

2016

# Q4

## Sammandrag, Mkr

	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter	532	505	2 105	1 998
Driftsöverskott	382	349	1 507	1 429
Förvaltningsresultat	-166	172	471	688
Resultat före skatt	3 514	1 596	8 680	4 233
Resultat efter skatt	2 761	1 178	7 107	3 232
Överskottsgrad, %	72	69	72	72
Belåningsgrad fastigheter, %	-	-	46	52
EPRA NAV, kr per aktie	-	-	163	115

## Januari – december 2016<sup>1</sup>

- Hysesintäkterna ökade till 2 105 Mkr (1 998) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 10 procent (3).
- Driftsöverskottet ökade till 1 507 Mkr (1 429). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 12 procent. Överskottsgraden uppgick till 72 procent (72).
- I samband med omstruktureringen av ägandet i Arenabolaget i Solna KB redovisades i fjärde kvartalet en nedskrivning av värdet på andelar och fordringar med 417 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 471 Mkr (688). Justerat för resultatandelar i intressebolag som huvudsakligen består av jämförelsestörande poster uppgick förvaltningsresultatet till 895 Mkr (782).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 8 105 Mkr (3 273) och på räntederivat till 99 Mkr (262).
- Årets resultat före skatt uppgick till 8 680 Mkr (4 233).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 7 107 Mkr (3 232), motsvarande 42:97 kr per aktie (19:54).
- Nettouthyrningen under året uppgick till 127 Mkr (74). Hysesnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 23 procent.
- Soliditeten uppgick till 46 procent (39) och belåningsgraden uppgick till 46 procent (52).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4:00 kr per aktie (3:50).

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



SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



Christian Hermelin, VD

Kommentar av Christian Hermelin, VD

# En bra avslutning på ett framgångsrikt år

## Goda marknadsförutsättningar och engagerade medarbetare gav ett starkt resultat 2016 – det bästa i Fabeges historia.

### Ett starkt 2016

2016 var ett år med mycket goda marknadsförutsättningar med stigande hyresnivåer, stigande fastighetsvärden och fortsatt låga räntekostnader. Något som varit mycket gynnsamt för fastighetssektorn. Men det är inte bara gynnsamma förutsättningar som skapat ett rekordstarkt resultat för Fabega. Under året har våra medarbetare genomfört många omförhandlingar och vi har höjt hyrorna med bibehållna goda relationer till kunderna. Det har i snitt inneburit en hyreshöjning med 23 procent i förhållande till tidigare avtal vilka vanligen tecknades för cirka tre år sedan. Vi har sålt fastigheter och skapat nya avkastningsnivåer genom våra affärer, inte minst i Arenastaden. Vi har förvärvat fastigheter med potential till ökat värdeskapande i framtiden. Vår affärsmodell fungerar.

### Alla verksamhetens delar bidrar

Ökade hyresnivåer och färdigställda projekt har successivt fått en positiv effekt på redovisade hyresintäkter under året. Driftnettot växte i absoluta tal och vi nådde vårt mål om en överskottsgrad på 72 procent. Målet att inom en femårsperiod nå 75 procent överskottsgrad ligger fast.

I syfte att stärka och skapa förutsättningar för en positiv utveckling av Friends arena, tog vi i december beslut om att ta ett utökad ansvar genom att förvärva andelar från Solna stad, Jernhusen och Peab. I samband med affären tillsköt ägarna kapital till Arenabolaget och Fabega valde då att skriva ned värdet på fordringar och andelskapital med ca 417 Mkr. Fabega redovisar därmed en försiktig värdering av innehavet i Arenabolaget.

Värdetillväxten i förvaltningsportföljen fortsatte under fjärde kvartalet. Hela portföljen värderades av externa värderare under andra halvåret 2016. Både ökade hyresnivåer och sänkta avkastningskrav gav ett positivt genomslag på fastighetsvärdena. Även projektportföljen bidrog med stark värdetillväxt. Totalt under året har projektportföljen bidragit med en avkastning på investerat kapital på 87 procent, väl över vår målsättning om minst 20 procent. Alla våra stora projekt löper som planerat och jag glädjer mig åt att vi efter flera stora uthyrningar under året kunnat starta fler projekt som nybyggnationen av Pelaren vid Globen och den stora om- och tillbyggnationen av Grand Central Sundbyberg (Orgeln 7).

Vi har genom flera förvärv utökad byggrättsportföljen under året och därmed ökat potentialen och möjligheterna att skapa värden i framtiden. Ett spännande förvärv var fastigheten Fortet 2, eller HagaHuset, i Solna där vi ser stora möjligheter att skapa en attraktiv produkt genom att utveckla fastigheten till en kombination av kontor, boende och service. En produkt som vi ser en ökad efterfrågan på från våra kunder. Fastigheten tillträdts i februari 2017.

I fjärde kvartalet sålde vi fastigheten Uarda 7, till Union Investment. Återigen sattes en ny avkastningsnivå i Arenastaden. Jag är mycket nöjd med årets affärer, som bidragit till värdeskapande och frigjort kapital för kommande projekt. Kundnära förvaltning kommer fortsatt vara mycket viktigt i våra prioriterade områden och jag är glad över att vi får förtroendet att fortsätta förvalta de två fastigheter vi sålt i Arenastaden.

### Konkurrenskraftig kapitalmarknad och mer grön finansiering

Intresset för våra emissioner på kapitalmarknaden är stort och villkoren är fortsatt mycket gynnsamma. Under fjärde kvartalet genomförde vi emissioner såväl i vårt eget gröna MTN-program som inom ramen för SFF. Vi strävar efter mer grön finansiering och har genom våra olika finansieringskällor nu nått en andel om 19 procent. I samarbete med våra banker verkar vi för att ytterligare utöka den andelen.

### Marknadsutsikter

Marknadsförutsättningarna ser fortsatt positiva ut. Jag tror på fortsatt stigande hyresnivåer och en positiv utveckling av fastighetsvärdena om än inte i samma takt som vi sett under året som gått. Färdigställda projekt kommer under innevarande år att bidra till förbättrat kassaflöde. Vi har en stor potential i våra byggrätter och en engagerad organisation som jobbar hårt för att skapa värden. Vi är väl positionerade för att tillvarata kommande affärsmöjligheter.

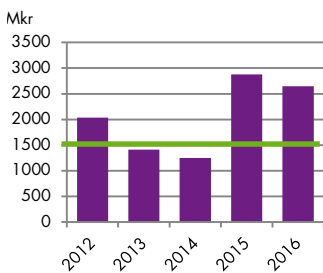
### ÖVERSKOTTSGRAD



Mål 2016: 72

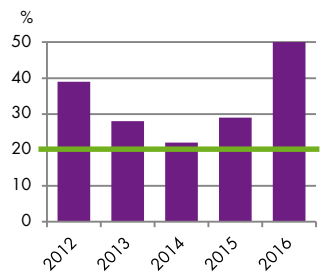
Långsiktigt mål 2020: 75 %

### INVESTERINGSVOLYM



Mål: Minst 1 500 Mkr per år

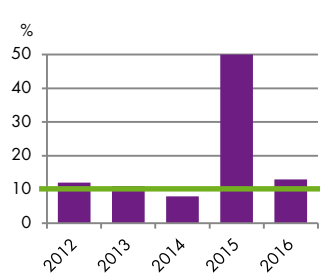
### AVKASTNING PROJEKT<sup>1)</sup>



Mål: Minst 20 %

1) Avkastning för projekt 2016 uppgick till 87 %

### TRANSAKTIONSVINST<sup>2)</sup>



Mål: 10 %

2) Transaktionsvinsten för 2015 uppgick till 84 %

# Resultat jan – dec 2016<sup>1</sup>

**Stigande hyresintäkter och ett ökat driftsöverskott i kombination med stora realiserade värdeförändringar och transaktionsvinster bidrog till Fabeges starka resultat 2016.**

## Intäkter och resultat

Årets resultat efter skatt ökade till 7 107 Mkr (3 232), motsvarande 42,97 kr per aktie (19:54). Årets resultat före skatt ökade till 8 680 Mkr (4 233). Realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade till följd av den starka utvecklingen på hyres- och fastighetsmarknaden.

Hyresintäkterna uppgick till 2 105 Mkr (1 998) och driftsöverskottet uppgick till 1 507 Mkr (1 429). Avslutade projekt bidrog till intäktstillväxten, vilket till viss del motverkades av avyttringen av Uarda 5. I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 10 procent och driftsöverskottet ökade med cirka 12 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 491 Mkr (21) och avsåg främst resultat av försäljningen av Uarda 5 och Uarda 7 i Arenastaden samt Pan 1, Gamla Stan. Vidare redovisades under fjärde kvartalet utfallet av en tilläggsköpeskilling om 200 Mkr avseende en affär som gjordes 2010. Realiserade värdeförändringar uppgick till 7 614 Mkr (3 252). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 5 731 Mkr (2 603) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt lägre avkastningskrav på samtliga Fabeges delmarknader. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,53 procent (4,94). Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 1 883 Mkr (649), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projekt-fastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -424 Mkr (-94). I posten ingick ett positivt resultat från avvecklingen av den gemensamma verksamheten i gamla SFF med 59 Mkr. I övrigt avsåg posten främst Arenabolaget i Solna KB. I samband med omstruktureringen och kapitaliseringen av Arenabolaget redovisade Fabega en nedskrivning av värdet på andelar och fordringar med 417 Mkr.

Realiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 99 Mkr (262) främst till följd av stigande långräntor. Räntenettet minskade till -542 Mkr (-582) främst till följd av lägre marknadsräntor.

## Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 369 Mkr (1 371) motsvarande 75 procents överskottsgrad (73). Uthyrningsgraden ökade till 95 procent (94). Förvaltningsresultatet uppgick till 478 Mkr (705) inklusive extraordinära kostnader avseende resultat från intressebolag. Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5 731 Mkr (2 603).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 138 Mkr (58) motsvarande 51 procents överskottsgrad (53). Förvaltningsresultatet uppgick till -7 Mkr (-17). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 883 Mkr (649).

Segmentet Transaktion skapade genom fastighetsförsäljningarna under perioden realiserade värdeförändringar om 491 Mkr (21).

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

## Kvartal 4 i korthet<sup>1</sup>

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 102 Mkr (76) och nettouthyrningen uppgick till 40 Mkr (-4).
- Överskottsgraden uppgick till 72 procent (69).
- Förvaltningsresultatet uppgick till -166 Mkr (172). Justerat för resultatandelar i intressebolag som huvudsakligen består av jämförelsestörande poster uppgick förvaltningsresultatet till 236 Mkr (186).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 3 136 Mkr (1 282) varav projekt 717 Mkr (310).
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 309 Mkr (17).
- Undervärdet i derivatportföljen minskade med 230 Mkr (151) till följd av högre långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 2 761 Mkr (1 178).

## AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2016	2015
	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat	478	705
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	5 731	2 603
<b>Bidrag Förvaltning</b>	<b>6 209</b>	<b>3 308</b>
Förvaltningsresultat	-7	-17
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	1 883	649
<b>Bidrag Förädling</b>	<b>1 876</b>	<b>632</b>
Realiserade värdeförändringar	491	21
<b>Bidrag Transaktion</b>	<b>491</b>	<b>21</b>
<b>Totalt bidrag från verksamheten</b>	<b>8 576</b>	<b>3 961</b>

# 19 %

## Värdetillväxt fastigheter

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 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 årets slut till 21 978 Mkr (21 068), med en genomsnittlig ränta om 2,54 procent exklusive och 2,64 procent inklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 1 891 Mkr.

Fabege har under 2016 tecknat sk gröna finansieringar om 4 Mdkr och de totala gröna ramarna uppgår nu till nära 5 Mdkr. De gröna lånen finansierar miljöcertifierade fastigheter. Ett välkommet trenderbrott erhöles under det fjärde kvartalet, då det första gröna banklånet med lägre marginal för den gröna delen av lånet tecknades. Genom att etablera ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö lanserade Fabege i april en ny grön finansieringsmöjlighet på kapitalmarknaden om 2 000 Mkr. En första emission om 600 Mkr gjordes i maj och en andra om 300 Mkr med två års löptid i november. Under det fjärde kvartalet gjorde Fabege dessutom ytterligare en grön emission om 700 Mkr på två års löptid inom ramen för det delägda Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF). Förutom dessa har bolaget sedan tidigare en grön finansiering från Europeiska Investeringsbanken samt ett grönt banklån. Totalt uppgår den gröna finansieringen per årsskiftet till 19 procent av utestående lån eller 21 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 31 december hade Fabege utestående obligationer om totalt 2 248 Mkr via SFF, varav 1 566 Mkr var gröna obligationer.

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

Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,8 år och belåningsgraden till 46 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,2 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 84 dagar. Fabeges derivatportfölj bestod per årsskiftet av ränteswapar om totalt 8 800 Mkr, med förfall till och med 2026 och en fast årlig ränta mellan 0,26 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 63 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december till 559 Mkr (658). 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 44 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal och obligationsprogram. I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 2 553 Mkr (2 592), vars räntor om 55 Mkr (46) aktiverats.

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2016

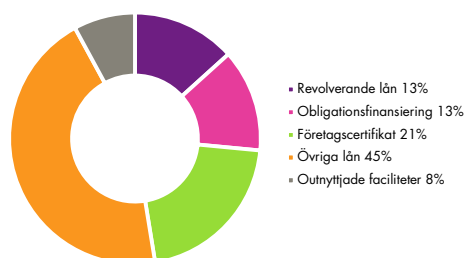
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	10 928	2,82	50
1-2 år	4 750	3,37	21
2-3 år	1 000	2,13	4
3-4 år	0	0,00	0
4-5 år	1 000	2,68	4
5-6 år	800	0,99	4
6-7 år	800	0,91	4
7-8 år	800	0,96	4
8-9 år	900	0,95	4
9-10 år	1 000	1,02	5
Totalt	21 978	2,54	100

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

## LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2016

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	4 992
< 1 år	5 666	2 006
1-2 år	8 712	6 697
2-3 år	2 320	1 612
3-4 år	1 925	1 425
4-5 år	0	0
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	28 869	21 978

## FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



**19 %**  
av finansieringen  
är nu grön

## Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -1 573 Mkr (-1 001). I beloppet inkluderades aktuell skatt avseende tidigare år om 83 Mkr samt upplösning av uppskjuten skatteskuld i samband med fastighetsförsäljningar med 368 Mkr. Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat.

## Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 23 002 Mkr (16 479) och soliditeten till 46 procent (39). Eget kapital per aktie uppgick till 139 kr (100). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter var substansvärdet per aktie 166 kr (118). EPRA NAV uppgick till 163 kr per aktie (115).

## Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 805 Mkr (700). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -28 Mkr (1 042). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 633 Mkr (-2 711), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 4 Mkr (978). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekten. Sammantaget förändrades likvida medel med 30 Mkr (9) under perioden.

---

# 163 kr/aktie

## EPRA NAV 31 december 2016

---

### AVYTTRING AV FASTIGHETEN UARDA 7 I ARENASTADEN

Försäljningspriset uppgick till 1 184 Mkr och köparen var Union Investment. Affären gav ett resultat om 104 Mkr före skatt och 202 Mkr efter skatt. Fastigheten omfattar cirka 17 400 kvm och är uthyrd till 95 procent. Större hyresgäster är Svenska Spel, KPMG, Sodexo, Nordea och Handelsbanken. Fastigheten är projekterad för BREEAM-SE Very Good. Fabega kommer att fortsätta förvalta fastigheten för att behålla kundrelationerna och driva utvecklingen av området. Frånträde sker i februari 2017.



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

**2016 präglades av stigande hyresnivåer samt fastighetsvärden och därmed stora värdeförändringar. Försäljningar på mycket goda nivåer ger utrymme för fortsatta projektinvesteringar och förvärv som bidrar till att öka den framtida potentialen.**

## Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädling av fastigheter är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Den 31 december 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 47,8 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 9,0 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (93). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 95 procent (94).

Under året tecknades 182 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 262 Mkr (278) varav 86 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 135 Mkr (204) medan nettouthyrningen var 127 Mkr (74). Större nyuthyrningar under året avsåg projektuthyrningar till Migrationsverket i Orgeln 7, Sundbyberg, 3 i Pelaren 1, Globen och Ambea i Uarda 6, Arenastaden samt ett antal förvaltningsuthyrningar. Hyreskontrakt om totalt 194 Mkr omförhandlades under perioden med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 23 procent vilket speglar den starka utvecklingen på hyresmarknaden under året. Återköpsgraden under året uppgick till 81 procent (73).

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första kvartalet tillträdde fastigheten Fräsaren 9 i Solna Business Park. I andra kvartalet förvärvades och tillträdde förvaltningsfastigheten Sadelplatsen 1, Järva krog. Vidare avyttrades fastigheten Uarda 5 till Union Investment. Under tredje kvartalet avyttrades tre fastigheter, samtliga utanför Fabeges prioriterade marknader och med låg potential. Under fjärde kvartalet avyttrades Uarda 7, Arenastaden till Union Investment med tillträde 1 februari 2017. Den, från Stockholms stad, sedan tidigare erhållna markanvisningen avseende fastigheten Selfoss 1, Kista, tillträdde i fjärde kvartalet. Fastigheten kommer att utvecklas för bostäder. Vidare avtalade Fabege om att förvärva tre fastigheter i Solna från Peab samt Peabs andel av Visio som äger byggrätter i Solna, med tillträde i januari 2017. Ytterligare en fastighet, Fortet 2 i Solna, förvärvades från AFA Fastigheter med tillträde i februari 2017.

De sammanlagda köpeskillingarna vid försäljningarna uppgick till 3 647 Mkr och gav ett realiserat resultat om 491 Mkr före skatt och 859 Mkr efter skatt. Under året tillträdde tre fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 459 Mkr. Den totala köpeskillingen för förvärvade ej tillträdde fastigheter uppgick till 1,3 Mdkr.

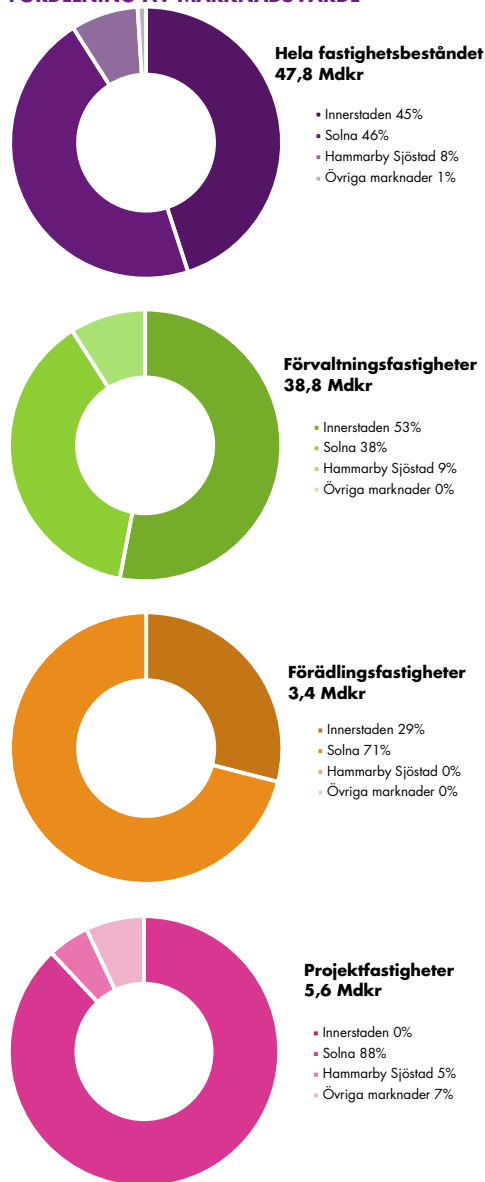
## Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 67 procent av fastigheterna externvärderades under fjärde kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 47,8 Mdkr (40,3).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 7 614 Mkr (3 252). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under året och uppgick avrundat till 4,53 procent (4,94 vid årsskiftet). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 5 731 Mkr (2 603) 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 1 883 Mkr (649) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

31 december 2016

## FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE



<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 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 året uppgick investeringarna till 2 649 Mkr (2 879) i befintliga fastigheter och projekt varav 2 159 Mkr (2 269) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 87 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 490 Mkr (610), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästanpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

## Avslutade projekt

I februari färdigställdes Uarda 7, Arenastaden, och fastigheten överfördes från projekt till förvaltning. Fastigheten avyttrades sedan under fjärde kvartalet. Under andra kvartalet färdigställdes Nationalarenan 8 där Telia Company 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 installationer och inredning 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. Arbetet med stomkomplettering, installationer och inredning fortsätter inför inflyttning i första etappen i maj 2017. Investeringen beräknas uppgå till drygt 2,3 Mdkr. 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. Investeringen beräknas uppgå till knappt 530 Mkr. Arbetet med grundläggning är klart och stomresning pågår. Fastigheten är delvis uthyrd till Telenor Sverige med inflyttning under sommaren 2018. Uthyrningsgraden uppgår till 69 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 företaget 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. Migrationsverket har tecknat avtal avseende del av ytan. Kontoret beräknas stå klar för inflyttning i juni 2018. Uthyrningsgraden uppgår till 48 procent.

## FÖRÄNDRING FASTIGHETS VÄRDE 2016

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2016
Ingående verkligt värde 2016-01-01	40 279
Fastighetsförvärv	460
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 673
Orealiserade värdeförändringar	7 614
Försäljning, utrangering och övrigt	-3 184
<b>Utgående verkligt värde 2016-12-31</b>	<b>47 842</b>

## GENOMSNITTLIG AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE

Område	Genomsnittligt Avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	4,17
Solna	4,83
Hammarby Sjöstad	4,99
<b>Genomsnittlig avkastning</b>	<b>4,53</b>

## FASTIGHETS FÖRSÄLJNINGAR JAN-DEC 2016

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Uarda 5	Arenastaden	Kontor	44 269
<b>Kvartal 2</b>			
<b>Kvartal 3</b>			
Pan 1	Gamla Stan	Kontor	3 149
Hammarby-Smedby 1:472	Upplands-Väsby	Mark	0
Ulvunda 1:1	Bromma	Industri	1 241
<b>Kvartal 4</b>			
Uarda 7	Arenastaden	Kontor	17 514
<b>Totalt fastighetsförsäljningar</b>			<b>66 173</b>

## FASTIGHETS FÖRVÄRV JAN-DEC 2016

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Fräsaren 9	Solna	Kontor	9 541
<b>Kvartal 2</b>			
Sadelplatsen 1	Solna	Kontor/Butik	6 363
<b>Kvartal 3</b>			
<b>Kvartal 4</b>			
Selfoss 1	Kista	Mark	0
<b>Totalt fastighetsförvärv</b>			<b>15 904</b>

## NYTT AVTAL MED MIGRATIONSVERKET OM 17 000 KVM

Migrationsverket valde att samla stora delar av region Stockholms verksamhet till Grand Central Sundbyberg. Hyresavtalet gäller cirka 17 000 kvm, av totalt 36 000 kvm i kontorsbyggnaden, och löper i minst 6 år. Hyresvärdet årligen är cirka 45 Mkr. Inflyttning beräknas ske efter sommaren 2018. Då Migrationsverket flyttar från Fabeges fastighet Kairo 1 i Arenastaden uppgår nettouthyrningseffekten till drygt 20 Mkr. De övervägande skälen bakom lokaliseringen var det mycket goda kollektivtrafikläget och flexibiliteten i den nya lokalerna.



## PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

31 december 2016

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta <sup>1</sup>	Bedömt hyresvärde Mkr <sup>2</sup>	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Härnan (del av Lagern 2)	Kontor	Solna	Q2-2018	16 300	69%	45	370	530	433
Pyramiden 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	72 200	100%	182	2 470	2 350	1 985
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q3-2018	30 500	78%	90	457	1 080	230
Uarda 6	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	18 000	90%	52	760	570	497
Pelaren 1	Kontor	Globen	Q3-2018	21 000	70%	69	205	750	76
Orgeln 7	Kontor/Butik	Sundbyberg	Q2-2018	36 000	48%	109	669	944	175
<b>Summa</b>				<b>194 000</b>	<b>80%</b>	<b>547</b>	<b>4 931</b>	<b>6 224</b>	<b>3 396</b>
Övriga Mark- och projektfastigheter							677		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 431		
<b>Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter</b>							<b>9 039</b>		

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

<sup>2</sup> Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 547 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2016.

## FASTIGHETSBESTÄNDET

31 december 2016

	31 dec 2016					jan-dec 2016		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta ikvm	Marknads- värde Mkr	Hyresvärde <sup>2</sup> Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighets- kostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
<b>Fastighetsinnehav</b>								
Förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	60	921	38 803	2 190	95	1 956	-392	1 564
Förädlingsfastigheter <sup>1</sup>	7	128	3 431	143	83	116	-31	85
Mark och projektfastigheter <sup>1</sup>	15	13	5 608	2	100	11	-17	-6
<b>Summa</b>	<b>82</b>	<b>1 062</b>	<b>47 842</b>	<b>2 335</b>	<b>94</b>	<b>2 083</b>	<b>-440</b>	<b>1 643</b>
Varav Innerstaden	29	400	21 513	1 097	95	989	-221	768
Varav Solna	38	557	22 014	1 014	94	900	-181	719
Varav Hammarby Sjöstad	11	105	3 938	224	92	193	-38	155
Varav Övriga	4	0	377	0	0	1	0	1
<b>Summa</b>	<b>82</b>	<b>1 062</b>	<b>47 842</b>	<b>2 335</b>	<b>94</b>	<b>2 083</b>	<b>-440</b>	<b>1 643</b>
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-147
<b>Summa driftöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration</b>								<b>1 496</b> <sup>3</sup>

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

<sup>2</sup> I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 220 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december) ej avräknade.

<sup>3</sup> Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 december 2016 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott 1 496 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 1 507 Mkr förklaras av att driftöverskottet från sålda fastigheter exkluderas och nyförvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari–december 2016. Koncerninterna hyresintäkter har återlagts i tabellen.

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

Belopp i Mkr	2016				2015			
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	1 833	272		2 105	1 888	110		1 998
Fastighetskostnader	-464	-134		-598	-517	-52		-569
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 369</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>1 507</b>	<b>1 371</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>1 429</b>
Överskottsgrad, %	75%	51%		72%	73%	53%		72%
Central administration	-55	-15		-70	-57	-8		-65
Räntenetto	-424	-117		-541	-515	-67		-582
Resultatandelar i intressebolag	-412	-13		-425	-94			-94
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>478</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>471</b>	<b>705</b>	<b>-17</b>	<b>0</b>	<b>688</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter			491	491			21	21
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	5 731	1 883		7 614	2 603	649		3 252
<b>Resultat före skatt per segment</b>	<b>6 209</b>	<b>1 876</b>	<b>491</b>	<b>8 576</b>	<b>3 308</b>	<b>632</b>	<b>21</b>	<b>3 961</b>
Värdeförändringar räntederivat och aktier				104				272
<b>Resultat före skatt</b>				<b>8 680</b>				<b>4 233</b>
Fastigheter, marknadsvärde	38 803	9 039		47 842	32 626	7 653		40 279
Uthyrningsgrad, %	95%	84%		94%	94%	79%		93%

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



# Övrig finansiell information

## Personal

Vid årets slut var 158 personer (148) anställda i Fabegekoncernen.

## Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 221 Mkr (146) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -1 073 Mkr (370).

Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 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.

## Styrelsens förslag till årsstämman

Styrelsen kommer föreslå årsstämman den 29 mars 2017 att besluta om:

- Kontantutdelning om 4:00 kr per aktie, totalt 662 Mkr.
- Att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma återköpa Fabegeaktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

## 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%	20,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	23,3
Fastighetskostnader	1%	6,0
Räntekostnader, rullande 12 månader <sup>1</sup>	+/-1%-enhet	43 / 79
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	219,8

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

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

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	373	46,1%	45,5%
0	0	45,8%	45,9%
-1	-373	45,5%	46,4%

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

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

# 127 Mkr

## Nettouthyrning jan-dec 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 nedkylning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

### Marknadsutsikter

Såväl fastighets- som hyresmarknad är fortsatt mycket starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för ett starkt resultat 2017. 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

Fabege upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsningar 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 2 februari 2017



CHRISTIAN HERMELIN  
Verkställande direktör.

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

# Fabegeaktien

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

## DE 15 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 2016-12-31\*

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25 456 763	15,4	15,4
BlackRock Inc.	6 398 443	3,9	3,9
Investment AB Öresund	5 500 000	3,3	3,3
Länsförsäkringar Fonder	4 624 421	2,8	2,8
Fjärde AP-fonden	4 095 674	2,5	2,5
Mats Qviberg med familj	3 747 868	2,3	2,3
Vanguard	3 581 013	2,2	2,2
Norges Bank	3 184 225	1,9	1,9
Principal Global Investors	3 008 983	1,8	1,8
BNP Paribas Investment Partners	3 007 114	1,8	1,8
E.N.A City AB	2 810 000	1,7	1,7
Handelsbanken fonder	2 732 981	1,7	1,7
Stichting Pensioenfonds ABP	1 997 177	1,2	1,2
State Street Global Advisors	1 984 189	1,2	1,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	1 920 000	1,2	1,2
<b>Totalt 15 största aktieägare</b>	<b>74 048 851</b>	<b>44,8</b>	<b>44,8</b>
Övriga	91 342 721	55,2	55,2
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>165 391 572</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Innehav av egna aktier	0	0	0
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>165 391 572</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare

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 2016-12-31 totalt 40 302 aktieägare. Aktiekursen var 148,90 kr vid årets slut.

## AKTIEINFORMATION



### FABEGE UTVECKLAR KONCEPTET WORK-LIVE-PLAY I NY FASTIGHET

Fabege förvärvade Hagahuset (Fortet 2) för 172 Mkr av AFA-fastigheter för att utveckla konceptet work-live-play. Konceptet har växt fram i flertalet metropoler runt om i världen, men är relativt nytt i Sverige. Tanken är att samla boende, arbetsplatser och sociala sällskapsrum och rekreation i samma byggnad. En plats där exempelvis anställda på internationella företag, trainees från stora företag eller entreprenörer kan mötas och dela kunskap och erfarenheter med varandra. Fastigheten tillträds i februari 2017.

- ”Här finns unika möjligheter att skapa ett attraktivt koncept som många av våra hyresgäster efterfrågar för sina långväga medarbetare och samarbetspartners. Fastighetens placering vid porten till Hagaparken skapar fantastiska förutsättningar för detta.” säger Carl Michael Augustsson, chef stadsutveckling på Fabege.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015	2016	2015
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	532	505	2 105	1 998
Fastighetskostnader	-150	-156	-598	-569
<b>Driftsöverskott</b>	<b>382</b>	<b>349</b>	<b>1 507</b>	<b>1 429</b>
Överskottsgrad, %	72%	69%	72%	72%
Central administration	-17	-17	-70	-65
Räntenetto	-129	-146	-541	-582
Resultatandelar i intressebolag	-402	-14	-425	-94
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-166</b>	<b>172</b>	<b>471</b>	<b>688</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	309	17	491	21
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3 136	1 282	7 614	3 252
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	230	151	99	262
Värdeförändringar aktier	5	-26	5	10
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 514</b>	<b>1 596</b>	<b>8 680</b>	<b>4 233</b>
Aktuell skatt	-89	-2	-88	-2
Uppskjuten skatt	-664	-416	-1 485	-999
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>2 761</b>	<b>1 178</b>	<b>7 107</b>	<b>3 232</b>
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-5	2	-5	2
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>2 756</b>	<b>1 180</b>	<b>7 102</b>	<b>3 234</b>
Resultat per aktie, kr	16:70	7:12	42:97	19:54
Totalresultat per aktie, kr	16:66	7:13	42:94	19:55
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015
	31 dec	31 dec
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	47 842	40 279
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	1
Finansiella anläggningstillgångar	516	923
Omsättningstillgångar	1 687	446
Kortfristiga placeringar	114	70
Likvida medel	62	32
<b>Summa tillgångar</b>	<b>50 223</b>	<b>41 751</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	23 002	16 479
Uppskjuten skatt	3 271	1 786
Övriga avsättningar	215	150
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	21 978	21 068
Övriga långfristiga skulder	0	619
Derivatinstrument	559	658
Ej räntebärande skulder	1 198	991
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>50 223</b>	<b>41 751</b>
Soliditet, %	46	39

<sup>1</sup> Varav kortfristiga 7 458 Mkr (7 058)

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Varav hänförligt till moderbolagets	
	Eget kapital	aktieägare
<b>Eget kapital 2015-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning</b>	<b>13 783</b>	<b>13 783</b>
Kontantutdelning	-538	-538
Periodens resultat	3 232	3 232
Övrigt totalresultat	2	2
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>16 479</b>	<b>16 479</b>
Kontantutdelning	-579	-579
Periodens resultat	7 107	7 107
Övrigt totalresultat	-5	-5
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>23 002</b>	<b>23 002</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2016	2015
	jan-dec	jan-dec
<b>Löpande verksamhet</b>		
Driftsöverskott	1 507	1 429
Central administration	-70	-65
Återläggning avskrivningar	0	0
Erhållen ränta	11	25
Erlagd ränta	-647	-689
Betald inkomstskatt	4	0
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>805</b>	<b>700</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	84	831
Förändring av kortfristiga skulder	-112	211
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-28</b>	<b>1 042</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>777</b>	<b>1 742</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 600	-2 770
Förvärv av fastigheter	-460	-985
Avyttring av fastigheter	2 315	604
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-332	440
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 076</b>	<b>-2 711</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning till aktieägarna	-579	-538
Förändring räntebärande skulder	908	1 516
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>329</b>	<b>978</b>
Periodens kassaflöde	30	9
Likvida medel vid periodens början	32	23
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>62</b>	<b>32</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella <sup>3</sup>	2016	2015
	jan-dec	jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	29,5	13,2
Avkastning på eget kapital, %	36,0	21,4
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	2,7	2,3
Soliditet, %	46	39
Belåningsgrad fastigheter, %	46	52
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,3
<b>Aktierelaterade <sup>1 3</sup></b>		
Resultat per aktie, kr <sup>4</sup>	42:97	19:54
Totalresultat per aktie, kr	42:94	19:55
Eget kapital per aktie, kr	139	100
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	4:70	14:27
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	163	115
EPRA EPS	3,01	3,94
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Antal fastigheter	82	83
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	47 842	40 279
Uthyrbar yta, kvm	1 062 000	1 092 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93
Överskottsgrad, %	72	72

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

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

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

<sup>4</sup> Definitionen enligt IFRS

## DERIVATINSTRUMENT

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016 31 dec	2015 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>IFRS, nivå 3, Mkr</b>				
Ingående värde	-396	-521	-396	-521
Förvärv/Investeringar	-	-	-	-
Värdeförändringar <sup>1</sup>	178	125	178	125
Förfall	-	-	-	-
<b>Utgående värde</b>	<b>-218</b>	<b>-396</b>	<b>-218</b>	<b>-396</b>
Bokfört värde	-218	-396	-218	-396

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

## UPPSKJUTEN SKATT

	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Uppskjuten skatt hänförlig till:</b>		
- underskottsavdrag, Mkr	-1 129	-1 092
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	4 516	3 077
- derivatinstrument, Mkr	-123	-144
- övrigt, Mkr	7	-55
<b>Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr</b>	<b>3 271</b>	<b>1 786</b>

## HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

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

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

	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Soliditet</b>		
Eget kapital, Mkr	23 002	16 479
Balansomslutning, Mkr	50 223	41 751
<b>Soliditet</b>	<b>46%</b>	<b>39%</b>

	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>		
Räntebärande skulder, Mkr	21 978	21 068
Bokfört värde fastigheter, Mkr	47 842	40 279
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>	<b>46%</b>	<b>52%</b>

	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Driftsöverskott, Mkr	1 507	1 429
Central administration, Mkr	-70	-65
<b>Summa, Mkr</b>	<b>1 437</b>	<b>1 364</b>
Räntenetto, Mkr	-541	-582
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,7</b>	<b>2,3</b>

	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
<b>EPRA EPS</b>				
Förvaltningsresultat, Mkr	-166	172	471	688
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-197	-165	-590	-524
<b>Summa, Mkr</b>	<b>-363</b>	<b>7</b>	<b>-119</b>	<b>164</b>
Nominell skatt (22%), Mkr	-80	2	-26	36
<b>EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr</b>	<b>-86</b>	<b>170</b>	<b>497</b>	<b>652</b>
Antal aktier, miljoner	165	165	165	165
<b>EPRA EPS, kr per aktie</b>	<b>-0,52</b>	<b>0,99</b>	<b>3,01</b>	<b>3,94</b>

	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
<b>EPRA NAV</b>				
Eget kapital, Mkr	23 002	16 479	23 002	16 479
Återläggning räntederivat, Mkr	559	658	559	658
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	3 271	1 786	3 271	1 786
<b>Summa, Mkr</b>	<b>26 832</b>	<b>18 923</b>	<b>26 832</b>	<b>18 923</b>
Antal aktier, miljoner	165	165	165	165
<b>EPRA NAV, kr per aktie</b>	<b>163</b>	<b>115</b>	<b>163</b>	<b>115</b>

	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>				
Periodens resultat, Mkr	2 761	519	7 107	3 232
Genomsnittligt kapital, Mkr	21 624	15 040	19 741	15 131
<b>Avkastning på eget kapital</b>	<b>51,1%</b>	<b>13,8%</b>	<b>36,0%</b>	<b>29,7%</b>

## 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. Uarda 7 avyttrades under fjärde kvartalet. De under året förvärvade fastigheterna Fräsaren 9 i Solna Business Park och Selfoss 1 i Kista klassificerades som förädlingsfastigheter. Den nyförvärvade fastigheten Sadelplatsen 1, Järva krog, klassificerades som en förvaltningsfastighet. Den nyförvärvade fastigheten Selfoss 1, Kista, klassificerades som en projektfastighet. 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
	jan-dec	jan-dec
Intäkter	221	146
Kostnader	-263	-226
Finansnetto	-932	-152
Värdeförändringar räntederivat	99	262
Värdeförändringar aktier	6	36
Bokslutsdisposition	-204	-67
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 073</b>	<b>370</b>
Aktuell skatt	-19	-
Uppskjuten skatt	50	8
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-1 042</b>	<b>378</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015
	31 dec	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 592
Övriga anläggningstillgångar	43 105	41 892
varav fordringar hos koncernföretag	42 671	41 103
Omsättningstillgångar	184	129
Likvida medel	53	30
<b>Summa tillgångar</b>	<b>55 858</b>	<b>54 643</b>
Eget kapital	10 681	12 301
Avsättningar	-55	68
Långfristiga skulder	38 279	35 118
varav skulder till koncernföretag	24 783	21 724
Kortfristiga skulder	6 953	7 156
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>55 858</b>	<b>54 643</b>

## Kvartalsöversikt

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2016				2015			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Hysesintäkter	532	534	520	519	505	495	496	502
Fastighetskostnader	-150	-133	-151	-164	-156	-130	-131	-152
<b>Driftsöverskott</b>	<b>382</b>	<b>401</b>	<b>369</b>	<b>355</b>	<b>349</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	<b>350</b>
Överskottsgrad	72%	75%	71%	68%	69%	74%	74%	70%
Central administration	-17	-17	-20	-16	-17	-16	-16	-16
Räntenetto	-129	-139	-142	-131	-146	-143	-140	-153
Resultatandelar i intressebolag	-402	-16	6	-13	-14	-59	-8	-13
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-166</b>	<b>229</b>	<b>213</b>	<b>195</b>	<b>172</b>	<b>147</b>	<b>201</b>	<b>168</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	309	20	2	160	17	3	0	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3 136	1 760	1 199	1 519	1 282	590	673	707
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	230	42	-55	-118	151	-26	194	-57
Värdeförändringar aktier	5	0	0	0	-26	-28	-3	67
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 514</b>	<b>2 051</b>	<b>1 359</b>	<b>1 756</b>	<b>1 596</b>	<b>686</b>	<b>1 065</b>	<b>886</b>
Aktuell skatt	-89	2	0	-1	-2	0	0	0
Uppskjuten skatt	-664	-437	-294	-90	-416	-167	-235	-181
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>2 761</b>	<b>1 616</b>	<b>1 065</b>	<b>1 665</b>	<b>1 178</b>	<b>519</b>	<b>830</b>	<b>705</b>

### FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2016				2015			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
<b>Tillgångar</b>								
Fastigheter	47 842	44 659	42 418	40 467	40 279	37 630	36 361	33 763
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	2	2	1	1	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	516	916	886	906	923	1 562	1 644	1 634
Omsättningstillgångar	1 687	500	529	533	446	438	506	1 933
Kortfristiga placeringar	114	89	64	66	70	50	48	38
Likvida medel	62	36	195	33	32	37	411	62
<b>Summa tillgångar</b>	<b>50 223</b>	<b>46 202</b>	<b>44 094</b>	<b>42 006</b>	<b>41 751</b>	<b>39 718</b>	<b>38 971</b>	<b>37 431</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>								
Eget kapital	23 002	20 246	18 630	18 144	16 479	15 299	14 780	13 951
Uppskjuten skatt	3 271	2 648	2 211	1 876	1 786	1 502	1 335	1 099
Övriga avsättningar	215	142	154	148	150	159	159	166
Räntebärande skulder	21 978	20 818	20 574	19 269	21 068	20 513	20 436	19 733
Övriga långfristiga skulder	0	625	623	621	619	617	615	-
Derivatinstrument	559	789	831	777	658	809	783	977
Ej räntebärande skulder	1 198	934	1 071	1 171	991	819	863	1 505
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>50 223</b>	<b>46 202</b>	<b>44 094</b>	<b>42 006</b>	<b>41 751</b>	<b>39 718</b>	<b>38 971</b>	<b>37 431</b>

### NYCKELTAL

	2016				2015			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
<b>Finansiella<sup>3</sup></b>								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	33,2	21,2	15,2	19,6	18,4	9,2	13,7	12,2
Avkastning på eget kapital, %	51,1	33,3	23,2	38,5	29,7	13,8	23,2	20,3
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	2,8	2,8	2,5	2,6	2,0	1,9	2,3	2,0
Soliditet, %	46	44	42	43	39	39	38	37
Belåningsgrad fastigheter, %	46	47	49	48	52	55	56	58
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,1	1,1	1,3	1,3	1,4	1,4
<b>Aktierelaterade<sup>1 3</sup></b>								
Periodens resultat per aktie, kr <sup>4</sup>	16:70	9:77	6:44	10:07	7:12	3:14	5:02	4:26
Eget kapital per aktie, kr	139	122	113	110	100	93	89	84
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:75	0:52	0:52	1:75	4:82	1:10	6:99	1:36
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde	163	144	131	126	115	107	102	97
EPRA EPS	-0:52	1:26	1:18	1:09	0:99	0,91	1,17	1,01
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392
<b>Fastighetsrelaterade</b>								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	93	93	93	92	92	93
Överskottsgrad, %	72	75	71	68	69	74	74	70

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

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

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

<sup>4</sup> Definition enligt IFRS.



## Definitioner

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

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. 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.

### BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

### DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

### EGET KAPITAL PER AKTIE

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

### EKONOMISK UTHYRINGSGRAD\*

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

### EPRA EPS

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

### EPRA NAV – LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER\*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

### FÖRÄDLINGSFASTIGHETER\*

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

### HYRESVÄRDE\*

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

### KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

### KONTRAKTSVÄRDE\*

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknings 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

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

### 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). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

### SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### SOLIDITET

Eget kapital dividerat med balansomslutning.

### SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder, avsättningar och uppskjuten skatt.

### TOTALAVKASTNING

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

### ÅTERKÖPSGRAD\*

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningbara kontrakt.

### ÖVERSKOTTSGRAD\*

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

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

# Detta är Fabege

Fabege 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.

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

Per den 31 december 2016 ägde Fabege 82 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 47,8 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,3 Mdkr.

## Affärsidé

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

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

## Affärsmodell

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

## Strategi 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.

## Värde drivande faktorer

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

### Stockholm växer

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

### Förändrad efterfrågan

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

### Ekonomisk utveckling

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

### Hållbar stadsutveckling

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



## KALENDER

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 FJÄRDE KVARTALET

2016-10-07	Fabege redovisar tilläggsköpeskilling om 200 Mkr avseende fastighetsförsäljning
2016-10-18	Fabeges investerar 944 Mkr i Sundbyberg
2016-11-17	Fabege avyttar Uarda 7, Arenastaden
2016-11-18	Mer grön finansiering i Fabege
2016-11-21	Prisdifferentiering på gröna lån
2016-11-22	Migrationsverket tecknar nytt avtal med Fabege
2016-11-25	Fabege gör affär med Peab
2016-11-25	Fabege tar ökat ansvar för Friends Arena
2016-12-20	Fabege förvärvar HagaHuset och utvecklar koncepthus i tiden

## 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 bokslutskommunikén den 2 februari 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 2 februari 2017 kl. 12:00 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**