

2015

Q1

Sammandrag Mkr

	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec
Hysesintäkter	502	513	2 087
Driftsöverskott	350	349	1 485
Förvaltningsresultat	168	150	682
Resultat före skatt	886	330	1 867
Resultat efter skatt	705	240	1 738
Överskottsgrad, %	70	68	71
Soliditet, %	37	34	38
EPRA NAV, kr per aktie	97	84	95

Januari – mars 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 502 Mkr (513). I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 9 procent.
- Driftsöverskottet ökade till 350 Mkr (349). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 10 procent. Överskottsgraden ökade till 70 procent (68).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 168 Mkr (150).
- Realiserade och orrealiserade värdoförändringar på fastigheter uppgick till 708 Mkr (295) och på räntederivat till -57 Mkr (-141).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 886 Mkr (330). Periodens resultat efter skatt uppgick till 705 Mkr (240), motsvarande 4:26 kr per aktie (1:45).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 12 Mkr (17) efter en större uthyrning till SBAB samt flera förvaltningsuthyrningar. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 14 procent.
- Justerad soliditet uppgick till 39 procent och justerad belåningsgrad uppgick till 56 procent.



SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



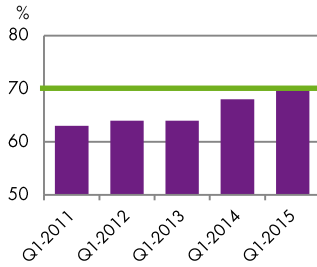
Christian Hermelin, VD

Kommentar av Christian Hermelin, VD

Starka marknadsförutsättningar - nu ännu bättre!

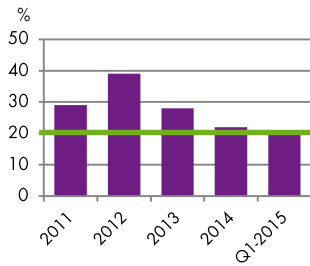
Trenderna med hög efterfrågan på hyresmarknaden, låga marknadsräntor och stigande hyresnivåer har nu tilltagit i styrka och blivit ännu tydligare i inledningen av det nya året. Den aktivitet vi upplever på marknaden och de siffror vi nu redovisar visar på en fortsatt positiv utveckling för Fabege.

ÖVERSKOTTSGRAD



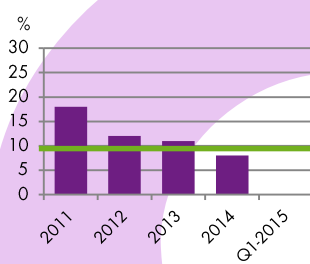
Mål: 70 procent

AVKASTNING PROJEKT



Mål: 20 procent

TRANSAKTIONSVINST



Mål: 10 procent

God utveckling under kvartalet

Fabeges verksamhet har utvecklats väl under det första kvartalet. Vi ser nu en mer påtaglig hyrestillväxt, inte endast i CBD och våra utvecklingsområden utan i alla våra områden. Arbetet med att förlänga och omförhandla hyresavtal med befintliga kunder har varit framgångsrikt och de omförhandlade kontrakten ökade i genomsnitt med 14 procent. Med den positiva utveckling vi ser på hyresmarknaden nu tror vi på fortsatt stigande hyror även vid kommande omförhandlingar.

70 procents överskottsgrad i första kvartalet

Stigande intäkter i jämförbart bestånd och sjunkande kostnader bidrog till en överskottsgrad om 70 procent, vilket är rekord för ett första kvartal för Fabege. Förbättrad kostnadseffektivitet tillsammans med den milda vintern bidrog till lägre kostnader.

Fortsatt stark transaktionsmarknad bidrar till ökade fastighetsvärden

Vi ser nu i inledningen av 2015 ett ökat intresse för fastigheter, inte minst från fonder, såväl svenska som utländska, till viss del som en följd av att den svenska kronan försvagats. Vi konstaterar att avkastningskraven fortsätter att sjunka och jag tror inte att vi nått botten ännu. Den starka marknaden har bidragit till en god värdeförändring som under första kvartalet uppgick till 707 Mkr. I inledningen av året har transaktionsvolymen inte varit på samma rekordhöga nivå som under hösten 2014. Delvis beror detta på att första kvartalet ofta håller en lägre transaktionstakt men sannolikt även på en viss tröghet i marknaden innan potentiella köpare anpassat sig till säljarnas allt högre förväntningar kring prisnivåer.

Lyckade emissioner i Nya SFF

Det är glädjande att se att kapitalmarknaden uppvisat stort intresse och att våra emissioner i Nya SFF kommit ut på konkurrenskraftiga villkor. Nya SFF ger tillgång till nya finansieringskällor med konkurrenskraftiga priser som ett bra komplement till dagens upplåningsstruktur.

Utsikter inför 2015

I inledningen av det nya året är Stockholms hyresmarknad och fastighetsmarknad fortsatt mycket stark med stor efterfrågan från investerare. Fabeges fastighetsportfölj motsvarar väl kundernas krav på moderna och hållbara kontor i attraktiva, spårbundna lägen. Vi ser framför oss en fortsatt god utveckling där alla verksamhetens delar bidrar till ett totalt sett starkt resultat.

Resultat jan-mar 2015¹

Året inleddes starkt med ökade hyresintäkter i identiskt bestånd och en överskottsgrad om 70 procent vilket är rekord för ett första kvartal. Investeringar i projekt och fortsatt sjunkande avkastningskrav bidrog till värdetillväxt i fastighetsportföljen.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 705 Mkr (240), motsvarande 4:26 kr per aktie (1:45). Periodens resultat före skatt ökade till 886 Mkr (330). Driftsöverskottet ökade något i jämförelse med föregående år trots ett mindre bestånd. Förvaltningsresultatet förbättrades med cirka 12 procent. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade till följd av den starka utvecklingen på fastighetsmarknaden.

Hyresintäkterna uppgick till 502 Mkr (513) och driftsöverskottet ökade till 350 Mkr (349). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 9 procent till följd av minskade hyresrabatter, högre uthyrningsgrad och förbättrade hyresnivåer. Driftsöverskottet ökade med cirka 10 procent och överskottsgraden ökade till 70 procent (68) vilket främst förklaras av ett modernare bestånd med ökade intäkter och effektivare drift. För andra året i rad bidrog den milda vintern till låga driftskostnader.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 Mkr (83) och avsåg eftersläpningar från tidigare genomförda affärer. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 707 Mkr (212). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 620 Mkr (123) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt lägre avkastningskrav, inte bara i Stockholms innerstad utan också i Solna och Hammarby Sjöstad. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade med drygt 0,1 procent till 5,3 procent efter avrundning (5,4 vid årsskiftet). Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 87 Mkr (89), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -13 Mkr (-13) och avsåg främst Arenabolaget i Solna KB. Lägre långräntor medförde att undervärdet i derivatportföljen ökade med 57 Mkr (141 Mkr). Värdeförändringar i aktieinnehaven, främst avseende Catena, uppgick till 67 Mkr (26). Räntenettet minskade till -153 Mkr (-171) till följd av lägre marknadsräntor.

Segmentsrapportering

Fastigheten Uarda 1 har genom fastighetsreglering delats upp på tre fastigheter. Uarda 1 (tidigare hus A) har därmed omklassificerats från projektfastighet till förvaltningsfastighet. Genom fastighetsregleringen bildades Uarda 6 (tidigare hus B) och Uarda 7 (tidigare hus C). De två senare kvarstår som projektfastigheter.

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 329 Mkr (337) motsvarande 70 procents överskottsgrad (68). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (92). Förvaltningsresultatet uppgick till 167 Mkr (150). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 620 Mkr (123).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 21 Mkr (12) motsvarande 62 procents överskottsgrad (71). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 Mkr (0). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 87 Mkr (89).

I segmentet Transaktion gjordes inga affärer under första kvartalet. Realiserade värdeförändringar uppgick till 1 Mkr (83) och avsåg eftersläpningar från tidigare genomförda affärer.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 13 951 Mkr (13 783) och soliditeten till 37 procent (38). Eget kapital per aktie uppgick till 84 kr (83). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 99 kr (97). EPRA NAV uppgick till 97 kr (95).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2014 och för balansposter per 31 december 2014.

Kvartal 1 i korthet¹

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer.
- Nyuthyrningen uppgick till 44 Mkr (36) och nettouthyrningen uppgick till 12 Mkr (17).
- Överskottsgraden ökade till 70 procent (68).
- Förvaltningsresultatet ökade till 168 Mkr (150).
- Fastighetsportföljen visade en orealiserad värdetillväxt om 707 Mkr (212) varav projekt 87 Mkr (89).
- Inga fastighetsaffärer genomfördes under kvartalet.
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 57 Mkr (141) till följd av lägre långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 705 Mkr (240).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2015	2014
	jan-mar	jan-mar
Förvaltningsresultat	167	150
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	620	123
Bidrag Förvaltning	787	273
Förvaltningsresultat	1	0
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	87	89
Bidrag Förädling	88	89
Realiserade värdeförändringar	1	83
Bidrag Transaktion	1	83
Totalt bidrag från verksamheten	876	445

70 %

överskottsgrad

Är i linje med helårsmålet och på rekordnivå för ett första kvartal.

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 mars 2015 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 3,5 år. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 19 733 Mkr (19 551), med en genomsnittlig ränta om 3,04 procent exklusive och 3,16 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Outnyttjade lånelöften uppgick till 4 543 Mkr.

Belåningsgraden uppgick till 58 procent. Justerad för ej utbetald utdelning, ej erhållna köpeskillingar för sålda fastigheter samt för spärrade medel för lån, totalt 829 Mkr som regleras under andra kvartalet, minskar belåningsgraden till 56 procent.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per kvartalsskiftet till 2 679 Mkr (2 889). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Fabege innehar även en säkerställd fastighetsobligation om 1 170 Mkr, med förfall i februari 2016. Vidare hade Fabege per den 31 mars utestående obligationer om totalt 112 Mkr inom ramen för det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB. I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 000 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Inom ramen för detta program emitterade Fabege i februari 682 Mkr. I början av april gjordes ytterligare en emission i Nya SFF, i vilken Fabege lånade 185 Mkr.

Den genomsnittliga räntebindingstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,1 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindingstiden för rörliga lån var 71 dagar. Under första kvartalet tecknades ytterligare ränteswapar om totalt 1 000 Mkr på löptider om åtta till tio år och Fabeges derivatportfölj bestod därefter av ränteswapar om totalt 7 000 Mkr, med förfall till och med 2025 och en fast årlig ränta mellan 0,88 och 2,68 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 5 700 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2016 och 2018. För 64 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 2015 till 977 Mkr (920). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdetförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. I början av april tecknades ytterligare ränteswapar om totalt 600 Mkr på löptider om 9 och 10 år.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 3 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för låneavtal och obligationsprogram.

I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 1 006 Mkr (656), vars räntor om 7 Mkr aktiverats.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -181 Mkr (-90). Löpande skatt beräknades med 22 procent på beskattningsbart resultat.

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 197 Mkr (-798). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 27 Mkr (53). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -366 Mkr (-240) samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 182 Mkr (1 035). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av projekten. Sammantaget förändrades likvida medel med 40 Mkr (50) under året.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2015

	Belopp, Mkr	Snitt- ränta,%	Andel,%
< 1 år	6 783	3,64	35
1-2 år	4 200	2,71	21
2-3 år	1 250	1,72	6
3-4 år	4 500	3,54	23
4-5 år	1 000	2,13	5
> 5 år	2 000	1,85	10
Totalt	19 733	3,04	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2015

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	2 679
< 1 år	11 340	7 371
1-2 år	5 916	4 497
2-3 år	414	259
3-4 år	1 395	190
4-5 år	899	425
> 5 år	4 312	4 312
Totalt	29 276	19 733

Verksamheten jan-mar 2015

I inledningen av året förstärktes trenden med en allt starkare hyresmarknad och fortsatt stigande fastighetsvärden. Nettouthyrningen i Fabeges portfölj var positiv efter flera framgångsrika förvaltningsuthyrningar.

Fabeges fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädlning av fastigheter är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader. Den 31 mars 2015 ägde Fabege 82 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,0 miljoner kvm och ett bokfört värde om 33,8 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 3,5 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 93 procent (92). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 94 procent (92).

Under första kvartalet tecknades 54 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 44 Mkr (36). Uppsägningar uppgick till 32 Mkr (19) medan nettouthyrningen var 12 Mkr (17). Större uthyrningar under perioden avsåg SBAB i Fräsaren 10, Solna Business Park och Digital Route i Barnhusväderkvarn 36 i City. Därutöver tecknades ett antal mindre avtal avseende förvaltningsuthyrningar.

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Ett kontraktvärde om drygt 30 Mkr omförhandlades under perioden med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 14 procent. Återköpsgraden under perioden uppgick till 81 procent (89).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första kvartalet genomfördes inga fastighetsaffärer. Fastigheten Grönlandet Södra 13 som avyttrades i slutet av förra året kommer att frånträdas under andra kvartalet. Fastigheten är sedan tidigare utbokad i enlighet med IFRS-regelverket men köpeskillingen kommer att erläggas i samband med det formella frånträdet.

Fastigheten Uarda 1, Arenastaden har genom fastighetsreglering delats upp på tre separata fastigheter.

Fastighetsmarknaden generellt sett var fortsatt mycket stark i inledningen av året med stigande fastighetspriser.

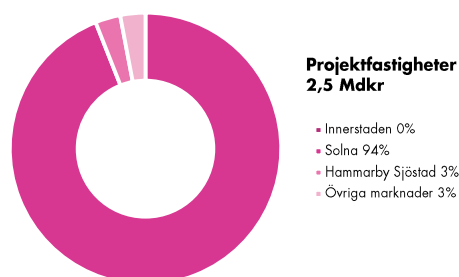
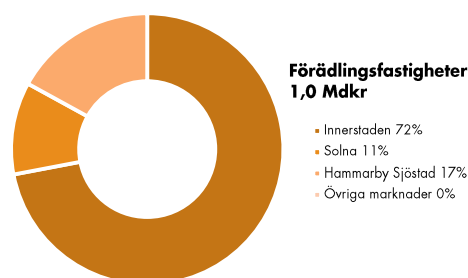
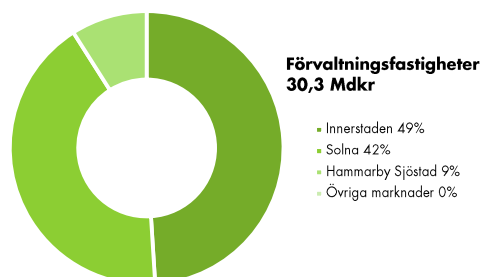
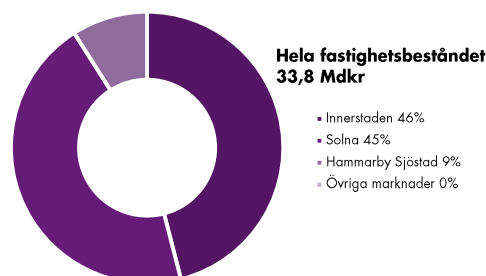
Värdoförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 34 procent av fastigheterna externvärderades per 31 mars 2015 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 33,8 Mdkr (32,6).

Orealiserade värdoförändringar uppgick till 707 Mkr (212). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under året och uppgick avrundat till 5,3 procent (5,4 vid årsskiftet). Värdoförändringen i förvaltningsbeståndet om 620 Mkr (123) var främst hänförlig till lägre avkastningskrav på marknaden samt fastigheter med stigande hyresnivåer och lägre vakanser. Projektportföljen bidrog med en värdoförändring om 87 Mkr (89) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE

31 mars 2015



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.

Under 2014 uppgick projektinvesteringarna till drygt 1,2 Mdkr. Med den stora pågående projektvolymen förväntas investeringstakten öka under innevarande år. Under första kvartalet uppgick investeringarna till 496 Mkr (242) i befintliga fastigheter och projekt varav 423 Mkr avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter avseende ny-, till- och ombyggnader. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till drygt 20 procent. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 73 Mkr och bidrog till den totala värdetillväxten.

Avslutade projekt

Inga stora projekt avslutades under perioden.

Större pågående projekt

Projektet avseende nybyggnation av Nationalarenan 8 (TeliaSoneras kontor) löper på enligt plan. Pågående arbeten avser stomkomplettering samt arbeten med tak och fläkt- rum. Den totala investeringen inklusive förvärv av byggrätter uppgår till cirka 1,3 Mdkr. Fastigheten är fullt uthyrd till TeliaSonera med planerad inflyttning våren 2016.

Nybyggnationen av the Winery Hotel på fastigheten Järvakrogen 3 fortlöper. För närvarande pågår stommontage. Veidekke/Arcona har upphandlats som totalentreprenör. Investeringen har ökat till följd av svåra grundförhållanden och beräknas uppgå till cirka 300 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till The Winery Hotel med planerad inflyttning i januari 2016.

Projektet avseende Uarda 7 (tidigare Uarda 1, hus C), Arenastaden löper också på enligt plan. Investeringen uppgår till cirka 570 Mkr. För närvarande pågår stomkompletteringsarbeten och arbete med att färdigställa fasaderna. Uthyrningsgraden uppgår till 60 procent.

I fjärde kvartalet beslutades om en investering på drygt 500 Mkr avseende byggnation av Uarda 6 (tidigare Uarda 1, hus B) efter att Siemens tecknat hyresavtal. Mark- och grundläggningsarbeten har precis avslutats och montage av stommen påbörjas under april. Fastigheten är uthyrd till 58 procent.

Projektet avseende byggnationen av SEBs kontor i fastigheten Pyramiden 4, Arenastaden löper på. För närvarande pågår mark- och grundläggningsarbeten. Investeringen uppgår till cirka 2,3 Mdkr och det nya kontoret beräknas stå klart för inflyttning i två etapper våren 2017 respektive våren 2018. Fastigheten är fullt uthyrd till SEB.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-MAR 2015

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Inga försäljningar			
Kvartal 2			
Kvartal 3			
Kvartal 4			
Totalt fastighetsförsäljningar			0

FASTIGHETSFÖRVÄRV JAN-MAR 2015

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Inga förvärv			
Kvartal 2			
Kvartal 3			
Kvartal 4			
Totalt fastighetsförvärv			0



Svetsaren 1, Solna Business Park

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR

31 mars 2015

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kv	Uthyrningsgrad % yta ¹	Bedömt hyresvärde Mkr ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Järvakrogen 3	Hotell	Solna	Q1-2016	7 460	100%	24	208	300	156
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q2-2016	42 000	100%	109	816	1 311	650
Uarda 6 (hus B)	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	18 000	58%	50	216	511	126
Uarda 7 (hus C)	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	17 641	60%	52	492	570	300
Pyramiden 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	67 700	100%	175	450	2 350	184
Summa				152 801	90%	410	2 182	5 042	1 416
Övriga Mark och Projektfastigheter							339		
Övriga Förädlingsfastigheter							960		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							3 481		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 31 mars 2015.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyra öka till 410 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2015.

FASTIGHETSBESTÅNDET

31 mars 2015

Fastighetsinnehav	31 mar 2015					jan - mar 2015		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kv	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Förvaltningsfastigheter ¹	61	960	30 282	2 097	94	485	-109	376
Förädlingsfastigheter ¹	6	70	960	100	76	19	-6	13
Mark och projektfastigheter ¹	15	0	2 521	1	0	1	-1	0
Summa	82	1 030	33 763	2 198	93	505	-116	389
Varav Innerstaden	29	402	15 651	1 034	92	239	-61	178
Varav Solna	35	509	15 158	939	95	219	-44	175
Varav Hammarby Sjöstad	11	118	2 862	224	89	47	-11	36
Varav Övriga	7	1	92	1	100	0	0	0
Summa	82	1 030	33 763	2 198	93	505	-116	389
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								
Summa driftöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								354 ³

¹ Se definitioner på sidan 15.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 63 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 mars) ej avräknade.

³ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 mars 2015 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 354 Mkr, och resultaträkningens driftöverskott om 350 Mkr förklaras av att driftöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-mars 2014. Koncerninterna hyresintäkter har återlagts i tabellen.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

Belopp i Mkr	2015				2014			
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	468	34		502	496	17		513
Fastighetskostnader	-139	-13		-152	-159	-5		-164
Driftsöverskott	329	21		350	337	12		349
Överskottsgrad, %	70%	62%		70%	68%	71%		68%
Central administration	-14	-2		-16	-14	-1		-15
Räntenetto	-137	-16		-153	-160	-11		-171
Resultatandelar i intressebolag	-11	-2		-13	-13	0		-13
Förvaltningsresultat	167	1		168	150	0		150
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	1	1	0	0	83	83
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	620	87		707	123	89	0	212
Resultat före skatt per segment	787	88	1	876	273	89	83	445
Värdeförändringar räntederivat och aktier				10				-115
Resultat före skatt				886				330
Fastigheter, marknadsvärde	30 282	3 481		33 763	31 408	2 232		33 640
Uthyrningsgrad, %	94%	76%		93%	92%	86%		92%

¹ Se definitioner på sid 15

Övrig finansiell information

Personal

Vid kvartalets slut var 141 personer (136) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 38 Mkr (39) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 37 Mkr (-166).

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

Årsstämma den 26 mars 2015

Vid Fabeges årsstämma den 26 mars fastställdes styrelsens förslag till utdelning för år 2014 med 3:25 kr per aktie. För övriga beslut se pressmeddelande samt stämmohandlingar på Fabeges webbplats.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2015 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.

+ 14 %

Fortsatt stark tillväxt i hyresvärde vid omförhandlingar.

Möjligheter och risker

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. En mer utförlig beskrivning framgår av riskavsnittet i årsredovisningen 2014 (sidorna 38–41). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i riskanalysen samt i känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen 2014 (sidorna 62–67).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av riskavsnittet och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2014. Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2014 (sidorna 39–40 och 78-79).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2014. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 (inklusive realiserade värdeförändringar).

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	20,1
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	19,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	22,0
Fastighetskostnader	1%	6,1
Räntekostnader, rullande 12 månader	1%-enhet	65,0
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	197,3

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	263	37,6%	57,9%
0	0	37,3%	58,4%
-1	-263	36,9%	59,0%

Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultatet efter finansiella poster på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Resultatet påverkas även av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Händelser efter balansdagen

I början av april gjordes ytterligare en emission i Nya SFF, i vilken Fabege lånar 185 Mkr. Vidare tecknades ytterligare ränteswapar om totalt 600 Mkr på löptider om 9 och 10 år.

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Under både första och fjärde kvartalet, bidrog den varma och snöfattiga vintersäsongen till lägre driftskostnader och en stark överskottsgrad. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettohuthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Utsikter för helåret 2015

I inledningen av det nya året är Stockholms hyresmarknad och fastighetsmarknad fortsatt mycket stark med stor efterfrågan från investerare. Fabeges fastighetsportfölj motsvarar väl kundernas krav på moderna och hållbara kontor i välbelägna lägen. Vi ser framför oss en fortsatt god utveckling där alla verksamhetens delar bidrar till ett totalt sett starkt resultat.

Redovisningsprinciper

Fabega upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

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 2015 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm 23 april 2015



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

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



Här växer TeliaSoneras nya kontor i Arenastaden fram

Fabegeaktien

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq OMX Nordiska börs i Stockholm och ingår i Large Cap-segmentet.

DE 15 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 2015-03-31¹

	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25 051 150	15,1	15,1
BlackRock Inc.	8 938 454	5,4	5,4
Öresund Investment AB	5 500 000	3,3	3,3
Länsförsäkringar fondförvalt	5 080 649	3,1	3,1
SHB fonder	3 788 897	2,3	2,3
Qviberg Mats och familj	3 707 244	2,2	2,2
ENA City AB	2 734 000	1,7	1,7
SHB pensionskassa	2 420 000	1,5	1,5
Principal fonder	2 327 389	1,4	1,4
ING (I) Invest fonder	1 680 000	1,0	1,0
SEB fonder	1 581 478	1,0	1,0
Fjärde AP-fonden	1 440 132	0,9	0,9
Folketrygdfondet	1 398 826	0,8	0,8
TR Property Investment Trust	1 149 238	0,7	0,7
Nordea fonder	1 041 876	0,6	0,6
Totalt 15 största aktieägare	67 839 333	41,0	41,0
Övriga utländska ägare	55 531 068	33,6	33,6
Övriga svenska ägare	42 021 171	25,4	25,4
Totalt antal utestående aktier	165 391 572	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	165 391 572	100,0	100,0

¹Vissa aktieägare kan genom förvaltarregistrering ha haft ett annat aktieinnehav än vad som framgår av aktieboken

Källa: SIS Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 mars 2015.

Fabegeaktien handlas på Nasdaq OMX Stockholm, BOAT,

BATS Chi-X och London Stock Exchange.

Antal aktieägare per 31 mars 2015: 39 957

AKTIEINFORMATION



FABEGES HÅLLBARHETSARBETE

Fabege arbetar aktivt för en hållbar stadsutveckling som möter dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillgodose sina behov. Att minska klimatpåverkan och främja en god arbetsmiljö för de personer som dagligen vistas i företagets byggnader är centralt i Fabeges hållbarhetsarbete.

Fabege deltog den 21 april i Dagens industris hållbarhetsseminarium och Fabeges VD Christian Hermelin talade kring samhällsansvaret i rollen som stadsdelutvecklare samt deltog i paneldiskussion kring hur man ser att hållbarhet driver värde.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2015	2014	2014	Rullande 12 mån
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	apr 14-mar 15
Hysesintäkter	502	513	2 087	2 076
Fastighetskostnader	-152	-164	-602	-590
Driftsöverskott	350	349	1 485	1 486
Överskottsgrad, %	70%	68%	71%	72%
Central administration	-16	-15	-67	-68
Räntenetto	-153	-171	-664	-646
Resultatandelar i intressebolag	-13	-13	-72	-72
Förvaltningsresultat	168	150	682	700
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	83	300	218
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	707	212	1 339	1 834
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-57	-141	-473	-389
Värdeförändringar aktier	67	26	19	60
Resultat före skatt	886	330	1 867	2 423
Aktuell skatt	0	-74	-61	13
Uppskjuten skatt	-181	-16	-68	-233
Periodens/Årets resultat	705	240	1 738	2 203
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-10	-10
Periodens/Årets totalresultat	705	240	1 728	2 193
Resultat per aktie, kr	4:26	1:45	10:51	13:32
Totalresultat per aktie, kr	4:26	1:45	10:45	13:26
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2015	2014	2014
	31 mar	31 mar	31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	33 763	33 640	32 559
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	1 634	1 610	1 542
Omsättningsstillgångar	1 933	744	1 859
Kortfristiga placeringar	38		34
Likvida medel	62	148	23
Summa tillgångar	37 431	36 143	36 018
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 951	12 295	13 783
Avsättningar	1 265	1 097	1 084
Räntebärande skulder ¹	19 733	20 073	19 551
Derivatinstrument	977	588	920
Ej räntebärande skulder	1 505	2 090	680
Summa eget kapital och skulder	37 431	36 143	36 018
Soliditet, %	37	34	38
Eventualförpliktelser	1 058	1 096	1 058

¹ Varav kortfristiga 4 312 Mkr (7 071)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Varav hänförligt till moderbolagets	
	Eget kapital	aktieägare
Eget kapital 2014-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	12 551	12 551
Kontantutdelning	-496	-496
Periodens resultat	1 738	1 738
Övrigt totalresultat	-10	-10
Eget kapital 2014-12-31	13 783	13 783
Beslutad utdelning	-537	-537
Periodens resultat	705	705
Övrigt totalresultat	-	-
Eget kapital 2015-03-31	13 951	13 951

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER¹

Belopp i Mkr	2015	2014	2014
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	350	349	1 485
Central administration	-16	-15	-67
Återläggning avskrivningar	0	0	1
Erhållen ränta	3	6	19
Erlagd ränta	-140	-155	-724
Betald inkomstskatt 1	0	-983	-1 607
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	197	-798	-893
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-133	2	-919
Förändring av kortfristiga skulder	160	51	-102
Summa förändring av rörelsekapital	27	53	-1 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	224	-745	-1 914
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-490	-244	-1 233
Förvärv av fastigheter	-	-	-105
Avyttring av fastigheter	163	20	3 259
Förvärv av andelar i intresseföretag	-	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-39	-16	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-366	-240	1 821
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-	-	-496
Överlåtelse egna aktier	-	-	-
Förändring räntebärande skulder	182	1 035	514
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	182	1 035	18
Periodens kassaflöde	39	50	-75
Likvida medel vid periodens början	23	98	98
Likvida medel vid periodens slut	62	148	23

¹ Beloppet om -1 607 Mkr för helår 2014 rörande betald inkomstskatt består till sin helhet av skatteutbetalningar till följd av domar i skatteärenden hänförligt till tidigare fastighetstransaktioner.

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella	2015	2014	2014
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,2	6,2	7,6
Avkastning på eget kapital, %	20,3	7,7	13,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3	2,4
Soliditet, %	37	34	38
Soliditet, % efter justering ³	39	-	40
Belåningsgrad fastigheter, %	58	60	60
Belåningsgrad fastigheter, % efter justering ³	56	-	56
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,4
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr	4:26	1:45	10:51
Totalresultat per aktie, kr	4:26	1:45	10:45
Eget kapital per aktie, kr	84	74	83
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr ²	1:36	-4:50	-11,58
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr efter justering ^{2 3}	1:36	-4:50	-5,77
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	97	84	95
EPRA EPS	1,01	0,93	4,09
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	82	91	80
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	33 763	33 640	32 559
Uthyrbar yta, kvm	1 030 000	1 137 000	1 030 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	94
Överskottsgrad, %	70	68	71

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

² Nyckeltalet ändrat från och med 1 januari 2014. Nyckeltalet påverkas under 2014 av skatteutbetalningar om -1 607 Mkr till följd av domar i skatteärenden hänförligt till tidigare fastighetstransaktioner.

³ Nyckeltal justerat för ej erhållna köpeskillingar för sålda fastigheter samt för spärrade medel för lån och ej utbetalad utdelning som regleras under andra kvartalet 2015.

DERIVATINSTRUMENT

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015 31 mar	2014 31 dec	2015 31 mar	2014 31 dec
IFRS, nivå 3				
Ingående värde	-521	-358	-521	-358
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar ¹	-8	-163	-8	-163
Förfall	0	0	0	0
Utgående värde	-529	-521	-529	-521
Bokfört värde	-529	-521	-529	-521

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2015	2014	2014
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Intäkter	38	39	130
Kostnader	-60	-62	-212
Finansnetto	-25	-28	1 309
Resultatandel intressebolag	-	-	0
Värdeförändringar räntederivat	-57	-141	-473
Värdeförändringar aktier	67	26	19
Resultat före skatt	-37	-166	773
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	22	42	193
Periodens/Årets resultat	-15	-124	966

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2015	2014	2014
	31 mar	31 mar	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 992	12 992	12 992
Övriga anläggningstillgångar	40 000	41 803	39 888
varav fordringar hos koncernföretag	39 029	40 924	39 003
Omsättningsstillgångar	1 060	56	1 090
Likvida medel	59	147	21
Summa tillgångar	54 111	54 998	53 991
Eget kapital	12 409	11 391	12 461
Avsättningar	68	68	68
Långfristiga skulder	32 778	40 459	34 708
varav skulder till koncernföretag	21 383	23 420	21 658
Kortfristiga skulder	8 856	3 080	6 754
Summa eget kapital och skulder	54 111	54 998	53 991

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2015		2014				2013		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	
Hyesintäkter	502	522	526	526	513	514	513	519	
Fastighetskostnader	-152	-157	-144	-137	-164	-174	-146	-145	
Driftsöverskott	350	365	382	389	349	340	367	374	
Överskottsgrad, %	70%	70%	73%	74%	68%	66%	72%	72%	
Central administration	-16	-21	-16	-15	-15	-16	-16	-16	
Räntenetto	-153	-155	-158	-180	-171	-174	-178	-176	
Resultatandelar i intressebolag	-13	-15	-17	-27	-13	2	-11	-17	
Förvaltningsresultat	168	174	191	167	150	152	162	165	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	165	-	52	83	10	30	15	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	707	570	258	299	212	147	162	211	
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-57	-96	-90	-146	-141	-55	46	229	
Värdeförändringar aktier	67	22	-13	-16	26	-12	111	-1	
Resultat före skatt	886	835	346	356	330	242	511	619	
Aktuell skatt	0	-	-3	16	-74	-118	2	-	
Uppskjuten skatt	-181	75	-78	-49	-16	-45	-93	-104	
Periodens/Årets resultat	705	910	265	323	240	79	420	515	

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2015		2014				2013		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	
Tillgångar									
Fastigheter	33 763	32 559	33 868	33 257	33 640	33 384	32 773	32 172	
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1	1	1	0	0	1	
Finansiella anläggningstillgångar	1 634	1 542	1 475	1 492	1 610	1 584	1 567	1 434	
Omsättningstillgångar	1 933	1 859	318	856	744	365	954	988	
Kortfristiga placeringar	38	34	-	-	-	-	-	-	
Likvida medel	62	23	198	263	148	98	29	13	
Summa tillgångar	37 431	36 018	35 860	35 869	36 143	35 431	35 323	34 608	
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	13 951	13 783	12 883	12 618	12 295	12 551	12 459	12 039	
Avsättningar	1 265	1 084	1 218	1 142	1 097	1 083	1 051	959	
Räntebärande skulder	19 733	19 551	20 136	20 402	20 073	19 038	18 780	18 631	
Derivatinstrument	977	920	824	734	588	447	392	438	
Ej räntebärande skulder	1 505	680	799	973	2 090	2 312	2 641	2 541	
Summa eget kapital och skulder	37 431	36 018	35 860	35 869	36 143	35 431	35 323	34 608	

NYCKELTAL

	2015		2014				2013		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	
Finansiella									
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,2	11,7	6,1	6,4	6,2	5,3	8,9	10,4	
Avkastning på eget kapital, %	20,3	27,3	8,3	10,3	7,7	2,5	13,7	17,6	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,1	2,1	2,2	2,3	1,9	2,1	2,0	
Soliditet, %	37	38	36	35	34	35	35	35	
Soliditet, % efter justering ²	39	40	-	-	-	-	-	-	
Belåningsgrad fastigheter, %	58	60	59	61	60	57	57	58	
Belåningsgrad fastigheter, % efter justering ²	56	56	-	-	-	-	-	-	
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5	
Aktierelaterade									
Periodens resultat per aktie, kr	4:26	5:50	1:60	1:95	1:45	0:48	2:54	3:11	
Eget kapital per aktie, kr	84	83	78	76	74	76	75	73	
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr ¹	1:36	-5:27	0:26	-2:07	-4:50	-1:84	2:04	0:07	
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr justerat ^{1,2}	1:36	0,54	-	-	-	-	-	-	
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde	97	95	89	87	84	84	83	80	
EPRA EPS	1,01	1,04	1,12	1,01	0,93	0,86	0,91	0,92	
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	165 162	165 086	164 933	
Fastighetsrelaterade									
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	92	92	92	93	92	93	
Överskottsgrad, %	70	70	73	74	68	66	72	72	

¹ Nyckeltalet påverkas 2014 av skattebetalningar om -1 607 Mkr samt fjärde kvartalet 2013 om 465 Mkr till följd av domar i skatteärenden hänförligt till tidigare fastighetstransaktioner.

² Nyckeltal justerat för ej erhållna köpeskillingar för sålda fastigheter samt för spärrade medel för lån och ej utbetald utdelning som regleras under andra kvartalet 2015.

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

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

EPRA NAV -LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

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

HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upp- rustningsinsats.

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

KONTRAKTSVÄRDE

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

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före skatt plus finansiella kostnader samt plus/minus orealiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

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.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

TOTALAVKASTNING

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

ÅTERKÖPSGRAD

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Detta är Fabege

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt fastighetsutveckling. 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 marknadskännetid ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 31 mars 2015 ägde Fabège 82 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 33,8 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,2 Mdkr.

Affärsidé

Fabèges verksamhet är inriktad på kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, med fokus på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt. Fabège ska skapa värde genom förvaltning, förädling och aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som förvärv. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.

Affärsmodell

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

Strategi

Fabèges strategi är att skapa värden genom att förvalta och förädla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva fastigheter med bra tillväxtpotentialer och avyttra fastigheter som är belägna utanför bolagets prioriterade områden. 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

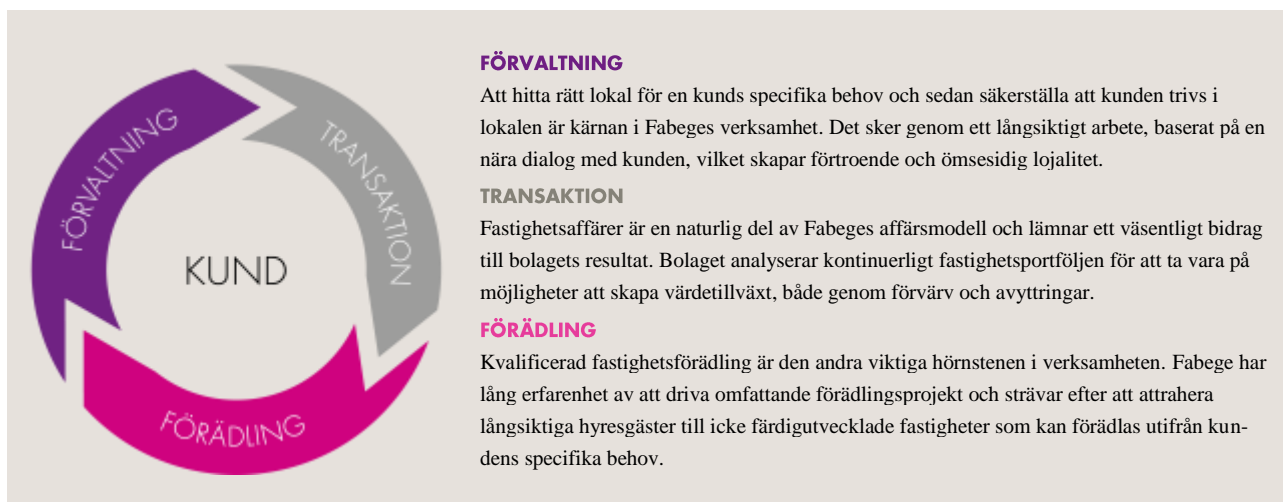
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassning.

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.



KALENDER

Delårsrapport jan-jun 2015	6 juli 2015
Delårsrapport jan-sep 2015	20 oktober 2015
Bokslutskommuniké 2015	4 februari 2016

PRESSMEDDELANDE UNDER FÖRSTA KVARTALET

- 2015-03-26 Beslut fattade vid Fabeges årsstämma den 26 mars 2015
- 2015-02-24 Fabeges årsredovisning är tillgänglig via bolagets webbplats
- 2015-02-19 SBAB flyttar till Solna Business Park
- 2015-02-18 Kallelse till årsstämma i Fabege AB (publ)
- 2015-02-18 Lyckad emission i Nya SFF
- 2015-02-04 Fabege avslutar året starkt och genomför många affärsavslut
- 2015-01-12 Fabege blir delägare i nytt finansbolag med MTN program om 8 000 MKR

Följ oss på nätet, www.fabege.se



På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en websänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar kvartalsrapporten den 23 april 2015.



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



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

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 april 2015.

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

Fabege