

# Q1

## Sammandrag, Mkr

	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec
Hyresintäkter	519	502	1 998
Driftsöverskott	355	350	1 429
Förvaltningsresultat	195	168	688
Resultat före skatt	1 756	886	4 233
Resultat efter skatt	1 665	705	3 232
Överskottsgrad, %	68	70	72
Belåningsgrad fastigheter, %	48	58	52
EPRA NAV, kr per aktie	126	97	115

### Januari - mars 2016<sup>1</sup>

- Hyresintäkterna ökade till 519 Mkr (502) till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med 4 procent.
- Driftsöverskottet ökade till 355 Mkr (350). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med drygt 2 procent. Överskottsgraden uppgick till 68 procent (70) efter en vinter som i jämförelse med föregående år var kallare.
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 195 Mkr (168).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 679 Mkr (708) och på räntederivat till -118 Mkr (-57).
- I februari avyttrades Uarda 5 för en köpeskilling om 2,2 Mdkr. Affären gav ett realiserat resultat om 159 Mkr före skatt och 420 Mkr efter skatt.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 756 Mkr (886). Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 665 Mkr (705), motsvarande 10:07 kr per aktie (4:26).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 12 Mkr (12). Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 23 procent, dock baserat på en relativt låg volym.
- Soliditeten uppgick till 43 procent (39) och belåningsgraden uppgick till 48 procent (52). Efter justering för efter balansdagen beslutad ej bokförd utdelning uppgick soliditeten till 42 procent och belåningsgraden till 49 procent.

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2015 och för balansposter per 31 december 2015.

Q3



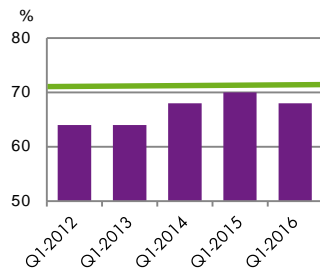
Christian Hermelin, VD

Kommentar av Christian Hermelin, VD

# Accelererande hyrestillväxt på Stockholmsmarknaden

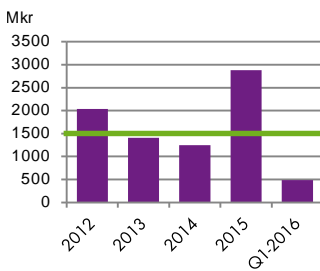
**Hög efterfrågan och låga vakanser resulterade i att vi under det senaste året haft en god hyrestillväxt. Under årets första kvartal har hyrestillväxten accelererat - och bidragit till stark värdetillväxt.**

## ÖVERSKOTTSGRAD



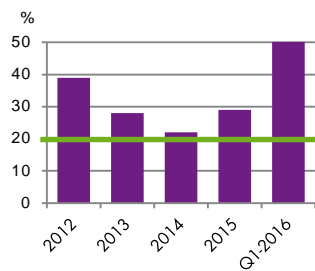
Nytt långsiktigt mål från 2016: 75 %

## INVESTERINGSVOLYM



Mål: Minst 1 500 Mkr per år

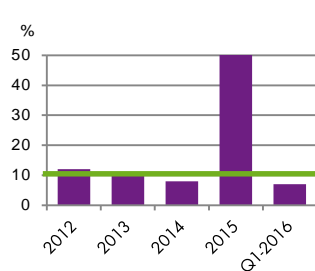
## AVKASTNING PROJEKT<sup>1</sup>



Mål: Minst 20 procent

1) Avkastning för projekt Q1, 2016 uppgick till 145 %

## TRANSAKTIONSVINST<sup>2</sup>



2) Transaktionsvinsten för 2015 uppgick till 84%.

Mål: 10 %

## De goda marknadsförutsättningarna består

I inledningen av året ser vi att de goda marknadsförutsättningarna med hög efterfrågan på hyresmarknaden, låga marknadsräntor och stigande hyresnivåer består. Vårt arbete med att förlänga och omförhandla hyreskontrakt med våra kunder har varit lyckosamt med stigande hyresnivåer både vid omförhandlingar och nyförhandlingar. Vår överskottsgrad för kvartalet uppgick till 68 procent, vilket är något lägre än motsvarande period föregående år, till stor del på grund av en vädermässigt mer normal kall vinter. Den starka hyrestillväxten tillsammans med lägre avkastningskrav bidrog till kvartalets värdetillväxt som uppgick till drygt 1,5 Mdkr. Värdetillväxten har också påverkats positivt av att vi nu avslutat eller närmar oss färdigställande på ett flertal av våra stora projekt.

## Välfungerande affärsmodell skapar värde

Vår tredelade affärsmodell har fortsatt att fungera väl och har under det första kvartalet starkt bidragit till det goda resultatet. Basen i vår verksamhet är förvaltningen som skapar ett bra kassaflöde. Detta, i kombination med att vi också arbetar aktivt med förädling och transaktion, gör att vi både ökar kvaliteten och potentialen kontinuerligt i portföljen samtidigt som vi skapar betydande värden.

I februari avyttrade vi Uarda 5, Vattenfalls huvudkontor, i Arenastaden. Jag är mycket nöjd med transaktionen som etablerar en ny nivå på avkastningskraven i Arenastaden. Investeringen blev en fantastisk god affär för Fabege och skapar möjlighet för fler goda investeringar framöver.

## Grön finansiering

I april etablerade vi - som första bolag i branschen - ett MTN-program med integrerade villkor avseende hållbarhet och miljö. Den nya gröna finansieringsmöjligheten stämmer bra överens med våra ambitioner inom hållbarhetsområdet som inkluderar alla delar av verksamheten. Vi är mycket glada att vi på detta sätt kan fortsätta att finansiera oss grönt samtidigt som vi går i bräschen för att utveckla marknaden för hållbar finansiering.

## Marknadsutsikter

I inledningen av 2016 står såväl fastighets- som hyresmarknad fortsatt mycket starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för ett starkt resultat också 2016. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader kommer att ge ett förbättrat förvaltningsresultat. Fabege står väl positionerat med rätt laguppställning att tillvarata kommande affärsmöjligheter. Ambitionen är att 2016 ska bli Fabeges mest spännande år hittills.

# Resultat jan-mar 2016<sup>1</sup>

**Ökade hyresintäkter och lägre räntekostnader medförde att förvaltningsresultatet ökade med 16 procent. Fortsatt sjunkande avkastningskrav på fastighetsmarknaden och värdeskapande projekt lade grunden för en fortsatt mycket stark värdetillväxt i fastighetsportföljen.**

## Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 1 665 Mkr (705), motsvarande 10:07 kr per aktie (4:26). Periodens resultat före skatt ökade till 1 756 Mkr (886). Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade till följd av den starka utvecklingen på hyres- och fastighetsmarknaden.

Hyresintäkterna uppgick till 519 Mkr (502) och driftsöverskottet uppgick till 355 Mkr (350). Avslutade projekt bidrog till intäktstillväxten vilket till viss del motverkades av avyttringen av Uarda 5. I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent och driftsöverskottet ökade med drygt 2 procent. Överskottsgraden minskade till dryga 68 procent efter en mer normal vinter.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 160 Mkr (1) och avsåg resultat av försäljningen av Uarda 5 i Arenastaden. Fastigheten såldes på en avkastningsnivå på 4,25 procent före avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 519 Mkr (707). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 974 Mkr (620) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt lägre avkastningskrav på samtliga Fabeges delmarknader. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,8 procent (4,9 vid årsskiftet) efter avrundning. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 545 Mkr (87), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -13 Mkr (-13) och avsåg främst Arena-bolaget i Solna KB.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -118 Mkr (-57) främst till följd av lägre långräntor. Räntenettot minskade till -131 Mkr (-153) till följd av lägre marknadsräntor.

## Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 335 Mkr (329) motsvarande 69 procent överskottsgrad (70). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94). Förvaltningsresultatet uppgick till 203 Mkr (167). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 974 Mkr (620).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 20 Mkr (21) motsvarande 61 procent överskottsgrad (62). Förvaltningsresultatet uppgick till -8 Mkr (1). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 545 Mkr (87).

Segmentet Transaktion skapade genom avyttring av fastigheten Uarda 5 realiserade värdeförändringar om 160 Mkr (1).

Omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 13.

## Kvartal 1 i korthet<sup>1</sup>

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 42 Mkr (44) och nettouthyrningen uppgick till 12 Mkr (12).
- Överskottsgraden uppgick till 68 procent (70). I jämförelse med föregående år var säsongskostnaderna för värme, el och snöröjning mer i linje med en normal vinter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 195 Mkr (168).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 1 519 Mkr (707) varav projekt 545 Mkr (87).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade återigen med 118 Mkr (ökning med 57) till följd av lägre långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 665 Mkr (705).

## AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2016 jan-mar	2015 jan-mar
Förvaltningsresultat	203	167
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	974	620
<b>Bidrag Förvaltning</b>	<b>1 177</b>	<b>787</b>
Förvaltningsresultat	-8	1
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	545	87
<b>Bidrag Förädling</b>	<b>537</b>	<b>88</b>
Realiserade värdeförändringar	160	1
<b>Bidrag Transaktion</b>	<b>160</b>	<b>1</b>
<b>Totalt bidrag från verksamheten</b>	<b>1 874</b>	<b>876</b>

# 3,8 %

## Värdetillväxt

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2015 och för balansposter per 31 december 2015.

## Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid kvartalets slut till 19 269 Mkr (21 068), med en genomsnittlig ränta om 2,83 procent exklusive och 2,95 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Outnyttjade lånelöften uppgick till 3 532 Mkr.

Under första kvartalet förlängdes befintliga kreditavtal om totalt 700 Mkr på fyra års löptid.

Per den 31 mars hade Fabege utestående obligationer om totalt 1 273 Mkr via Nya Svensk FastighetsFinansiering AB (Nya SFF), varav 406 Mkr var gröna obligationer.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per kvartalsskiftet till 3 438 Mkr (3 805). Fabege har tillgängliga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,3 år och belåningsgraden till 48 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,4 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 81 dagar. Under perioden har ytterligare räntebindning om 100 Mkr på tio års löptid gjorts. Fabeges derivatportfölj bestod därefter av ränteswapar om totalt 9 100 Mkr, med förfall till och med 2026 och en fast årlig ränta mellan 0,85 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 5 700 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och med förfall mellan 2016 och 2018. För 77 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 2016 till 777 Mkr (658). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfalltidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 6 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för låneavtal och obligationsprogram. I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 2 254 Mkr (1 006), vars räntor om 14 Mkr (7) aktiverats.

## Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -91 Mkr (-181). I beloppet inkluderades upplösning av uppskjuten skatteskuld i samband med fastighetsförsäljningar med 261 Mkr. Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat.

## Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid årets slut till 18 144 Mkr (16 479) och soliditeten till 43 procent (39). Eget kapital per aktie uppgick till 110 kr (100). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter var substansvärdet per aktie 129 kr (118). EPRA NAV uppgick till 126 kr (115). Utdelningen om totalt 579 Mkr som beslutades vid årsstämman den 11 april 2016 kommer att minska eget kapital under andra kvartalet.

## Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 211 Mkr (197). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 67 Mkr (27). Det positiva kassaflödet från rörelsekapitalet förklaras av erhållna köpeskillingar för tidigare sålda fastigheter. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 1 522 Mkr (-366), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med -1 799 Mkr (182). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av fastighetsförvärv samt av projekten. Sammantaget förändrades likvida medel med 1 Mkr (39) under perioden.

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2016

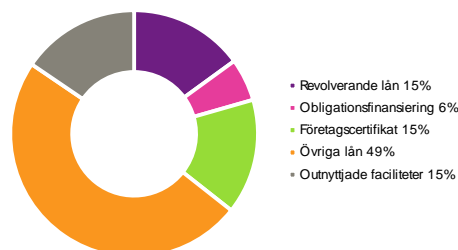
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	7 819	3,43	41
1-2 år	1 850	2,10	10
2-3 år	4 500	3,51	22
3-4 år	1 000	2,13	5
4-5 år	-	-	-
5-6 år	1 000	2,68	5
6-7 år	800	1,00	4
7-8 år	900	1,02	5
8-9 år	900	1,05	5
9-10 år	500	1,00	3
<b>Totalt</b>	<b>19 269</b>	<b>2,83</b>	<b>100</b>

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

## LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2016

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	3 438
< 1 år	5 617	2 397
1-2 år	4 418	3 063
2-3 år	6 395	4 000
3-4 år	1 125	1 125
4-5 år	-	-
5-10 år	3 993	3 993
10-15 år	-	-
15-20 år	-	-
20-25 år	1 253	1 253
<b>Totalt</b>	<b>27 801</b>	<b>19 269</b>

## FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



**Grönt MTN-program  
om 2 Mdkr  
lanserat i april**

# Verksamheten jan-mar 2016<sup>1</sup>

Den starka hyresmarknaden innebar i inledningen av året stigande hyresnivåer vid ny- och omförhandlingar. Högre hyresnivåer och lägre avkastningskrav på fastighetsmarknaden innebar också fortsatt stigande fastighetsvärden. De lägre avkastningskraven bekräftades av försäljningen av Uarda 5, Arenastaden under första kvartalet.

## 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 2016 ägde Fabege 84 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 40,5 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 7,8 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 93 procent (93). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 94 procent (94).

Under första kvartalet tecknades 40 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 42 Mkr (44) varav 58 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 30 Mkr (32) medan nettouthyrningen var 12 Mkr (12). Nyuthyrningarna avsåg framför allt förvaltningsuthyrningar. Största uppsägningen avsåg Åhléns i fastigheten Orgeln 7, Sundbyberg, som efter att Svenska Spel flyttat till Arenastaden i inledningen av året, nu tomställs för ombyggnation. Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var fortsatt framgångsrikt. Ett kontraktsvärde om cirka 34 Mkr omförhandlades under kvartalet med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 23 procent. Omförhandlingsvolymen var dock låg vilket är normalt för ett första kvartal. Volymen avslut förväntas öka under andra kvartalet. Återköpsgraden under perioden uppgick till 81 procent (81).

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första kvartalet tillträdde fastigheten Fräsaren 9 i Solna Business Park. Köpeskillingen uppgick till 152 Mkr. Fastigheten klassificeras som en förädlingsfastighet. Vidare avyttrades fastigheten Uarda 5 till Union Investment för en köpeskilling om drygt 2,2 Mdkr. Försäljningen gav ett realiserat resultat om 159 Mkr före skatt och 420 Mkr efter skatt (inklusive upplösning av uppskjuten skatt).

Fastigheten Oxen Mindre 33, City, delades genom fastighetsbildning i två fastigheter varvid bostadsdelen avskiljdes i en separat 3D-fastighet.

## Värdeförändringar på fastigheter

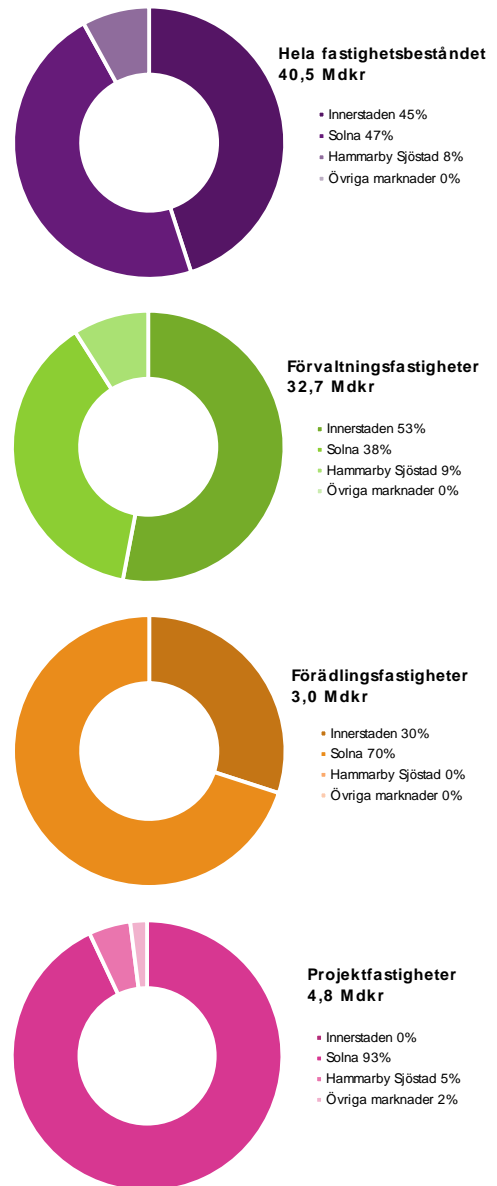
Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Drygt 25 procent av fastigheterna externvärderades under första kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 40,5 Mdkr (40,3).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 519 Mkr (707). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under perioden och uppgick avrundat till 4,8 procent (4,9). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 974 Mkr (620) var främst hänförlig till lägre avkastningskrav på marknaden samt fastigheter med stigande hyresnivåer. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 545 Mkr (87) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2015 och för balansposter per 31 december 2015.

## FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE

31 mars 2016



## Projekt och investeringar

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

Under perioden uppgick investeringarna till 486 Mkr (496) i befintliga fastigheter och projekt varav 377 Mkr (423) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 145 procent. Till den starka värdeförändringen i projektportföljen bidrog uppvärdering av tre projektfastigheter där projekten är avslutade eller nära avslut.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 109 Mkr, bland annat avseende energi-investeringar och hyresgästanpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

### Avslutade projekt

I februari färdigställdes Uarda 7, Arenastaden, där bland andra Svenska Spel och Handelsbanken nu flyttat in. Fortsatta inflyttningar sker successivt under andra kvartalet. Fastigheten är uthyrd till 91 procent. I samband med färdigställandet överfördes fastigheten från projekt till förvaltning.

### Större pågående projekt

Nybyggnationen av Nationalarenan 8 är färdigställd och slutbesiktigad. Projektet har löpt på mycket bra. TeliaSonera fick i inledningen av andra kvartalet tillträde till fastigheten och inflyttning sker till sommaren. Fastigheten kommer att överföras i förvaltning under andra kvartalet.

Uppförandet av kontorsbyggnaden på fastigheten Uarda 6 fortgår. Montage av stomme och fasad är huvudsakligen klart. Arbete med stomkomplettering och installationer pågår. Investeringen uppgår till drygt 500 Mkr. Fastigheten är uthyrd till H&M och Siemens med inflyttning i april respektive november 2017. Uthyrningsgraden uppgår till 70 procent.

Byggnationen av SEBs kontor i fastigheten Pyramiden 4, Arenastaden, löper på. Hela stommen och de första kontorsplanerna kommer att vara färdigställda till sommaren. För närvarande pågår arbeten med stomkomplettering, installationer och inredning. Genom ett tilläggsavtal med SEB utökades kontorsytan till cirka 72 200 kvm med ett totalt hyresvärde om 182 Mkr per år. Investeringen uppgår till drygt 2,3 Mdkr och kontoret beräknas stå klart för inflyttning i två etapper våren 2017 respektive våren 2018. Fastigheten är fullt uthyrd till SEB.

I augusti 2015 fattades beslut om uppförande av ett kontorshus på fastigheten Signalen 3, Arenastaden. Investeringen uppgår till 1 080 Mkr. ICA har tecknat avtal motsvarande 75 procent av den uthyrningsbara ytan. Markarbeten har påbörjats och kontoret beräknas stå klart för inflyttning under tredje kvartalet 2018.

I december 2015 förvärvades fastigheten Lagern 2 i sin helhet. På fastigheten ska ett nytt kontorshus om ca 10 000 kvm uppföras. Investeringen uppgår till drygt 500 Mkr. Arbete med grundläggning påbörjades i januari 2016. Fastigheten är delvis uthyrd till Telenor Sverige med inflyttning under andra halvåret 2018. Uthyrningsgraden uppgår till 67 procent.

## FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2016

Förändring av fastighetsvärde (mkr)	2016
Ingående verkligt värde 2016-01-01	40 279
Fastighetsförvärv	152
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	486
Orealiserade värdeförändringar	1 519
Försäljning, utrangering och övrigt	-1 969
Utgående verkligt värde 2016-03-31	40 467

## FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-MAR 2016

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Uarda 5	Arenastaden	Kontor	44 269
<b>Kvartal 2</b>			
<b>Kvartal 3</b>			
<b>Kvartal 4</b>			
Totalt fastighetsförsäljningar			44 269

## FASTIGHETSFÖRVÄRV JAN-MAR 2016

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Fräsaren 9	Solna	Kontor	9 541
<b>Kvartal 2</b>			
<b>Kvartal 3</b>			
<b>Kvartal 4</b>			
Totalt fastighetsförvärv			9 541

### FABEGES FÖRSTA BREEAM-IN-USE CERTIFIERINGAR KLARA UNDER FÖRSTA KVARTALET

Fabege har som mål att miljöcertifiera hela fastighetsbeståndet. Under första kvartalet erhöll sex fastigheter BREEAM-In-Use certifikat.

På bilden: Hägern mindre 7, Drottninggatan 27-29, BREEAM-In-Use Nivå Very Good



## PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR

31 mars 2016

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 (del av Lagern 2)	Kontor	Solna	Q2-2018	16 300	67%	44	148	529	31
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q2-2016	42 000	100%	109	2 046	1 311	1 292
Pyramiden 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	72 200	100%	182	1 365	2 350	852
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q3-2018	30 500	75%	87	256	1 080	29
Uarda 6	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	18 000	70%	50	512	570	349
<b>Summa</b>				<b>179 000</b>	<b>90%</b>	<b>472</b>	<b>4 327</b>	<b>5 840</b>	<b>2 553</b>
Övriga Mark- och projektfastigheter							475		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 029		
<b>Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter</b>							<b>7 831</b>		

<sup>1</sup> Operativ uthyrningsgrad per 31 mars 2016.

<sup>2</sup> Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 472 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2016.

## FASTIGHETSBESTÄNDET

31 mars 2016

	31 mar 2016					jan-mar 2016		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde <sup>2</sup> Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
<b>Fastighetsinnehav</b>								
Förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	62	915	32 636	2 046	94	474	-110	364
Förädlingsfastigheter <sup>1</sup>	7	130	3 029	144	89	31	-9	22
Mark och projektfastigheter <sup>1</sup>	15	25	4 802	17	29	2	-3	-1
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>1 070</b>	<b>40 467</b>	<b>2 207</b>	<b>93</b>	<b>507</b>	<b>-122</b>	<b>385</b>
Varav Innerstaden	30	403	17 910	1 061	94	251	-62	189
Varav Solna	38	549	19 107	924	92	208	-49	159
Varav Hammarby Sjöstad	11	117	3 313	221	89	48	-11	37
Varav Övriga	5	1	137	1	100	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>1 070</b>	<b>40 467</b>	<b>2 207</b>	<b>93</b>	<b>507</b>	<b>-122</b>	<b>385</b>
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-40
<b>Summa driftöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration</b>								<b>345</b> <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Se definitioner på sidan 15.

<sup>2</sup> I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 102 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 mars) ej avräknade.

<sup>3</sup> Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 mars 2016 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott 345 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 355 Mkr förklaras av att driftöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och nyförvärvade/ färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/ varit färdigställda under hela perioden januari-mars 2016. Koncerninterna hyresintäkter har återlagts i tabellen.

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

Belopp i Mkr	2016				2015			
	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	486	33		519	468	34		502
Fastighetskostnader	-151	-13		-164	-139	-13		-152
<b>Driftsöverskott</b>	<b>335</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>355</b>	<b>329</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>350</b>
Överskottsgrad, %	69%	61%	0%	68%	70%	62%	0%	70%
Central administration	-13	-3		-16	-14	-2		-16
Räntenetto	-106	-25		-131	-137	-16		-153
Resultatandelar i intressebolag	-13	0		-13	-11	-2		-13
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>203</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>	<b>195</b>	<b>167</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>168</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter			160	160	0	0	1	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	974	545		1 519	620	87		707
<b>Resultat före skatt per segment</b>	<b>1 177</b>	<b>537</b>	<b>160</b>	<b>1 874</b>	<b>787</b>	<b>88</b>	<b>1</b>	<b>876</b>
Värdeförändringar räntederivat och aktier				-118				10
<b>Resultat före skatt</b>				<b>1 756</b>				<b>886</b>
Fastigheter, marknadsvärde	32 636	7 831		40 467	30 282	3 481		33 763
Uthyrningsgrad, %	94%	83%		93%	94%	76%		93%

<sup>1</sup> Se definitioner på sid 15



# Övrig finansiell information

## Personal

Vid kvartalets slut var 149 personer (141) anställda i Fabekongruppen.

## Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 36 Mkr (38) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -521 Mkr (37).

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

## Årsstämma den 11 april 2016

Vid Fabeges årsstämma den 11 april fastställdes styrelsens förslag till utdelning för år 2015 med 3:50 kr per aktie. För övriga beslut se pressmeddelande samt stämmohandlingar på Fabeges webbplats.

## Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2016 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.

# ≥35 %

## Ny målsättning för soliditet

## 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 2015 (sidorna 56-59). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i riskanalysen samt i känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen 2015 (sidorna 49-61).

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 2015. Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2015 (sidorna 58-59 och 71-74).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2015. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. Belåningsgraden ska uppgå till maximalt 55 procent.

## KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	20,8
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	19,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	22,1
Fastighetskostnader	1%	6,6
Räntekostnader, rullande 12 månader <sup>1</sup>	+/- 1%-enhet	25 / 77
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	192,7

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.

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	316	43,5%	47,1%
0	0	43,2%	47,6%
-1	-316	42,9%	48,1%

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

## Händelser efter balansdagen

Vid Fabeges årsstämma den 11 april beslutades om utdelning med 3:50 kr per aktie. Utdelningen betalades ut den 18 april.

Den 22 april lanserade Fabege ett MTN-program om 2 000 Mkr med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö. Efterfrågan på gröna obligationer för att finansiera miljöriktiga och hållbara tillgångar ökar. Genom att utveckla och integrera motsvarande villkor i sitt MTN-program kan Fabege erbjuda investerare att delta i finansiering av utvalda hållbara fastigheter via obligationer. Samtliga obligationer under programmet kommer att vara gröna obligationer. För att säkerställa att programmet uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven har det oberoende analysinstitutet Sustainalytics granskat de gröna villkoren i MTN-programmet. Avsikten är att notera emitterade obligationer under programmet på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List. Återförsäljare för programmet är Handelsbanken och Swedbank.

### Säsongsvariationer

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

### Marknadsutsikter

I inledningen av 2016 står såväl fastighets- som hyresmarknad fortsatt mycket starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för ett starkt resultat också 2016. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader kommer att ge ett förbättrat förvaltningsresultat. Fabege står väl positionerat med rätt laguppställning att tillvarata kommande affärsmöjligheter.

### Redovisningsprinciper

Fabege upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet

med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2016 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

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

Stockholm 26 april 2016



CHRISTIAN HERMELIN  
Verkställande direktör

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

# Fabegeaktien

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

## DE 15 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 2016-03-31<sup>1</sup>

	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. **	5 897 993	3,6	3,6
Investment AB Öresund	5 500 000	3,3	3,3
Handelsbanken Fonder	4 319 727	2,6	2,6
Länsförsäkringar Fonder	4 091 006	2,5	2,5
Qviberg Mats med familj	3 747 868	2,3	2,3
Norges Bank Investment Management	2 980 965	1,8	1,8
Principal Fonder	2 899 244	1,8	1,8
ENA City AB	2 740 300	1,7	1,7
SHB pensionskassa	2 420 000	1,5	1,5
Folketrygdfondet	2 170 292	1,3	1,3
Carnegie Fonder	2 162 000	1,3	1,3
Stichting Pensioenfonds ABP	2 012 690	1,2	1,2
ING Fonder	1 955 995	1,2	1,2
Blue Sky Group Pensioenfonds	1 440 207	0,9	0,9
<b>Totalt 15 största aktieägare</b>	<b>69 389 437</b>	<b>42,0</b>	<b>42,0</b>
Övriga utländska ägare	51 602 170	31,2	31,2
Övriga svenska ägare	44 399 965	26,8	26,8
<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>

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

\*\* = Aktierna ägs helt eller delvis via förvaltarregistrerade konton. Ägandet har bekräftats via flaggningsmeddelanden till Finansinspektionen och verifierades 2016-02-23

Källa: Modular Finance AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB.

## AKTIEINFORMATION



Fabegeaktien handlas på Nasdaq Stockholm, BOAT, BATS Chi-X och London Stock Exchange.  
Antal aktieägare per 31 mars 2016: 39 190

## BYGGET AV UARDA 7 PÅ EVENEMANGSGATAN/DALVÄGEN I ARENASTADEN ÄR FÄRDIGT

Nu är fastigheten Uarda 7 i Arenastaden färdigställd och i januari slog hyresgästen "Le Velo Bistro & Rendez Vous" upp portarna för allmänheten. Sodexo och Svenska Spel har också tillträtt sina lokaler under januari, respektive februari. Under perioden har även två bankkontor öppnat i huset och den första juli flyttar KPMG in i sina lokaler. Uthyrningsgraden är för närvarande 91 procent. Fastigheten är miljöcertifierad enligt Breeam-SE nivå Very good.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015	2015 Rullande 12 mån	
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	apr 15 - mar 16
Hyresintäkter	519	502	1 998	2 015
Fastighetskostnader	-164	-152	-569	-581
<b>Driftsöverskott</b>	<b>355</b>	<b>350</b>	<b>1 429</b>	<b>1 434</b>
Överskottsgrad, %	68	70	72	70
Central administration	-16	-16	-65	-65
Päntenetto	-131	-153	-582	-560
Resultatandelar i intressebolag	-13	-13	-94	-94
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>195</b>	<b>168</b>	<b>688</b>	<b>715</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	160	1	21	180
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 519	707	3 252	4 064
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-118	-57	262	201
Värdeförändringar aktier	0	67	10	-57
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 756</b>	<b>886</b>	<b>4 233</b>	<b>5 103</b>
Aktuell skatt	-1	0	-2	-3
Uppskjuten skatt	-90	-181	-999	-908
<b>Periodens/ Årets resultat</b>	<b>1 665</b>	<b>705</b>	<b>3 232</b>	<b>4 192</b>
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				0
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner			2	2
<b>Periodens/ Årets totalresultat</b>	<b>1 665</b>	<b>705</b>	<b>3 234</b>	<b>4 194</b>
Resultat per aktie, kr	10:07	4:26	19:54	25:35
Totalresultat per aktie, kr	10:07	4:26	19:55	25:36
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	2016	2015	2015
	31 mar	31 mar	31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	40 467	33 763	40 279
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	906	1 634	923
Omsättningstillgångar	533	1 933	446
Kortfristiga placeringar	66	38	70
Likvida medel	33	62	32
<b>Summa tillgångar</b>	<b>42 006</b>	<b>37 431</b>	<b>41 751</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	18 144	13 951	16 479
Uppskjuten skatt	1 876	1 099	1 786
Övriga avsättningar	148	166	150
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	19 269	19 733	21 068
Övriga långfristiga skulder	621	-	619
Derivatinstrument	777	977	658
Ej räntebärande skulder	1 171	1 505	991
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>42 006</b>	<b>37 431</b>	<b>41 751</b>
Soliditet, %	43	37	39
Eventualförpliktelser	433	1 058	433

<sup>1</sup> Varav kortfristiga 5 835 Mkr (7 058)

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Varav hänförligt till moderbolagets	
	Eget kapital	aktieägare
<b>Eget kapital 2015-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning</b>	<b>13 783</b>	<b>13 783</b>
Kontantutdelning	-538	-538
Periodens resultat	3 232	3 232
Övrigt totalresultat	2	2
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>16 479</b>	<b>16 479</b>
Kontantutdelning	0	0
Periodens resultat	1 665	1 665
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Eget kapital 2016-03-31</b>	<b>18 144</b>	<b>18 144</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER<sup>1</sup>

Belopp i Mkr	2016	2015	2015
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
<b>Löpande verksamhet</b>			
Driftsöverskott	355	350	1 429
Central administration	-16	-16	-65
Återläggning avskrivningar	0	0	0
Erhållen ränta	2	3	25
Erlagd ränta	-130	-140	-689
Betald inkomstskatt	0	0	0
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>211</b>	<b>197</b>	<b>700</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar	35	-133	831
Förändring av kortfristiga skulder	32	160	211
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>67</b>	<b>27</b>	<b>1 042</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>278</b>	<b>224</b>	<b>1 742</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-472	-490	-2 770
Förvärv av fastigheter	-152	-	-985
Avyttring av fastigheter	2 143	163	604
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3	-39	440
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 522</b>	<b>-366</b>	<b>-2 711</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning till aktieägarna	-	-	-638
Förändring räntebärande skulder	-1 799	182	1 516
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 799</b>	<b>182</b>	<b>978</b>
Periodens kassaflöde	1	39	9
Likvida medel vid periodens början	32	23	23
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>33</b>	<b>62</b>	<b>32</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella	2016	2015	2015
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,6	12,2	13,2
Avkastning på eget kapital, %	38,5	20,3	21,4
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	2,6	2,2	2,3
Soliditet, %	43	37	39
Belåningsgrad fastigheter, %	48	58	52
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,4	1,3
<b>Aktierelaterade <sup>1</sup></b>			
Resultat per aktie, kr	10:07	4:26	19:54
Totalresultat per aktie, kr	10:07	4:26	19:55
Eget kapital per aktie, kr	110	84	100
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr		1:36	14:27
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	126	97	115
EPRA EPS	1,09	1,01	3,94
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	84	82	83
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	40 467	33 763	40 279
Uthyrbar yta, kvm	1 070 000	1 030 000	1 092 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93
Överskottsgrad, %	68	70	72

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

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

## 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.

IFRS, nivå 3	Koncernen		Moderbolaget	
	2016 31 mar	2015 31 dec	2016 31 mar	2015 31 dec
Ingående värde	-396	-521	-396	-521
Förvärv/ Investeringar	-	-	-	-
Värdeförändringar <sup>1</sup>	-26	125	-26	125
Förfall	-	-	-	-
<b>Utgående värde</b>	<b>-370</b>	<b>-396</b>	<b>-370</b>	<b>-396</b>
Bokfört värde	-370	-396	-370	-396

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

## SEGMENTSRAPPORTERING - OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Fastigheten Uarda 7 har efter färdigställande i februari omklassificerats från projektfastighet till förvaltningsfastighet. Den nyförvärvade fastigheten Fräsaren 9 i Solna Business Park klassificerades som en förädlingsfastighet.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015	2015
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Intäkter	36	38	146
Kostnader	-65	-60	-226
Finansnetto	-374	-25	152
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	0
Värdeförändringar räntederivat	-118	-57	262
Värdeförändringar aktier	0	67	36
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-521</b>	<b>-37</b>	<b>370</b>
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	114	22	8
<b>Periodens/ Årets resultat</b>	<b>-407</b>	<b>-15</b>	<b>378</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015	2015
	31 mar	31 mar	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 992	12 592
Övriga anläggningstillgångar	41 957	40 000	41 892
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>41 195</i>	<i>39 029</i>	<i>41 103</i>
Omsättningstillgångar	98	1 060	129
Likvida medel	32	59	30
<b>Summa tillgångar</b>	<b>54 603</b>	<b>54 111</b>	<b>54 643</b>
Eget kapital	11 894	12 409	12 301
Avsättningar	-103	68	68
Långfristiga skulder	36 869	32 778	35 118
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>23 589</i>	<i>21 383</i>	<i>21 724</i>
Kortfristiga skulder	5 943	8 856	7 156
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>54 603</b>	<b>54 111</b>	<b>54 643</b>

## Kvartalsöversikt

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2016		2015		2014			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Hysesintäkter	519	505	495	496	502	522	526	526
Fastighetskostnader	-164	-156	-130	-131	-152	-157	-144	-137
<b>Driftsöverskott</b>	<b>355</b>	<b>349</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	<b>350</b>	<b>365</b>	<b>382</b>	<b>389</b>
Överskottsgrad, %	68%	69%	74%	74%	70%	70%	73%	74%
Central administration	-16	-17	-16	-16	-16	-21	-16	-15
Päntenetto	-131	-146	-143	-140	-153	-155	-158	-180
Resultatandelar i intressebolag	-13	-14	-59	-8	-13	-15	-17	-27
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>195</b>	<b>172</b>	<b>147</b>	<b>201</b>	<b>168</b>	<b>174</b>	<b>191</b>	<b>167</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	160	17	3	0	1	165	-	52
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1519	1282	590	673	707	570	258	299
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-118	151	-26	194	-57	-96	-90	-146
Värdeförändringar aktier	0	-26	-28	-3	67	22	-13	-16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1756</b>	<b>1596</b>	<b>686</b>	<b>1065</b>	<b>886</b>	<b>835</b>	<b>346</b>	<b>356</b>
Aktuell skatt	-1	-2	0	0	0	-	-3	16
Uppskjuten skatt	-90	-416	-167	-235	-181	75	-78	-49
<b>Periodens/ Årets resultat</b>	<b>1665</b>	<b>1178</b>	<b>519</b>	<b>830</b>	<b>705</b>	<b>910</b>	<b>265</b>	<b>323</b>

### FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2016		2015		2014			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
<b>Tillgångar</b>								
Fastigheter	40 467	40 279	37 630	36 361	33 763	32 559	33 868	33 257
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1	1	1	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	906	923	1 562	1 644	1 634	1 542	1 475	1 492
Omställningstillgångar	533	446	438	506	1 933	1 859	318	856
Kortfristiga placeringar	66	70	50	48	38	34	-	-
Likvida medel	33	32	37	411	62	23	198	263
<b>Summa tillgångar</b>	<b>42 006</b>	<b>41 751</b>	<b>39 718</b>	<b>38 971</b>	<b>37 431</b>	<b>36 018</b>	<b>35 860</b>	<b>35 869</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>								
Eget kapital	18 144	16 479	15 299	14 780	13 951	13 783	12 883	12 618
Uppskjuten skatt	1 876	1 786	1 502	1 335	1 099	918	1 060	984
Övriga avsättningar	148	150	159	159	166	166	158	158
Räntebärande skulder	19 269	21 068	20 513	20 436	19 733	19 551	20 136	20 402
Övriga långfristiga skulder	621	619	617	615	-	-	-	-
Derivatinstrument	777	658	809	783	977	920	824	734
Ej räntebärande skulder	1 171	991	819	863	1 505	680	799	973
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>42 006</b>	<b>41 751</b>	<b>39 718</b>	<b>38 971</b>	<b>37 431</b>	<b>36 018</b>	<b>35 860</b>	<b>35 869</b>

### NYCKELTAL

	2016		2015		2014			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
<b>Finansiella</b>								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,6	18,4	9,2	13,7	12,2	11,7	6,1	6,4
Avkastning på eget kapital, %	38,5	29,7	13,8	23,2	20,3	27,3	8,3	10,3
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	2,6	2,3	2,4	2,5	2,2	2,2	2,3	2,1
Soliditet, %	43	39	39	38	37	38	36	35
Belåningsgrad fastigheter, %	48	52	55	56	58	60	59	61
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,6	1,6
<b>Aktierelaterade</b>								
Periodens resultat per aktie, kr	10:07	7:12	3:14	5:02	4:26	5:50	1:60	1:95
Eget kapital per aktie, kr	110	100	93	89	84	83	78	76
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr <sup>1</sup>	1:75	4:82	1:10	6:99	1:36	-5:27	0:26	-2:07
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde	126	115	107	102	97	94	89	87
EPRA EPS	1:09	0:99	0,91	1,17	1,01	1,04	1,12	1,01
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, %		93	92	92	93	94	92	92
Överskottsgrad, %	68	69	74	74	70	70	73	74

<sup>1</sup> Nyckeltalet påverkas 2014 av skattebetalningar om -1 607 Mkr till följd av domar i skatteärenden hänförligt till tidigare fastighetstransaktioner.

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

## 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.

### BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

### DIREKTAVKASTNING, AKTIE

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 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

Driftöverskott minus central administration i förhållande till räntenettet (räntekostnader minus räntetäckningar).

### 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

Fabege 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.

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

Per den 31 mars 2016 ägde Fabege 84 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 40,5 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 1,1 Mdkr.

## Affärsidé

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

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

## Affärsmodell

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

## Strategi

Fabeges 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. Fabeges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad.

Attraktiva lägen ger låg vakans i förvaltningsbeståndet. Moderna fastigheter möjliggör flexibla lösningar och attraherar kunder. Med samlade bestånd och en stark lokal närvaro blir investeringar som höjer attraktionen för området till nytta för många av Fabeges kunder.

## Värde drivande faktorer

Fabeges verksamhet påverkas av ett antal yttre faktorer, som tillsammans med transaktionsvolymen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm bildar förutsättningar för bolagets framgång.

### Stockholm växer

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

### Förändrad efterfrågan

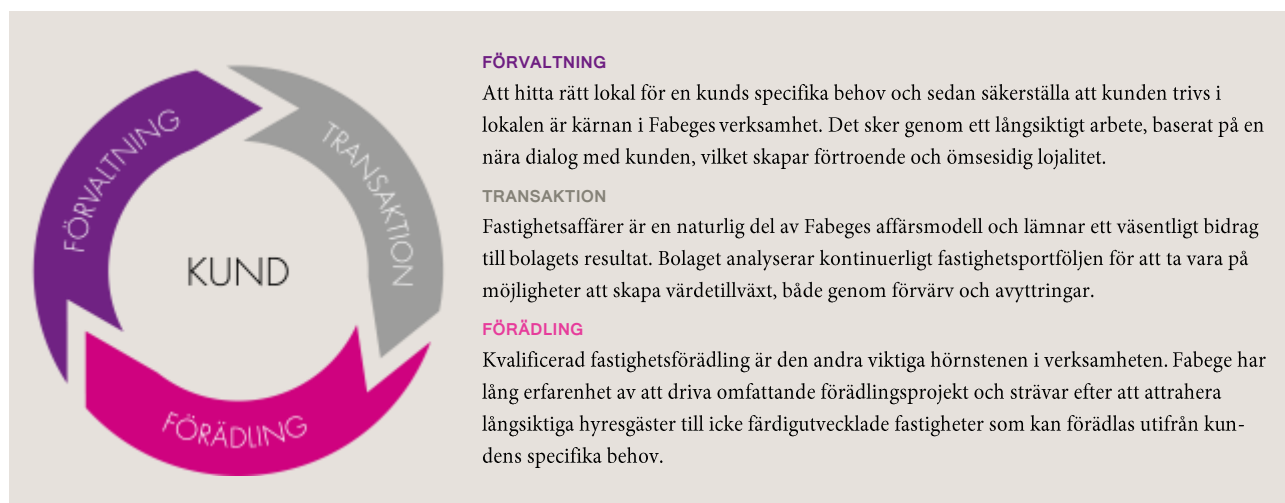
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

### Ekonomisk utveckling

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

### Hållbar stadsutveckling

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



## KALENDER

Delårsrapport jan-jun	8 juli 2016
Delårsrapport jan-sep	20 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	2 februari 2017

## PRESSMEDDELANDEN UNDER FÖRSTA KVARTALET

2016-03-03	Kallelse till årsstämma i Fabege AB (publ)
2016-02-29	Fabeges årsredovisning är tillgänglig via bolagets webbplats
2016-02-22	Mia Häggström ny hållbarhetschef på Fabege
2016-02-04	Fabege avyttrar Uarda 5, Arenastaden
2016-02-04	Stark värdetillväxt gav rekordresultat
2016-02-04	Bokslutskommuniké januari – december 2015
2016-01-27	Valberedningens förslag till styrelse och ordförande i Fabege inför årsstämman 2016

## Följ oss på nätet, [www.fabege.se](http://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 kvartalsrapporten den 26 april 2016.



**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 26 april 2016.*

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)  
Internet: [www.fabege.se](http://www.fabege.se)  
Organisationsnummer: 556049-1523  
Styrelsens säte: Stockholm

**Fabege**