

2017

Q3

Sammandrag, Mkr

	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep
Hysesintäkter	580	534	1 688	1 573
Driftsöverskott	435	401	1 230	1 125
Förvaltningsresultat	264	229	713	637
Resultat före skatt	2 798	2 051	5 389	5 166
Resultat efter skatt	2 201	1 616	4 202	4 346
Överskottsgrad, %	75	75	73	72
Belåningsgrad fastigheter, %			44	47
EPRA NAV, kr per aktie			190	144

Januari – september 2017¹

- Hyresintäkterna ökade till 1 688 Mkr (1 573) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 8,5 procent (9).
- Driftsöverskottet ökade till 1 230 Mkr (1 125). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 11,5 procent (10). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (72).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 713 Mkr (637).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4 452 Mkr (4 660) och på räntederivat till 227 Mkr (-131).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 5 389 Mkr (5 166).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 202 Mkr (4 346), motsvarande 25:40 kr per aktie (26:28).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 190 Mkr (87).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 27 procent.
- Soliditeten uppgick till 47 procent (46) och belåningsgraden uppgick till 44 procent (46).

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



SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



Christian Hermelin, VD

Uthyrningar och projekt skapar värde

Fabeges starka utveckling fortsatte under årets tredje kvartal med ökat förvaltningsresultat och fortsatt stigande fastighetsvärden.

Fortsatt stark marknad

Den höga efterfrågan i kombination med låga vakanser medför fortsatt stigande hyresnivåer på Stockholmsmarknaden. Vi har tagit vara på möjligheterna och fem av de tio största kontorsuthyrningarna på Stockholmsmarknaden under 2017 har tecknats av Fabege. Uthyrningar som visar på fortsatt stigande hyresnivåer på marknaden och som möjliggör en än mer lönsam projektutveckling. Nettouthyrningen under perioden uppgick till 190 Mkr, ett av våra bästa år någonsin. Omförhandlingarna under perioden gav en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 27 procent, ett kvitto på den starka utveckling vi sett på hyresmarknaden i Stockholm under den senaste tiden.

Ökade hyresintäkter, ökat driftsöverskott och förbättrat förvaltningsresultat

Stigande hyresnivåer och färdigställda projekt bidrog även under tredje kvartalet till ökade hyresintäkter och ett förbättrat driftsöverskott. Överskottsgraden för årets första nio månader uppgick till 73 procent vilket motsvarar våra förväntningar för helåret 2017. Förbättrat driftsöverskott i kombination med de fortsatt låga räntenivåerna innebär en stark tillväxt i förvaltningsresultatet i jämförelse med föregående år. Jag förväntar mig fortsatt ökat driftsöverskott i takt med att projekt färdigställs och börjar generera kassaflöde.

Nyuthyrningar och projekt skapar värde

Under tredje kvartalet fortsatte värdetillväxten både i förvaltningsportföljen och i projekten. Totalt under perioden uppgick värdetillväxten till drygt 9 procent, främst drivet av högre hyresnivåer, förädlingsvinster i projekt samt uppvärdering av byggrätter.

Jag är särskilt nöjd med de två större uthyrningarna till Swedbank respektive Bilia som banar väg för fortsatt värdeskapande projektutveckling. Genom uthyrningen till Bilia på fastigheten Stora Frösunda i Solna frigörs nu byggrätter för försäljning och exploatering. Som ett resultat av affären med Bilia gjordes en uppvärdering av byggrätterna på fastigheten med 695 Mkr. Uthyrningen till Swedbank i fastigheten Orgeln 7, Sundbyberg, innebär att kontorsytan är fullt uthyrd vilket väsentligt minskat risken i projektet. Till det kommer fortsatt värdetillväxt genom ökade hyresnivåer i omförhandlingar och nyuthyrningar samt bidrag från övriga pågående projektinvesteringar. Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgår nu till 88 procent. Projekten fortsatte att leverera på hög nivå – avkastningen på investerat kapital under perioden uppgick till 66 procent, väl över vår kommunicerade målsättning om minst 20 procent. Till årsskiftet kommer Siemens vara inflyttade i Arenastaden och ytterligare en projekt-fastighet blir därmed färdigställd.

Fortsatt fokus på kapitalmarknad och grön finansiering

Den starka kapitalmarknaden och det stora intresset för gröna obligationer innebär att vi har fortsatt öka andelen kapitalmarknadsfinansiering. I september utökade vi vår gröna MTN-ram från 2 till 5 Mdkr. Vi har strävat efter att förlänga kapitalbindningen genom de obligationsemissioner vi genomfört under sista kvartalet. I samband med refinansiering av en bankfacilitet har vi även lagt om ytterligare ett banklån till grön finansiering. Totalt uppgår nu den gröna andelen lån till 35 procent av utestående lån.

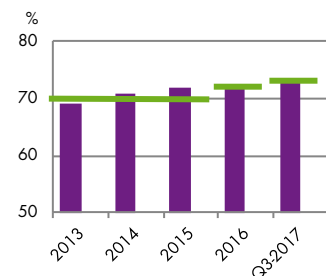
Remissvar på förslagen om förändrad skattelagstiftning

Finansdepartementet har aviserat förslag om förändrad företagsbeskattning som bland annat innebär lägre skattesats, minskade avdrag för räntekostnader och en begränsning i kvittning mot gamla förlustavdrag. I september gick remisstiden ut och Fabege har lämnat sina synpunkter på de båda förslagen. Vi kan konstatera att många känt sig manade att svara och att branschen samfälligt ser förslagen som hämmande för svensk fastighetsmarknad.

Marknadsutsikter

Kontorsmarknaden i Stockholm står stark med mycket låga vakanser och hög efterfrågan. Samtidigt ser räntenivåerna ut att bli kvar på låga nivåer under lång tid, om än med förväntningar om successiva räntehöjningar under 2018. Om konjunkturprognoserna besannas kommer det att innebära en fortsatt gynnsam utveckling för fastigheter. Vi ser fortsatt stigande hyresintäkter genom omförhandlingar och nya projekt samtidigt som vi har ambitionen att öka kostnadseffektiviteten och även nästa år förbättra lönsamheten i förvaltningen. Fabeges organisation som förmår ta vara på möjligheter att skapa värde. Med vårt stabila kassaflöde i förvaltningen och med vår välbelägna projektportfölj ser jag fram emot en fortsatt god utveckling också under 2018.

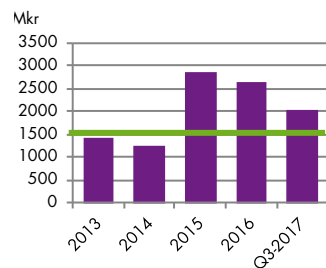
ÖVERSKOTTSGRAD



Mål 2017: 73 %

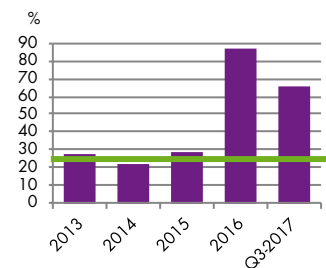
Långsiktigt mål 2020: 75 %

INVESTERINGSVOLYM



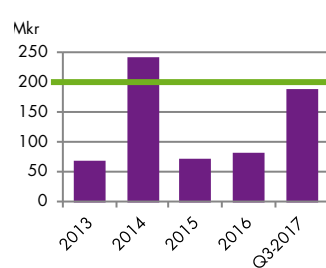
Mål: Minst 1 500 Mkr per år

AVKASTNING PROJEKT



Mål: Minst 20 %

NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år.

Resultat jan – sep 2017¹

Högre hyresintäkter och fortsatt låga räntekostnader innebär att förvaltningsresultatet ökade med 12 procent i förhållande till föregående år. Värdetillväxten fortsatte både i förvaltningsportföljen och genom de stora projekten.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 202 Mkr (4 346), motsvarande 25:40 kr per aktie (26:28). Periodens resultat före skatt uppgick till 5 389 Mkr (5 166). Ökningen förklaras främst av förbättrat förvaltningsresultat och lägre undervärde i derivatportföljen i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkterna uppgick till 1 688 Mkr (1 573) och driftsöverskottet uppgick till 1 230 Mkr (1 125). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 8,5 procent (9) och driftsöverskottet ökade med cirka 11,5 procent (10). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (72).

Under andra kvartalet avyttrades fastigheten Selfoss 1 till delägda Selfoss Invest. Transaktionen innebär ingen resultateffekt. Inga ytterligare transaktioner genomfördes under perioden och realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick därmed till 0 Mkr (182). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 4 452 Mkr (4 478). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 2 685 Mkr (3 312) var till största delen hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,39 procent (4,53 vid årsskiftet). Minskningen under tredje kvartalet var 0,06 procent. Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 1 072 Mkr (1 166), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna. Efter att avtal tecknats med Bilja om avflyttning och byggnation av en ny anläggning på fastigheten Stora Frösunda 2 i Solna värderades de kvarvarande byggrätterna upp med 695 Mkr i tredje kvartalet.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -81 Mkr (-23) och avsåg kapitaltillskott till Friends Arena under perioden.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 227 Mkr (-131) främst till följd av stigande långräntor och att några av de äldre dyrare swaparna löpt ut. Räntenettot minskade till -383 Mkr (-412). Ökad belåning uppvägdes av lägre snittränta.

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 134 Mkr (1 044) motsvarande 77 procents överskottsgrad (73). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94). Förvaltningsresultatet uppgick till 710 Mkr (663). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 685 Mkr (3 312).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 96 Mkr (81) motsvarande 47 procents överskottsgrad (56). Förvaltningsresultatet uppgick till 3 Mkr (-26). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 072 Mkr (1 166) motsvarande 66 procents avkastning på investerat kapital i projektportföljen. Därutöver uppvärderades byggrätter med 695 Mkr.

Den enda avyttringen under perioden avsåg markfastigheten Selfoss 1 so m såldes till ett delägt bolag. Transaktionen medförde inget redovisat resultat varför segmentet Transaktion redovisade realiserade värdeförändringar om 0 Mkr (182).

Omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 14.

Kvartal 3 i korthet¹

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 140 Mkr (23) och nettouthyrningen uppgick till 102 Mkr (4).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (75).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 264 Mkr (229).
- Fastighetsportföljen visade en orealiserad värdetillväxt om 2 463 Mkr (1 760) varav projekt 418 Mkr (464) och byggrätter 695 Mkr.
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 Mkr (20).
- Undervärdet i derivatportföljen minskade med 71 Mkr (42) till följd av fortsatt stigande långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 2 201 Mkr (1 616).
- Det nya avtalet med Bilja innebär att byggrätterna på fastigheten Stora Frösunda 2 i Solna frigörs för avyttring och exploatering.

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2017	2016
	jan-sep	jan-sep
Förvaltningsresultat	710	663
Värdeförändringar		
(förvaltningsbeståndet)	2 685	3 312
Bidrag Förvaltning	3 395	3 975
Förvaltningsresultat	3	-26
Värdeförändringar		
(förädlingsbeståndet)	1 767	1 166
Bidrag Förädling	1 770	1 140
Realiserade värdeförändringar	0	182
Bidrag Transaktion	0	182
Totalt bidrag från verksamheten	5 165	5 297

66 %

Avkastning projekt

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

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden. Bolaget ser kapitalmarknaden som ett utmärkt komplement till bankfinansiering och har successivt ökat andelen kapitalmarknadsfinansiering. Per kvartalsskiftet uppgick den till 44 procent av den totala skulden, inklusive företagscertifikat.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 24 436 Mkr (21 978), med en genomsnittlig ränta om 2,08 procent exklusive och 2,18 procent inklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 2 083 Mkr.

Efterfrågan på Fabeges gröna obligationer har fortsatt varit mycket god och under tredje kvartalet utökades ramen för det gröna MTN-programmet från 2 000 Mkr till 5 000 Mkr. Utestående obligationer uppgick per den sista september till 2 600 Mkr. Det gröna MTN-programmet ger bolaget möjlighet att emittera icke säkerställda gröna obligationer. Räntan på obligationslån beräknas utan stiborgolv vilket med nuvarande negativa stiborränta medför att finansieringskostnaden för närvarande blir mycket fördelaktig i jämförelse med banklån. Utöver detta hade Fabege även utestående obligationer om totalt 3 048 Mkr via SFF, varav 2 366 Mkr var gröna obligationer.

Totalt uppgick andelen grön finansiering vid periodens slut till 35 procent av utestående lån. I takt med att bolagets fastigheter miljöcertifieras är målsättningen att även finansieringen ska vara hållbar och Fabege välkomnar och uppmuntrar de nya ansvarsfulla finansieringsmöjligheter som etableras på marknaden. Under kvartalet har nya gröna banklån om totalt 2 200 Mkr tecknats med två olika banker.

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

Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,7 år och belåningsgraden till 44 procent (46). Kapitalbindningen avseende certifikatslån beräknas utifrån underliggande lånelöften.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,3 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Under tredje kvartalet förföll ränteswapar om 1 000 Mkr samtidigt som nya ränteswapar om totalt 700 Mkr tecknades på löptider om sex till tio år. Fabeges derivatportfölj bestod därefter per 30 september av ränteswapar om totalt 9 700 Mkr, med förfall till och med 2027 och en fast årlig ränta mellan 0,24 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 3 000 Mkr på nivåer mellan 3,95 och 3,98 procent före marginal med förfall sommaren 2018. För 52 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 332 Mkr (559). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 20 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 3 654 Mkr (2 553), vars räntor om 44 Mkr (39) avseende årets första tre kvartal har aktiverats.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2017

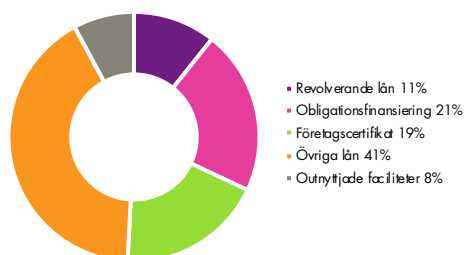
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	16 036	2,47	65
1-2 år	1 200	2,11	5
2-3 år	0	0,00	0
3-4 år	1 000	2,68	4
4-5 år	600	0,76	2
5-6 år	1 000	0,81	4
6-7 år	1 200	0,93	5
7-8 år	1 200	1,00	5
8-9 år	1 000	1,02	4
9-10 år	1 200	1,16	5
Totalt	24 436	2,08	100

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 2017

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	5 000
< 1 år	7 733	3 723
1-2 år	6 895	5 530
2-3 år	5 245	3 537
3-4 år	300	300
4-5 år	1 100	1 100
5-10 år	3 993	3 993
10-15 år	0	0
15-20 år	0	0
20-25 år	1 253	1 253
Totalt	31 519	24 436

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



35 %
av finansieringen
är nu grön

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -1 187 Mkr (-820). Beloppet föregående år inkluderar upplösning av uppskjuten skatteskuld i samband med fastighetsförsäljningar med 270 Mkr. Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat.

De nya skatteförslagen

Finansdepartementets förslag om förändrad företagsbeskattning och det sedan tidigare aviserade förslaget om förändrad beskattning vid fastighetstransaktioner har båda negativ påverkan på fastighetssektorns förutsättningar att driva verksamhet.

För Fabege bedöms sänkningen av skattesatsen till 20 procent i kombination med ränteavdragsbegränsningen initialt få en positiv effekt till följd av dagens låga marknadsräntor. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde). Förslaget att halvera avdrag mot underskott innebär en likviditetseffekt då Fabege kommer att betala en viss andel inkomstskatt. Vidare uppstår en positiv redovisningmässig engångseffekt då den uppskjutna skatteskulden värderas till den nya skattesatsen.

Paketeringsutredningens förslag och effekt på Fabege är helt avhängig framtida fastighetsförsäljningar. I balansräkningen finns en avsättning för uppskjuten skatt på fastigheter som vid årsskiftet uppgick till cirka 4,5 Mdkr. Full belastning skulle öka den uppskjutna skatteskulden med ytterligare 1,3 Mdkr baserat på dagens skattesats om 22 procent. Redovisningsmässigt aktualiseras dock denna skuld först i takt med att de fastigheter den avser avyttras.

Förslaget om förändrat uttag av transaktionsskatt (stämpelskatt) innebär att den lata stämpelskatten om 2 procent mest sannolikt får en direkt negativ effekt på fastighetsvärderingarna. För Fabege uppgår denna effekt till motsvarande 2 procent av aktuellt fastighetsvärde, cirka 1 Mdkr.

I september löpte remisstiden för de båda förslagen ut. Fabege har lämnat sina synpunkter på förslagen till Finansdepartementet.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital inklusive under perioden förvärvat minoritet om 55 Mkr uppgick vid periodens slut till 26 597 (23 002) Mkr och soliditeten till 47 procent (46). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 161 kr (139). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter var substansvärdet per aktie 194 kr (166). EPRA NAV uppgick till 190 kr per aktie (163).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 567 Mkr (568). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 65 Mkr (-80). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 330 Mkr (345), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 1 797 Mkr (-829). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med 99 Mkr (4) under perioden.

190 kr/aktie

EPRA NAV 30 sep 2017

HAGA NORRA - VÅR NYA STADSDEL

I Haga Norra kommer Fabege skapa en skön mix av bostäder, arbetsplatser och service som skapar en levande stadsdel för människor med olika bakgrund och i olika åldrar som bor, verkar och vistas i området.

I området kommer det att byggas sex unika bostadskvarter med olika karaktär och bostäder i olika storlek samt två nya flexibla kontorshus. Utöver bostäderna och kontoren kommer det att finnas gatuhandel med en bra blandning av butiker, service och restauranger.

Sammanlagt kommer stadsdelen bestå av 900 bostäder, 55 000 kvm kontor för 5 000 medarbetare och 7 000 kvm service och butiker. Målet är att hela området ska var färdigutvecklat 2025. Besök även gärna www.haganorra.se.



Verksamheten jan-sep 2017¹

Flera stora projektuthyrningar under perioden innebär fler projektstarter och fortsatt värdeskapande. Samtidigt stärks kassaflödet i förvaltningsportföljen genom nyuthyrningar och omförhandlingar på allt högre hyresnivåer.

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 30 september 2017 ägde Fabege 90 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,6 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 55,5 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 12,4 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (93). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 94 procent (94).

Under perioden tecknades 132 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 296 Mkr (160) varav 87 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 106 Mkr (73) medan nettouthyrningen var 190 Mkr (87). Hyreskontrakt om totalt 168 Mkr omförhandlades under perioden med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 27 procent vilket speglar den fortsatta starka hyresmarknaden under första halvåret. I omförhandlingsnettot ingår ett större kontrakt som omförhandlats i förtid och som får effekt först om 1,5 år. Återköpsgraden under perioden uppgick till 86 procent (79).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Genom fastighetsdelning har tre nya fastigheter, Hörnan 1, Lagern 3 och Lagern 4, avskiljts från Lagern 2.

Under första kvartalet tillträdde de sedan tidigare avtalade affärerna avseende fastigheterna Distansen 4, 6 och 7 samt Fortet 2, alla i Solna. Uarda 7, Arenastaden, frånträdde. Vidare tillträdde Peabs andelar av Visio som äger byggrätter i Solna. Under andra kvartalet avyttrades bostadsbyggrätten Selfoss 1, Kista till det till 50 procent delägda bolaget Selfoss Invest AB. Transaktionen medförde inget redovisat realiserat resultat. Då inga ytterligare transaktioner genomfördes under perioden uppgick realiserade värdeförändringar till 0 Mkr (182).

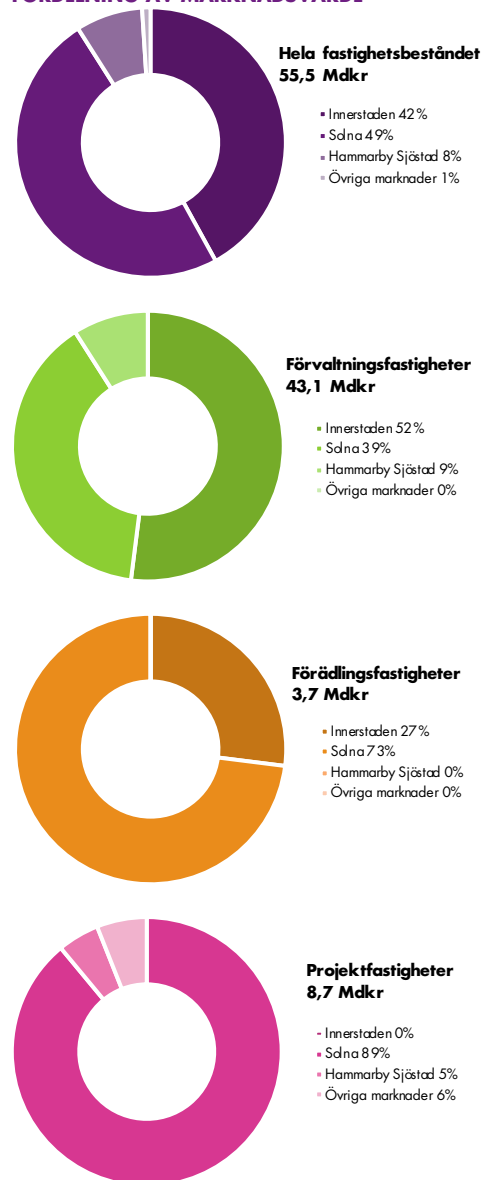
Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 20 procent av fastigheterna externvärderades under tredje kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 55,5 Mdkr (47,8).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 4 452 Mkr (4 478). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade något under perioden och uppgick till 4,39 procent (4,53 vid årsskiftet). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 2 685 Mkr (3 312) var främst hänförlig till högre hyresnivåer samt något lägre avkastningskrav. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 1 072 Mkr (1 166) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna. Vidare gjordes i tredje kvartalet en uppvärdering av byggrätterna på fastigheten Stora Frösunda, Solna, med 695 Mkr efter att avtal tecknats med Bilja och byggrätterna därmed är redo för avyttring och exploatering.

30 sep 2017

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE



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

Projekt och investeringar

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

Under perioden uppgick investeringarna till 2 040 Mkr (1 719) i befintliga fastigheter och projekt varav 1 632 Mkr (1 420) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 66 procent. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 408 Mkr (299), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgäst Anpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

Större pågående projekt

Projektet avseende fastigheten Uarda 6 är i sin slutfas med pågående hyresgäst Anpassningar. Efter att Siemens flyttar in i början av november kommer fastigheten att vara fullt färdigställd. Uthyrningsgraden uppgår till 95 procent.

I byggnationen av SEBs kontor i fastigheten Pyramiden 4, Arenastaden, är första etappen, motsvarande drygt 70 procent av den totala ytan, färdigställd och inflyttad. Etapp 2 löper på med installationsarbeten och färdigställande av kontorsytor för inflyttning i maj 2018. Den totala investeringen beräknas uppgå till cirka 2,6 Mdkr.

Kontorsprojektet på fastigheten Signalen 3, Arenastaden, fortlöper enligt plan. Stommen är färdigställd och arbeten med installationer, fasadmontering och tak pågår. Investeringen beräknas uppgå till 1 130 Mkr efter en utökning om 50 Mkr. Ökningen förklaras av större yta och att huset flyttats fram för att möjliggöra en eventuell bygggrävt för bostäder på fastigheten. ICA har tecknat avtal motsvarande 78 procent av den uthyrningsbara ytan. Kontoret beräknas stå klart för inflyttning i december 2018.

Kontorsprojektet avseende Hörnan 1, Råsunda, löper också på enligt plan. Investeringen beräknas uppgå till knappt 530 Mkr. För närvarande pågår arbeten med installationer och inredning. Fastigheten är delvis uthyrd till Telenor Sverige med inflyttning under sommaren 2018. Uthyrningsgraden uppgår till 69 procent.

Nybyggnadsprojektet avseende Pelaren 1, Globen, löper på med montering av stomme och fasad för att få tätt hus under oktober. Därefter kommer inre arbeten att påbörjas. Investeringen beräknas öka från 750 till 780 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 94 procent.

Projektet avseende om- och tillbyggnad på fastigheten Orgeln 7, Sundbyberg, utvecklas enligt plan. Stomme och fasad är färdigställda och arbeten med stomkomplettering och installationer pågår. Sedan den uthyrningsbara ytan i projektet utökats och efter uthyrningen till Swedbank har den beräknade investeringen ökat till 1 050 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 89 procent. Kvarvarande vakans avser endast lager- och butiksytor i bottenplan. Kontoret beräknas stå klart för inflyttning i juni respektive december 2018.

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

Under andra kvartalet fattades beslut om två nya projekt; uppförande av ett nytt kontorshus på del av fastigheten Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad med en investering om cirka 170 Mkr samt ombyggnation av Lagern 4 (tidigare del av Lagern 2), Råsunda till förskola, skola och LSS-boende med en investering om cirka 140 Mkr. Båda projekten är fullt uthyrda. Arbeta med projektering pågår.

Under tredje kvartalet fattades beslut om investering i nybyggnation av en anläggning till Bilja på fastigheten Stora Frösunda 2, Solna. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1,1 Mdkr och anläggningen ska stå klar till sommaren 2020.

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

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2017

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2017
Ingående verkligt värde 2017-01-01	47 842
Fastighetsförvärv	1 314
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 040
Orealiserade värdeförändringar	4 453
Försäljning, utrangering och övrigt	-140
Utgående verkligt värde 2017-09-30	55 509

GENOMSNITTLIG AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE

Område	Genomsnittligt Avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	4,07
Solna	4,65
Hammarby Sjöstad	4,74
Genomsnittlig avkastning	4,39

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-SEP 2017

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

FASTIGHETSFÖRÄRV JAN-SEP 2017

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

PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

30 september 2017

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Bedömt hyresvärde Mkr ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Uarda 6	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	17 800	95%	52	1 007	600	551
Orgeln 7	Kontor/Butik	Sundbyberg	Q2-2018	38 500	89%	120	1 203	1 050	478
Hörnän 1	Kontor	Solna	Q2-2018	16 300	69%	51	695	530	386
Pyramiden 4 ³	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	72 200	100%	182	3 174	2 600	2 428
Pelaren 1	Kontor	Globen	Q3-2018	21 300	94%	69	514	780	326
Lagern 4	Skola	Solna	Q3-2018	5 100	100%	14	104	140	16
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q4-2018	31 100	78%	92	844	1 130	438
Triåfabriken 9	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	16 700	50%	54	272	450	76
Båtturen 2 (del av)	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	5 200	100%	18	28	170	4
Summa				224 200	88%	652	7 841	7 450	4 703
Övriga Mark- och projektfastigheter							877		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 672		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							12 390		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 30 september 2017.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 652 Mkr (fullt uthyrd) från 132 Mkr i löpande årshyra per 30 september 2017.

³ Drygt 70% av projektet är färdigställt med inflyttning i maj 2017.

FASTIGHETSBESTÅNDET

30 september 2017

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	63	964	43 119	2 291	94
Förädlingsfastigheter ¹	7	109	3 672	91	80
Mark och projektfastigheter ¹	20	75	8 718	176	100
Summa	90	1 148	55 509	2 558	94
Varav Innerstaden	29	400	23 445	1 122	94
Varav Solna	47	643	27 080	1 210	93
Varav Hammarby Sjöstad	11	105	4 437	226	95
Varav Övriga	3	0	547	0	0
Summa	90	1 148	55 509	2 558	94

¹ Se definitioner på sidan 17.

² I hyrsvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 91 Mkr (i löpande årligt hyrsvärde per 30 september) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

	2017 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-sep
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	1 482	206		1 688	1 428	145		1 573
Fastighetskostnader	-348	-110		-458	-384	-64		-448
Driftsöverskott	1 134	96	0	1 230	1 044	81	0	1 125
Överskottsgrad, %	77%	47%		73%	73%	56%		72%
Central administration	-42	-11		-53	-41	-12		-53
Räntenetto	-301	-82		-383	-320	-92		-412
Resultatandelar i intressebolag	-81	0		-81	-20	-3		-23
Förvaltningsresultat	710	3	0	713	663	-26	0	637
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	0	0	182	182
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 685	1 767		4 452	3 312	1 166		4 478
Resultat före skatt per segment	3 395	1 770	0	5 165	3 975	1 140	182	5 297
Värdeförändringar räntederivat och aktier				224				-131
Resultat före skatt				5 389				5 166
Fastigheter, marknadsvärde				55 509	37 073	7 586		44 659
Uthyrningsgrad, %	94%	93%		94%	94%	84%		93%

¹ Se definitioner på sid 17

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	433	47,0%	43,6%
0	0	46,7%	44,0%
-1	-433	46,4%	44,5%

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

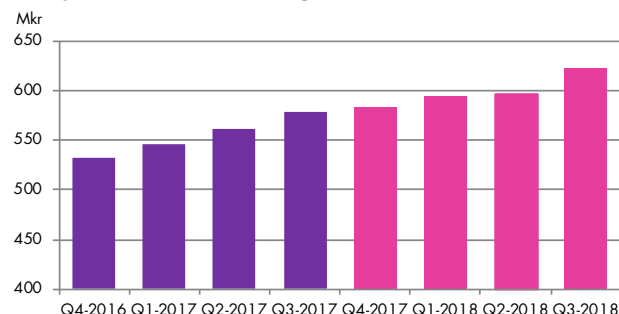
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	23,2
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	22,8
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	25,6
Fastighetskostnader	1%	6,2
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	54 / 63
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	244,4

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.

HYRESINTÄKTER – TILLVÄXT KOMMANDE FYRA KVARTAL



I grafen ovan visas utvecklingen av kontrakterade hyresintäkter inklusive kända in- och avflyttningar och omförhandlingar men exklusive uthyrningsmål. Grafen utgör därför inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktsportfölj per bokslutsdagen.

Personal

Vid perioden slut var 162 personer (155) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 155 Mkr (120) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 121 Mkr (-627).

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

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2017 förnyade styrelsens mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Inga återköp har genomförts under perioden.

Kommande förändringar i Fabeges styrelse

Fabeges styrelseordförande Erik Paulsson har meddelat valberedningens ordförande att han avser lämna sitt uppdrag i styrelsen vid årsstämman den 9 april 2018. Det blir nu valberedningens uppgift att, enligt ordinarie rutiner, föreslå val av styrelse inklusive ordförande inför årsstämman 2018. I enlighet med årsstämmans beslut har valberedningen bildats med Bo Forsén som ordförande och representant för Backahill AB. Valberedningens förslag kommer att offentliggöras i samband med att kallelsen till årsstämman går ut.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Möjligheter och risker

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Förändringarnas effekt på koncernens resultat inklusive en känslighetsanalys samt en mer utförlig beskrivning av risker och möjligheter framgår av avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2016 (sidorna 56-59).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av avsnittet Risker och möjligheter och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2016. Även den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2016 (sidorna 56-59).

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

190 Mkr

Nettouthyrning

jan-sep 2017

Säsongsvariationer

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

Marknadsutsikter

Såväl fastighets- som hyresmarknad är fortsatt starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för en stark avslutning 2017 och fortsatt positiv utveckling under 2018. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader bedöms ge ett förbättrat förvaltningsresultat. Fabege är väl positionerat för att tillvarata kommande affärsmöjligheter.

Redovisningsprinciper

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

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 2017 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm 19 oktober 2017



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör.

Revisors granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Faberge AB (publ) för perioden 1 januari 2017 till 30 september 2017. 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 företagets 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 19 oktober 2017

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Fabegeaktien

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

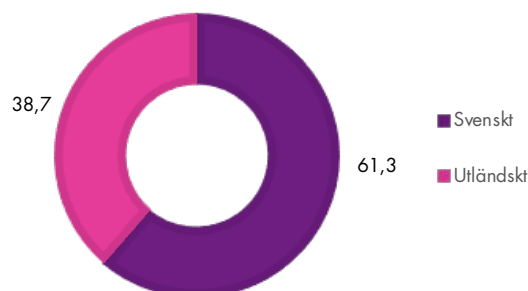
ÄGARE

Den 30 september 2017 hade Fabege totalt 39 069 aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade 45,2 procent av antalet aktier och röster.

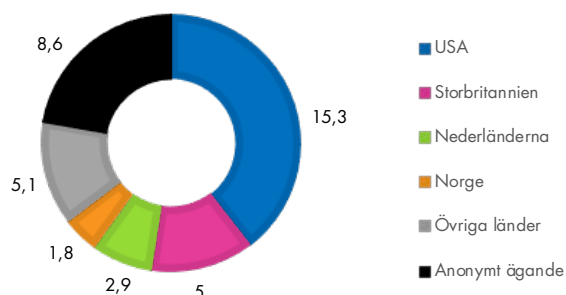
2017-09-30	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25 310 825	15,3	15,3
Fjärde AP-fonden	7 264 687	4,4	4,4
BlackRock	6 397 201	3,9	3,9
Investment AB Öresund	5 500 000	3,3	3,3
Länsförsäkringar Fonder	4 530 421	2,7	2,7
Vanguard	3 848 687	2,3	2,3
Mats Qviberg med familj	3 747 868	2,3	2,3
E.N.A City AB	2 867 200	1,7	1,7
Handelsbanken fonder	2 824 981	1,7	1,7
Swedbank Robur Fonder	2 232 838	1,4	1,4
Principal Global Investors	2 119 631	1,3	1,3
Stichting Pensioenfonds ABP	1 965 885	1,2	1,2
TR Property Investment Trust	1 933 221	1,2	1,2
Standard Life	1 921 156	1,2	1,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	1 920 000	1,2	1,2
Totalt 15 största aktieägare	74 384 601	44,6	44,6
Övriga	91 006 971	55,4	54,4
Totalt antal utestående aktier	165 391 572	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	165 391 572	100,0	100,0

* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare

FÖRDELNING AV ÄGANDET 2017-09-30



FÖRDELNING AV UTLÄNDSKT ÄGANDE 2017-09-30



ÄGARFÖRDELNING 2017-09-30

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	48 714 268	29,5
Svenska institutionella ägare	41 181 886	24,9
Övriga ägare	36 225 454	21,9
Svenska privatpersoner	24 970 473	15,1
Anonymt ägande	14 299 491	8,6
Totalt	165 391 572	100

OMSÄTTNING OCH HANDEL

De största handelsplatserna under perioden för Fabegeaktien var Nasdaq Stockholm, BOAT, BATS Chi-X och London Stock Exchange. Aktiekursen var 156,40 kr vid periodens slut. För mer information om aktieutveckling besök <http://fabege.se>

Handel & omsättning, jul-sep 2017	Fabege	Large Cap Nasdaq Stockholm (genomsnitt)
Lägsta kurs, kr	154,0	
Högsta kurs, kr	167,2	
VWAP, kr	161,2	
Dalig snittomsättning, kr	45 132 273	117 089 227
Antal omsatta aktier, st	18 473 509	
Snitt antal omsatta aktier, st	279 902	
Snitt antal avslut/dag, st	1 395	2 174
Antal avslut, st	92 072	
Snittvärde per avslut, kr	32 352	34 693
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,17	0,24

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec	Rullande 12 m okt-sep
Hyresintäkter	580	534	1 688	1 573	2 105	2 220
Fastighetskostnader	-145	-133	-458	-448	-598	-608
Driftsöverskott	435	401	1 230	1 125	1 507	1 612
Överskottsgrad, %	75%	75%	73%	72%	72%	73%
Central administration	-17	-17	-53	-53	-70	-70
Räntenetto	-127	-139	-383	-412	-541	-512
Resultatandelar i intressebolag	-27	-16	-81	-23	-425	-483
Förvaltningsresultat	264	229	713	637	471	547
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	20	0	182	491	309
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 463	1 760	4 452	4 478	7 614	7 588
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	71	42	227	-131	99	457
Värdeförändringar aktier	0	0	-3	0	5	2
Resultat före skatt	2 798	2 051	5 389	5 166	8 680	8 903
Aktuell skatt	-1	2	-1	1	-88	-90
Uppskjuten skatt	-596	-437	-1 186	-821	-1 485	-1 850
Periodens/Årets resultat	2 201	1 616	4 202	4 346	7 107	6 963
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet						0
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	-5	-5
Periodens/Årets totalresultat	2 201	1 616	4 202	4 346	7 102	6 958
Periodens totalresultat hänförligt till:						
moderbolagets aktieägare	2 201	1 616	4 202	4 346	7 102	6 958
innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Resultat per aktie, kr	13:30	9:77	25:40	26:28	42:97	43:29
Totalresultat per aktie, kr	13:30	9:77	25:40	26:28	42:94	43:27
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	55 509	44 659	47 842
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	495	916	516
Omsättningstillgångar	586	500	1 687
Kortfristiga placeringar	152	89	114
Likvida medel	161	36	62
Summa tillgångar	56 906	46 202	50 223
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	26 597	20 246	23 002
Uppskjuten skatt	4 455	2 648	3 271
Övriga avsättningar	216	142	215
Räntebärande skulder ¹	24 436	20 818	21 978
Övriga långfristiga skulder		625	0
Derivatinstrument	332	789	559
Ej räntebärande skulder	870	934	1 198
Summa eget kapital och skulder	56 906	46 202	50 223

¹ Varav kortfristiga 8 723 Mkr (7 458)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2016-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	16 479	16 479	-
Kontantutdelning	-579	-579	-
Periodens resultat	7 107	7 107	-
Övrigt totalresultat	-5	-5	-
Eget kapital 2016-12-31	23 002	23 002	-
Kontantutdelning	-662	-662	-
Förvärvad minoritetsandel	55	-	55
Periodens resultat	4 202	4 202	-
Övrigt totalresultat	-	-	-
Eget kapital 2017-09-30	26 597	26 542	55

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

	2017	2016	2016
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Belopp i Mkr			
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	1 230	1 125	1 507
Central administration	-53	-54	-70
Återläggning avskrivningar	0	0	0
Erhållen ränta	28	3	11
Erlagd ränta	-485	-506	-647
Betald inkomstskatt	0	0	4
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	720	568	805
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	210	-50	84
Förändring av kortfristiga skulder	-298	-30	-112
Summa förändring av rörelsekapital	-88	-80	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten	632	488	777
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 979	-1 677	-2 600
Förvärv av fastigheter	-1 314	-332	-460
Avyttring av fastigheter	1 330	2 367	2 315
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-367	-13	-332
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 330	345	-1 076
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-662	-579	-579
Förändring räntebärande skulder	2 459	-250	908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 797	-829	329
Periodens kassaflöde	99	4	30
Likvida medel vid periodens början	62	32	32
Likvida medel vid periodens slut	161	36	62

KONCERNENS NYCKELTAL

	2017	2016	2016
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Finansiella ²			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	15,8	18,4	29,5
Avkastning på eget kapital, %	16,9	31,6	36,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,6	2,7
Soliditet, %	47	44	46
Belåningsgrad fastigheter, %	44	47	46
Skuldkvot, ggr	15,8	15,3	15,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,0	1,0
Aktierelaterade ^{1 2}			
Resultat per aktie, kr ³	25:40	26:28	42:97
Totalresultat per aktie, kr	25:40	26:28	42:94
Eget kapital per aktie, kr	161	122	139
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	3:82	2:95	4:70
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	190	144	163
EPRA EPS	3:95	3:54	3:01
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	90	82	82
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	55 509	44 659	47 842
Uthyrbar yta, kvm	1 148 000	1 121 000	1 062 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	94
Totalavkastning fastigheter, %	11,1	14,4	22,4
Överskottsgrad, %	73	72	72

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

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

³ Definitionen enligt IFRS

DERIVATINSTRUMENT

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017 30 sep	2016 31 dec	2017 30 sep	2016 31 dec
IFRS, nivå 3, Mkr				
Ingående värde	-218	-396	-218	-396
Förvärv/Investeringar	0	-	0	-
Värdeförändringar ¹	73	178	73	178
Förfall	35	-	35	-
Utgående värde	-110	-218	-110	-218
Bokfört värde	-110	-218	-110	-218

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

UPPSKJUTEN SKATT

	2017 30 sep	2016 31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
- underskottsavdrag, Mkr	-952	-1 129
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	5 496	4 516
- derivatinstrument, Mkr	-73	-123
- övrigt, Mkr	-16	7
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	4 455	3 271

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

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

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

	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	26 597	20 246	23 002
Balansomslutning, Mkr	56 906	46 202	50 223
Soliditet	47%	44%	46%

	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	24 436	20 818	21 978
Bokfört värde fastigheter, Mkr	55 509	44 659	47 842
Belåningsgrad fastigheter	44%	47%	46%

	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
Skuldkvot			
Driftsöverskott, Mkr	1 612	1 429	1 507
Central administration, Mkr	-70	-65	-70
Summa, Mkr	1 542	1 364	1 437
Räntebärande skulder, Mkr	24 436	20 816	21 978
Skuldkvot, ggr	15,8	15,3	15,3

	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
Räntetäckningsgrad			
Driftsöverskott, Mkr	1 230	1 125	1 507
Central administration, Mkr	-53	-53	-70
Summa, Mkr	1 177	1 072	1 437
Räntenetto, Mkr	-383	-412	-541
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,6	2,7

	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
EPRA EPS					
Förvaltningsresultat, Mkr	264	229	713	637	471
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-148	-131	-443	-393	-590
Summa, Mkr	116	98	270	244	-119
Nominell skatt (22%), Mkr	26	-22	60	54	-26
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	238	207	653	583	497
Antal aktier, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4
EPRA EPS, kr per aktie	1:44	1:26	3:95	3:54	3:01

	2017	2016	2016
EPRA NAV	jul-sep	jul-sep	jan-dec
Eget kapital, Mkr	26 597	20 246	23 003
Återläggning räntederivat, Mkr	332	789	559
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	4 455	2 648	3 271
Summa, Mkr	31 384	23 683	26 832
Antal aktier, miljoner	165,4	165,4	165,4
EPRA NAV, kr per aktie	190	144	162

	2017	2016	2017	2016	2016
Avkastning på eget kapital	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	8 804	6 464	6 964	5 524	7 107
Genomsnittligt kapital, Mkr	23 699	19 438	24 800	18 363	19 741
Avkastning på eget kapital	37,1%	33,3%	28,1%	31,6%	36,0%

	2017	2016	2017	2016	2016
Totalavkastning fastigheter	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	435	401	1 230	1 125	1 507
Örealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	2 463	1 780	4 452	4 660	8 105
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	53 045	43 079	51 056	40 180	42 927
Totalavkastning fastigheter, %	5,5%	5,1%	11,1%	14,4%	22,4%

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 340 Mkr (202) samt övrigt 0 (0).

SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Under första kvartalet tillträdde fastigheterna Distansen 6 och 7, Solna, vilka klassificerades som förvaltningsfastigheter. Fortet 2 klassificerades som en förädlingsfastighet. Distansen 4 (mark) och de markfastigheter och byggrätter (ej fastighetsbildade) som förvärvades via Råsta klassificerades som mark- och projektfastigheter. Under andra kvartalet bildades projektfastigheten Hörnan 1 genom avstyckning från projektfastigheten Lagern 2. Fastigheten Sliparen 2 överfördes från förädlingsfastighet till förvaltningsfastighet. Under tredje kvartalet bildades projektfastigheterna Lagern 3 och Lagern 4 genom avstyckning från Lagern 2.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	2017	2016	2016
Belopp i Mkr	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Intäkter	155	120	221
Kostnader	-173	-196	-263
Finansnetto	-85	-420	-932
Värdeförändringar räntederivat	227	-131	99
Värdeförändringar aktier	-3	0	6
Bokslutsdisposition	-	-	-204
Resultat före skatt	121	-627	-1 073
Aktuell skatt	0	0	-19
Uppskjuten skatt	-50	59	50
Periodens/Årets resultat	71	-568	-1 042

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2017	2016	2016
Belopp i Mkr	30 sep	30 sep	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	39 871	43 247	43 105
varav fordringar hos koncernföretag	39 516	42 545	42 671
Omsättningstillgångar	83	103	184
Likvida medel	161	34	53
Summa tillgångar	52 631	55 900	55 858
Eget kapital	10 090	11 155	10 681
Avsättningar	-4	-105	-55
Långfristiga skulder	33 690	37 960	38 279
varav skulder till koncernföretag	20 742	24 625	24 783
Kortfristiga skulder	8 855	6 890	6 953
Summa eget kapital och skulder	52 631	55 900	55 858

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2017				2016			2015
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Hyresintäkter	580	562	546	532	534	520	519	505
Fastighetskostnader	-145	-146	-167	-150	-133	-151	-164	-156
Driftsöverskott	435	416	379	382	401	369	355	349
Överskottsgrad	75%	74%	69%	72%	75%	71%	68%	69%
Central administration	-17	-17	-19	-17	-17	-20	-16	-17
Räntenetto	-127	-123	-133	-129	-139	-142	-131	-146
Resultatandelar i intressebolag	-27	-43	-11	-402	-16	6	-13	-14
Förvaltningsresultat	264	233	216	-166	229	213	195	172
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	309	20	2	160	17
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 463	1 156	833	3 136	1 760	1 199	1 519	1 282
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	71	67	89	230	42	-55	-118	151
Värdeförändringar aktier	0	0	-3	5	0	0	0	-26
Resultat före skatt	2 798	1 456	1 135	3 514	2 051	1 359	1 756	1 596
Aktuell skatt	-1	0	-	-89	2	0	-1	-2
Uppskjuten skatt	-596	-337	-253	-664	-437	-294	-90	-416
Periodens/Årets resultat	2 201	1 119	882	2 761	1 616	1 065	1 665	1 178

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2017				2016			2015
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Tillgångar								
Fastigheter	55 509	52 464	50 832	47 842	44 659	42 418	40 467	40 279
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	2	2	2	2	2	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	495	497	360	516	916	886	906	923
Omsättningstillgångar	586	636	647	1 687	500	529	533	446
Kortfristiga placeringar	152	142	142	114	89	64	66	70
Likvida medel	161	19	24	62	36	195	33	32
Summa tillgångar	56 906	53 760	52 007	50 223	46 202	44 094	42 006	41 751
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	26 597	24 396	23 277	23 002	20 246	18 630	18 144	16 479
Uppskjuten skatt	4 455	3 859	3 521	3 271	2 648	2 211	1 876	1 786
Övriga avsättningar	216	216	218	215	142	154	148	150
Räntebärande skulder	24 436	23 886	22 548	21 978	20 818	20 574	19 269	21 068
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	625	623	621	619
Derivatinstrument	332	402	470	559	789	831	777	658
Ej räntebärande skulder	870	1 001	1 973	1 198	934	1 071	1 171	991
Summa eget kapital och skulder	56 906	53 760	52 007	50 223	46 202	44 094	42 006	41 751

NYCKELTAL

	2017				2016			2015
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Finansiella³								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	23,4	13,4	11,7	33,2	21,2	15,2	19,6	18,4
Avkastning på eget kapital, %	37,1	18,8	15,2	51,1	33,3	23,2	38,5	29,7
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,3	3,2	2,7	2,8	2,8	2,5	2,6	2,0
Soliditet, %	47	45	45	46	44	42	43	39
Belåningsgrad fastigheter, %	44	46	44	46	47	49	48	52
Skuldkvot, ggr	14,6	16,1	15,5	15,3	14,8	15,0	14,1	14,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,3
Aktierelaterade^{1 3}								
Periodens resultat per aktie, kr ⁴	13:30	6:77	5:33	16:7	9:77	6:44	10:07	7:12
Eget kapital per aktie, kr	161	147	141	139	122	113	110	100
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	-7:76	0:25	11:33	1:75	0:52	0:52	1:75	4:82
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde	190	173	165	163	144	131	126	115
EPRA EPS	1:44	1:29	1:22	-0:52	1:26	1:18	1:09	0:99
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	94	93	94	94	93	93	93
Totalavkastning fastigheter, %	5,5	3,1	2,5	8,6	5,1	3,8	5,0	4,4
Överskottsgrad, %	75	74	69	72	75	71	68	69

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

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

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

⁴ Definition enligt IFRS.

Definitioner

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD*

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

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

EPRA NAV

– LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER*

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

HYRESVÄRDE*

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

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

KONTRAKTSVÄRDE*

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

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER*

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING*

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SEGMENTSRAPPORTERING

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 (direkta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

SKULDKVOT

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder, avsättningar och uppskjuten skatt.

TOTALAVKASTNING FASTIGHETER

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

ÅTERKÖPSGRAD*

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD*

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

*Nykkeltalet 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 kundnärhet och tillsammans med en omfattande marknadskännetegnet ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 30 september 2017 ägde Fabège 90 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 55,5 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,6 Mdkr.

Affärsidé

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

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

Affärsmodell

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

Strategi för tillväxt

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

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

Värdedrivande faktorer

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

Stockholm växer

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

Förändrad efterfrågan

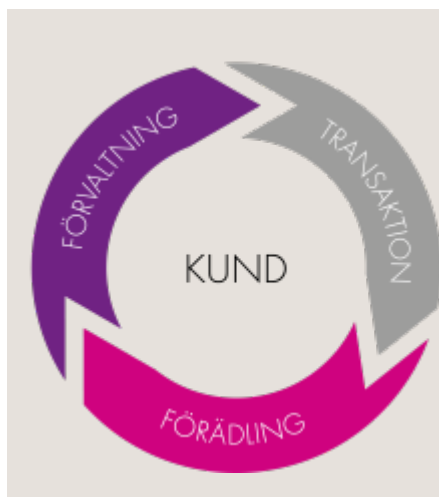
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

Ekonomisk utveckling

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

Hållbar stadsutveckling

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



FÖRVALTNING

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

TRANSAKTION

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabeges affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till bolagets resultat. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, både genom förvärv och avyttringar.

FÖRÄDLING

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

KALENDER

Delårsrapport jan-sep 2017	19 oktober 2017, klockan 08:00
Bokslutskommuniké 2017	5 februari 2018, klockan 12:00
Årsmöte 2017	9 april 2018
Delårsrapport jan-mar 2018	24 april 2018, klockan 08:00
Delårsrapport jan-juni 2018	6 juli 2018, klockan 08:00
Delårsrapport jan-sep 2018	18 oktober 2018, klockan 08:00

PRESSMEDDELANDEN UNDER TREDJE KVARTALET 2017*

2017-07-07	Delårsrapport januari – juni 2017
2017-07-07	Fabege uppvisar stark nettouthyrning och nya projektstarter
2017-09-13	Fabege utökar sitt gröna MTN-program med 3 Mdkr
2017-09-19	Fabege hyr ut 16 500 kvm till Swedbank i Sundbyberg
2017-09-23	Erik Paulsson lämnar ordförandeposten i Fabege
2017-09-29	Fabege tecknar avtal med Bilja och påbörjar utvecklingen av Haga Norra

*Inklusive regulatoriska och icke-regulatoriska pressmeddelanden under perioden.

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE



På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en webbsänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar delårsrapporten den 19 oktober 2017.



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



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

Denna information är sådan information som Fabege AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 oktober 2017 kl. 08:00 CET.

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

Fabege