

2015

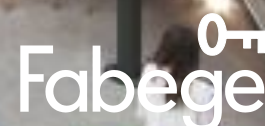
Q2

Sammandrag Mkr

	2015	2014	2015	2014
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun
Hysesintäkter	496	526	998	1 039
Driftsöverskott	365	389	715	738
Förvaltningsresultat	201	167	369	317
Resultat före skatt	1 065	356	1 951	686
Resultat efter skatt	830	323	1 535	563
Överskottsgrad, %	74	74	72	71
Soliditet, %			38	35
EPRA NAV, kr per aktie			102	87

Januari – juni 2015

- Hysesintäkterna minskade till 998 Mkr (1 039) till följd av ett mindre fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 6 procent.
- Driftsöverskottet minskade till 715 Mkr (738). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 6 procent. Överskottsgraden ökade till 72 procent (71).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 369 Mkr (317).
- Realiserade och orrealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 381 Mkr (646) och på räntederivat till 137 Mkr (-287).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 951 Mkr (686). Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 535 Mkr (563), motsvarande 9:28 kr per aktie (3:40).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 51 Mkr (258) efter en större uthyrning till KPMG samt flera förvaltningsuthyrningar. Hysesnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 13 procent.
- Soliditeten uppgick till 38 procent (38) och belåningsgraden uppgick till 56 procent (60).



SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



Christian Hermelin, VD

Kommentar av Christian Hermelin, VD

Offensiv satsning på stark marknad

Fabeges satsning på stadsdelsutveckling har varit framgångsrik. De från Catena nyligen förvärvade projektfastigheterna i anslutning till Arenastaden ligger väl i linje med denna satsning och är en betydande pusselbit i ett fortsatt värdeskapande. Överlag är marknaden fortsatt stark med hög efterfrågan på hållbara moderna kontor i attraktiva spårbundna lägen.

God resultatutveckling under årets första sex månader

Fabeges förvaltningsportfölj bidrog under perioden till det goda resultatet både genom ett bra kassaflöde och genom värdetillväxt. Substantillväxten var god, EPRA NAV ökade med 15 kr i jämförelse med för ett år sedan och landade på 102 kr per aktie. Överskottsgraden - som är ett bra effektivitetsmått för förvaltning - uppgick till 72 procent - ett rekord för ett första halvår. Jag är också mycket nöjd med nettouthyrningen som under årets första sex månader uppgick till 51 Mkr.

Hyresmarknaden var fortsatt stark och vi har omförhandlat en betydande volym kontrakt med en genomsnittlig ökning om 13 procent. Det är ett tydligt tecken på att hyresnivåerna är uppåtgående och vi ser en tilltagande hyrestillväxt i alla våra områden. Flyttströmmen till Solna fortsätter och starka varumärken som KPMG - som flyttar delar av sin verksamhet till Arenastaden - stärker områdets attraktionskraft ytterligare. Ännu ett bevis på Solnas attraktivitet är att Telenor Sverige valt att flytta till nya lokaler i Råsunda med beräknad inflyttning under andra halvåret 2018. Jag är riktigt glad över detta avtal som tecknades i början av juli.

På fastighetsmarknaden fortsatte pressen nedåt på avkastningskraven och värdetillväxten i vår fastighetsportfölj ökade. Under första halvåret ökade fastighetsvärdet i hela portföljen med 4,2 procent.

Stor potential i projektportföljen

Med förvärven av Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 i anslutning till Arenastaden och projektfastigheten Fräsaren 9, i Solna Business Park, har Fabege ökat bygggrätsportföljen väsentligt. Genom dessa viktiga förvärv bygger vi för framtida förädling av våra områden och vi ser fortsatt mycket stor potential i utvecklingen av projektportföljen.

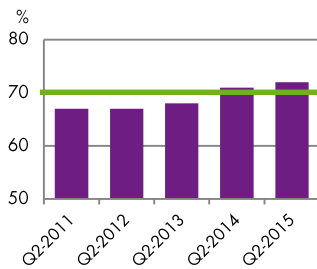
Väl fungerande kapitalmarknad

Den positiva trenden på den finansiella marknaden håller i sig med bra tillgång till kapital till gynnsamma priser. Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 56 procent, väl under vår målsättning om max 60 procent.

Marknadsutsikter 2015

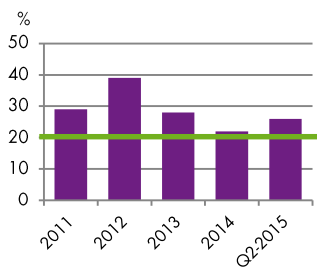
Under årets första sex månader var Stockholmsmarknaden fortsatt mycket stark med stor efterfrågan på moderna och hållbara kontor i attraktiva spårbundna lägen. Offensiva förvärv stärker närvaron i våra prioriterade områden och skapar förutsättningar för fortsatt god utveckling av projektportföljen. Med starka marknadsförutsättningar och med en attraktiv fastighets- och projektportfölj står Fabege väl positionerat för att tillvarata de möjligheter som ligger framför oss. Vi ser framför oss en god utveckling där alla verksamhetens delar bidrar till ett totalt sett starkt resultat.

ÖVERSKOTTSGRAD¹



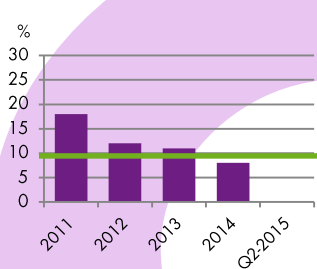
Mål: 70 procent

AVKASTNING PROJEKT¹



Mål: 20 procent

TRANSAKTIONSVINST¹



Mål: 10 procent

1) Q2 i ovanstående stapeldiagram avser ackumulerat första halvåret. Övriga staplar avser helår.

Resultat jan-jun 2015¹

Under första halvåret ökade hyresintäkterna i identiskt bestånd och överskottsgraden ökade till 72 procent, vilket är rekord för ett första halvår. Investeringar i projekt och fortsatt sjunkande avkastningskrav bidrog till värdeförelväxt i fastighetsportföljen.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 1 535 Mkr (563), motsvarande 9:28 kr per aktie (3:40). Periodens resultat före skatt ökade till 1 951 Mkr (686). Förvaltningsresultatet förbättrades med drygt 16 procent. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade till följd av den starka utvecklingen på fastighetsmarknaden.

Hyresintäkterna minskade till 998 Mkr (1 039) och driftsöverskottet uppgick till 715 Mkr (738). Minskningen var helt hänförlig till ett mindre bestånd genom fastighetsförsäljningar under föregående år. I identiskt bestånd ökade såväl hyresintäkterna som driftsöverskottet med cirka 6 procent till följd av minskade hyresrabatter, högre uthyrningsgrad och förbättrade hyresnivåer. Överskottsgraden ökade till 72 procent (71) vilket främst förklaras av ett modernare bestånd med ökade intäkter och effektivare drift. För andra året i rad bidrog den milda vintern till låga driftskostnader.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 Mkr (135) och avsåg eftersläpningar från tidigare genomförda affärer. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 380 Mkr (511). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 162 Mkr (370) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt lägre avkastningskrav, både i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade med drygt 0,2 procent till 5,2 procent efter avrundning (5,4 vid årsskiftet). Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 218 Mkr (141), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -21 Mkr (-40) och avsåg främst Arenabolaget i Solna KB. Högre långräntor under andra kvartalet medförde att undervärdet i derivatportföljen minskade med 137 Mkr (en ökning med 287). Värdeförändringar i aktieinnehaven, främst avseende Catena, uppgick till 64 Mkr (10). Räntenettet minskade till -293 Mkr (-351) till följd av lägre marknadsräntor.

Segmentrapportering

Fastigheten Uarda 1 har genom fastighetsreglering delats upp i tre fastigheter. I första kvartalet omklassificerades Uarda 1 (tidigare hus A) från projektfastighet till förvaltningsfastighet. Genom fastighetsregleringen bildades Uarda 6 (tidigare hus B) och Uarda 7 (tidigare hus C). De två senare kvarstår som projektfastigheter. Den nyförvärvade fastigheten Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2, Solna, klassificeras som förädlingsfastigheter och ingår i segmentet Förädling.

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 685 Mkr (714) motsvarande 72 procent överskottsgrad (71). Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (93). Förvaltningsresultatet uppgick till 358 Mkr (320). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 162 Mkr (370).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 30 Mkr (24) motsvarande 58 procent överskottsgrad (69). Förvaltningsresultatet uppgick till 11 Mkr (-3). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 218 Mkr (141).

I segmentet Transaktion gjordes inga avyttringar under första halvåret. Realiserade värdeförändringar uppgick till 1 Mkr (135) och avsåg eftersläpningar från tidigare genomförda affärer.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 14 780 Mkr (13 783) och soliditeten till 38 procent (38). Eget kapital per aktie uppgick till 89 kr (83). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 105 kr (97). EPRA NAV uppgick till 102 kr (95).

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

Kvartal 2 i korthet¹

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 63 Mkr (291) och nettouthyrningen uppgick till 39 Mkr (241).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).
- Förvaltningsresultatet ökade till 201 Mkr (167).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdeförelväxt om 673 Mkr (299) varav projekt 131 Mkr (52).
- I en affär med Catena förvärvades 2 fastigheter. Genom affären tillfördes ca 225 000 kvm byggrätter vara ca 90 000 kvm bostäder och resterande del handel/kontor/logistik/parkering.
- Undervärdet i derivatportföljen minskade med 194 Mkr (en ökning med 146) till följd av högre långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 830 Mkr (323).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2015	2014
	jan-jun	jan-jun
Förvaltningsresultat	358	320
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	1 162	370
Bidrag Förvaltning	1 520	690
Förvaltningsresultat	11	-3
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	218	141
Bidrag Förädling	229	138
Realiserade värdeförändringar	1	135
Bidrag Transaktion	1	135
Totalt bidrag från verksamheten	1 750	963

72 %

överskottsgrad

Rekordnivå för ett första halvår.

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 30 juni 2015 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 3,6 år. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 20 436 Mkr (19 551), med en genomsnittlig ränta om 2,82 procent exklusive och 2,95 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Outnyttjade lånelöften uppgick till 3 015 Mkr. Under andra kvartalet förlängdes kreditavtal om totalt 6 500 Mkr på löptider mellan ett och tre år. Samtidigt valde bolaget att inte förlänga befintliga kreditavtal om totalt 1 000 Mkr.

Belåningsgraden uppgick per halvårsskiftet till 56 procent efter att alla sedan tidigare utestående köpeskillningar nu reglerats.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per kvartalsskiftet till 4 496 Mkr (2 279). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Fabege innehar även en säkerställd fastighetsobligation om 1 170 Mkr, med förfall i februari 2016. Vidare hade Fabege per den 30 juni utestående obligationer om totalt 112 Mkr inom ramen för det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB. I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 000 Mkr. Bolaget ägs av Fabege AB, Catena AB, Diös Fastigheter AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Inom ramen för detta program emitterade Fabege under första halvåret totalt 867 Mkr.

Den genomsnittliga räntebindingstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,4 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindingstiden för rörliga lån var 90 dagar. Under andra kvartalet tecknades ytterligare ränteswapar om totalt 600 Mkr på löptider om nio till tio år. Fabeges derivatportfölj bestod därefter av ränteswapar om totalt 7 600 Mkr, med förfall till och med 2025 och en fast årlig ränta mellan 0,85 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 5 700 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2016 och 2018. För 65 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 juni 2015 till 783 Mkr (920). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värddeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 9 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för låneavtal och obligationsprogram.

I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 1 506 Mkr (656), vars räntor om 17 Mkr aktiverats.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -416 Mkr (-123). Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 425 Mkr (-1 068). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 957 Mkr (-20). Det positiva kassaflödet från rörelsekapitalet förklaras av erhållna köpeskillningar för tidigare sålda fastigheter samt spärrade medel som reglerats under andra kvartalet. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 340 Mkr (386), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 346 Mkr (868). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av fastighetsförvärv samt av projekten. Sammantaget förändrades likvida medel med 388 Mkr (165) under perioden.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2015

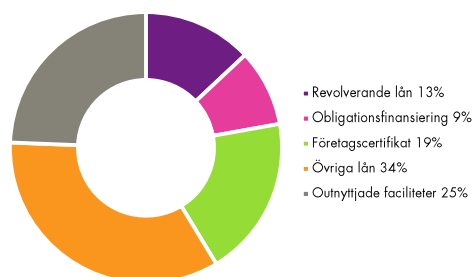
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	6,701	3.27	33
1-2 år	4,385	2.62	21
2-3 år	4,250	3.30	21
3-4 år	1,500	2.58	7
4-5 år	1,000	2.13	5
> 5 år	2,600	1.63	13
Totalt	20,436	2.82	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2015

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5,000	4,496
< 1 år	9,430	6,321
1-2 år	4,001	2,433
2-3 år	3,414	2,259
3-4 år	1,395	190
4-5 år	899	425
> 5 år	4,312	4,312
Totalt	28,451	20,436

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



Verksamheten jan-jun 2015

Under första halvåret var hyresmarknaden stark och fortsatt press på avkastningskraven medförde stigande fastighetsvärden. Nettouthyrningen i Fabeges portfölj var positiv efter flera framgångsrika projekt- och förvaltningsuthyrningar. Omförhandlingar bidrog till ökade hyresnivåer i förvaltningsportföljen.

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 juni 2015 ägde Fabege 84 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 36,4 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 5,4 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 92 procent (92). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 92 procent (93).

Under första halvåret tecknades 117 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 107 Mkr (327). Uppsägningar uppgick till 56 Mkr (69) medan nettouthyrningen var 51 Mkr (258). Föregående års nettouthyrning inkluderade de stora projektuthyrningarna till bla SEB och TeliaSonera. Större uthyrningar under perioden avsåg KPMG i Uarda 7, Arenastaden, SBAB i Fräsaren 10, Solna Business Park och Digital Route i Barnhusväderkvarn 36 i City. Därutöver tecknades ett antal mindre avtal avseende förvaltningsuthyrningar.

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Ett kontraktvärde om cirka 135 Mkr omförhandlades under perioden med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 13 procent. Återköpsgraden under perioden uppgick till 81 procent (72).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under andra kvartalet förvärvades tre fastigheter i två affärer. Fastigheterna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 förvärvades från Catena och tillträdde den 23 juni. Avtal tecknades också om förvärv av fastigheten Fräsaren 9 i Solna Business Park med tillträde under första kvartalet 2016. Fastigheten Grönlandet Södra 13 som avyttrades i slutet av förra året frånträdde i juni.

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

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

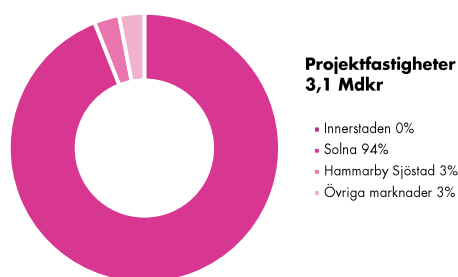
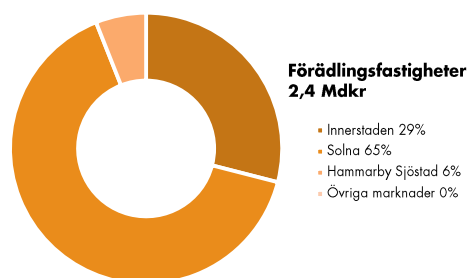
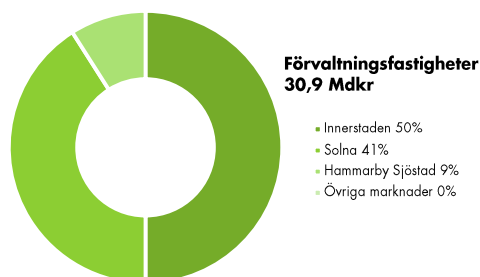
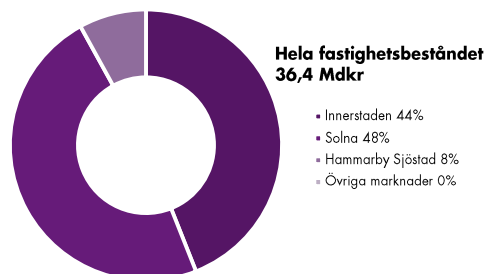
Värdoförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 32 procent av fastigheterna externvärderades per 30 juni 2015 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 36,4 Mdkr (33,4).

Orealiserade värdoförändringar uppgick till 1 380 Mkr (511). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under perioden och uppgick avrundat till 5,2 procent (5,4 vid årsskiftet). Värdoförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 162 Mkr (370) var främst hänförlig till lägre avkastningskrav på marknaden samt fastigheter med stigande hyresnivåer och lägre vakanser. Projektportföljen bidrog med en värdoförändring om 218 Mkr (141) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE

30 juni 2015



Projekt och investeringar

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

Under 2014 uppgick projektinvesteringarna till drygt 1,2 Mdkr. Med den stora pågående projektvolymen förväntas investeringstakten öka under innevarande år. Under första halvåret uppgick investeringarna till 1 006 Mkr (520) i befintliga fastigheter och projekt varav 841 Mkr avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter avseende ny-, till- och ombyggnader. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till drygt 25 procent. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 165 Mkr och bidrog till den totala värdetillväxten.

Avslutade projekt

Inga stora projekt avslutades under perioden.

Större pågående projekt

Projektet avseende nybyggnation av Nationalarenan 8 löper på enligt plan. Arbeten med fasad, tak och fläktrum är i stort sett avslutade och för närvarande pågår inre arbeten med färdigställande av kontorsytor. Vissa kontorsytor är redan idag helt färdigställda. Den totala investeringen inklusive förvärv av byggrätter uppgår till cirka 1,3 Mdkr. Fastigheten är fullt uthyrd till TeliaSonera med planerad inflyttning under andra kvartalet 2016.

Nybyggnationen av the Winery Hotel på fastigheten Järvakrogen 3 fortlöper. Stomme, tak och fasad är färdigställda och för närvarande pågår inre arbeten. Investeringen har ökat till följd av svåra grundförhållanden och beräknas uppgå till cirka 300 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till The Winery Hotel med planerad inflyttning i januari 2016.

Projektet avseende Uarda 7 (tidigare Uarda 1, hus C), Arenastaden löper också på enligt plan. Investeringen uppgår till cirka 570 Mkr. Arbeten med stomme och fasad är i stort sett avslutade och nu påbörjas inre arbeten. Efter de senaste uthyrningarna, bl.a. till KPMG uppgår uthyrningsgraden till 89 procent.

I fjärde kvartalet beslutades om en investering på drygt 500 Mkr avseende byggnation av Uarda 6 (tidigare Uarda 1, hus B) efter att Siemens tecknat hyresavtal. För närvarande pågår arbeten med stomresning. Fastigheten är uthyrd till 58 procent.

Projektet avseende byggnationen av SEBs kontor i fastigheten Pyramiden 4, Arenastaden löper på. För närvarande pågår mark- och grundläggningsarbeten samtidigt som arbetet med stomresning påbörjats. Genom ett tilläggsavtal med SEB utökas kontorsytan till cirka 72 200 kvm med ett totalt hyresvärde om 182 Mkr per år. Investeringen uppgår till cirka 2,3 Mdkr och det nya kontoret beräknas stå klart för inflyttning i två etapper våren 2017 respektive våren 2018. Fastigheten är fullt uthyrd till SEB.



Strukturbild över Stora Frösunda 2 and Hagalund 2:2, Solna

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVRÄDE 2015

Förändring av fastighetsvärde (mkr)	2015
Ingående verkligt värde 2015-01-01	32 559
Fastighetsförvärv	1 416
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1006
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	1 380
Värdeförändringar, avseende under årets sålda fastigheter	-
Försäljning, utrangering och övrigt	-
Utgående verkligt värde 2015-06-30	36 361

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-JUN 2015

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

FASTIGHETSFÖRVÄRV JAN-JUN 2015

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Inga förvärv			
Kvartal 2			
Stora Frösunda 2	Solna	Industri/Kontor	40 723
Hagalund 2:2	Solna	Mark	-
Kvartal 3			
Kvartal 4			
Totalt fastighetsförvärv			
40 723			

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR

30 juni 2015

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Bedömt hyresvärde Mkr ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Järvakrogen 3	Hotell	Solna	Q1-2016	7 460	100%	24	269	300	213
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q2-2016	42 000	100%	109	971	1 311	747
Uarda 6	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	18 000	58%	50	259	511	146
Uarda 7	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	17 641	89%	52	562	570	355
Pyramiden 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	72 200	100%	182	637	2 350	365
Summa				157 301	94%	417	2 698	5 042	1 826
Övriga Mark- och projektfastigheter							346		
Övriga Förädlingsfastigheter							2 402		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							5 446		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 30 juni 2015.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 417 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 30 juni 2015.

FASTIGHETSBESTÅNDET

30 juni 2015

	30 jun 2015					jan - jun 2015		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹	61	961	30 915	2 104	92	969	-204	765
Förädlingsfastigheter ¹	6	110	2 402	121	80	49	-13	36
Mark och projektfastigheter ¹	17	0	3 044	1	0	1	-1	0
Summa	84	1 071	36 361	2 226	92	1 019	-218	801
Varav Innerstaden	29	403	16 031	1 039	92	473	-116	357
Varav Solna	37	549	17 272	963	92	451	-83	368
Varav Hammarby Sjöstad	11	118	2 956	223	87	94	-19	75
Varav Övriga	7	1	102	1	100	1	0	1
Summa	84	1 071	36 361	2 226	92	1 019	-218	801
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-62
Summa driftöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								739 ³

¹ Se definitioner på sidan 15.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 64 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 juni) ej avräknade.

³ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 30 juni 2015 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 739 Mkr, och resultaträkningens driftöverskott om 715 Mkr förklaras av att driftöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-juni 2015. Koncerninterna hyresintäkter har återlagts i tabellen.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

Belopp i Mkr	2015				2014			
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	946	52		998	1 004	35		1 039
Fastighetskostnader	-261	-22		-283	-290	-11		-301
Driftsöverskott	685	30		715	714	24		738
Överskottsgrad, %	72%	58%		72%	71%	69%		71%
Central administration	-30	-2		-32	-28	-2		-30
Räntenetto	-277	-16		-293	-327	-24		-351
Resultatandelar i intressebolag	-20	-1		-21	-39	-1		-40
Förvaltningsresultat	358	11		369	320	-3		317
Realiserade värdeförändringar fastigheter			1	1			135	135
Operationaliserade värdeförändringar fastigheter	1 162	218		1 380	370	141		511
Resultat före skatt per segment	1 520	229	1	1 750	690	138	135	963
Värdeförändringar räntederivat och aktier				201				-277
Resultat före skatt				1 951				686
Fastigheter, marknadsvärde	30 915	5 446		36 361	30 856	2 401		33 257
Uthyrningsgrad, %	92%	80%		92%	93%	86%		92%

¹ Se definitioner på sid 15

Övrig finansiell information

Personal

Vid kvartalets slut var 142 personer (137) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 79 Mkr (65) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 123 Mkr (-375). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2015 förnyade styrelsens mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Inga återköp har genomförts under perioden.

+ 13 %

Fortsatt stark tillväxt i hyresvärde vid omförhandlingar.

Möjligheter och risker

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

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	20,0
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	19,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	22,2
Fastighetskostnader	1%	5,7
Räntekostnader, rullande 12 månader	1%-enhet	52,0
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	204,4

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	284	38,3%	55,6%
0	0	37,9%	56,2%
-1	-284	37,5%	56,8%

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

Händelser efter balansdagen

Telenor Sverige har tecknat ett 10-årigt avtal om 9 800 kvm kontor till ett sammantaget hyresvärde på cirka 31 Mkr årligen inklusive garage i fastigheten Lagern 2, Solna. Avtalet innebär att startskottet går för Fabeges planerade utveckling av kontorsbyggrätter i Råsunda. Inflyttning beräknas ske under det andra halvåret 2018. Fastigheten ägs idag gemensamt med PEAB men avsikten är att den förvärvas och utvecklas av Fabege.

Säsongsvariationer

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

Utsikter för helåret 2015

Med starka marknadsförutsättningar och med en attraktiv fastighets- och projektportfölj står Fabege väl positionerat för att tillvarata de möjligheter som ligger framför oss. Vi ser framför oss en god utveckling där alla verksamhetens delar bidrar till ett totalt sett starkt resultat.

Redovisningsprinciper

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

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2015 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

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

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 6 juli 2015

Erik Paulsson
Styrelseordförande

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Pär Nuder
Styrelseledamot

Svante Paulsson
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Styrelseledamot

Christian Hermelin
Styrelseledamot och verkställande direktör

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

MED SOLEN SOM ENERGIKÄLLA

Nu har de första solcellerna installerats på taket av TeliaSoneras nya huvudkontor, Nationalarenan 8 i Arenastaden. I solceller omvandlas solenergin till el.

Anläggningen bidrar till minskade koldioxidutsläpp och kommer att bestå av ca 800 kvm solceller med en årsproduktion på ca 110 MWh, vilket motsvarar årsanvändningen av hushållsel för 33 lägenheter. Fastigheten projekteras för att uppfylla kraven för miljöklassningssystemet BREEAM-SE, nivå Excellent. Systemet täcker hela byggprocessen, allt från byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering till påverkan på närmiljön och byggnadens läge i förhållande till allmänna kommunikationsmedel.

Faberge har som mål att miljöcertifiera all nyproduktion och större ombyggnationer.



Fabegeaktien

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

DE 15 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 2015-05-31¹

	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25,051,150	15.1	15.1
BlackRock Inc.	8,938,454	5.4	5.4
Öresund Investment AB	5,500,000	3.3	3.3
Länsförsäkringar fondförvalt	4,285,391	2.6	2.6
Qviberg Mats med familj	3,707,244	2.2	2.2
Norges Bank Investment Management	3,628,578	2.2	2.2
SHB fonder	3,396,454	2.0	2.0
ENA City AB	2,734,000	1.7	1.7
SHB pensionskassa	2,420,000	1.5	1.5
Principal fonder	2,333,219	1.4	1.4
Blue Sky Group Stitching	1,857,656	1.1	1.1
ING (I) Invest Fonder	1,640,000	1.0	1.0
Fjärde AP-fonden	1,405,098	0.8	0.8
Folketrygdfondet	1,373,826	0.8	0.8
Pensioenfonds PGGM	1,332,000	0.8	0.8
Totalt 15 största aktieägare	69,603,070	42.0	42.0
Övriga utländska ägare	51,354,065	31.0	31.0
Övriga svenska ägare	44,434,437	27.0	27.0
Totalt antal utestående aktier	165,391,572	100.0	100.0
Innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	165,391,572	100.0	100.0

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

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

Fabegeaktien handlas på Nasdaq OMX Stockholm, BOAT, BATS Chi-X och London Stock Exchange.
Antal aktieägare per 31 maj 2015: 39 465

AKTIEINFORMATION



UTMÄRKELSER

Hugin och Munin; Topplacering

Hugin och Munin är en tävling som utser branschens bästa kommunikation. Tävlingen är något omgjord och de nya kategorierna omfattar sociala medier, årsredovisning ur ett lekman-naperspektiv och responsivitet för mobila enheter. Fabege kom på en andraplacering en poäng efter vinnaren.

Bästa delårsrapport – Kanton

Fabege vann deltävlingen Bästa delårsrapport i Kantons och Aktiesparamas tävling Årets börsbolag på NASDAQ Stockholm.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2015	2014	2015	2014	2014 Rullande 12 mån	
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jul 14-jun 15
Hysesintäkter	496	526	998	1 039	2 087	2 046
Fastighetskostnader	-131	-137	-283	-301	-602	-584
Driftsöverskott	365	389	715	738	1 485	1 462
Överskottsgrad, %	74%	74%	72%	71%	71%	72%
Central administration	-16	-15	-32	-30	-67	-69
Räntenetto	-140	-180	-293	-351	-664	-606
Resultatandelar i intressebolag	-8	-27	-21	-40	-72	-53
Förvaltningsresultat	201	167	369	317	682	734
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	52	1	135	300	166
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	673	299	1 380	511	1 339	2 208
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	194	-146	137	-287	-473	-49
Värdeförändringar aktier	-3	-16	64	10	19	73
Resultat före skatt	1 065	356	1 951	686	1 867	3 132
Aktuell skatt	0	16	0	-58	-61	-3
Uppskjuten skatt	-235	-49	-416	-65	-68	-419
Periodens/Årets resultat	830	323	1 535	563	1 738	2 710
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet						0
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	-10	-10
Periodens/Årets totalresultat	830	323	1 535	563	1 728	2 700
Resultat per aktie, kr	5:02	1:95	9:28	3:40	10:51	16:39
Totalresultat per aktie, kr	5:02	1:95	9:28	3:40	10:45	16:32
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2015	2014	2014
	30 jun	30 jun	31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	36 361	33 257	32 559
Övriga materiella anläggningsstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningsstillgångar	1 644	1 492	1 542
Omsättningsstillgångar	506	856	1 859
Kortfristiga placeringar	48	-	34
Likvida medel	411	263	23
Summa tillgångar	38 971	35 869	36 018
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14 780	12 618	13 783
Avsättningar	1 494	1 142	1 084
Räntebärande skulder ¹	20 436	20 402	19 551
Övriga långfristiga skulder	615	-	-
Derivatinstrument	783	734	920
Ej räntebärande skulder	863	973	680
Summa eget kapital och skulder	38 971	35 869	36 018
Soliditet, %	38	35	38
Eventualförpliktelser	1 058	1 068	1 058

¹ Varav kortfristiga 10 817 Mkr (7 071)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Varav hänförligt till moderbolagets	
	Eget kapital	aktieägare
Eget kapital 2014-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	12 551	12 551
Kontantutdelning	-496	-496
Periodens resultat	1 738	1 738
Övrigt totalresultat	-10	-10
Eget kapital 2014-12-31	13 783	13 783
Kontantutdelning	-538	-538
Periodens resultat	1 535	1 535
Övrigt totalresultat	-	-
Eget kapital 2015-06-30	14 780	14 780

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER¹

Belopp i Mkr	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	715	738	1 485
Central administration	-32	-30	-67
Återläggning avskrivningar	0	1	1
Erhållen ränta	14	13	19
Erlagd ränta	-272	-317	-724
Betald inkomstskatt 1	0	-1 473	-1 607
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	425	-1 068	-893
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av korfristiga fordringar	907	36	-919
Förändring av kortfristiga skulder	50	-56	-102
Summa förändring av rörelsekapital	957	-20	-1 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 382	-1 088	-1 914
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-987	-513	-1 233
Förvärv av fastigheter	-800	-	-105
Avyttring av fastigheter	519	848	3 259
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-72	51	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 340	386	1 821
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-538	-496	-496
Förändring räntebärande skulder	884	1 364	514
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	346	868	18
Periodens kassaflöde	388	165	-75
Likvida medel vid periodens början	23	98	98
Likvida medel vid periodens slut	411	263	23

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

KONCERNENS NYCKELTAL

	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,7	6,3	7,6
Avkastning på eget kapital, %	21,5	8,9	13,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,4
Soliditet, %	38	35	38
Belåningsgrad fastigheter, %	56	61	60
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,4
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr	9:28	3:40	10:51
Totalresultat per aktie, kr	9:28	3:40	10:45
Eget kapital per aktie, kr	89	76	83
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr ²	8:35	-6,57	-11,58
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	102	87	95
EPRA EPS	2,18	1,01	4,09
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	84	87	80
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	36 361	33 257	32 559
Uthyrbar yta, kvm	1 071 000	1 114 000	1 030 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	94
Överskottsgrad, %	72	71	71

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

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

DERIVATINSTRUMENT

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015 30 jun	2014 31 dec	2015 30 jun	2014 31 dec
IFRS, nivå 3				
Ingående värde	-521	-358	-521	-358
Förvärv/Investeringar	-	-	-	-
Värdeförändringar ¹	49	-163	49	-163
Förfall	-	-	-	-
Utgående värde	-472	-521	-472	-521
Bokfört värde	-472	-521	-472	-521

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2015	2014	2014
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Intäkter	79	65	130
Kostnader	-113	-103	-212
Finansnetto	-44	-60	1 309
Värdeförändringar räntederivat	137	-287	-473
Värdeförändringar aktier	64	10	19
Resultat före skatt	123	-375	773
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-16	84	193
Periodens/Årets resultat	107	-291	966

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2015	2014	2014
	30 jun	30 jun	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 992	12 992	12 992
Övriga anläggningstillgångar	40 715	39 997	39 888
varav fordringar hos koncernföretag	39 749	39 201	39 003
Omsättningsstillgångar	143	49	1 090
Likvida medel	409	268	21
Summa tillgångar	54 259	53 306	53 991
Eget kapital	12 031	11 203	12 461
Avsättningar	68	68	68
Långfristiga skulder	36 051	39 608	34 708
varav skulder till koncernföretag	21 082	21 914	21 658
Kortfristiga skulder	6 109	2 427	6 754
Summa eget kapital och skulder	54 259	53 306	53 991

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2015		2014				2013	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Hysesintäkter	496	502	522	526	526	513	514	513
Fastighetskostnader	-131	-152	-157	-144	-137	-164	-174	-146
Driftsöverskott	365	350	365	382	389	349	340	367
Överskottsgrad, %	74%	70%	70%	73%	74%	68%	66%	72%
Central administration	-16	-16	-21	-16	-15	-15	-16	-16
Räntenetto	-140	-153	-155	-158	-180	-171	-174	-178
Resultatandelar i intressebolag	-8	-13	-15	-17	-27	-13	2	-11
Förvaltningsresultat	201	168	174	191	167	150	152	162
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	1	165	-	52	83	10	30
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	673	707	570	258	299	212	147	162
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	194	-57	-96	-90	-146	-141	-55	46
Värdeförändringar aktier	-3	67	22	-13	-16	26	-12	111
Resultat före skatt	1065	886	835	346	356	330	242	511
Aktuell skatt	0	0	-	-3	16	-74	-118	2
Uppskjuten skatt	-235	-181	75	-78	-49	-16	-45	-93
Periodens/Årets resultat	830	705	910	265	323	240	79	420

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2015		2014				2013	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Tillgångar								
Fastigheter	36 361	33 763	32 559	33 868	33 257	33 640	33 384	32 773
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1	1	1	1	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	1 644	1 634	1 542	1 475	1 492	1 610	1 584	1 567
Omsättningstillgångar	506	1 933	1 859	318	856	744	365	954
Kortfristiga placeringar	48	38	34	-	-	-	-	-
Likvida medel	411	62	23	198	263	148	98	29
Summa tillgångar	38 971	37 431	36 018	35 860	35 869	36 143	35 431	35 323
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	14 780	13 951	13 783	12 883	12 618	12 295	12 551	12 459
Avsättningar	1 494	1 265	1 084	1 218	1 142	1 097	1 083	1 051
Räntebärande skulder	20 436	19 733	19 551	20 136	20 402	20 073	19 038	18 780
Övriga långfristiga skulder	615	-	-	-	-	-	-	-
Derivatinstrument	783	977	920	824	734	588	447	392
Ej räntebärande skulder	863	1 505	680	799	973	2 090	2 312	2 641
Summa eget kapital och skulder	38 971	37 431	36 018	35 860	35 869	36 143	35 431	35 323

NYCKELTAL

	2015		2014				2013	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Finansiella								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	13,4	12,2	11,7	6,1	6,4	6,2	5,3	8,9
Avkastning på eget kapital, %	23,2	20,3	27,3	8,3	10,3	7,7	2,5	13,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,0	3,1	2,1	2,2	2,3	1,9	2,1
Soliditet, %	38	37	38	36	35	34	35	35
Belåningsgrad fastigheter, %	56	58	60	59	61	60	57	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5
Aktierelaterade								
Periodens resultat per aktie, kr	5:02	4:26	5:50	1:60	1:95	1:45	0:48	2:54
Eget kapital per aktie, kr	89	84	83	78	76	74	76	75
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr ¹	6:99	1:36	-5:27	0:26	-2:07	-4:50	-1:84	2:04
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde	102	97	95	89	87	84	84	83
EPRA EPS	1,17	1,01	1,04	1,12	1,01	0,93	0,86	0,91
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	165 162	165 086
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	94	92	92	92	93	92
Överskottsgrad, %	74	70	70	73	74	68	66	72

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

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

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

EPRA NAV -LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

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

HYRESVÄRDE

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

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

KONTRAKTSVÄRDE

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

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SEGMENTSRAPPORTERING

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

TOTALAVKASTNING

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

ÅTERKÖPSGRAD

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Detta är Fabege

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

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

Per den 30 juni 2015 ägde Fabège 84 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 36,4 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,2 Mdkr.

Affärsidé

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

Affärsmodell

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

Strategi

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

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

Värde drivande faktorer

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

Stockholm växer

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

Förändrad efterfrågan

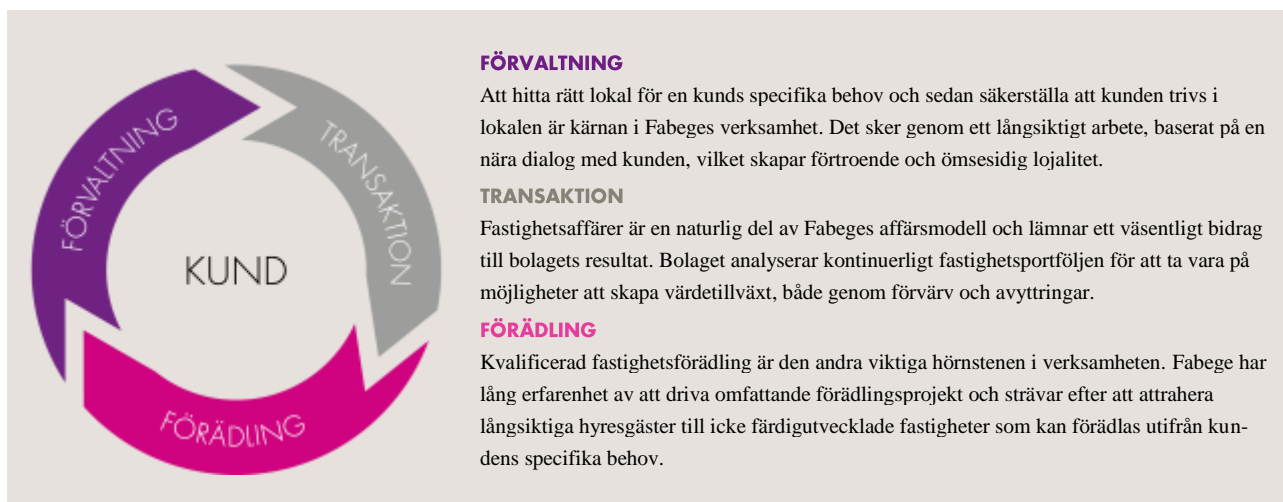
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassning.

Ekonomisk utveckling

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

Hållbar stadsutveckling

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



KALENDER

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

PRESSMEDDELANDE UNDER ANDRA KVARTALET

- 2015-07-21 Telenor Sverige flyttar till nybyggt kontor i Råsunda
- 2015-06-23 Fabege tillträder Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2
- 2015-06-03 KPMG flyttar delar av sin verksamhet till Arenastaden
- 2015-05-28 Fabege vinner tävlingen Bästa delårsrapport
- 2015-05-28 Fabege växer i Solna
- 2015-04-28 Fabege förvärvar utvecklingsfastighet i Solna Business Park

Följ oss på nätet, www.fabege.se



På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en websänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar kvartalsrapporten den 6 juli 2015.



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



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

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 6 juli 2015.

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

Fabege