrbar yta, kvm                                      | 1 131 000       | 1 084 000       | 1 136 000       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                            | 94              | 93              | 94              |
| Totalavkastning fastigheter, %                         | 5,5             | 2,5             | 15,0            |
| Överskottsgrad, %                                      | 72              | 69              | 74              |

<sup>1</sup> Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

<sup>2</sup> Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, för definitioner se sid 17

<sup>3</sup> 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. Inga förändringar har skett i värderingsmodellen.

|                                | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                | 2018<br>31 mar | 2017<br>31 dec | 2018<br>31 mar | 2017<br>31 dec |
| <b>IFRS, nivå 3, Mkr</b>       |                |                |                |                |
| Ingående värde                 | -66            | -218           | -66            | -218           |
| Förvärv/Investeringar          | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Värdeförändringar <sup>1</sup> | 34             | 117            | 34             | 117            |
| Förfall                        | 0              | 35             | 0              | 35             |
| <b>Utgående värde</b>          | <b>-32</b>     | <b>-66</b>     | <b>-32</b>     | <b>-66</b>     |
| Bokfört värde                  | -32            | -66            | -32            | -66            |

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

## UPPSKJUTEN SKATT

|                                                                            | 2018<br>31 mar | 2017<br>31 mar | 2017<br>31 dec |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Uppskjuten skatt hänförlig till:</b>                                    |                |                |                |
| - underskottsavdrag, Mkr                                                   | -978           | -1 079         | -1 066         |
| - skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr | 6 602          | 4 699          | 6 124          |
| - derivatinstrument, Mkr                                                   | -73            | -103           | -64            |
| - övrigt, Mkr                                                              | -5             | 4              | -6             |
| <b>Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr</b>                                    | <b>5 546</b>   | <b>3 521</b>   | <b>4 988</b>   |

## 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 50 procent
- Soliditeten ska vara lägst 35 procent
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger
- Skuldkvoten ska på sikt uppgå till max 13 gånger

|                       | 2018<br>31 mar | 2017<br>31 mar | 2017<br>31 dec |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Soliditet</b>      |                |                |                |
| Eget kapital, Mkr     | 30 551         | 23 277         | 28 012         |
| Balansomslutning, Mkr | 62 659         | 52 007         | 59 384         |
| <b>Soliditet</b>      | <b>49%</b>     | <b>45%</b>     | <b>47%</b>     |

|                                  | 2018<br>31 mar | 2017<br>31 mar | 2017<br>31 dec |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Belåningsgrad fastigheter</b> |                |                |                |
| Räntebärande skulder, Mkr        | 25 194         | 22 548         | 24 841         |
| Bokfört värde fastigheter, Mkr   | 61 375         | 50 832         | 57 889         |
| <b>Belåningsgrad fastigheter</b> | <b>41%</b>     | <b>44%</b>     | <b>43%</b>     |

|                             | 2018<br>31 mar | 2017<br>31 mar | 2017<br>31 dec |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Skuldkvot</b>            |                |                |                |
| Driftöverskott, Mkr         | 1 740          | 1 531          | 1 680          |
| Central administration, Mkr | -73            | -73            | -74            |
| <b>Summa, Mkr</b>           | <b>1 667</b>   | <b>1 458</b>   | <b>1 606</b>   |
| Räntebärande skulder, Mkr   | 25 194         | 22 548         | 24 841         |
| <b>Skuldkvot, ggr</b>       | <b>15,1</b>    | <b>15,5</b>    | <b>15,5</b>    |

|                                | 2018<br>31 mar | 2017<br>31 mar | 2017<br>31 dec |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Räntetäckningsgrad</b>      |                |                |                |
| Driftöverskott, Mkr            | 439            | 379            | 1 680          |
| Central administration, Mkr    | -18            | -19            | -74            |
| <b>Summa, Mkr</b>              | <b>421</b>     | <b>360</b>     | <b>1 606</b>   |
| Räntenetto, Mkr                | -126           | -133           | -509           |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b> | <b>3,3</b>     | <b>2,7</b>     | <b>3,2</b>     |

|                                                                                    | 2018<br>jan-mar | 2017<br>jan-mar | 2017<br>Jan-Dec |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>EPRA EPS</b>                                                                    |                 |                 |                 |
| Förvaltningsresultat, Mkr                                                          | 274             | 216             | 992             |
| Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr                                        | -137            | -148            | -580            |
| <b>Summa, Mkr</b>                                                                  | <b>137</b>      | <b>69</b>       | <b>412</b>      |
| Nominell skatt (22%), Mkr                                                          | -31             | -15             | -91             |
| <b>EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr</b> | <b>243</b>      | <b>201</b>      | <b>901</b>      |
| Antal aktier, miljoner                                                             | 165,4           | 165,4           | 165,4           |
| <b>EPRA EPS, kr per aktie</b>                                                      | <b>1:47</b>     | <b>1:22</b>     | <b>5:45</b>     |

|                                                              | 2018          | 2017          | 2017          |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| EPRA NAV                                                     | jan-mar       | jan-mar       | jan-dec       |
| Eget kapital, Mkr                                            | 30 551        | 23 222        | 28 012        |
| Återläggning räntederivat, Mkr                               | 251           | 470           | 291           |
| Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr | 5 546         | 3 521         | 4 988         |
| <b>Summa, Mkr</b>                                            | <b>36 348</b> | <b>27 213</b> | <b>33 291</b> |
| Antal aktier, miljoner                                       | 165,4         | 165,4         | 165,4         |
| <b>EPRA NAV, kr per aktie</b>                                | <b>220</b>    | <b>165</b>    | <b>201</b>    |

| <b>Avkastning på eget kapital</b> | 2018         | 2017         | 2017         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                   | jan-mar      | jan-mar      | Jan-Dec      |
| Periodens resultat, Mkr           | 2 539        | 882          | 5 632        |
| Genomsnittligt kapital, Mkr       | 29 281       | 23 140       | 25 507       |
| <b>Avkastning på eget kapital</b> | <b>34,7%</b> | <b>15,2%</b> | <b>22,1%</b> |

| <b>Totalavkastning fastigheter</b>                              | 2018        | 2017        | 2017         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|
|                                                                 | jan-mar     | jan-mar     | Jan-Dec      |
| Driftöverskott, Mkr                                             | 439         | 379         | 1 680        |
| Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr | 2 783       | 833         | 6 095        |
| Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr            | 58 675      | 48 684      | 51 794       |
| <b>Totalavkastning fastigheter, %</b>                           | <b>5,5%</b> | <b>2,5%</b> | <b>15,0%</b> |

## EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 337 Mkr (340) samt övrigt 0 (0).

## SEGMENTRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Fastigheten Pyramiden 4 omklassificerades till förvaltningsfastighet vid utgången av första kvartalet.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| <b>Belopp i Mkr</b>            | 2018       | 2017      |
|--------------------------------|------------|-----------|
|                                | jan-mar    | jan-mar   |
| Intäkter                       | 72         | 61        |
| Kostnader                      | -163       | -70       |
| Finansnetto                    | -37        | -18       |
| Värdeförändringar räntederivat | 40         | 89        |
| Värdeförändringar aktier       | 0          | -3        |
| Bokslutsdisposition            | -          | -         |
| <b>Resultat före skatt</b>     | <b>-88</b> | <b>59</b> |
| Aktuell skatt                  | -          | -         |
| Uppskjuten skatt               | -9         | -20       |
| <b>Periodens resultat</b>      | <b>-97</b> | <b>39</b> |

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| <b>Belopp i Mkr</b>                   | 2018          | 2017          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
|                                       | 31 mar        | 31 mar        |
| Andelar i koncernföretag              | 12 516        | 12 516        |
| Övriga anläggningstillgångar          | 41 495        | 42 888        |
| varav fordringar hos koncernföretag   | 41 120        | 42 541        |
| Omsättningstillgångar                 | 357           | 86            |
| Likvida medel                         | 0             | 24            |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>54 368</b> | <b>55 514</b> |
| Eget kapital                          | 10 032        | 10 059        |
| Avsättningar                          | 69            | -35           |
| Långfristiga skulder                  | 38 937        | 36 558        |
| varav skulder till koncernföretag     | 21 337        | 24 510        |
| Kortfristiga skulder                  | 5 330         | 8 932         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>54 368</b> | <b>55 514</b> |

## Kvartalsöversikt

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

| SEKm                                        | 2018         |              | 2017         |              | 2016         |              |              |              |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                             | Kvartal 1    | Kvartal 4    | Kvartal 3    | Kvartal 2    | Kvartal 1    | Kvartal 4    | Kvartal 3    | Kvartal 2    |
| Hyresintäkter                               | 614          | 592          | 580          | 562          | 546          | 532          | 534          | 520          |
| Fastighetskostnader                         | -175         | -142         | -145         | -146         | -167         | -150         | -133         | -151         |
| <b>Driftsöverskott</b>                      | <b>439</b>   | <b>450</b>   | <b>435</b>   | <b>416</b>   | <b>379</b>   | <b>382</b>   | <b>401</b>   | <b>369</b>   |
| Överskottsgrad                              | 72%          | 76%          | 75%          | 74%          | 69%          | 72%          | 75%          | 71%          |
| Central administration                      | -18          | -21          | -17          | -17          | -19          | -17          | -17          | -20          |
| Räntenetto                                  | -126         | -126         | -127         | -123         | -133         | -129         | -139         | -142         |
| Resultatandelar i intressebolag             | -21          | -24          | -27          | -43          | -11          | -402         | -16          | 6            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                 | <b>274</b>   | <b>279</b>   | <b>264</b>   | <b>233</b>   | <b>216</b>   | <b>-166</b>  | <b>229</b>   | <b>213</b>   |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter   | 83           | 0            | 0            | 0            | 0            | 309          | 20           | 2            |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter  | 2 700        | 1 643        | 2 463        | 1 156        | 833          | 3 136        | 1 760        | 1 199        |
| Orealiserade värdeförändringar räntederivat | 40           | 41           | 71           | 67           | 89           | 230          | 42           | -55          |
| Värdeförändringar aktier                    | 0            | -1           | 0            | 0            | -3           | 5            | 0            | 0            |
| <b>Resultat före skatt</b>                  | <b>3 097</b> | <b>1 962</b> | <b>2 798</b> | <b>1 456</b> | <b>1 135</b> | <b>3 514</b> | <b>2 051</b> | <b>1 359</b> |
| Aktuell skatt                               | -            | 0            | -1           | 0            | -            | -89          | 2            | 0            |
| Uppskjuten skatt                            | -558         | -532         | -596         | -337         | -253         | -664         | -437         | -294         |
| <b>Periodens resultat</b>                   | <b>2 539</b> | <b>1 430</b> | <b>2 201</b> | <b>1 119</b> | <b>882</b>   | <b>2 761</b> | <b>1 616</b> | <b>1 065</b> |

### FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

| SEKm                                    | 2018          |               | 2017          |               | 2016          |               |               |               |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                         | Kvartal 1     | Kvartal 4     | Kvartal 3     | Kvartal 2     | Kvartal 1     | Kvartal 4     | Kvartal 3     | Kvartal 2     |
| <b>Tillgångar</b>                       |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Fastigheter                             | 61 375        | 57 889        | 55 509        | 52 464        | 50 832        | 47 842        | 44 659        | 42 418        |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 3             | 4             | 3             | 2             | 2             | 2             | 2             | 2             |
| Finansiella anläggningstillgångar       | 400           | 342           | 495           | 497           | 360           | 516           | 916           | 886           |
| Omsättningstillgångar                   | 728           | 647           | 586           | 636           | 647           | 1 687         | 500           | 529           |
| Kortfristiga placeringar                | 153           | 153           | 152           | 142           | 142           | 114           | 89            | 64            |
| Likvida medel                           | 0             | 349           | 161           | 19            | 24            | 62            | 36            | 195           |
| <b>Summa tillgångar</b>                 | <b>62 659</b> | <b>59 384</b> | <b>56 906</b> | <b>53 760</b> | <b>52 007</b> | <b>50 223</b> | <b>46 202</b> | <b>44 094</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>         |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Eget kapital                            | 30 551        | 28 012        | 26 597        | 24 396        | 23 277        | 23 002        | 20 246        | 18 630        |
| Uppskjuten skatt                        | 5 546         | 4 988         | 4 455         | 3 859         | 3 521         | 3 271         | 2 648         | 2 211         |
| Övriga avsättningar                     | 235           | 233           | 216           | 216           | 218           | 215           | 142           | 154           |
| Räntebärande skulder                    | 25 194        | 24 841        | 24 436        | 23 886        | 22 548        | 21 978        | 20 818        | 20 574        |
| Övriga långfristiga skulder             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 625           | 623           |
| Derivatinstrument                       | 251           | 291           | 332           | 402           | 470           | 559           | 789           | 831           |
| Ej räntebärande skulder                 | 882           | 1 019         | 870           | 1 001         | 1 973         | 1 198         | 934           | 1 071         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>   | <b>62 659</b> | <b>59 384</b> | <b>56 906</b> | <b>53 760</b> | <b>52 007</b> | <b>50 223</b> | <b>46 202</b> | <b>44 094</b> |

### NYCKELTAL

|                                                        | 2018      |           | 2017      |           | 2016      |           |           |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                        | Kvartal 1 | Kvartal 4 | Kvartal 3 | Kvartal 2 | Kvartal 1 | Kvartal 4 | Kvartal 3 | Kvartal 2 |
| <b>Finansiella<sup>2</sup></b>                         |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %                    | 23,6      | 16,1      | 23,4      | 13,4      | 11,7      | 33,2      | 21,2      | 15,2      |
| Avkastning på eget kapital, %                          | 8,7       | 5,2       | 8,5       | 4,7       | 3,7       | 12,8      | 8,3       | 5,6       |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>                   | 3,3       | 3,4       | 3,3       | 3,2       | 2,7       | 2,8       | 2,8       | 2,5       |
| Soliditet, %                                           | 49        | 47        | 47        | 45        | 45        | 46        | 44        | 42        |
| Belåningsgrad fastigheter, %                           | 41        | 43        | 44        | 46        | 44        | 46        | 47        | 49        |
| Skuldkvot, ggr                                         | 15,1      | 15,5      | 14,6      | 16,1      | 15,5      | 15,3      | 14,8      | 15,0      |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                | 0,8       | 0,9       | 0,9       | 1,0       | 1,0       | 1,0       | 1,0       | 1,1       |
| <b>Aktierelaterade<sup>1 2</sup></b>                   |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Periodens resultat per aktie, kr <sup>3</sup>          | 15:36     | 9:18      | 13:30     | 6:77      | 5:33      | 16:70     | 9:77      | 6:44      |
| Eget kapital per aktie, kr                             | 185       | 169       | 161       | 147       | 141       | 139       | 122       | 113       |
| Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr       | 0:53      | 0:91      | -7:76     | 0:25      | 11:33     | 1:75      | 0:52      | 0:52      |
| EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde                   | 220       | 201       | 190       | 173       | 165       | 163       | 144       | 131       |
| EPRA EPS                                               | 1:47      | 1:50      | 1:44      | 1:29      | 1:22      | -0:52     | 1:26      | 1:18      |
| 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   |
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                            | 94        | 94        | 94        | 94        | 93        | 94        | 94        | 93        |
| Totalavkastning fastigheter, %                         | 5,5       | 3,7       | 5,5       | 3,1       | 2,5       | 8,6       | 5,1       | 3,8       |
| Överskottsgrad, %                                      | 72        | 76        | 75        | 74        | 69        | 72        | 75        | 71        |

<sup>1</sup> Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibel) föreligger.

<sup>2</sup> Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. För definitioner se sid 17

<sup>3</sup> 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 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 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 driftsöverskott. Driftsöverskottet 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 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/VINST PER AKTIE

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

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

### SEGMENTSRAPPORTERING

I 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 driftsöverskott 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 FASTIGHETER

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

### 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.

# Detta är Fabege

Fabège 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.

Fabège 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 marknadskänedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 31 mars 2018 ägde Fabège 90 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 61,4 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,6 Mdkr.

## Affärsidé

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

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

## Affärsmodell

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

## Strategi för tillväxt

Fabèges 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. Fabèges 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 Fabèges kunder.

## Värde drivande faktorer

Fabèges 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 Fabèges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

### FÖRÄDLING

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

### TRANSAKTION

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabèges 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.

## KALENDER

|                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Delårsrapport jan-mar 2018  | 24 april 2018, klockan 08:00   |
| Delårsrapport jan-juni 2018 | 6 juli 2018, klockan 08:00     |
| Delårsrapport jan-sep 2018  | 18 oktober 2018, klockan 08:00 |
| Bokslutskommuniké 2018      | 5 februari 2019, klockan 12:00 |

## PRESSMEDDELANDEN UNDER FÖRSTA KVARTALET 2018\*

|            |                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 2018-01-31 | Moody's ger högsta betyg till Fabeges gröna obligation                  |
| 2018-02-05 | Bokslutskommuniké 2017                                                  |
| 2018-02-09 | Valberedningens förslag till styrelse och ordförande i Fabege AB (publ) |
| 2018-02-16 | Fabege erhåller investment grade från Moody's (Baa3, stable outlook)    |
| 2018-03-07 | Kallelse till årsstämma i Fabege AB (publ)                              |
| 2018-03-08 | Fabege hyr ut 3 800 kvm till North Alliance i city                      |
| 2018-03-09 | Fabege avyttrar Uarda 6, Arenastaden                                    |

\*Inklusive regulatoriska och icke-regulatoriska pressmeddelanden under perioden.

## 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 rapporten den 24 april 2018.



CHRISTIAN HERMELIN  
Verkställande direktör  
Tel: +46 (0) 8 555 148 25,  
+46 (0) 733-87 18 25



ÅSA BERGSTRÖM  
vVD, ekonomi- och finanschef  
Tel: +46 (0)8 555 148 29,  
+46 (0)706 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 24 april 2018 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](mailto:info@fabege.se)  
[www.fabege.se](http://www.fabege.se)  
Organisationsnummer: 556049-1523  
Styrelsens säte: Stockholm

**Fabege**