

# Q2

## Sammandrag, Mkr

	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun
Hysesintäkter	520	496	1 039	998
Driftsöverskott	369	365	724	715
Förvaltningsresultat	213	201	408	369
Resultat före skatt	1 359	1 065	3 115	1 951
Resultat efter skatt	1 065	830	2 730	1 535
Överskottsgrad, %	71	74	70	72
Belåningsgrad fastigheter, %			49	56
EPRA NAV, kr per aktie			131	102

## Januari – juni 2016<sup>1</sup>

- Hysesintäkterna ökade till 1 039 Mkr (998) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med knappt 7 procent.
- Driftsöverskottet ökade till 724 Mkr (715). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med drygt 5 procent. Överskottsgraden uppgick till 70 procent (72).
- Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent till 408 Mkr (369).
- Realiserade och orealiserade värdoförändringar på fastigheter uppgick till 2 880 Mkr (1 381) och på räntederivat till -173 Mkr (137).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 3 115 Mkr (1 951). Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 730 Mkr (1 535), motsvarande 16:51 kr per aktie (9:28).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 83 Mkr (51). Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 27 procent.
- Soliditeten uppgick till 42 procent (39) och belåningsgraden uppgick till 49 procent (52).

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



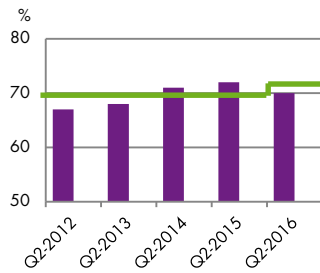
Christian Hermelin, VD

Kommentar av Christian Hermelin, VD

# Hyrestillväxt och stigande värden

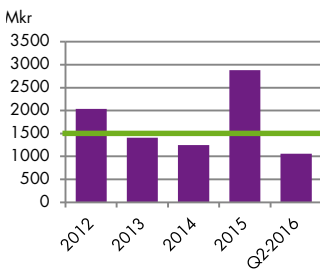
## Förbättrat förvaltningsresultat och mycket stark värdetillväxt i både förvaltnings- och projektportföljen gav ett starkt resultat första halvåret.

### ÖVERSKOTTSGRAD



Nytt långsiktigt mål från 2016: 75 %

### INVESTERINGSVOLYM



Mål: Minst 1 500 Mkr per år

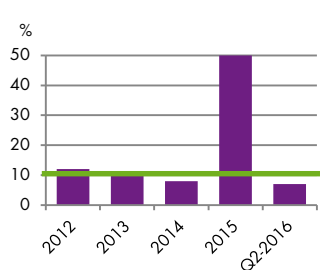
### AVKASTNING PROJEKT<sup>1)</sup>



Mål: Minst 20 procent

1) Avkastning för projekt Q2, 2016 uppgick till 82 %

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



Mål: 10 %

2) Transaktionsvinsten för 2015 uppgick till 84 %

### Fortsatt stark marknad

Förutsättningarna på Stockholms fastighetsmarknad är i dagsläget mycket goda. Med stigande hyresnivåer, sjunkande avkastningskrav och fortsatt mycket låga räntenivåer ges förutsättningar för såväl ökade kassaflöden som stigande fastighetsvärden. Vi har arbetat intensivt under våren med nyuthyrningar och omförhandlingar och kan notera nya rekordnivåer i flera av våra fastigheter, inte bara i City utan också i såväl Solna som Hammarby Sjöstad.

Överskottsgraden för kvartalet landade på 70 procent, vilket är lägre än motsvarande period föregående år, till stor del på grund av en vädermässigt mer normalkall vinter och att vi avyttrat Uarda 5. Ambitionen att inom fem år uppnå 75 procentens överskottsgrad ligger dock fast.

Glädjande är att förvaltningsresultatet förbättrats. Vår bedömning är att vi kommer att se tillväxt i hyresintäkterna samtidigt som räntekostnaderna är fortsatt mycket låga.

### Välfungerande affärsmodell skapar värde

Samtliga delar i affärsmodellen levererar. Försäljningen av Uarda 5, Arenastaden, i februari etablerade en ny avkastningsnivå som vi nu ser sprida sig i bästa förortslägen. Under andra kvartalet kommunicerade vi ett nytt stort hyresavtal med 3, som ska etablera sitt kontor invid Globen. Vi startar därmed ytterligare ett projekt, den här gången på Stockholms södra sida. Under första halvåret har vi avslutat två större projekt i Arenastaden. Övriga projekt löper på enligt plan och bidrar med värdetillväxt, väl över vårt mål på 20 procent.

Värdetillväxten i förvaltningsportföljen var också mycket stark. Under första kvartalet var den främst driven av sjunkande avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen fortsatte att sjunka under andra kvartalet, men ökade hyresnivåer fick en allt större positiv effekt på fastighetsvärdena.

### Grön finansiering tar plats

I maj gjorde vi vår första emission inom vårt nyetablerade gröna MTN-program. Intresset var stort och obligationsfinansiering är ett konkurrenskraftigt komplement till vår bilaterala bankfinansiering. Nu vaknar även bankerna, vi har under kvartalet tecknat vår första gröna bankfinansiering. Jag förväntar mig att hållbar finansiering ska bli en allt större andel av vår totala finansiering och att den på sikt också ska kunna erbjuda bättre villkor.

### Marknadsutsikter

Brexit har skapat oro på aktie- och finansmarknaderna. I dagsläget ser vi effekt av oron genom lägre långräntor. Hur den ekonomiska utvecklingen påverkas i förlängningen är dock för tidigt att säga.

Såväl fastighets- som hyresmarknader står fortsatt starka med accelererande hyresnivåer och stigande fastighetsvärden. Vi fick ett mycket bra resultat under första halvåret och det finns goda förutsättningar för ett starkt resultat för helåret 2016. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader kommer att ge ett förbättrat förvaltningsresultat. Fabege står väl positionerat med rätt laguppställning att tillvarata kommande affärsmöjligheter.

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

**Ökade hyresintäkter och lägre räntekostnader medförde att förvaltningsresultatet ökade med 10 procent. Fortsatt värdetillväxt i fastighetsportföljen bidrog till halvårets mycket starka resultat.**

## Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 2 730 Mkr (1 535), motsvarande 16:51 kr per aktie (9:28). Periodens resultat före skatt ökade till 3 115 Mkr (1 951). Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade till följd av den starka utvecklingen på hyres- och fastighetsmarknaden.

Hyresintäkterna uppgick till 1 039 Mkr (998) och driftöverskottet uppgick till 724 Mkr (715). Avslutade projekt bidrog till intäkstillväxten vilket till viss del motverkades av avyttringen av Uarda 5. I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med 7 procent och driftöverskottet ökade med drygt 5 procent. Överskottsgraden minskade till 70 procent (72) efter en mer normal vinter och till följd av avyttringen av Uarda 5.

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 162 Mkr (1) och avsåg resultat av försäljningen av Uarda 5 i Arenastaden. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 718 Mkr (1 380). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 2 016 Mkr (1 162) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt lägre avkastningskrav på samtliga Fabeges delmarknader. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,75 procent (4,9 vid årsskiftet). Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 702 Mkr (218), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till - 7 Mkr (-21). I posten ingick ett positivt resultat från avvecklingen av den gemensamma verksamheten i gamla SFF med 18 Mkr. I övrigt avsåg posten främst Arenabolaget i Solna KB.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till - 173 Mkr (137) främst till följd av lägre långräntor. Räntenettet minskade till -273 Mkr (-293) till följd av lägre marknadsräntor.

## Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 676 Mkr (685) motsvarande 72 procents överskottsgrad (72). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (92). Förvaltningsresultatet uppgick till 438 Mkr (358). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 016 Mkr (1 162).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 48 Mkr (30) motsvarande 48 procents överskottsgrad (58). Förvaltningsresultatet uppgick till -30 Mkr (11). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 702 Mkr (218).

Segmentet Transaktion skapade genom avyttring av fastigheten Uarda 5 realiserade värdeförändringar om 162 Mkr (1).

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

## Kvartal 2 i korther<sup>1</sup>

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 94 Mkr (63) och nettouthyrningen uppgick till 70 Mkr (39).
- Överskottsgraden uppgick till 71 procent (74).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 213 Mkr (201).
- Fastighetsportföljen visade en orealiserad värdetillväxt om 1 199 Mkr (673) varav projekt 157 Mkr (131).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 55 Mkr (minskning med 194) till följd av lägre långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 065 Mkr (830).

## AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2016 jan-jun	2015 jan-jun
Förvaltningsresultat	438	358
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	2 016	1 162
<b>Bidrag Förvaltning</b>	<b>2 454</b>	<b>1 520</b>
Förvaltningsresultat	-30	11
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	702	218
<b>Bidrag Förädling</b>	<b>672</b>	<b>229</b>
Realiserade värdeförändringar	162	1
<b>Bidrag Transaktion</b>	<b>162</b>	<b>1</b>
<b>Totalt bidrag från verksamheten</b>	<b>3 288</b>	<b>1 750</b>

# 6,7 %

## Värdetillväxt

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

## Finansiering

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

De räntebärande skulderna uppgick vid kvartalets slut till 20 574 Mkr (21 068), med en genomsnittlig ränta om 2,71 procent exklusive och 2,82 procent inklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 2 870 Mkr.

Genom att etablera ett MTN-program med särskilda villkor avseende hållbarhet och miljö lanserade Fabege i april en ny grön finansieringsmöjlighet om 2 000 Mkr. En första emission om 600 Mkr med två års löptid gjordes i maj. Under kvartalet tecknades även det första gröna banklånet, vilket var Fabeges fjärde gröna finansieringsform. Sedan tidigare har bolaget en grön finansiering från Europeiska Investeringsbanken samt en grön obligation via Nya SFF. I takt med att bolagets fastigheter miljöcertifieras är målsättningen att även finansieringen ska vara hållbar och Fabege välkomnar och uppmanar de nya ansvarsfulla finansieringsmöjligheter som etableras på marknaden.

Under kvartalet förlängdes även befintliga kreditavtal om totalt 2 800 Mkr på tre respektive fyra års löptid.

Per den 30 juni hade Fabege utestående obligationer om totalt 1 273 Mkr via Nya Svensk FastighetsFinansiering AB (Nya SFF), varav 406 Mkr var gröna obligationer.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per halvårsskiftet till 3 974 Mkr (4 496). Fabege har tillgängliga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,2 år och belåningsgraden till 49 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,5 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 81 dagar. Under perioden gjordes ytterligare räntebindningar om 700 Mkr på tio års löptid. Fabeges derivatportfölj bestod därefter av ränteswapar om totalt 9 700 Mkr, med förfall till och med 2026 och en fast årlig ränta mellan 0,85 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 5 700 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och med förfall mellan 2016 och 2018. För 75 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 till 831 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 15 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal och obligationsprogram. I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 1 930 Mkr (1 506), vars räntor om 27 Mkr (17) aktiverats.

## Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -385 Mkr (-416). I beloppet inkluderades upplösning av uppskjuten skatteskuld i samband med fastighetsförsäljningar med 261 Mkr. Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat.

## Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 18 630 Mkr (16 479) och soliditeten till 42 procent (39). Eget kapital per aktie uppgick till 113 kr (100). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter var substansvärdet per aktie 133 kr (118). EPRA NAV uppgick till 131 kr (115). Utdelningen om totalt 579 Mkr som beslutades vid årsstämman den 11 april 2016 har under andra kvartalet minskat eget kapital.

## Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 427 Mkr (425). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -25 Mkr (957). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 834 Mkr (-1 340), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades med -1 073 Mkr (346). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekten. Sammantaget förändrades likvida medel med 163 Mkr (388) under perioden.

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2016

	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	7 537	3,71	37
1-2 år	4 350	2,88	21
2-3 år	2 987	2,25	15
3-4 år	1 000	2,13	5
4-5 år	-	-	-
5-6 år	1 000	2,68	5
6-7 år	1 100	0,97	5
7-8 år	900	1,02	4
8-9 år	1 000	1,04	5
9-10 år	700	1,12	3
Totalt	20 574	2,71	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 30 JUNI 2016

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	3 974
< 1 år	4 461	826
1-2 år	7 217	5 463
2-3 år	5 395	3 940
3-4 år	1 125	1 125
4-5 år	-	-
5-10 år	3 993	3 993
10-15 år	-	-
15-20 år	-	-
20-25 år	1 253	1 253
Totalt	28 444	20 574

## FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



- Revolverande lån 16%
- Obligationsfinansiering 5%
- Företagscertifikat 17%
- Grönt MTN 3%
- Gröna lån 6%
- Övriga lån 41%
- Outnyttjade faciliteter 12%

# Första gröna MTN-emissionen 600 Mkr



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

**Nya projektuthyrningar och flera förvaltningsuthyrningar i kombination med hög återköpsgrad gav en hög nettouthyrning. Den starka hyresmarknaden innebar fortsatt stigande hyresnivåer vid ny- och omförhandlingar. Högre hyresnivåer och lägre avkastningskrav på fastighetsmarknaden innebar också fortsatt stigande fastighetsvärden.**

## Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädlning av fastigheter är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Den 30 juni 2016 ägde Fabege 85 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 42,4 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 6,7 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 93 procent (92). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 94 procent (92).

Under första halvåret tecknades 97 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 136 Mkr (107) varav 80 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 53 Mkr (56) medan nettouthyrningen var 83 Mkr (51). Större nyuthyrningar under andra kvartalet avsåg projektuthyrningar till 3 i Pelaren 1, Globen och Ambea i Uarda 6, Arenastaden samt ett antal förvaltningsuthyrningar. Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var fortsatt framgångsrikt. Ett kontraktvärde om cirka 92 Mkr omförhandlades under perioden med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 27 procent. Volymen omförhandlingar ökade som förväntat under andra kvartalet och några enskilda avtal fick en mycket positiv effekt på hyresvärdet. Återköpsgraden under perioden uppgick till 80 procent (81).

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första kvartalet tillträdde fastigheten Fräsaren 9 i Solna Business Park. Köpeskillingen uppgick till 152 Mkr. Fastigheten klassificeras som en förädlingsfastighet. Under andra kvartalet förvärvades och tillträdde förvaltningsfastigheten Sadelplatsen 1, Järva krog. Köpeskillingen uppgick till 172 Mkr. Vidare avyttrades fastigheten Uarda 5 till Union Investment för en köpeskillning om drygt 2,2 Mdkr. Försäljningen gav ett realiserat resultat om 159 Mkr före skatt och 420 Mkr efter skatt (inklusive upplösning av uppskjuten skatt).

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

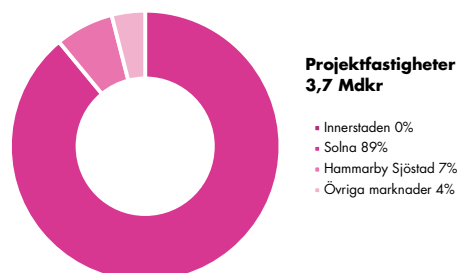
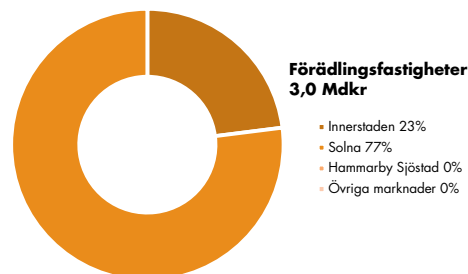
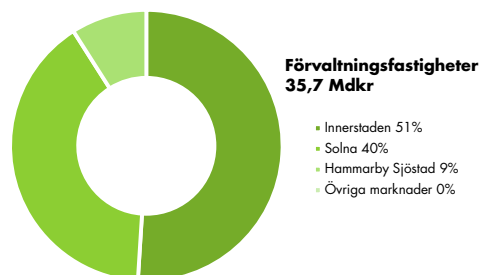
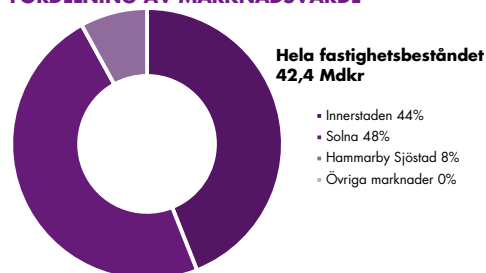
## Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Drygt 30 procent av fastigheterna externvärderades under andra kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 42,4 Mdkr (40,3).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 718 Mkr (1 380). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under perioden och uppgick avrundat till 4,75 procent (4,9). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 2 016 Mkr (1 162) var främst hänförlig till lägre avkastningskrav på marknaden samt fastigheter med stigande hyresnivåer. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 702 Mkr (218) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

30 juni 2016

## FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE



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

## Projekt och investeringar

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

Under perioden uppgick investeringarna till 1 058 Mkr (1 006) i befintliga fastigheter och projekt varav 858 Mkr (841) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 82 procent. Till den starka värdeförändringen i projektportföljen bidrog uppvärdering av tre projektfastigheter där projekten är avslutade eller nära avslut. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 200 Mkr, bland annat avseende energi-investeringar och hyresgästanpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

## Avslutade projekt

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

## Större pågående projekt

Uppförandet av kontorsbyggnaden på fastigheten Uarda 6 fortgår. Montage av stomme och fasad är huvudsakligen klart. Arbeta med stomkomplettering och installationer pågår. Investeringen uppgår till drygt 570 Mkr. I juni tecknades ett hyresavtal med Ambea om förhyrning av ca 3 600 kvm. Fastigheten färdigställs med successiv inflyttning från april till november 2017. Uthyrningsgraden uppgår till 90 procent.

Byggnationen av SEBs kontor i fastigheten Pyramiden 4, Arenastaden, löper på. Hela stommen, tak och de första kontorsplanen är nu färdigställda. Arbetet med stomkomplettering, installationer och inredning fortsätter. Investeringen uppgår till drygt 2,3 Mdkr och kontoret beräknas stå klart för inflyttning i två etapper våren 2017 respektive våren 2018. Fastigheten är fullt uthyrd till SEB.

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

Projektet avseende kvarteret Hörnan som är en del av fastigheten Lagern 2, Råsunda, löper också på. På fastigheten uppförs ett nytt kontorshus om ca 16 000 kvm. Investeringen uppgår till knappt 530 Mkr. Arbeta med grundläggning påbörjades i januari 2016. Fastigheten är delvis uthyrd till Telenor Sverige med inflyttning under andra halvåret 2018. Uthyrningsgraden uppgår till 67 procent.

I juni 2016 beslutades om investering på cirka 750 Mkr avseende uppförande av en kontorsbyggnad på fastigheten Pelaren 1, Globen. Fastigheten är till 70 procent uthyrd till 3.

## FÖRÄNDRING FASTIGHETSVERDE 2016

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2016
Ingående verkligt värde 2016-01-01	40 279
Fastighetsförvärv	332
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 058
Orealiserade värdeförändringar	2 718
Försäljning, utrangering och övrigt	-1 969
<b>Utgående verkligt värde 2016-06-30</b>	<b>42 418</b>

## FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-JUN 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>			
<b>Kvartal 4</b>			
<b>Totalt fastighetsförsäljningar</b>			<b>44 269</b>

## FASTIGHETSFÖRVÄRV JAN-JUN 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>			
<b>Totalt fastighetsförvärv</b>			<b>15 904</b>

### PELAREN 1, NYTT LANDMÄRKE I SÖDERSTADEN

Det nya kontoret, kommer att omfatta cirka 21 000 kvm uthyrningsbar yta. Fabege och 3 (HI3G Access) har tecknat ett 10-årigt grönt hyresavtal om 14 700 kvm kontor, till ett årligt hyresvärde om cirka 39 Mkr exklusive tillägg.

Projektet är startklart och inflyttning beräknas ske sensommaren 2018. Fastigheten kommer att miljöcertifieras minst i enlighet med BREEAM-SE very good och ritas av Strategisk Arkitektur.



## PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

30 juni 2016

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kv	Uthyrningsgrad % yta <sup>1</sup>	Bedömt hyresvärde Mkr <sup>2</sup>	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Hörnan (del av Lagern 2)	Kontor	Solna	Q2-2018	16 300	67%	44	197	530	49
Pyramiden 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	72 200	100%	182	1 668	2 350	1 331
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q3-2018	30 500	78%	87	279	1 080	53
Uarda 6	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	18 000	90%	66	597	570	410
Pelaren 1	Kontor	Globen	Q3-2018	21 000	70%	62	117	750	4
<b>Summa</b>				<b>158 000</b>	<b>87%</b>	<b>441</b>	<b>2 858</b>	<b>5 280</b>	<b>1 847</b>
Övriga Mark- och projektfastigheter							862		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 038		
<b>Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter</b>							<b>6 758</b>		

<sup>1</sup> Operativ uthyrningsgrad per 30 juni 2016.

<sup>2</sup> Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 441 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 30 juni 2016.

## FASTIGHETSBESTÄNDET

30 juni 2016

Fastighetsinnehav	30 jun 2016					jan-jun 2016		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde <sup>2</sup> Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	63	937	35 661	2 184	94	985	-210	775
Förädlingsfastigheter <sup>1</sup>	7	130	3 038	142	86	59	-16	43
Mark och projektfastigheter <sup>1</sup>	15	55	3 719	7	84	8	-12	-4
<b>Summa</b>	<b>85</b>	<b>1 122</b>	<b>42 418</b>	<b>2 333</b>	<b>93</b>	<b>1 052</b>	<b>-238</b>	<b>814</b>
Varav Innerstaden	30	403	18 685	1 073	94	497	-117	380
Varav Solna	39	600	20 066	1 036	93	458	-99	359
Varav Hammarby Sjästad	11	118	3 509	223	89	96	-22	74
Varav Övriga	5	1	158	1	100	1	0	1
<b>Summa</b>	<b>85</b>	<b>1 122</b>	<b>42 418</b>	<b>2 333</b>	<b>93</b>	<b>1 052</b>	<b>-238</b>	<b>814</b>
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-75
<b>Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration</b>								<b>739</b> <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Se definitioner på sidan 16.

<sup>2</sup> I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 213 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 juni) ej avräknade.

<sup>3</sup> Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 30 juni 2016 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott 739 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 724 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och nyförvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-juni 2016. Koncerninternas hyresintäkter har återlagts i tabellen.

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

Belopp i Mkr	2016		2016		2015		2015	
	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	938	101		1 039	946	52		998
Fastighetskostnader	-262	-53		-315	-261	-22		-283
<b>Driftsöverskott</b>	<b>676</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>724</b>	<b>685</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>715</b>
Överskottsgrad, %	72%	48%	0%	70%	72%	58%	0%	72%
Central administration	-27	-9		-36	-30	-2		-32
Räntenetto	-204	-69		-273	-277	-16		-293
Resultatandelar i intressebolag	-7	0		-7	-20	-1		-21
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>438</b>	<b>-30</b>	<b>0</b>	<b>408</b>	<b>358</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>369</b>
Realiserade värdoförändringar fastigheter	0	0	162	162	0	0	1	1
Orealiserade värdoförändringar fastigheter	2 016	702		2 718	1 162	218		1 380
<b>Resultat före skatt per segment</b>	<b>2 454</b>	<b>672</b>	<b>162</b>	<b>3 288</b>	<b>1 520</b>	<b>229</b>	<b>1</b>	<b>1 750</b>
Värdoförändringar räntederivat och aktier				-173				201
<b>Resultat före skatt</b>				<b>3 115</b>				<b>1 951</b>
Fastigheter, marknadsvärde	35 661	6 757		42 418	30 915	5 446		36 361
Uthyrningsgrad, %	94%	83%		93%	92%	80%		92%

<sup>1</sup> Se definitioner på sid 16

# Övrig finansiell information

## Personal

Vid kvartalets slut var 154 personer (142) anställda i Fabegekoncernen.

## Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 86 Mkr (79) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -580 Mkr (123). Utdelningen om totalt 579 Mkr som beslutades vid årsstämman den 11 april 2016 har utbetalts under andra kvartalet.

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

## Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2016 förnyade styrelsens mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Inga återköp har genomförts under perioden.

## Möjligheter och risker

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. En mer utförlig beskrivning framgår av riskavsnittet i årsredovisningen 2015 (sidorna 56-59). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i riskanalysen samt i känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen 2015 (sidorna 49-61).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av riskavsnittet och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2015. Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2015 (sidorna 58-59 och 71-74).

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

## KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	20,8
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	20,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	23,2
Fastighetskostnader	1%	6,3
Räntekostnader, rullande 12 månader <sup>1</sup>	+/-1%-enhet	49 /87
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	205,7

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

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

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	331	42,6%	48,0%
0	0	42,3%	48,5%
-1	-331	41,9%	49,0%

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

Efter rapporttidens utgång har ytterligare räntebindning i form av ränteswapar gjorts om 600 Mkr på sju till tio års löptid.

# 83 Mkr

## Nettouthyrning jan-jun 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

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

## Redovisningsprinciper

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

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

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2016 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Från och med denna delårsrapport tillämpas ESMA's riktlinjer för Alternative performance measurements.

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 8 juli 2016



CHRISTIAN HERMELIN  
Verkställande direktör.

## 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 8 juli 2016

Erik Paulsson  
Styrelseordförande

Anette Asklin  
Styrelseledamot

Anna Engebretsen  
Styrelseledamot

Eva Eriksson  
Styrelseledamot

Märtha Josefsson  
Styrelseledamot

Pär Nuder  
Styrelseledamot

Svante Paulsson  
Styrelseledamot

Mats Qviberg  
Styrelseledamot

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

## INFLYTTNING I NATIONALARENEN 8, TELIAHUSET

Den 7 juni flyttade ca 3 500 medarbetare in i Telias nya huvudkontor ett stenkast från Arenastadens pendeltågsuppgång. Telia-huset binds samman av ett innertorg som med sina tre ljusgårdar ligger 25 meter över omgivningen, ovanpå Mall of Scandinavia. Här finns gemensamma lokaler som konferens- och mötesrum, utbildningslokaler, caféer och restauranger. Alla materialval och lösningar är valda med yttersta omsorg för att passa Telias aktivitetsbaserade arbetssätt.

Här finns till exempel tysta rum för enskilt arbete, mötes- och projektrum i olika storlekar, touch-down platser, soffgrupper och ståbord. De flexibla kontorsplanen har en genomgående takhöjd på 2,80 meter. Telias nya huvudkontor uppfyller kraven för miljöklassningssystemet BREEM-SE, nivå Excellent. Hyresavtalet med Telia är på 15 år.



# Fabegeaktien

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

## DE 15 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 2016-05-31\*

	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolc	25 350 253	15,3	15,3
BlackRock Inc. **	6 398 443	3,9	3,9
Investment AB Öresund	5 500 000	3,3	3,3
BNP Paribas Investment Partners	5 077 666	3,1	3,1
Länsförsäkringar Fonder	3 948 557	2,4	2,4
Qviberg Mats med familj	3 747 868	2,3	2,3
Vanguard	3 541 222	2,1	2,1
Handelsbanken Fonder	3 326 344	2,0	2,0
Principal Global Investors	3 253 354	2,0	2,0
Norges Bank Investment Management	3 161 791	1,9	1,9
ENA City AB	2 760 000	1,7	1,7
SHB Pensionskassa	2 420 000	1,5	1,5
State Street Global Advisors	2 397 555	1,4	1,4
NN Investment Partners	2 120 283	1,3	1,3
Carnegie Fonder	2 012 000	1,2	1,2
<b>Totalt 15 största aktieägare</b>	<b>75 015 336</b>	<b>45,4</b>	<b>45,4</b>
Övriga utländska ägare	46 491 195	28,1	28,1
Övriga svenska ägare	43 885 041	26,5	26,5
<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

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

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

Fabegeaktien handlas på Nasdaq Stockholm, BOAT, BATS Chi-X och London Stock Exchange.

Antal aktieägare 2016-05-31 var 38 658.

## AKTIEINFORMATION



## NASDAQ STOCKHOLM SUSTAINABLE BONDS LIST

Den 23 maj noterades Fabeges nya gröna obligation på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List under namnet FABE 101.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015	2016	2015	2015	Rullande 12 mån
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jul 15 - jun 16
Hyresintäkter	520	496	1 039	998	1 998	2 039
Fastighetskostnader	-151	-131	-315	-283	-569	-601
<b>Driftsöverskott</b>	<b>369</b>	<b>365</b>	<b>724</b>	<b>715</b>	<b>1 429</b>	<b>1 438</b>
Överskottsgrad, %	71	74	70	72	72	71
Central administration	-20	-16	-36	-32	-65	-69
Räntenetto	-142	-140	-273	-293	-582	-562
Resultatandelar i intressebolag	6	-8	-7	-21	-94	-80
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>213</b>	<b>201</b>	<b>408</b>	<b>369</b>	<b>688</b>	<b>727</b>
R realiserade värdeförändringar fastigheter	2	0	162	1	21	182
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 199	673	2 718	1 380	3 252	4 590
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-55	194	-173	137	262	-48
Värdeförändringar aktier	0	-3	0	64	10	-54
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 359</b>	<b>1 065</b>	<b>3 115</b>	<b>1 951</b>	<b>4 233</b>	<b>5 397</b>
Aktuell skatt	0	0	-1	0	-2	-3
Uppskjuten skatt	-294	-235	-384	-416	-999	-967
<b>Periodens Årets resultat</b>	<b>1 065</b>	<b>830</b>	<b>2 730</b>	<b>1 535</b>	<b>3 232</b>	<b>4 427</b>
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	2	2
<b>Periodens Årets totalresultat</b>	<b>1 065</b>	<b>830</b>	<b>2 730</b>	<b>1 535</b>	<b>3 234</b>	<b>4 429</b>
Resultat per aktie, kr	6.44	5.02	16.51	9.28	19.54	26.77
Totalresultat per aktie, kr	6.44	5.02	16.51	9.28	19.55	26.78
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015	2015
	30 jun	30 jun	31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	42 418	36 361	40 279
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	886	1 644	923
Omsättningstillgångar	529	506	446
Kortfristiga placeringar	64	48	70
Likvida medel	195	411	32
<b>Summa tillgångar</b>	<b>44 094</b>	<b>38 971</b>	<b>41 751</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	18 630	14 780	16 479
Uppskjuten skatt	2 211	1 335	1 786
Övriga avsättningar	154	159	150
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	20 574	20 436	21 068
Övriga långfristiga skulder	623	615	619
Derivatinstrument	831	783	658
Ej räntebärande skulder	1 071	863	991
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>44 094</b>	<b>38 971</b>	<b>41 751</b>
Soliditet, %	42	38	39
Eventualförpliktelser	453	1 058	433

<sup>1</sup> Varav kortfristiga 4 800 Mkr (7 058)

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	
	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	2 730	2 730
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Eget kapital 2016-06-30</b>	<b>18 630</b>	<b>18 630</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
<b>Löpande verksamhet</b>			
Driftsöverskott	724	715	1 429
Central administration	-36	-32	-65
Återläggning avskrivningar	0	0	0
Erhållen ränta	0	14	25
Erlagd ränta	-261	-272	-689
Betald inkomstskatt	0	0	0
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>427</b>	<b>425</b>	<b>700</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar	-9	907	831
Förändring av kortfristiga skulder	-16	50	211
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-25</b>	<b>957</b>	<b>1 042</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>402</b>	<b>1 382</b>	<b>1 742</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 032	-987	-2 770
Förvärv av fastigheter	-332	-800	-985
Avyttring av fastigheter	2 143	519	604
Övriga finansiella anläggningstillgångar	55	-72	440
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>834</b>	<b>-1 340</b>	<b>-2 711</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning till aktieägarna	-579	-538	-538
Förändring räntebärande skulder	-494	884	1 516
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 073</b>	<b>346</b>	<b>978</b>
Periodens kassaflöde	163	388	9
Likvida medel vid periodens början	32	23	23
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>195</b>	<b>411</b>	<b>32</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
<b>Finansiella<sup>3</sup></b>			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	17,2	13,7	13,2
Avkastning på eget kapital, %	29,7	21,5	21,4
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	2,5	2,5	2,3
Soliditet, %	42	38	39
Belåningsgrad fastigheter, %	49	56	52
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,4	1,3
<b>Aktierelaterade<sup>1,3</sup></b>			
Resultat per aktie, kr <sup>4</sup>	16,51	9,28	19,54
Totalresultat per aktie, kr	16,51	9,28	19,55
Eget kapital per aktie, kr	113	89	100
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	2,41	8,35	14,27
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	131	102	115
EPRA EPS	2,28	2,18	3,94
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	85	84	83
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	42 418	36 361	40 279
Uthyrbar yta, kvm	1 122 000	1 071 000	1 092 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	93
Överskottsgrad, %	70	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 16

<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 30 jun	2015 31 dec	2016 30 jun	2015 31 dec
<b>JFRS, nivå 3. Belopp i Mkr</b>				
Ingående värde	-396	-521	-396	-521
Förvärv/Investeringar	-	-	-	-
Värdeförändringar <sup>1</sup>	69	125	69	125
Förfall	-	-	-	-
<b>Utgående värde</b>	<b>-327</b>	<b>-396</b>	<b>-327</b>	<b>-396</b>
Bokfört värde	-327	-396	-327	-396

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

## HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
<b>EPRA EPS</b>					
Förvaltningsresultat, Mkr	213	201	408	369	688
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-131	-165	-262	-330	-524
<b>Summa, Mkr</b>	<b>82</b>	<b>36</b>	<b>146</b>	<b>39</b>	<b>164</b>
Nominell skatt (22%), Mkr	18	8	32	9	36
<b>EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr</b>	<b>195</b>	<b>193</b>	<b>376</b>	<b>360</b>	<b>652</b>
Antal aktier, miljoner	165	165	165	165	165
<b>EPRA EPS, kr per aktie</b>	<b>1,18</b>	<b>1,17</b>	<b>2,28</b>	<b>2,18</b>	<b>3,94</b>

	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
<b>EPRA NAV</b>					
Eget kapital, Mkr	18 630	14 780	18 630	14 780	16 479
Återläggning räntederivat, Mkr	831	783	831	783	658
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	2 211	1 335	2 211	1 335	1 786
<b>Summa, Mkr</b>	<b>21 672</b>	<b>16 898</b>	<b>21 672</b>	<b>16 898</b>	<b>18 923</b>
Antal aktier, miljoner	165	165	165	165	165
<b>EPRA NAV, kr per aktie</b>	<b>131</b>	<b>102</b>	<b>131</b>	<b>102</b>	<b>115</b>

	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
<b>Avkastning på eget kapital</b>					
Periodens resultat	1 065	830	2 730	1 535	3 232
Genomsnittligt kapital	18 387	14 282	18 387	14 282	15 131
<b>Avkastning på eget kapital</b>	<b>23,2%</b>	<b>23,2%</b>	<b>29,7%</b>	<b>21,5%</b>	<b>21,4%</b>

## SEGMENTSRAPPORTERING – OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

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



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015	2015
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Intäkter	86	79	146
Kostnader	-96	-113	-226
Finansnetto	-397	-44	152
Värdetförändringar räntederivat	-173	137	262
Värdetförändringar aktier	0	64	36
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-580</b>	<b>123</b>	<b>370</b>
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	126	-16	8
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-454</b>	<b>107</b>	<b>378</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2016	2015	2015
	30 jun	30 jun	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 992	12 592
Övriga anläggningstillgångar	42 911	40 715	41 892
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>42 078</i>	<i>39 749</i>	<i>41 103</i>
Omsättningstillgångar	100	143	129
Likvida medel	195	409	30
<b>Summa tillgångar</b>	<b>55 722</b>	<b>54 259</b>	<b>54 643</b>
Eget kapital	11 281	12 031	12 301
Avsättningar	-115	68	68
Långfristiga skulder	39 623	36 051	35 118
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>23 890</i>	<i>21 082</i>	<i>21 724</i>
Kortfristiga skulder	4 933	6 109	7 156
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>55 722</b>	<b>54 259</b>	<b>54 643</b>

## Kvartalsöversikt

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2016			2015			2014		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
Hysesintäkter	520	519	505	495	496	502	522	526	
Fastighetskostnader	-151	-164	-156	-130	-131	-152	-157	-144	
<b>Driftsöverskott</b>	<b>369</b>	<b>355</b>	<b>349</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	<b>350</b>	<b>365</b>	<b>382</b>	
Överskottsgrad, %	71%	68%	69%	74%	74%	70%	70%	73%	
Central administration	-20	-16	-17	-16	-16	-16	-21	-16	
Räntenetto	-142	-131	-146	-143	-140	-153	-155	-158	
Resultatandelar i intressebolag	6	-13	-14	-59	-8	-13	-15	-17	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>213</b>	<b>195</b>	<b>172</b>	<b>147</b>	<b>201</b>	<b>168</b>	<b>174</b>	<b>191</b>	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	2	160	17	3	0	1	165	-	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1199	1519	1282	590	673	707	570	258	
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-55	-118	151	-26	194	-57	-96	-90	
Värdeförändringar aktier	0	0	-26	-28	-3	67	22	-13	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1359</b>	<b>1756</b>	<b>1596</b>	<b>686</b>	<b>1065</b>	<b>886</b>	<b>835</b>	<b>346</b>	
Aktuell skatt	0	-1	-2	0	0	0	-	-3	
Uppskjuten skatt	-294	-90	-416	-167	-235	-181	75	-78	
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>1065</b>	<b>1665</b>	<b>1178</b>	<b>519</b>	<b>830</b>	<b>705</b>	<b>910</b>	<b>265</b>	

### FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2016			2015			2014		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
<b>Tillgångar</b>									
Fastigheter	42 418	40 467	40 279	37 630	36 361	33 763	32 559	33 868	
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	1	1	1	1	1	1	1	
Finansiella anläggningstillgångar	886	906	923	1 562	1 644	1 634	1 542	1 475	
Omsättningsstillgångar	529	533	446	438	506	1 933	1 859	318	
Kortfristiga placeringar	64	66	70	50	48	38	34	-	
Likvida medel	195	33	32	37	411	62	23	198	
<b>Summa tillgångar</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>36 018</b>	<b>35 860</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>									
Eget kapital	18 630	18 144	16 479	15 299	14 780	13 951	13 783	12 883	
Uppskjuten skatt	2 211	1 876	1 786	1 502	1 335	1 099	918	1 060	
Övriga avsättningar	154	148	150	159	159	166	166	158	
Räntebärande skulder	20 574	19 269	21 068	20 513	20 436	19 733	19 551	20 136	
Övriga långfristiga skulder	623	621	619	617	615	-	-	-	
Derivatinstrument	831	777	658	809	783	977	920	824	
Ej räntebärande skulder	1 071	1 171	991	819	863	1 505	680	799	
<b>Summa eget kapital och skulder</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>36 018</b>	<b>35 860</b>	

### NYCKELTAL

	2016			2015			2014		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
<b>Finansiella<sup>3</sup></b>									
Avkastning på sysselsatt kapital, %	15,2	19,6	18,4	9,2	13,7	12,2	11,7	6,1	
Avkastning på eget kapital, %	23,2	38,5	29,7	13,8	23,2	20,3	27,3	8,3	
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	2,5	2,6	2,3	2,4	2,5	2,2	2,2	2,3	
Soliditet, %	42	43	39	39	38	37	38	36	
Belåningsgrad fastigheter, %	49	48	52	55	56	58	60	59	
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,6	
<b>Aktierelaterade<sup>3</sup></b>									
Periodens resultat per aktie, kr <sup>4</sup>	6:44	10:07	7:12	3:14	5:02	4:26	5:50	1:60	
Eget kapital per aktie, kr	113	110	100	93	89	84	83	78	
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr <sup>1</sup>	0,75	1:75	4:82	1:10	6:99	1:36	-5:27	0:26	
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde	131	126	115	107	102	97	94	89	
EPRA EPS	1,18	1:09	0:99	0,91	1,17	1,01	1,04	1,12	
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	
<b>Fastighetsrelaterade</b>									
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	92	92	93	94	92	
Överskottsgrad, %	71	68	69	74	74	70	70	73	

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

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

<sup>3</sup> Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. För definitioner se sid 16

<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\*

Kontraktswärde 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\*

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

### KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

### KONTRAKTSVÄRDE\*

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

### MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER\*

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

### NETTOUTHYRNING\*

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

### RESULTAT/VINST PER AKTIE

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

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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 uppsägningsbara kontrakt.

### ÖVERSKOTTSGRAD\*

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

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

# Detta är Fabege

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt 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 2016 ägde Fabège 85 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 42,4 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,3 Mdkr.

## Affärsidé

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

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

## Affärsmodell

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

## Strategi för tillväxt

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

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

## Värde drivande faktorer

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

### Stockholm växer

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

### Förändrad efterfrågan

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

### Ekonomisk utveckling

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

### Hållbar stadsutveckling

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





## KALENDER

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

## PRESSMEDDELANDEN UNDER ANDRA KVARTALET

- 2016-04-11 Beslut fattade vid Fabeges årsstämma 11 april 2016
- 2016-04-22 Fabeges lanserar grönt MTN-program
- 2016-04-26 Delårsrapport januari – mars 2016
- 2016-05-17 Lyckad första emission under det nya Gröna MTN-programmet
- 2016-06-01 Ambea flyttar till Arenastaden
- 2016-06-08 3:s nya huvudkontor blir landmärke i Söderstaden
- 2016-06-08 Fabege förvärvar i Järvakrog, Solna

## FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE



På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en telefonkonferens där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar kvartalsrapporten den 8 juli 2016.



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



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

Denna information är sådan information som Fabege AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 8 juli 2016 kl. 08:00 CET.

Fabege AB (publ)  
Box 730, 169 27 Solna  
Besök: Pyramidvägen 7, 169 56 Solna  
Telefon: 08-555 148 00  
E-post: info@fabege.se  
Internet: www.fabege.se  
Organisationsnummer: 556017-1523  
Styrelsens säte: Stockholm

**Fabege**