

2017

Q2

Sammandrag, Mkr

	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun
Hysesintäkter	562	520	1 108	1 039
Driftsöverskott	416	369	795	724
Förvaltningsresultat	233	213	449	408
Resultat före skatt	1 456	1 359	2 591	3 115
Resultat efter skatt	1 119	1 065	2 001	2 730
Överskottsgrad, %	74	71	72	70
Belåningsgrad fastigheter, %			46	49
EPRA NAV, kr per aktie			173	131

Januari – juni 2017¹

- Hysesintäkterna ökade till 1 108 Mkr (1 039) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 8 procent (7).
- Driftsöverskottet ökade till 795 Mkr (724). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 13 procent. Överskottsgraden uppgick till 72 procent (70).
- Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent till 449 Mkr (408).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 989 Mkr (2 880) och på räntederivat till 156 Mkr (-173).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 2 591 Mkr (3 115).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 001 Mkr (2 730), motsvarande 12:10 kr per aktie (16:51).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 86 Mkr (83).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 27 procent.
- Soliditeten uppgick till 45 procent (46) och belåningsgraden uppgick till 46 procent (46).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2016 och för balansposter per 31 december 2016.





Christian Hermelin, VD

Stark nettouthyrning och nya projektstarter

Den höga efterfrågan på både fastigheter som investeringsobjekt och kontorslokaler på Stockholmsmarknaden ger fortsatt ökade fastighetsvärden och stigande hyresnivåer.

Fortsatt bra fart på marknaden

Nyuthyrningar, omförhandlingar och fastighetstransaktioner under andra kvartalet bekräftar att hyres- och fastighetsmarknaden i Stockholm står stark. För Fabege har utvecklingen varit fortsatt gynnsam och jag är mycket nöjd med vad vi åstadkommit under första halvåret.

Ökade hyresintäkter och flera nya projektstarter

Stigande hyresnivåer och färdigställda projekt bidrog även under andra kvartalet till ökade hyresintäkter och ett starkt driftöverskott. Överskottsgraden för första halvåret uppgick till 72 procent vilket är två procentenheter bättre än föregående år och i linje med våra förväntningar.

Under andra kvartalet fortsatte värdetillväxten både i förvaltningsportföljen och i projekten. Inklusive förvärven redovisar vi nu ett fastighetsvärde som överstiger 52 Mdkr. Värde tillväxten, sammantaget 4,2 procent under första halvåret, drevs främst av högre hyresnivåer och förädlingsvinster i projekt.

Projekten fortsatte att leverera på hög nivå – avkastningen på investerat kapital under första halvåret uppgick till 54 procent, väl över vår kommunicerade målsättning om minst 20 procent. Samtliga projekt löper på enligt plan. I maj flyttade SEB in i cirka 70 procent av Pyramiden 4 i Arenastaden. Resterande del färdigställs för inflyttning i maj 2018. I takt med färdigställande av projektfastigheterna och inflyttningar ser vi nu positiva effekter av det ökade kassaflödet i vår resultaträkning.

Vår organisation har fortsatt att genomföra bra omförhandlingar och nyuthyrningar på rekordnivåer både i förvaltningsportföljen och i projektfastigheter. Genom de nyligen annonserade nyuthyrningarna till Goodbye Kansas och Solna Stad kommer vi också att starta två nya, fullt uthyrda, projekt som både är värdeskapande och om ett par år kommer bidra till att förstärka kassaflödet. Uthyrningen till Goodbye Kansas avser nybyggnation av en kontorsfastighet med en filmstudio i Hammarby Sjöstad. Uthyrningen till Solna stad avser ombyggnation för förskola, skola och ett s.k. LSS-boende i Råsunda i en befintlig fastighet som idag står utan kassaflöde. De båda uthyrningarna bidrar till att vi kan realisera en del av den potential vi har i byggrättsportföljen och ligger helt i linje med Fabeges värdeskapande affärsmodell.

Omförhandlingarna under första halvåret gav en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 27 procent. Siffran påverkades positivt av en enskild omförhandling som dock inte träder i kraft förrän om cirka 1,5 år men jag är glad att ha säkrat återköp från en viktig hyresgäst på marknadsmässig nivå.

Transaktioner på våra marknader under perioden bekräftar en fortsatt stark fastighetsmarknad med stigande fastighetsvärden.

Ökat intresse för grön finansiering

Den starka kapitalmarknaden och det stora intresset för gröna obligationer innebär att vi fortsatt öka kapitalmarknadsfinansieringen, som uppgår till totalt 40 procent av skulden inklusive företagscertifikat. Vi ser gärna att den gröna andelen lån ökar, både i bank och på kapitalmarknaden.

Nya skatteregler på väg

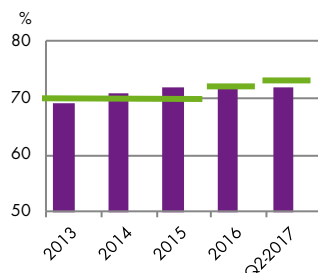
Finansdepartementet har aviserat förslag om förändrad företagsbeskattning som bland annat innebär lägre skattesats, minskade avdrag för räntekostnader och en begränsning i kvittning mot gamla förlustavdrag. Initialt har en eventuell implementering av det föreslagna regelverket liten effekt, detta mot bakgrund av dagens låga räntenivåer. Vid högre räntenivåer ökar dock den negativa effekten.

Vi förbereder nu remissvar både på förslaget avseende företagsbeskattning och på det sedan tidigare aviserade förslaget angående paketering av fastigheter. Båda förslagen har negativ effekt på kapitaltunga fastighetsinvesteringar och kommer om de införs att hämma investeringar i stadsutveckling samt kontors- och bostadsbyggande.

Marknadsutsikter

Vi är väl rustade för att tillvarata dagens goda marknadsförutsättningar. Med en engagerad organisation och en stor potential på vår marknad och i vår fastighetsportfölj ser jag fram emot en fortsatt god utveckling under 2017 och 2018.

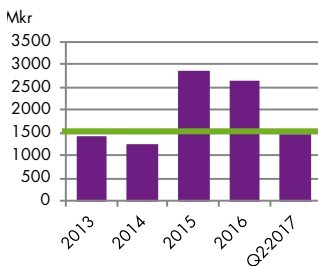
ÖVERSKOTTSGRAD



Mål 2017: 73 %

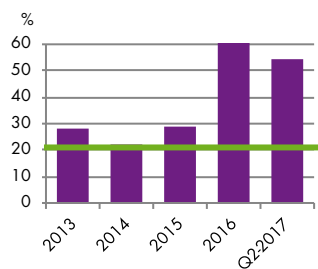
Långsiktigt mål 2020: 75 %

INVESTERINGSVOLYM



Mål: Minst 1 500 Mkr per år

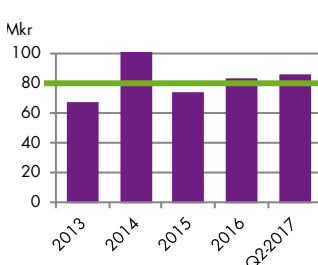
AVKASTNING PROJEKT¹⁾



Mål: Minst 20 %

1) Avkastning för projekt 2016 uppgick till 87 %

NETTOUTHYRNING²⁾



Mål: 80 Mkr per år.

2) Nettouthyrningen för 2014 uppgick till 243 Mkr.

Resultat jan – juni 2017¹

Högre hyresintäkter och fortsatt låga räntekostnader innebar att förvaltningsresultatet ökade med 10 procent i förhållande till föregående år. Värdetillväxten fortsatte både i förvaltningsportföljen och genom de stora projekten.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 998 Mkr (2 730), motsvarande 12:10 kr per aktie (16:51). Periodens resultat före skatt uppgick till 2 591 Mkr (3 115). Minskningen beror helt på att realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen minskat i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkterna uppgick till 1 108 Mkr (1 039) och driftsöverskottet uppgick till 795 Mkr (724). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 8 procent (7) och driftsöverskottet ökade med cirka 13 procent (5). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (70).

Under andra kvartalet avyttrades fastigheten Selfoss 1 till delägda Selfoss Invest. Transaktionen innebar ingen resultat effekt. Inga ytterligare transaktioner genomfördes under perioden och realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick därmed till 0 Mkr (162). Realiserade värdeförändringar uppgick till 1 989 Mkr (2 718). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 335 Mkr (2 016) var till största delen hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,45 procent (4,53 vid årsskiftet) Minskningen under andra kvartalet var 0,03 procent. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 654 Mkr (702), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -54 Mkr (-7) och avsåg kapitaltillskott till Friends Arena under perioden. Posten inkluderar engångskostnader om drygt 25 Mkr till följd av operatörbytet från Lagadère till AEG som genomfördes i maj.

Realiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 156 Mkr (-173) främst till följd av stigande långräntor och att några av de äldre dyrare swaparna löpt ut. Räntenettet minskade till -256 Mkr (-273). Ökad belåning uppvägdes av lägre snittränta.

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 760 Mkr (676) motsvarande 75 procents överskottsgrad (72). Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (94). Förvaltningsresultatet uppgick till 476 Mkr (438). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 335 Mkr (2 016).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 35 Mkr (48) motsvarande 39 procents överskottsgrad (48). Förvaltningsresultatet uppgick till -27 Mkr (-30). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 654 Mkr (702) motsvarande 54 procents avkastning på investerat kapital i projektportföljen.

Den enda avyttringen under första halvåret avsåg markfastigheten Selfoss 1 som såldes till ett delägt bolag. Transaktionen medförde inget redovisat resultat varför segmentet Transaktion redovisade realiserade värdeförändringar om 0 Mkr (162).

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

Kvartal 2 i korthet¹

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 88 Mkr (94) och nettouthyrningen uppgick till 65 Mkr (70).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (71).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 233 Mkr (213).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 1 156 Mkr (1 199) varav projekt 316 Mkr (157).
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 Mkr (2).
- Undervärdet i derivatportföljen minskade med 67 Mkr (en ökning med 55) till följd av fortsatt stigande långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 2 001 Mkr (1 065).
- Två nya projektstarter aviserades under kvartalet.

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2017	2016
	jan-jun	jan-jun
Förvaltningsresultat	476	438
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	1 335	2 016
Bidrag Förvaltning	1 811	2 454
Förvaltningsresultat	-27	-30
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	654	702
Bidrag Förädling	627	672
Realiserade värdeförändringar	0	162
Bidrag Transaktion	0	162
Totalt bidrag från verksamheten	2 438	3 288

54 %

Avkastning projekt

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

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna. Bolaget ser kapitalmarknaden som ett utmärkt komplement till bankfinansiering och har successivt ökat andelen kapitalmarknadsfinansiering. Per halvårsskiftet uppgick den till 40 procent av den totala skulden, inklusive företagscertifikat.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 23 886 Mkr (21 978), med en genomsnittlig ränta om 2,14 procent exklusive och 2,23 procent inklusive kostnader för utnyttjade kreditlöften. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 2 083 Mkr.

Fabege har under årets andra kvartal emitterat obligationer genom det gröna MTN-programmet. Efterfrågan på kapitalmarknaden är fortsatt god, särskilt på gröna obligationer, och eftersom räntan på obligationslån beräknas utan stiborgolv medför den negativa stiborräntan att finansieringskostnaden för närvarande blir mycket fördelaktig i jämförelse med banklån. Det gröna MTN-programmet ger bolaget möjlighet att emittera icke säkerställda obligationer om totalt 2 000 Mkr, varav 1 700 Mkr var utnyttjade per kvartalsskiftet. Per den 30 juni hade Fabege dessutom utestående obligationer om totalt 2 848 Mkr via SFF, varav 2 166 Mkr var gröna obligationer.

Totalt uppgick den gröna finansieringen vid periodens slut till 24 procent. I takt med att bolagets fastigheter miljöcertifieras är målsättningen att även finansieringen ska vara hållbar och Fabege välkomnar och uppmuntrar de nya ansvarsfulla finansieringsmöjligheter som etableras på marknaden.

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

Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,6 år och belåningsgraden till 46 procent (46). Kapitalbindningen avseende certifikatslån beräknas utifrån underliggande lånelöften.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,3 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Under andra kvartalet förföll stängningsbara ränteswapar om 600 Mkr, samtidigt som nya fem- och tioåriga ränteswapar om totalt 800 Mkr tecknades. Fabeges derivatportfölj bestod därefter per 30 juni av ränteswapar om totalt 10 000 Mkr, med förfall till och med 2027 och en fast årlig ränta mellan 0,25 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 3 000 Mkr på nivåer mellan 3,95 och 3,98 procent före marginal med förfall sommaren 2018. För 54 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 402 Mkr (559). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 13 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal och obligationsprogram. I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 3 184 Mdkr (2 553), vars räntor om 32 Mkr (55) avseende första halvåret har aktiverats.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2017

	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	14 686	2,50	62
1-2 år	1 700	2,51	7
2-3 år	1 000	2,13	4
3-4 år	0	0,00	0
4-5 år	1 200	2,27	5
5-6 år	1 100	0,97	5
6-7 år	1 000	0,94	4
7-8 år	1 100	0,98	5
8-9 år	800	1,05	3
9-10 år	1 300	1,07	5
Totalt	23 886	2,14	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2017

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	5 000
< 1 år	10 023	5 513
1-2 år	7 055	5 490
2-3 år	3 345	2 337
3-4 år	0	0
4-5 år	300	300
5-10 år	3 993	3 993
10-15 år	0	0
15-20 år	0	0
20-25 år	1 253	1 253
Totalt	30 969	23 886

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



- Revolverande lån 13%
- Obligationfinansiering 18%
- Företagscertifikat 19%
- Övriga lån 42%
- Outnyttjade faciliteter 8%

24 %
av finansieringen
är nu grön

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till 590 Mkr (-385). Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat.

De nya skatteförslagen

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

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

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

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

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital inklusive under perioden förvärvat minoritet om 55 Mkr uppgick vid periodens slut till 24 396 (23 002) Mkr och soliditeten till 45 procent (46). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 147 kr (139). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter var substansvärdet per aktie 177 kr (166). EPRA NAV uppgick till 173 kr per aktie (163).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 472 Mkr (427). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 1 443 Mkr (-25). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 906 Mkr (834), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 948 Mkr (-1 073). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med 43 Mkr (163) under perioden.

173 kr/aktie

EPRA NAV 30 juni 2017

NYTT PROJEKT I HAMMARBY SJÖSTAD

Fabega har påbörjat nyproduktion i fastigheten Båtturen 2 med en beräknad investering på cirka 170 Mkr. Byggnaden projekteras för miljöcertifiering enligt BREEAM-SE nivå Very good och får drygt 5 200 kvm uthyrningsbar yta när den är klar. Projektet är fullt uthyrt till Goodbye Kansas med ett grönt hyresavtal på 8 år. Årshyran är cirka 18 Mkr inklusive tillägg och inflyttning är planerad till andra kvartalet 2019.

Goodbye Kansas är en koncern inom animations- och specialeffektindustrin som växer otroligt snabbt. På två år har antalet anställda mer än fördubblats och två filialer startats utomlands. Företaget ligger bland annat bakom effekter med blodtörstiga zombies i amerikanska TV-serien "The Walking Dead" och animationer och så kallad VFX (digitala visuella effekter) till spel, långfilm och reklam för kunder över hela världen.

Utöver de nya kontorslokalerna kommer Fabega även att skapa en ny studioloal i byggnaden.



Verksamheten jan-juni 2017¹

Fortsatt hög efterfrågan och stigande hyresnivåer bidrog till ett ökat omförhandlingsnetto och en stark nettouthyrning under första halvåret. Projektuthyrningar under andra kvartalet innebar beslut om två nya projektstarter.

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 2017 ägde Fabege 88 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,5 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 52,5 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 10,8 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (93). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 95 procent (94).

Under perioden tecknades 104 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 156 Mkr (136) varav 92 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 70 Mkr (53) medan nettouthyrningen var 86 Mkr (83). Hyreskontrakt om totalt 116 Mkr omförhandlades under perioden med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 27 procent vilket speglar den fortsatta starka hyresmarknaden under första halvåret. I omförhandlingsnettot ingår ett större kontrakt som omförhandlats i förtid och som får effekt först om 1,5 år. Återköpsgraden under perioden uppgick till 82 procent (80).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Genom fastighetsdelning har Hörnan 1 avskiljts från Lagern 2. Hörnan 1 avser kontorsprojektet i Råsunda.

Under första kvartalet tillträdde de sedan tidigare avtalade affärerna avseende fastigheterna Distansen 4,6 och 7 samt Fortet 2, alla i Solna. Uarda 7, Arenastaden, frånträdde. Vidare tillträdde Peabs andelar av Visio som äger byggrätter i Solna. Under andra kvartalet avyttrades bostadsbyggrätten Selfoss 1, Kista till det till 50 procent delägda bolaget Selfoss Invest AB. Transaktionen medförde inget redovisat realiserat resultat. Då inga ytterligare transaktioner genomfördes under perioden uppgick realiserade värdeförändringar till 0 Mkr (162).

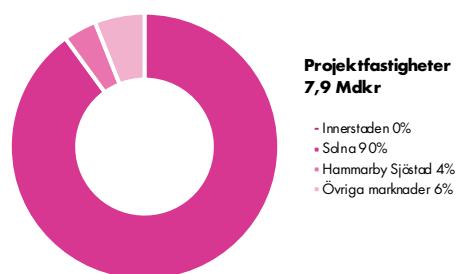
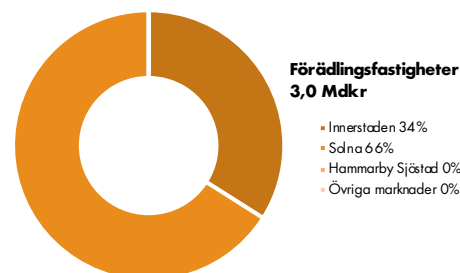
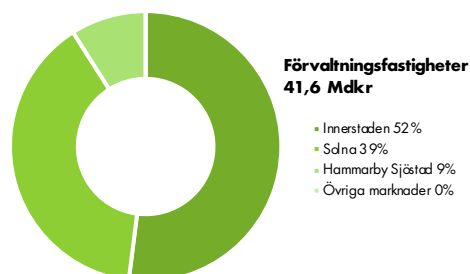
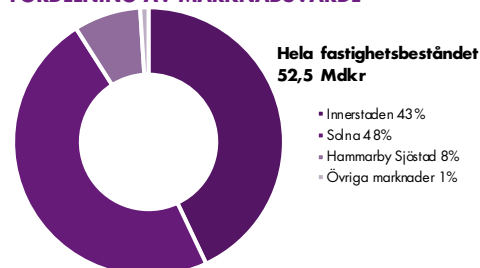
Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 30 procent av fastigheterna externvärderades under andra kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 52,5 Mdkr (47,8).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 989 Mkr (2 718). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade något under perioden och uppgick till 4,45 procent (4,53 vid årsskiftet). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 335 Mkr (2 016) var främst hänförlig till högre hyresnivåer samt något lägre avkastningskrav. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 654 Mkr (702) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

30 juni 2017

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE



¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2016 och för balansposter per 31 december 2016.

Projekt och investeringar

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

Under perioden uppgick investeringarna till 1 459 Mkr (1 058) i befintliga fastigheter och projekt varav 1 204 Mkr (858) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 54 procent. Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 254 Mkr (200), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgäst Anpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

Avslutade projekt

I maj färdigställdes cirka 70 procent av Pyramiden 4 och den färdigställda ytan togs i bruk av SEB. Fastigheten kvarstår dock som projektfastighet till dess hela fastigheten är färdigställd i maj 2018.

Större pågående projekt

Projektet avseende fastigheten Uarda 6 är i sin slutfas med pågående hyresgäst Anpassningar. Första hyresgästen flyttade in i slutet av april och lokalerna tas successivt i anspråk under hösten. Uthyrningsgraden uppgår till 95 procent.

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

Projektet avseende kontorshuset på fastigheten Signalen 3, Arenastaden fortsätter med stomresning. Investeringen beräknas uppgå till 1 130 Mkr efter en utökning om 50 Mkr. Ökningen förklaras av större yta och att huset flyttats fram för att möjliggöra en eventuell byggrätt för bostäder på fastigheten. ICA har tecknat avtal motsvarande 78 procent av den uthyrningsbara ytan. Kontoret beräknas stå klart för inflyttning i oktober 2018.

Kontorsprojektet avseende Hörnan 1, Råsunda, löper också på. Fastighetsbildningen är klar och från och med andra kvartalet redovisas Hörnan 1 som en separat fastighet. Investeringen beräknas uppgå till knappt 530 Mkr. För närvarande pågår arbeten med stomkomplettering, fasad och inre arbeten. Fastigheten är delvis uthyrd till Telenor Sverige med inflyttning under sommaren 2018. Uthyrningsgraden uppgår till 69 procent.

Nybyggnadsprojektet avseende Pelaren 1, Globen, löper på med montering av stomme och fasad. Investeringen uppgår till ca 750 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 90 procent efter uthyrningar till Stokab och Ebab under första halvåret.

Projektet avseende om- och tillbyggnad på fastigheten Orgeln 7, Sundbyberg, pågår. Stomme och fasad är i stort sett färdigställda och arbeten med stomkomplettering och installationer påbörjas inom kort. Investeringen beräknas uppgå till 944 Mkr och uthyrningsgraden uppgår till 49 procent. Kontoret beräknas stå klart för inflyttning i juni 2018.

Under första kvartalet fattades beslut avseende om- och tillbyggnad av Trikäfabriken 9, Hammarby Sjöstad. Investeringen beräknas uppgå till totalt 450 Mkr. Genom tillbyggnaden får fastigheten en uthyrningsbar yta på ca 16 700 kvm. Uthyrningsgraden uppgår till 50 procent. Fastigheten beräknas stå klar för inflyttning under våren 2019.

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

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

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2017

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2017
Ingående verkligt värde 2017-01-01	47 842
Fastighetsförvärv	1 314
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 459
Orealiserade värdeförändringar	1 989
Försäljning, utrangering och övrigt	-140
Utgående verkligt värde 2017-06-30	52 464

GENOMSNITTLIG AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE

Område	Avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	4,13
Solna	4,68
Hammarby Sjöstad	4,91
Genomsnittlig avkastning	4,45

FASTIGHETS FÖRSÄLJNINGAR JAN-JUN 2017

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

FASTIGHETS FÖRVÄRV JAN-JUN 2017

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

PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

30 juni 2017

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Bedömt hyresvärde Mkr ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Uarda 6	Kontor	Arenastaden	Q4-2017	17 800	95%	52	960	600	547
Orgeln 7	Kontor/Butik	Sundbyberg	Q2-2018	36 000	49%	109	1 023	944	372
Hörnån 1	Kontor	Solna	Q2-2018	16 300	69%	51	574	530	304
Pyramiden 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	72 200	100%	182	3 047	2 580	2 384
Pelaren 1	Kontor	Globen	Q3-2018	21 300	90%	69	394	750	264
Lagern 2 (del av)	Skola	Solna	Q3-2018	5 100	100%	14	87	140	6
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q4-2018	31 100	78%	92	697	1 131	350
Trikkfabriken 9	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2 2019	16 700	50%	54	219	450	59
Båtturen 2 (del av)	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2 2019	5 200	100%	18	24	170	0
Summa				221 700	81%	641	7 025	7 295	4 285
Övriga Mark- och projektfastigheter							853		
Övriga Förädlingsfastigheter							2 971		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							10 849		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 30 juni 2017.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 641 Mkr (fullt uthyrd) från 131 Mkr i löpande årshyra per 30 juni 2017.

FASTIGHETSBESTÅNDET

30 juni 2017

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	63	965	41 615	2 281	95
Förädlingsfastigheter ¹	7	109	2 971	98	76
Mark och projektfastigheter ¹	18	65	7 878	136	99
Summa	88	1 139	52 464	2 515	94
Varav Innerstaden	29	401	22 444	1 116	95
Varav Solna	45	633	25 421	1 172	92
Varav Hammarby Sjöstad	11	105	4 174	227	95
Varav Övriga	3	0	425	0	0
Summa	88	1 139	52 464	2 515	94

¹ Se definitioner på sidan 17.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 76 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 juni) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

Belopp i Mkr	2017				2016			
	Förvaltning jan-jun	Förädling jan-jun	Transaktion jan-jun	Totalt jan-jun	Förvaltning jan-jun	Förädling jan-jun	Transaktion jan-jun	Totalt jan-jun
Hyresintäkter	1 018	90		1 108	938	101		1 039
Fastighetskostnader	-258	-55		-313	-262	-53		-315
Driftsöverskott	760	35	0	795	676	48	0	724
Överskottsgrad, %	75%	39%		72%	72%	48%		70%
Central administration	-28	-8		-36	-27	-9		-36
Räntenetto	-202	-54		-256	-204	-69		-273
Resultatandelar i intressebolag	-54	0		-54	-7	0		-7
Förvaltningsresultat	476	-27	0	449	438	-30	0	408
Realiserade värdetförändringar fastigheter			0	0	0	0	162	162
Orealiserade värdetförändringar fastigheter	1 335	654		1 989	2 016	702		2 718
Resultat före skatt per segment	1 811	627	0	2 438	2 454	672	162	3 288
Värdetförändringar räntederivat och aktier				153				-173
Resultat före skatt				2 591				3 115
Fastigheter, marknadsvärde	41 615	10 849		52 464	35 661	6 757		42 418
Uthyrningsgrad, %	95%	86%		94%	94%	83%		93%

¹ Se definitioner på sid 17

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	409	45,7%	45,1%
0	0	45,4%	45,5%
-1	-409	45,1%	46,0%

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

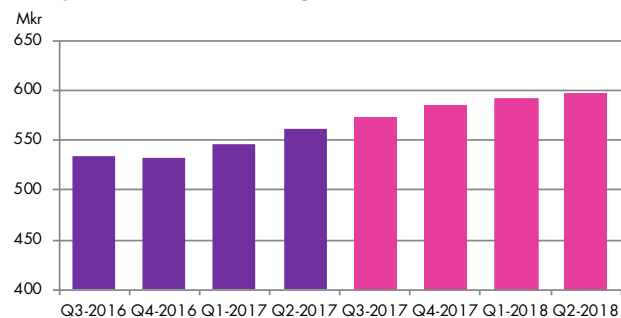
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	22,5
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	22,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	25,1
Fastighetskostnader	1%	6,9
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	51 / 59
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	238,9

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

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

HYRESINTÄKTER – TILLVÄXT KOMMANDE FYRA KVARTAL



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

Personal

Vid perioden slut var 165 personer (154) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 112 Mkr (86) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 49 Mkr (-580).

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

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

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

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Möjligheter och risker

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

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

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

86 Mkr

Nettouthyrning

jan-juni 2017

Säsongsvariationer

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

Marknadsutsikter

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

Redovisningsprinciper

Fabege upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2017 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm 7 juli 2017



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 7 juli 2017

Erik Paulsson
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Anna Engebretsen
Styrelseledamot

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Jan Litborn
Styrelseledamot

Pär Nuder
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Fabegeaktien

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

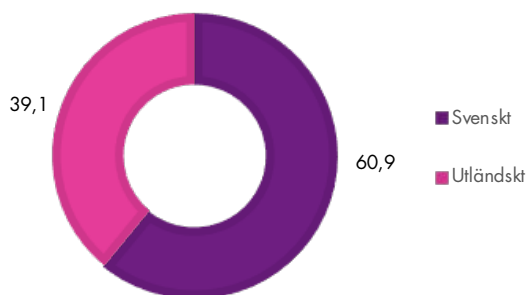
ÄGARE

Den 31 maj 2017 hade Fabege totalt 40 018 aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade 42,2 procent av antalet utomstående aktier och röster.

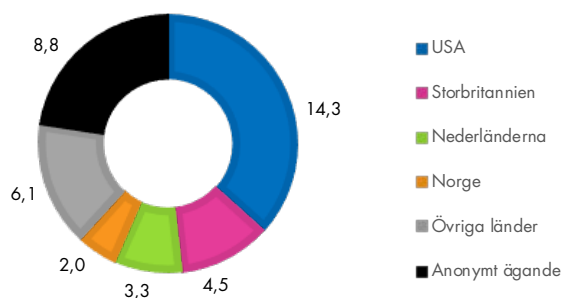
2017-05-31	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25 456 763	15,4	15,4
BlackRock Inc.	6 397 201	3,9	3,9
Fjärde AP-fonden	6 048 549	3,7	3,7
Investment AB Öresund	5 500 000	3,3	3,3
Länsförsäkringar Fonder	4 325 972	2,6	2,6
Mats Qviberg med familj	3 756 101	2,3	2,3
Vanguard	3 583 899	2,2	2,2
E.N.A City AB	2 865 500	1,7	1,7
Handelsbanken fonder	2 474 525	1,5	1,5
Norges Bank	2 240 352	1,4	1,4
BNP Paribas Investment Partners	2 229 596	1,3	1,3
Principal Global Investors	2 132 965	1,3	1,3
Stichting Pensioenfonds ABP	1 978 432	1,2	1,2
TR Property Investment Trust	1 933 221	1,2	1,2
Swedbank Robur Fonder	1 932 313	1,2	1,2
Totalt 15 största aktieägare	72 855 389	44,2	44,2
Övriga	92 536 183	55,8	55,8
Totalt antal utestående aktier	165 391 572	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	165 391 572	100,0	100,0

* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare

FÖRDELNING AV ÄGANDET 2017-05-31



FÖRDELNING AV UTLÄNDSKT ÄGANDE 2017-05-31



ÄGARFÖRDELNING 2017-05-31

Typ av ägare	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	49 251 305	29,8
Svenska institutionella ägare	39 309 136	23,8
Övriga ägare	36 349 300	22,0
Svenska privatpersoner	29 674 449	17,9
Anonymt ägande	10 807 382	6,5
Totalt	165 391 572	100

OMSÄTTNING OCH HANDEL

De största handelsplasterna under perioden för Fabegeaktien var Nasdaq Stockholm, BOAT, BATS Chi-X och London Stock Exchange. Aktiekursen var 162,0 kr vid periodens slut. För mer information om aktieutveckling besök <http://fabege.se>

Handel & omsättning, kv2 2017	Fabege	Large Cap Nasdaq Stockholm (genomsnitt)
Lägsta kurs, kr	140,0	
Högsta kurs, kr	172,1	
VWAP, kr	158,3	
Dalig snittomsättning, kr	57 914 649	
Antal omsatta aktier, st	21 583 089	141 854 194
Snitt antal omsatta aktier, st	365 815	17 432 611
Snitt antal avslut/dag, st	1 835	2 448
Antal avslut, st	108 273	17 432 611
Snittvärde per avslut, kr	31 559	37 946
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,22	0,29

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2017	2016	2017	2016	2016	Rullande 12 m
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jul-jun
Hysesintäkter	562	520	1 108	1 039	2 105	2 147
Fastighetskostnader	-146	-151	-313	-315	-598	-593
Driftsöverskott	416	369	795	724	1 507	1 554
Överskottsgrad, %	74%	71%	72%	70%	72%	72%
Central administration	-17	-20	-36	-36	-70	-67
Räntenetto	-123	-142	-256	-273	-541	-522
Resultatandelar i intressebolag	-43	6	-54	-7	-425	-474
Förvaltningsresultat	233	213	449	408	471	491
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	2	0	162	491	489
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 156	1 199	1 989	2 718	7 614	7 571
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	67	-55	156	-173	99	221
Värdeförändringar aktier	0	0	-3	0	5	5
Resultat före skatt	1 456	1 359	2 591	3 115	8 680	8 777
Aktuell skatt	-	0	-	-1	-88	-88
Uppskjuten skatt	-337	-294	-590	-384	-1 485	-1 528
Periodens/Årets resultat	1 119	1 065	2 001	2 730	7 107	7 161
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet						0
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	-5	-5
Periodens/Årets totalresultat	1 119	1 065	2 001	2 730	7 102	7 156
Periodens totalresultat hänförligt till:						0
moderbolagets aktieägare	1 119	1 065	2 001	2 730	7 102	7 156
innehav utan bestämmande inflytande	0	-	0	-	-	-
Resultat per aktie, kr	6:77	6:44	12:10	16:51	42:97	43:29
Totalresultat per aktie, kr	6:77	6:44	12:10	16:51	42:94	43:27
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2017	2016	2016
	30 jun	30 jun	31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	52 464	42 418	47 842
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	497	886	516
Omsättningstillgångar	636	529	1 687
Kortfristiga placeringar	142	64	114
Likvida medel	19	195	62
Summa tillgångar	53 760	44 094	50 223
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	24 396	18 630	23 002
Uppskjuten skatt	3 859	2 211	3 271
Övriga avsättningar	216	154	215
Räntebärande skulder ¹	23 886	20 574	21 978
Övriga långfristiga skulder	-	623	0
Derivatinstrument	402	831	559
Ej räntebärande skulder	1 001	1 071	1 198
Summa eget kapital och skulder	53 760	44 094	50 223

¹ Varav kortfristiga 10 513 Mkr (7 458)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till	
		Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2016-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	16 479	16 479	-
Kontantutdelning	-579	-579	-
Periodens resultat	7 107	7 107	-
Övrigt totalresultat	-5	-5	-
Eget kapital 2016-12-31	23 002	23 002	-
Kontantutdelning	-662	-662	-
Förvärd minoritetsandel	55	-	55
Periodens resultat	2 001	2 001	-
Övrigt totalresultat	-	-	-
Eget kapital 2017-06-30	24 396	24 341	55

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2017	2016	2016
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	795	724	1 507
Central administration	-36	-36	-70
Återläggning avskrivningar	0	0	0
Erhållen ränta	5	0	11
Erlagd ränta	-263	-261	-647
Betald inkomstskatt	-29	0	4
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	472	427	805
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	1 350	-9	84
Förändring av kortfristiga skulder	93	-16	-112
Summa förändring av rörelsekapital	1 443	-25	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 915	402	777
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 421	-1 032	-2 600
Förvärv av fastigheter	-1 314	-332	-460
Avyttring av fastigheter	140	2 143	2 315
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-311	55	-332
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 906	834	-1 076
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-662	-579	-579
Förändring räntebärande skulder	1 610	-494	908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	948	-1 073	329
Periodens kassaflöde	-43	163	30
Likvida medel vid periodens början	62	32	32
Likvida medel vid periodens slut	19	195	62

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella ²	2017	2016	2016
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,1	17,2	29,5
Avkastning på eget kapital, %	8,4	29,7	36,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,5	2,7
Soliditet, %	45	42	46
Belåningsgrad fastigheter, %	46	49	46
Skuldkvot, ggr	16,1	15,0	15,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,1	1,0
Aktierelaterade ^{1 2}			
Resultat per aktie, kr ³	12:10	16:51	42:97
Totalresultat per aktie, kr	12:10	16:51	42:94
Eget kapital per aktie, kr	147	113	139
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	11:58	2:41	4:70
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	173	131	163
EPRA EPS	2:51	2:28	3:01
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	88	85	82
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	52 464	42 418	47 842
Uthyrbar yta, kvm	1 139 000	1 122 000	1 062 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	94
Totalavkastning fastigheter, %	5,6	8,7	22,4
Överskottsgrad, %	72	70	72

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

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

³ Definitionen enligt IFRS

DERIVATINSTRUMENT

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017 30 jun	2016 31 dec	2017 30 jun	2016 31 dec
IFRS, nivå 3, Mkr				
Ingående värde	-218	-396	-218	-396
Förvärv/Investeringar	0	-	0	-
Värdeförändringar ¹	54	178	54	178
Förfall	19	-	19	-
Utgående värde	-145	-218	-145	-218
Bokfört värde	-145	-218	-145	-218

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

UPPSKJUTEN SKATT

	2017 30 jun	2016 31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
- underskottsavdrag, Mkr	-1 019	-1 129
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	4 954	4 516
- derivatinstrument, Mkr	-89	-123
- övrigt, Mkr	13	7
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	3 859	3 271

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

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

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

	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	24 396	18 630	23 002
Balansomslutning, Mkr	53 760	44 094	50 223
Soliditet	45%	42%	46%

	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	23 887	20 574	21 978
Bokfört värde fastigheter, Mkr	52 464	42 418	47 842
Belåningsgrad fastigheter	46%	49%	46%

	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
Skuldkvot			
Driftsoverskott, Mkr	1 554	1 438	1 507
Central administration, Mkr	-67	-69	-70
Summa, Mkr	1 487	1 369	1 437
Räntebärande skulder, Mkr	23 887	20 574	21 978
Skuldkvot, ggr	16,1	15,0	15,3

	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
Räntetäckningsgrad			
Driftsoverskott, Mkr	795	724	1 507
Central administration, Mkr	-36	-36	-70
Summa, Mkr	759	688	1 437
Räntenetto, Mkr	-256	-273	-541
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,5	2,7

	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
EPRA EPS					
Förvaltningsresultat, Mkr	233	213	449	408	471
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-148	-131	-295	-262	-590
Summa, Mkr	85	82	154	146	-119
Nominell skatt (22%), Mkr	19	18	34	32	-26
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	214	195	415	376	497
Antal aktier, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4
EPRA EPS, kr per aktie	1:29	1:18	2:51	2:28	3:01

	2017	2016	2016
EPRA NAV	apr-jun	apr-jun	jan-dec
Eget kapital, Mkr	24 396	18 630	23 003
Återläggning räntederivat, Mkr	402	831	559
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	3 859	2 211	3 271
Summa, Mkr	28 657	21 672	26 832
Antal aktier, miljoner	165,4	165,4	165,4
EPRA NAV, kr per aktie	173	131	162

	2017	2016	2017	2016	2016
Avkastning på eget kapital	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	1 119	1 065	2 001	2 730	7 107
Genomsnittligt kapital, Mkr	23 835	18 387	23 698	18 387	19 741
Avkastning på eget kapital	18,8%	23,2%	8,4%	29,7%	36,0%

	2017	2016	2017	2016	2016
Totalavkastning fastigheter	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	416	369	795	724	1 507
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 156	1 201	1 989	2 880	8 105
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	51 448	41 039	49 301	41 337	42 927
Totalavkastning fastigheter, %	3,1%	3,8%	5,6%	8,7%	22,4%

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	2017	2016	2016
Belopp i Mkr	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Intäkter	112	86	221
Kostnader	-139	-96	-263
Finansnetto	-44	-397	-932
Värdeförändringar räntederivat	123	-173	99
Värdeförändringar aktier	-3	0	6
Bokslutsdisposition	0	0	-204
Resultat före skatt	49	-580	-1 073
Aktuell skatt	-	-	-19
Uppskjuten skatt	-27	126	50
Periodens/Årets resultat	22	-454	-1 042

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2017	2016	2016
Belopp i Mkr	30 jun	30 jun	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	39 430	42 911	43 105
varav fordringar hos koncernföretag	39 087	42 078	42 671
Omsättningstillgångar	83	100	184
Likvida medel	36	195	53
Summa tillgångar	52 065	55 722	55 858
Eget kapital	10 041	11 281	10 681
Avsättningar	-27	-115	-55
Långfristiga skulder	31 344	39 623	38 279
varav skulder till koncernföretag	20 286	23 890	24 783
Kortfristiga skulder	10 707	4 933	6 953
Summa eget kapital och skulder	52 065	55 722	55 858

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2017			2016			2015		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
Hyresintäkter	562	546	532	534	520	519	505	495	
Fastighetskostnader	-146	-167	-150	-133	-151	-164	-156	-130	
Driftsöverskott	416	379	382	401	369	355	349	365	
Överskottsgrad	74%	69%	72%	75%	71%	68%	69%	74%	
Central administration	-17	-19	-17	-17	-20	-16	-17	-16	
Räntenetto	-123	-133	-129	-139	-142	-131	-146	-143	
Resultatandelar i intressebolag	-43	-11	-402	-16	6	-13	-14	-59	
Förvaltningsresultat	233	216	-166	229	213	195	172	147	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	309	20	2	160	17	3	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 156	833	3 136	1 760	1 199	1 519	1 282	590	
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	67	89	230	42	-55	-118	151	-26	
Värdeförändringar aktier	0	-3	5	0	0	0	-26	-28	
Resultat före skatt	1 456	1 135	3 514	2 051	1 359	1 756	1 596	686	
Aktuell skatt	0	-	-89	2	0	-1	-2	0	
Uppskjuten skatt	-337	-253	-664	-437	-294	-90	-416	-167	
Periodens/Årets resultat	1 119	882	2 761	1 616	1 065	1 665	1 178	519	

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2017			2016			2015		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
Tillgångar									
Fastigheter	52 464	50 832	47 842	44 659	42 418	40 467	40 279	37 630	
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	2	2	2	2	1	1	1	
Finansiella anläggningstillgångar	497	360	516	916	886	906	923	1 562	
Omsättningstillgångar	636	647	1 687	500	529	533	446	438	
Kortfristiga placeringar	142	142	114	89	64	66	70	50	
Likvida medel	19	24	62	36	195	33	32	37	
Summa tillgångar	53 760	52 007	50 223	46 202	44 094	42 006	41 751	39 718	
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	24 396	23 277	23 002	20 246	18 630	18 144	16 479	15 299	
Uppskjuten skatt	3 859	3 521	3 271	2 648	2 211	1 876	1 786	1 502	
Övriga avsättningar	216	218	215	142	154	148	150	159	
Räntebärande skulder	23 886	22 548	21 978	20 818	20 574	19 269	21 068	20 513	
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	625	623	621	619	617	
Derivatinstrument	402	470	559	789	831	777	658	809	
Ej räntebärande skulder	1 001	1 973	1 198	934	1 071	1 171	991	819	
Summa eget kapital och skulder	53 760	52 007	50 223	46 202	44 094	42 006	41 751	39 718	

NYCKELTAL

Finansiella ³	2017			2016			2015		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
Avkastning på sysselsatt kapital, %	13,4	11,7	33,2	21,2	15,2	19,6	18,4	9,2	
Avkastning på eget kapital, %	18,8	15,2	51,1	33,3	23,2	38,5	29,7	13,8	
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,2	2,7	2,8	2,8	2,5	2,6	2,0	1,9	
Soliditet, %	45	45	46	44	42	43	39	39	
Beläningsgrad fastigheter, %	46	44	46	47	49	48	52	55	
Skuldkvot, ggr	16,1	15,5	15,3	14,8	15,0	14,1	14,7	14,9	
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,3	1,3	
Aktierelaterade³									
Periodens resultat per aktie, kr ⁴	6:77	5:33	16:7	9:77	6:44	10:07	7:12	3:14	
Eget kapital per aktie, kr	147	141	139	122	113	110	100	93	
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	0:25	11:33	1:75	0:52	0:52	1:75	4:82	1:10	
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde	173	165	163	144	131	126	115	107	
EPRA EPS	1:29	1:22	-0:52	1:26	1:18	1:09	0:99	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	165 392	165 392	
Fastighetsrelaterade									
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	94	94	93	93	93	92	
Totalavkastning fastigheter, %	3,1	2,5	8,6	5,1	3,8	5,0	4,4	2,6	
Överskottsgrad, %	74	69	72	75	71	68	69	74	

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

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

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

⁴ Definition enligt IFRS.

Definitioner

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD*

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

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

EPRA NAV

- LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER*

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

HYRESVÄRDE*

Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrd lokal 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 indexuppräkning och hyrestillägg.

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER*

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING*

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftöverskott minus central administration i förhållande till räntenettot (räntekostnader minus räntetäckning).

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.

SKULDKVOT

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder, avsättningar och uppskjuten skatt.

TOTALAVKASTNING FASTIGHETER

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

ÅTERKÖPSGRAD*

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD*

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 stadsdelsutveckling. Bolaget erbjuder moderna lokaler i attraktiva lägen på delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

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

Per den 30 juni 2017 ägde Fabège 88 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 52,5 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,5 Mdkr.

Affärsidé

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

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

Affärsmodell

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

Strategi för tillväxt

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

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

Värde drivande faktorer

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

Stockholm växer

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

Förändrad efterfrågan

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

Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Lägre vakansgrad i Stockholms innerstad och 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 2017	7 juli 2017, klockan 08:00
Delårsrapport jan-sep 2017	19 oktober 2017, klockan 08:00
Bokslutskommuniké 2017	5 februari 2018, klockan 12:00

PRESSMEDDELANDEN UNDER ANDRA KVARTALET*

2017-04-26	Fabege och SHH bygger 225 bostäder i Kista
2017-04-27	Delårsrapport januari – mars 2017
2017-04-27	Fortsatt positivt i fastighetssektorn
2017-04-28	Ökat intresse för södra sidan
2017-05-03	AEG tar över Friends Arena
2017-05-04	Utveckling av citylogistik i Arenastaden
2017-06-20	Goodbye Kansas blir hyresgäst i nystartat projekt i Hammarby Sjöstad
2017-06-21	Fabege fortsätter att utveckla Råsunda

*Inklusive regulatoriska och icke-regulatoriska pressmeddelanden under perioden.

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE



På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en webbsänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar delårsrapporten den 7 juli 2017.



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



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

Denna information är sådan information som Fabege AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 7 juli 2017 kl. 08:00 CET.

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

Fabege