

2016

Q3

Sammandrag, Mkr

	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep
Hyresintäkter	534	495	1 573	1 493
Driftsöverskott	401	365	1 125	1 080
Förvaltningsresultat	229	147	637	516
Resultat före skatt	2 051	686	5 166	2 637
Resultat efter skatt	1 616	519	4 346	2 054
Överskottsgrad, %	75	74	72	72
Belåningsgrad fastigheter, %			47	55
EPRA NAV, kr per aktie			144	107

Januari – september 2016¹

- Hyresintäkterna ökade till 1 573 Mkr (1 493) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 9 (4) procent.
- Driftsöverskottet ökade till 1 125 Mkr (1 080). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 10 procent. Överskottsgraden uppgick till 72 procent (72).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 procent till 637 Mkr (516).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4 660 Mkr (1 974) och på räntederivat till -131 Mkr (111).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 5 166 Mkr (2 637).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 346 Mkr (2 054), motsvarande 26:28 kr per aktie (12:42).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 87 Mkr (78). Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 24 procent.
- Soliditeten uppgick till 44 procent (39) och belåningsgraden uppgick till 47 procent (55).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2015 och för balansposter per 31 december 2015.



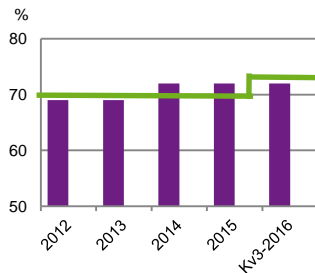
Christian Hermelin, VD

Kommentar av Christian Hermelin, VD

Fortsatt hyrestillväxt och stigande värden

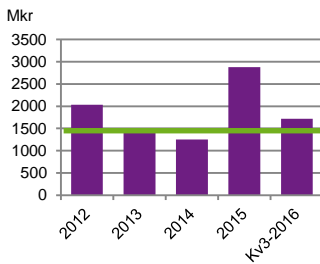
De goda förutsättningarna med stigande hyresnivåer, sjunkande avkastningskrav och fortsatt mycket låga räntenivåer består och vi ser fortsatt stark efterfrågan och stigande fastighetsvärden på kvalitet vilket också avspeglas i periodens resultat.

ÖVERSKOTTSGRAD



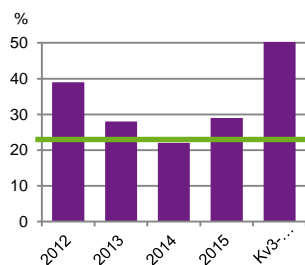
Långsiktigt mål 2020: 75 %

INVESTERINGSVOLYM



Mål: Minst 1 500 Mkr per år

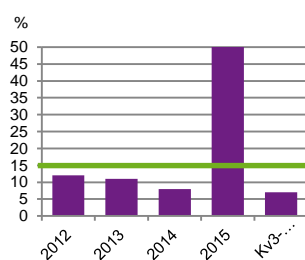
AVKASTNING PROJEKT



Mål: Minst 20 %

1) Avkastning för projekt Q3 2016 uppgick till 82 %

TRANSAKTIONSVINST²



Mål: 10 %

2) Transaktionsvinsten för 2015 uppgick till 84 %

Fortsatt stark marknad

Efter en intensiv vår var tempot på nyuthyrningssidan som förväntat lite lugnare under sommaren och inledningen av hösten. Nettouthyrningen i tredje kvartalet uppgick till 4 Mkr. Omförhandlingarna fortsätter att bidra med ökade hyresnivåer på över 20 procent i förhållande till senast genomförda omförhandlingar vilka vanligen gjordes för cirka tre år sedan. De nivåer vi tecknar avtal på idag visar att hyrestillväxten accelererat sedan årsskiftet.

Goda resultatbidrag från alla affärsmodellens delar

Vi ser nu att hyresintäkterna i identiskt bestånd växer, både som ett resultat av färdigställda projekt och till följd av att högre hyresnivåer successivt får genomslag i resultatet. Överskottsgraden uppgick till 72 procent. Vi är nöjda för stunden men jobbar vidare mot det långsiktiga målet 75 procent. Glädjande är att förvaltningsresultatet förbättrats som en följd av växande hyresintäkter och fortsatt låga räntekostnader. Värde tillväxten i förvaltningsportföljen fortsatte. I inledningen av året hänfördes större delen av värdeökningarna till lägre avkastningskrav. Under tredje kvartalet drevs värde tillväxten främst av högre hyresnivåer.

Även projektportföljen bidrog med stark värde tillväxt. Alla våra stora projekt löper som planerat. I dagens starka marknad ligger avkastningen efter nio månader på 82 procent, vilket är väl över vår målsättning om minst 20 procent. Efter att de sista hyresgästerna evakuerats från fastigheten Orgeln 7, Sundbyberg har vi startat ett projekt med en beräknad investering om 944 Mkr. Genom att totalrenovera det befintliga huset och bygga på fyra våningar skapar vi en toppmodern kontorsfastighet på ca 36 000 kvm inklusive butiker och service. Projektet skapar precis det som kunderna efterfrågar i stor utsträckning idag, nämligen moderna kontor i ett attraktivt läge med gott om service och ypperliga allmänna kommunikationer. Med dessa förutsättningar är jag övertygad om att vi kommer teckna avtal i god tid innan fastigheten färdigställs sommaren 2018.

Vi har också genomfört ett par fastighetsförsäljningar under hösten, samtliga avser fastigheter med låg utvecklingspotential och utanför Fabeges prioriterade områdena. Tillsammans med försäljningen av Uarda 5 i februari bidrog försäljningarna väsentligt till det totala resultatet. Efter kvartalsskiftet meddelade vi att Fabege kommer att erhålla en tilläggsköpeskilling från en affär som genomfördes 2010. Tilläggsköpeskillingen innebär ett resultat tillskott på minst 200 Mkr, vilket kommer att redovisas i fjärde kvartalet 2016.

Konkurrenskraftig kapitalmarknad och mer grön finansiering

Intresset för våra emissioner på kapitalmarknaden är stort och villkoren är fortsatt mycket gynnsamma. Vi har ännu inte sett någon negativ effekt av flera bankers val att avstå från att publicera skugggratingar. SEB har valt att fortsätta med skugggrating och gav Fabege ratingen BBB-. Certifikatsprogrammet är idag fullt utnyttjat och vi har efter sommaren emitterat ytterligare 460 Mkr i en grön obligation via Nya SFF.

Marknadsutsikter

Aktiemarknaden har varit turbulent under senaste tiden med kursfall i fastighetssektorn efter oro för bland annat konjunkturavmattning och räntepågång. Stibor ser dock ut att stanna kvar på negativ nivå under det kommande året och förbli på låg nivå under en längre period framöver, vilket är gynnsamt för fastighetssektorn. Såväl fastighets- som hyresmarknad står fortsatt mycket starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för ett starkt resultat 2016. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader bedöms ge ett förbättrat förvaltningsresultat. Fabege står väl positionerat med rätt laguppställning att tillvarata kommande affärsmöjligheter.

Resultat jan – sep 2016¹

Ökade hyresintäkter, lägre räntekostnader och ett förbättrat resultat från intressebolag medförde att förvaltningsresultatet ökade med 23 procent. Fortsatt värdetillväxt i fastighetsportföljen bidrog till periodens starka resultat.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 4 346 Mkr (2 054), motsvarande 26:28 kr per aktie (12:42). Periodens resultat före skatt ökade till 5 166 Mkr (2 637). Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade till följd av den starka utvecklingen på hyres- och fastighetsmarknaden.

Hyresintäkterna uppgick till 1 573 Mkr (1 493) och driftsöverskottet uppgick till 1 125 Mkr (1 080). Avslutade projekt bidrog till intäktstillväxten, vilket till viss del motverkades av avyttringen av Uarda 5. I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 9 procent och driftsöverskottet ökade med cirka 10 procent. Överskottsgraden uppgick till 72 procent (72).

Ökningen av kostnaderna för central administration berodde främst på att avsättningen till Fabeges vinstandelsstiftelse har fördubblats i enlighet med årsstämmans beslut.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 182 Mkr (4) och avsåg främst resultat av försäljningen av Uarda 5 i Arenastaden samt Pan 1, Gamla Stan. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 4 478 Mkr (1 970). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 3 312 Mkr (1 631) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt lägre avkastningskrav på samtliga Fabeges delmarknader. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,70 procent (4,94 vid årsskiftet). Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 1 166 Mkr (339), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till - 23 Mkr (-80). I posten ingick ett positivt resultat från avvecklingen av den gemensamma verksamheten i gamla SFF med 18 Mkr. I övrigt avsåg posten främst Arenabolaget i Solna KB.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till - 131 Mkr (111) främst till följd av lägre långräntor. Räntenettet minskade till -412 Mkr (-436) främst till följd av lägre marknadsräntor.

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 044 Mkr (1 035) motsvarande 73 procent överskottsgrad (73). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (92). Förvaltningsresultatet uppgick till 663 Mkr (515). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 312 Mkr (1 631).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 81 Mkr (45) motsvarande 56 procent överskottsgrad (58). Förvaltningsresultatet uppgick till -26 Mkr (1). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 166 Mkr (339).

Segmentet Transaktion skapade genom fastighetsförsäljningarna under perioden realiserade värdeförändringar om 182 Mkr (4).

Omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentrapportering på sidan 15.

Kvartal 3 i korthet¹

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 23 Mkr (95) och nettouthyrningen uppgick till 4 Mkr (28).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 229 Mkr (147).
- Fastighetsportföljen visade en orealiserad värdetillväxt om 1 760 Mkr (590) varav projekt 464 Mkr (121).
- Undervärdet i derivatportföljen minskade med 42 Mkr (ökning med 26) till följd av lägre långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 616 Mkr (519).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2016	2015
	jan-sep	jan-sep
Förvaltningsresultat	663	515
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	3 312	1 631
Bidrag Förvaltning	3 975	2 146
<hr/>		
Förvaltningsresultat	-26	1
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	1 166	339
Bidrag Förädling	1 140	340
<hr/>		
Realiserade värdeförändringar	182	4
Bidrag Transaktion	182	4
<hr/>		
Totalt bidrag från verksamheten	5 297	2 490

11 %

Värdetillväxt

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2015 och för balansposter per 31 december 2015.

Finansiering

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

De räntebärande skulderna uppgick vid kvartalets slut till 20 818 Mkr (21 068), med en genomsnittlig ränta om 2,63 procent exklusive och 2,75 procent inklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 3 086 Mkr.

Under det tredje kvartalet gjorde Fabege ytterligare en grön emission om 460 Mkr på två års löptid inom ramen för det delägda Nya Svensk FastighetsFinansiering (Nya SFF). Genom att etablera ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö lanserade Fabege i april en ny grön finansieringsmöjlighet om 2 000 Mkr. En första emission om 600 Mkr med två års löptid gjordes i maj. Förutom dessa har bolaget sedan tidigare en grön finansiering från Europeiska Investeringsbanken samt ett grönt banklån. Totalt uppgår den gröna finansieringen till 12 procent av utestående lån eller 16 procent av totala låneramar. I takt med att bolagets fastigheter miljöcertifieras är målsättningen att även finansieringen ska vara hållbar och Fabege välkomnar och uppmuntrar de nya ansvarsfulla finansieringsmöjligheter som etableras på marknaden.

Per den 30 september hade Fabege utestående obligationer om totalt 1 733 Mkr via Nya SFF, varav 866 Mkr var gröna obligationer.

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

Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,9 år och belåningsgraden till 47 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,5 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 84 dagar. Under perioden gjordes ytterligare räntebindningar om 1 300 Mkr på sju till tio års löptid. Fabeges derivatportfölj bestod därefter av ränteswapar om totalt 8 800 Mkr, med förfall till och med 2026 och en fast årlig ränta mellan 0,40 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 5 100 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och med förfall 2017 och 2018. För 67 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 30 september till 789 Mkr (658). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värddeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 20 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal och obligationsprogram. I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 2 000 Mkr (1 904), vars räntor om 39 Mkr (30) aktiverats.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2016

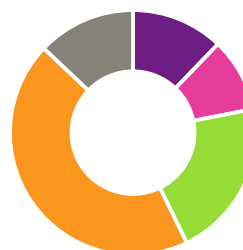
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	8 321	3,47	40
1-2 år	5 210	3,10	25
2-3 år	1 987	1,52	9
3-4 år	-	-	-
4-5 år	1 000	2,68	5
5-6 år	400	1,01	2
6-7 år	800	0,85	4
7-8 år	1 000	0,96	5
8-9 år	1 100	1,00	5
9-10 år	1 000	1,02	5
Totalt	20 818	2,63	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2016

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	4 994
< 1 år	7 260	1 840
1-2 år	4 878	4 223
2-3 år	5 395	3 390
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
Totalt	28 904	20 818

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



- Revolverande lån 12%
- Obligationsfinansiering 10%
- Företagscertifikat 21%
- Övriga lån 44%
- Outnyttjade faciliteter 13%

**12 % av
finansieringen är nu
grön**

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -820 Mkr (-583). I beloppet inkluderades upplösning av uppskjuten skatteskuld i samband med fastighetsförsäljningar med 270 Mkr. Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 20 246 Mkr (16 479) och soliditeten till 44 procent (39). Eget kapital per aktie uppgick till 122 kr (100). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter var substansvärdet per aktie 145 kr (118). EPRA NAV uppgick till 144 kr per aktie (115).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 568 Mkr (551). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -80 Mkr (1 013). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 345 Mkr (-1 973), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med -829 Mkr (423). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekten. Sammantaget förändrades likvida medel med 4 Mkr (14) under perioden.

144 kr/aktie

EPRA NAV 30 september 2016

FABEGE HÖGT RANKAD AV GRESB

I GRESB:s globala undersökning av hållbarhetsarbetet inom världens fastighetsbolag rankas Fabege fortfarande högst i Sverige och nummer 2 bland Europas noterade fastighetsbolag inom kategorin kontor. Det är med stor tillfredsställelse vi noterat att både antalet företag som deltagit i undersökningen ökat och att många företag och organisationer varit framgångsrika i sitt hållbarhetsarbete.

Fabege har fortsatt höga ambitioner och arbetar bland annat intensivt med certifiering av hela fastighetsbeståndet, minskad energiförbrukning samt att öka den gröna finansieringen.



Verksamheten jan-sep 2016¹

Den starka hyresmarknaden med stigande hyresnivåer vid ny- och omförhandlingar och sjunkande avkastningskrav medförde fortsatt ökade fastighetsvärden. Successivt under året har effekten av nyuthyrningar och omförhandlingar på bra nivåer fått ett större genomslag vid värderingarna.

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. Den 30 september 2016 ägde Fabege 82 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 44,7 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 7,6 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 93 procent (92). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 94 procent (92).

Under perioden tecknades 128 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 160 Mkr (202) varav 84 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 73 Mkr (124) medan nettouthyrningen var 87 Mkr (78). Större nyuthyrningar under perioden avsåg projektuthyrningar till 3 i Pelaren 1, Globen och Ambea i Uarda 6, Arenastaden samt ett antal förvaltningsuthyrningar. Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var fortsatt framgångsrikt. Ett kontraktvärde om 134 Mkr omförhandlades under perioden med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 24 procent vilket speglar den starka hyresmarknaden sedan årsskiftet. Återköpsgraden under perioden uppgick till 79 procent (82).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första kvartalet tillträdde fastigheten Fräsaren 9 i Solna Business Park. Köpeskillingen uppgick till 152 Mkr. Fastigheten klassificeras som en förädlingsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades och tillträdde förvaltningsfastigheten Sadelplatsen 1, Järva krog. Köpeskillingen uppgick till 172 Mkr. Vidare avyttrades fastigheten Uarda 5 till Union Investment för en köpeskillning om drygt 2,2 Mdkr. Under tredje kvartalet avyttrades tre fastigheter, samtliga utanför Fabeges prioriterade marknader och med låg potential. Försäljningarna gav ett realiserat resultat om 182 Mkr före skatt och 452 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.

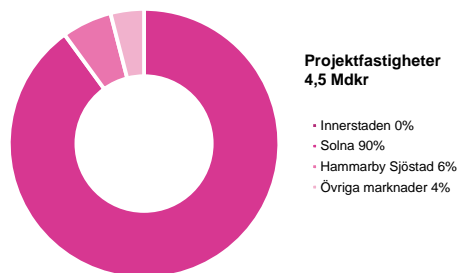
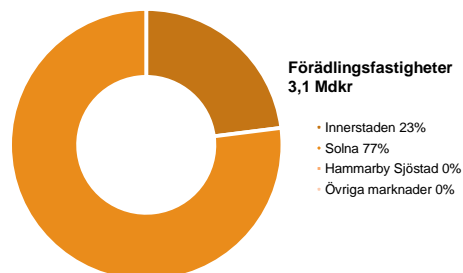
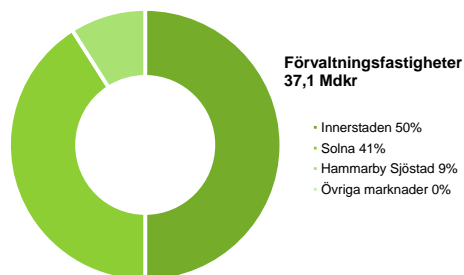
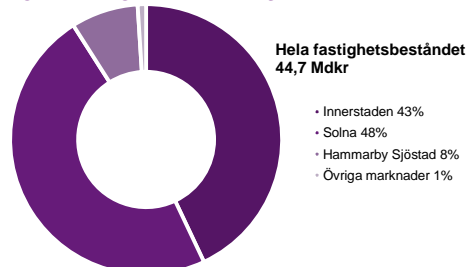
Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 28 procent av fastigheterna externvärderades under tredje kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 44,7 Mdkr (40,3).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 4 478 Mkr (1 970). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under perioden och uppgick avrundat till 4,70 procent (4,94 vid årsskiftet). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 3 312 Mkr (1 631) var främst hänförlig till lägre avkastningskrav på marknaden samt fastigheter med stigande hyresnivåer. Stigande hyresnivåer har successivt under året fått ett allt större genomslag på den positiva värdeförändringen. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 1 166 Mkr (339) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

30 september 2016

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE



¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2015 och för balansposter per 31 december 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. Vidare är målsättningen att certifiera all nybyggnation enligt BREEAM-SE.

Under perioden uppgick investeringarna till 1 719 Mkr (1 685) i befintliga fastigheter och projekt varav 1 420 Mkr (1 353) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 82 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 299 Mkr, bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgäst Anpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

Avslutade projekt

I februari färdigställdes Uarda 7, Arenastaden, och fastigheten överfördes från projekt till förvaltning. Under andra kvartalet färdigställdes Nationalarenan 8 där Telia flyttade in i juni. Fastigheten överfördes därmed till förvaltningsportföljen.

Större pågående projekt

Uppförandet av kontorsbyggnaden på fastigheten Uarda 6 fortgår. Montage av stomme och fasad är klart och arbeten med stomkomplettering och installationer pågår. Investeringen beräknas uppgå till drygt 570 Mkr. Fastigheten färdigställs med successiv inflyttning från april till november 2017. Uthyrningsgraden uppgår till 90 procent.

Byggnationen av SEBs kontor i fastigheten Pyramiden 4, Arenastaden, löper på. Hela stommen, tak och de första kontorsplanen är nu färdigställda. Arbetet med stomkomplettering, installationer och inredning fortsätter. Investeringen beräknas uppgå 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.

Projektet avseende kontorshuset på fastigheten Signalen 3, Arenastaden har påbörjats med markarbeten och projektering. Investeringen beräknas uppgå till 1 080 Mkr. ICA har tecknat avtal motsvarande 78 procent av den uthyrningsbara ytan. Kontoret beräknas stå klart för inflyttning under tredje kvartalet 2018.

Projektet avseende kvarteret Hörnan som är en del av fastigheten Lagern 2, Råsunda, löper också på. På fastigheten uppförs ett nytt kontorshus om ca 16 000 kvm. Investeringen beräknas uppgå till knappt 530 Mkr. Arbetet med grundläggning är i stort sett klart och stomresning pågår. Fastigheten är delvis uthyrd till Telenor Sverige med inflyttning under sommaren 2018. Uthyrningsgraden uppgår till 67 procent.

I juni 2016 beslutades om investering på cirka 750 Mkr avseende uppförande av en kontorsbyggnad på fastigheten Pelaren 1, Globen. För närvarande pågår arbeten med grundläggning och montage av stommen. Fastigheten är till 70 procent uthyrd till 3.

Efter beslut om investering för om- och tillbyggnad på fastigheten Orgeln 7, Sundbyberg, har projektet Grand Central Sundbyberg påbörjats. Arbeten med rivning och stomförstärkning pågår. Investeringen beräknas uppgå till 944 Mkr. Byggnaden kommer att utökas med 11 500 kvm till totalt 36 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheten är tomställd och uthyrningsarbetet pågår. Det nya kontoret beräknas stå klar för inflyttning i juni 2018.

GRAND CENTRAL SUNDBYBERG

Vi bygger om och utökar Grand Central Sundbyberg med fyra våningar motsvarande cirka 11 500 kvm för att skapa ytor av en storlek som få andra byggnader i Stockholmsområdet kan erbjuda. Totalt kommer den nya fastigheten att motsvara cirka 36 000 kvm med inflyttning sommaren 2018. Grand Central Sundbyberg erbjuder ett rikt serviceutbud med utmärkta kommunikationer. Sundbyberg är idag enda platsen i Stockholm som erbjuder T-bana, pendeltåg, tvärbana och fjärrtåg. Entrén till pendeltåg, tunnelbana och fjärrtåg ligger dessutom i huset.



FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2016

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2016
Ingående verkligt värde 2016-01-01	40 279
Fastighetsförvärv	332
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 719
Orealiserade värdeförändringar	4 479
Försäljning, utrangering och övrigt	-2 150
Utgående verkligt värde 2016-09-30	44 659

GENOMSNITTLIG AVKASNINGSKRAV

PER OMRÅDE

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholm innerstad	4,32
Solna	4,98
Hammarby Sjöstad	5,13
Genomsnittlig avkastning	4,70

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-SEP 2016

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Uarda 5	Arenastaden	Kontor	44 269
Kvartal 2			
Kvartal 3			
Pan 1	Gamla Stan	Kontor	3 149
1:472	Upplands-Väsby	Mark	0
Ulvsunda 1:1	Bromma	Industri	1 241
Kvartal 4			
Totalt fastighetsförsäljningar			48 659

FASTIGHETSFÖRÄRV JAN-SEP 2016

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Fräsaren 9	Solna	Kontor	9 541
Kvartal 2			
Sadelplassen 1	Solna	Kontor/Butik	6 363
Kvartal 3			
Kvartal 4			
Totalt fastighetsförvärv			15 904

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR

30 september 2016

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Bedömt hyresvärde Mkr ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
2)	Kontor	Solna	Q2-2018	16 300	67%	44	283	530	113
Pyramiden 4	Kontor	n	Q2-2018	72 200	100%	182	2 059	2 350	1 665
Signalen 3	Kontor	n	Q3-2018	30 500	78%	87	343	1 080	116
Uarda 6	Kontor	n	Q4-2017	18 000	90%	52	651	570	441
Pelaren 1	Kontor	Globen	Q3-2018	21 000	70%	66	146	750	16
Orgeln 7	Kontor/Butik	Sundbyberg	Q2-2018	36 000	0%	107	518	944	88
Summa				194 000	69%	538	4 000	6 224	2 439
Övriga Mark- och projektfastigheter							518		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 068		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							7 586		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 30 september 2016.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 538 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 30 september 2016.

FASTIGHETSBESTÄNDET

30 september 2016

	30 sep 2016				jan-sep 2016			
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknads- värde Mkr	Hyresvärde* Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighets- kostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹	61	938	37 073	2 191	94	1 495	-298	1 197
Förädlingsfastigheter ¹	7	130	3 068	142	84	87	-23	64
projektfastigheter ¹	14	53	4 518	4	74	11	-15	-4
Summa	82	1 121	44 659	2 337	93	1 593	-336	1 257
Varav Innerstaden	29	400	19 371	1 073	94	739	-162	577
Varav Solna	39	605	21 435	1 043	93	708	-143	565
Sjöstad	11	116	3 675	221	90	145	-31	114
Varav Övriga	3	0	178	0	0	1	0	1
Summa	82	1 121	44 659	2 337	93	1 593	-336	1 257
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-114
Summa driftöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								1 143 ³

¹ Se definitioner på sidan 17.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 215 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 september) ej avräknade.

³ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 30 september 2016 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott 1 143 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 1 114 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–september 2016. Koncerninterna hyresintäkter har återlagts i tabellen.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

Belopp i Mkr	2016		2016		2015		2015	
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Förvaltning								
Hyresintäkter	1 428	145		1 573	1 416	77		1 493
Fastighetskostnader	-384	-64		-448	-381	-32		-413
Driftsöverskott	1 044	81	0	1 125	1 035	45	0	1 080
Överskottsgrad, %	73%	56%	0%	72%	73%	58%	0%	72%
Central administration	-41	-12		-53	-43	-5		-48
Räntenetto	-320	-92		-412	-397	-39		-436
Resultatandelar i intressebolag	-20	-3		-23	-80	0		-80
Förvaltningsresultat	663	-26	0	637	515	1	0	516
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	182	182			4	4
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3 312	1 166		4 478	1 631	339		1 970
Resultat före skatt per segment	3 975	1 140	182	5 297	2 146	340	4	2 490
Värdeförändringar räntederivat och aktier				-131				147
Resultat före skatt				5 166				2 637
Fastigheter, marknadsvärde	37 073	7 586		44 659	31 552	6 078		37 630
Uthyrningsgrad, %	94%	84%		93%	92%	80%		92%

¹ Se definitioner på sid 17

Övrig finansiell information

Personal

Vid kvartalets slut var 155 personer (147) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 120 Mkr (113) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -627 Mkr (29).

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

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.

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%	21,0
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	20,5
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	23,3
Fastighetskostnader	1%	6,0
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	40 / 79
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	208,2

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värddeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	348	44,1%	46,2%
0	0	43,8%	46,6%
-1	-348	43,5%	47,1%

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

2010 avyttrade Fabege ett fastighetsbestånd till Profi Fastigheter. Parterna har därefter gemensamt drivit ett detaljplanarbete för att möjliggöra utveckling av bostäder på två av fastigheterna. Profi Fastigheter har nu avtalat om genomförande av bostadsprojekt med tredje part, vilket föranleder att en tilläggsköpeskillingen kommer att erläggas till Fabege.

Tilläggsköpeskillingen kan, under förutsättning att ny detaljplan vinner laga kraft, beräknas till minst 200 Mkr och kommer att redovisas som realiserad värdeförändring under fjärde kvartalet 2016.

87 Mkr

Nettouthyrning jan-sep 2016

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 nedkyllning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Marknadsutsikter

Såväl fastighets- som hyresmarknad står fortsatt mycket starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för ett starkt resultat 2016. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader bedöms 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 20 oktober 2016



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör.

Revisors granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2016 till 30 september 2016. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 oktober 2016

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Fabegeaktien

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

DE 15 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 2016-09-30*

	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25 455 013	15,3	15,3
BlackRock Inc. **	6 398 443	3,9	3,9
Investment AB Öresund	5 500 000	3,3	3,3
Länsförsäkringar Fonder	3 870 207	2,3	2,3
Mats Qviberg med familj	3 747 868	2,3	2,3
Norges Bank	3 695 007	2,2	2,2
Vanguard	3 593 147	2,2	2,2
Handelsbanken Fonder	3 501 344	2,1	2,1
Principal Global Investors	3 276 933	2,0	2,0
BNP Paribas Investment Partners	3 243 492	2,0	2,0
E.N.A City AB	2 735 700	1,7	1,7
Stichting Pensioenfonds ABP	2 518 219	1,5	1,5
Pensionskassan SHB Försäkringsfö	2 420 000	1,5	1,5
State Street Global Advisors	2 333 572	1,4	1,4
TR Property Investment trust	1 799 235	1,1	1,1
Totalt 15 största aktieägare	74 088 180	44,8	44,8
Övriga utländska ägare	49 228 960	31,9	31,9
Övriga svenska ägare	42 074 432	23,3	23,3
Totalt antal utestående aktier	165 391 572	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	165 391 572	100,0	100,0

* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare

** Aktierna ägs helt eller delvis via förvaltarregistrerade konton. Ägandet har bekräftats via flaggningsmeddelanden till Finansinspektionen och verifierades 2016-04-06.

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

Fabegeaktien handlas på Nasdaq Stockholm, BOAT, BATS Chi-X och London Stock Exchange. Fabege hade 2016-09-30 40 081 aktieägare. Aktiekursen var 156,10 kr vid kvartalets utgång.

AKTIEINFORMATION



SOLNA BUSINESS PARK



Fabege har fattat beslut om att utveckla Solna Business Park till en urban, tät och blandad stadsdel. Vår vision är 36 000 arbetande (8 500 i dag), 5 000 boende (inga i dag), 60 000 kvm service och butiker (20 000 kvm i dag) samt en överdäckning av spåren.

Christian Hermelin, VD kommenterar:

”Vi vet var hus ska byggas och andra stora drag i utvecklingen men det är väldigt mycket som är ett oskrivet blad. Och det är så vi vill ha det. En bra stadsdel för både företag, boende och besökare måste vara frukten av en öppen dialog mellan många intressenter. Vi vill att kunder, kundernas representanter, staden, arkitekter, konsulter, andra fastighetsägare, utvecklare samt de människor som finns i och runt omkring naturligtvis ska vara delaktiga.”

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015	2016	2015	2015	Rullande 12 mån
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	okt 15 - sep 16
Hysesintäkter	534	495	1 573	1 493	1 998	2 078
Fastighetskostnader	-133	-130	-448	-413	-569	-604
Driftsöverskott	401	365	1 125	1 080	1 429	1 474
Överskottsgrad, %	75%	74%	72%	72%	72%	71%
Central administration	-17	-16	-53	-48	-65	-70
Räntenetto	-139	-143	-412	-436	-582	-558
Resultatandelar i intressebolag	-16	-59	-23	-80	-94	-37
Förvaltningsresultat	229	147	637	516	688	809
Realiserade värdeförändringar fastigheter	20	3	182	4	21	199
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 760	590	4 478	1 970	3 252	5 760
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	42	-26	-131	111	262	20
Värdeförändringar aktier	0	-28	0	36	10	-26
Resultat före skatt	2 051	686	5 166	2 637	4 233	6 762
Aktuell skatt	2	0	1	0	-2	-1
Uppskjuten skatt	-437	-167	-821	-583	-999	-1 237
Periodens/Årets resultat	1 616	519	4 346	2 054	3 232	5 524
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	2	2
Periodens/Årets totalresultat	1 616	519	4 346	2 054	3 234	5 526
Resultat per aktie, kr	9:77	3:14	26:28	12:42	19:54	33:40
Totalresultat per aktie, kr	9:77	3:14	26:28	12:42	19:55	33:41
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015	2015
	30 sep	30 sep	31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	44 659	37 630	40 279
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	916	1 562	923
Omsättningstillgångar	500	438	446
Kortfristiga placeringar	89	50	70
Likvida medel	36	37	32
Summa tillgångar	46 202	39 718	41 751
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20 246	15 299	16 479
Uppskjuten skatt	2 648	1 502	1 786
Övriga avsättningar	142	159	150
Räntebärande skulder ¹	20 818	20 513	21 068
Övriga långfristiga skulder	625	617	619
Derivatinstrument	789	809	658
Ej räntebärande skulder	934	819	991
Summa eget kapital och skulder	46 202	39 718	41 751
Soliditet, %	44	39	39

¹ Varav kortfristiga 6 833 Mkr (7 058)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Varav hänförligt till moderbolagets	
	Eget kapital	aktieägare
Eget kapital 2015-01-01 enligt fastställt rapport över finansiell ställning	13 783	13 783
Kontantutdelning	-538	-538
Periodens resultat	3 232	3 232
Övrigt totalresultat	2	2
Eget kapital 2015-12-31	16 479	16 479
Kontantutdelning	-579	-579
Periodens resultat	4 346	4 346
Övrigt totalresultat	-	-
Eget kapital 2016-09-30	20 246	20 246

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2016	2015	2015
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	1 125	1 080	1 429
Central administration	-54	-48	-65
Återläggning avskrivningar	0	1	0
Erhållen ränta	3	21	25
Erlagd ränta	-506	-503	-689
Betald inkomstskatt	0	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	568	551	700
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-50	906	831
Förändring av kortfristiga skulder	-30	107	211
Summa förändring av rörelsekapital	-80	1 013	1 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	488	1 564	1 742
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 677	-1 651	-2 770
Förvärv av fastigheter	-332	-800	-985
Avyttring av fastigheter	2 367	554	604
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-13	-76	440
Kassaflöde från investeringsverksamheten	345	-1 973	-2 711
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-579	-538	-538
Förändring räntebärande skulder	-250	961	1 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-829	423	978
Periodens kassaflöde	4	14	9
Likvida medel vid periodens början	32	23	23
Likvida medel vid periodens slut	36	37	32

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella ³	2016	2015	2015
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	18,4	11,5	13,2
Avkastning på eget kapital, %	31,6	18,8	21,4
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,6	2,4	2,3
Soliditet, %	44	39	39
Belåningsgrad fastigheter, %	47	55	52
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,3	1,3
Aktierelaterade ^{1 3}			
Resultat per aktie, kr ⁴	26:28	12:42	19:54
Totalresultat per aktie, kr	26:28	12:42	19:55
Eget kapital per aktie, kr	122	93	100
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	2:95	9:45	14:27
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	144	107	115
EPRA EPS	3,54	3,09	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
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	82	84	83
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	44 659	37 630	40 279
Uthyrbar yta, kvm	1 121 000	1 072 000	1 092 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	93
Överskottsgrad, %	72	72	72

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

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

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

⁴ Definitionen enligt IFRS

DERIVATINSTRUMENT

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016 30 sep	2015 31 dec	2016 30 sep	2015 31 dec
IFRS, nivå 3, Mkr				
Ingående värde	-396	-521	-396	-521
Förvärv/Investeringar	-	-	-	-
Värdeförändringar ¹	124	125	124	125
Förfall	-	-	-	-
Utgående värde	-272	-396	-272	-396
Bokfört värde	-272	-396	-272	-396

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

UPPSKJUTEN SKATT

	2016 30 sep	2015 31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
- underskottsavdrag, Mkr	-947	-1 092
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	3 793	3 077
- derivatinstrument, Mkr	-173	-144
- övrigt, Mkr	-25	-55
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	2 648	1 786

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

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

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

	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	20 246	15 299	16 479
Balansomslutning, Mkr	46 202	39 718	41 751
Soliditet	44%	39%	39%

	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	20 818	20 513	21 068
Bokfört värde fastigheter, Mkr	44 659	37 630	40 279
Belåningsgrad fastigheter	47%	55%	52%

	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
Räntetäckningsgrad			
Driftsöverskott, Mkr	1 125	1 080	1 429
Central administration, Mkr	-53	-48	-65
Summa, Mkr	1 072	1 032	1 364
Räntenetto, Mkr	-412	-436	-582
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,3

	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
EPRA EPS					
Förvaltningsresultat, Mkr	229	147	637	516	688
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-131	-165	-393	-495	-524
Summa, Mkr	98	-18	244	21	164
Nominell skatt (22%), Mkr	-22	-4	54	5	36
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	207	151	583	511	652
Antal aktier, miljoner	165	165	165	165	165
EPRA EPS, kr per aktie	1,26	0,91	3,54	3,10	3,94

	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
EPRA NAV					
Eget kapital, Mkr	20 246	15 299	20 246	15 299	16 479
Återläggning räntederivat, Mkr	789	809	789	809	658
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	2 648	1 502	2 648	1 502	1 786
Summa, Mkr	23 683	17 610	23 683	17 610	18 923
Antal aktier, miljoner	165	165	165	165	165
EPRA NAV, kr per aktie	144	107	144	107	115

	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, Mkr	1 616	519	4 346	2 054	3 232
Genomsnittligt kapital, Mkr	19 438	15 040	18 363	14 541	15 131
Avkastning på eget kapital	33,3%	13,8%	31,6%	18,8%	21,4%

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 202 Mkr (333) samt övrigt 0 (100).

SEGMENTSRAPPORTERING – OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Fastigheterna Uarda 7 och Nationalarenan 8 har efter färdigställande i februari respektive april omklassificerats från projektfastigheter till förvaltningsfastigheter. Den nyförvärvade fastigheten Fräsaren 9 i Solna Business Park klassificerades som en förädlingsfastighet. Den nyförvärvade fastigheten Sadelplatsen 1, Järva krog, klassificerades som en förvaltningsfastighet. Fastigheten Orgeln 7, Sundbyberg, omklassificerades från förvaltningsfastighet till projektfastighet då fastigheten tomställdes och ska totalrenoveras och byggas till.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015	2015
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Intäkter	120	113	146
Kostnader	-196	-161	-226
Finansnetto	-420	-70	152
Värdoförändringar räntederivat	-131	111	262
Värdoförändringar aktier	0	36	36
Resultat före skatt	-627	29	370
Aktuell skatt	0	0	-
Uppskjuten skatt	59	2	8
Periodens/Årets resultat	-568	31	378

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015	2015
	30 sep	30 sep	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 992	12 592
Övriga anläggningstillgångar	43 247	40 945	41 892
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>42 545</i>	<i>39 989</i>	<i>41 103</i>
Omsättningstillgångar	103	108	129
Likvida medel	34	35	30
Summa tillgångar	55 900	54 080	54 643
Eget kapital	11 155	11 954	12 301
Avsättningar	-105	68	68
Långfristiga skulder	37 960	31 258	35 118
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>24 625</i>	<i>21 191</i>	<i>21 724</i>
Kortfristiga skulder	6 890	10 800	7 156
Summa eget kapital och skulder	55 900	54 080	54 643

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2016				2015		2014	
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Hysesintäkter	534	520	519	505	495	496	502	522
Fastighetskostnader	-133	-151	-164	-156	-130	-131	-152	-157
Driftsöverskott	401	369	355	349	365	365	350	365
Överskottsgrad	75%	71%	68%	69%	74%	74%	70%	70%
Central administration	-17	-20	-16	-17	-16	-16	-16	-21
Räntenetto	-139	-142	-131	-146	-143	-140	-153	-155
Resultatandelar i intressebolag	-16	6	-13	-14	-59	-8	-13	-15
Förvaltningsresultat	229	213	195	172	147	201	168	174
Realiserade värdeförändringar fastigheter	20	2	160	17	3	0	1	165
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 760	1 199	1 519	1 282	590	673	707	570
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	42	-55	-118	151	-26	194	-57	-96
Värdeförändringar aktier	0	0	0	-26	-28	-3	67	22
Resultat före skatt	2 051	1 359	1 756	1 596	686	1 065	886	835
Aktuell skatt	2	0	-1	-2	0	0	0	-
Uppskjuten skatt	-437	-294	-90	-416	-167	-235	-181	75
Periodens/Årets resultat	1 616	1 065	1 665	1 178	519	830	705	910

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2016				2015		2014	
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Tillgångar								
Fastigheter	44 659	42 418	40 467	40 279	37 630	36 361	33 763	32 559
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	2	1	1	1	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	916	886	906	923	1 562	1 644	1 634	1 542
Omsättningstillgångar	500	529	533	446	438	506	1 933	1 859
Kortfristiga placeringar	89	64	66	70	50	48	38	34
Likvida medel	36	195	33	32	37	411	62	23
Summa tillgångar	46 202	44 094	42 006	41 751	39 718	38 971	37 431	36 018
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	20 246	18 630	18 144	16 479	15 299	14 780	13 951	13 783
Uppskjuten skatt	2 648	2 211	1 876	1 786	1 502	1 335	1 099	918
Övriga avsättningar	142	154	148	150	159	159	166	166
Räntebärande skulder	20 818	20 574	19 269	21 068	20 513	20 436	19 733	19 551
Övriga långfristiga skulder	625	623	621	619	617	615	-	-
Derivatinstrument	789	831	777	658	809	783	977	920
Ej räntebärande skulder	934	1 071	1 171	991	819	863	1 505	680
Summa eget kapital och skulder	46 202	44 094	42 006	41 751	39 718	38 971	37 431	36 018

NYCKELTAL

	2016				2015		2014	
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Finansiella³								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,2	15,2	19,6	18,4	9,2	13,7	12,2	11,7
Avkastning på eget kapital, %	33,3	23,2	38,5	29,7	13,8	23,2	20,3	27,3
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,8	2,5	2,6	2,3	2,4	2,5	2,2	2,2
Soliditet, %	44	42	43	39	39	38	37	38
Belåningsgrad fastigheter, %	47	49	48	52	55	56	58	60
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,1	1,1	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4
Aktierelaterade³								
Periodens resultat per aktie, kr ⁴	9:77	6:44	10:07	7:12	3:14	5:02	4:26	5:50
Eget kapital per aktie, kr	122	113	110	100	93	89	84	83
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr ¹	0:52	0:75	1:75	4:82	1:10	6:99	1:36	-5:27
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde	144	131	126	115	107	102	97	94
EPRA EPS	1,26	1,18	1:09	0:99	0,91	1,17	1,01	1,04
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	93	93	92	92	93	94
Överskottsgrad, %	75	71	68	69	74	74	70	70

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

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

³ Unless otherwise stated, the key figure is not defined under IFRS. Please see page 17 for definitions

⁴ Definitionen according to IFRS

Definitioner

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD*

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

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

EPRA NAV

– LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER*

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

HYRESVÄRDE*

Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell 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. Definition enligt IFRS.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftsöverskott minus central administration i förhållande till räntenettet (räntekostnader minus ränteintäkter).

SEGMENTSRAPPORTERING

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

TOTALAVKASTNING

Periodens driftsöverskott 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*

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

*Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Detta är Fabege

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

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

Per den 30 september 2016 ägde Fabège 82 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 44,7 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,3 Mdkr.

Affärsidé

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

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

Affärsmodell

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

Strategi för tillväxt

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

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

Värde drivande faktorer

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

Stockholm växer

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

Förändrad efterfrågan

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

Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Lägre vakansgrad i Stockholms innerstad och starkt 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

Bokslutskommuniké 2016	2 februari 2017, klockan 08:00
Årstämma 2017	29 mars 2017
Delårsrapport jan-mars 2017	27 april 2017, klockan 08:00
Delårsrapport jan-jun 2017	7 juli 2017, klockan 08:00
Delårsrapport jan-sep 2017	19 oktober 2017, klockan 08:00

PRESSMEDDELANDEN UNDER TREDJE KVARTALET

2019-08-25	Fabege ökar sin gröna finansiering
2016-09-16	Fabeges valberedning inför årsstämman 2017
2016-09-30	Fabege säljer i Gamla Stan

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE



På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en webbsänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar kvartalrapporten den 20 oktober 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

Denna information är sådan information som Fabege AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 oktober 2016 kl. 08:00 CET.

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

Fabege