

2018

Q2

1

Sammandrag, Mkr

	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun
Hysesintäkter	623	562	1 237	1 108
Driftsöverskott	469	416	908	795
Förvaltningsresultat	298	233	572	449
Resultat före skatt	2 879	1 456	5 976	2 591
Resultat efter skatt	2 636	1 119	5 175	2 001
Överskottsgrad, %	75	74	73	72
Belåningsgrad fastigheter, %	-	-	39	46
EPRA NAV, kr per aktie	-	-	116	87

Januari – juni 2018¹

- Hyresintäkterna ökade till 1 237 Mkr (1 108) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 10 procent (8).
- Driftsöverskottet ökade till 908 Mkr (795). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 12 procent (13). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (72).
- Förvaltningsresultatet ökade till 572 Mkr (449).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5 366 Mkr (1 989) och på räntederivat till 38 Mkr (156).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 5 976 Mkr (2 591).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 175 Mkr (2 001), motsvarande 15:64 kr per aktie (6:05).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 123 Mkr (86). Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 29 procent (27).
- Soliditeten uppgick till 50 procent (47) och belåningsgraden uppgick till 39 procent (43).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2017 och för balansposter per 31 december 2017.



SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



Christian Hermelin, VD

Stockholm – the place to be! Igår, idag och imorgon!

Växande kassaflöde och lönsam projektutveckling ger oss förutsättningar att leverera fortsatt stark värdetillväxt och ett resultat på rekordnivå för första halvåret.

Stockholmsmarknaden levererar

Den starka kontorsmarknaden i Stockholm fortsätter att skapa hyrestillväxt vid ny- och omförhandlingar. Vakansen på moderna kontorslokaler i attraktiva lägen är näst intill obefintlig och driver på hyresutvecklingen. Fastighetsvärdena stiger, både genom högre hyresnivåer och genom lägre avkastningskrav. Med en organisation som är på tå för att ta tillvara de goda förutsättningarna kan vi återigen leverera ett resultat på rekordnivå.

Tillväxt i intäkter och förvaltningsresultat

Trots försäljningarna under första halvåret växer hyresintäkterna. Färdigställda projekt som levererar intäkter samt ny- och omförhandlingar på högre nivåer skapar tillväxt. Verksamheten är fortsatt effektiv och i linje med vårt mål landade överskottsgraden på 73 procent för första halvåret. Förvaltningsresultatet ökade med över 27 procent i jämförelse med föregående år.

Projekt en viktig del av affärsmodellen

Vår projektverksamhet är idag mycket lönsam. Under den senaste femårsperioden har projektverksamheten i snitt skapat en avkastning på investerat kapital på över femtio procent. Idag har vi nio stora pågående projekt som tillsammans omfattar en produktion på 205 tkvm uthyrningsbar yta. Inte mindre än fem av projekten kommer att färdigställas under andra halvåret. Vi förbereder just nu för att ta emot våra nya hyresgäster i Råsunda, Sundbyberg och Globen.

Jag är mycket glad över att vi genom flera nya stora uthyrningar nu också kan lansera två nya projekt. Genom uthyrningen till Nordic Choice hotels kommer vi att tillföra såväl hotellrum som longstay och kontor i Arenastaden. Vi är också mycket glada över uthyrningen till KFUM i Solna där vi ska skapa longstay och co-workingplatser, ett välkommet tillskott av service bland annat för våra hyresgäster i Solna.

Fler byggrätter och tuffare mål bäddar för framtida värdeskapande projekt

Genom de detaljplaner vi driver i Solna skapar vi förutsättningar för fler byggrätter och en spännande fortsatt utveckling av Arenastaden. Möjligheterna ligger till stor del i våra egna händer. Med våra låga ingångsvärden och vårt fokus på att bygga attraktiva stadsdelar ser vi att projektutvecklingen kommer att fortsätta bidra till vår värdeskapande verksamhet. Det känns därför rätt att kommunicera att vår målsättning är att i fortsättningen nå en avkastning på investerat kapital om minst femtio procent över en konjunkturcykel, dvs att varje investerad krona ska ge en värdetillväxt på femtio öre. Vi ökar också vår ambition till att investera minst 2,5 Mdkr per år de närmaste åren.

Konkurrenskraftig finansiering

Vår investment grade rating från Moody's har stärkt vårt finansiella varumärke. Vi har förlängt kapitalbindningen och tecknat nya räntederivat för att ersätta de gamla dyra swapar som nu äntligen löpt ut. Därmed ser vi också en väsentlig förbättring av snitträntan, från 2,27 procent till 1,83 procent under kvartalet. Vår ambition är att öka andelen kapitalmarknadsfinansiering, främst genom vårt gröna obligationsprogram.

Marknadsutsikter

Vi kan konstatera att vi ligger helt rätt i tiden med vårt fokus på Stockholm, på projekt och med våra engagerade medarbetare. Hyror som omförhandlas på allt högre nivåer och fortsatt sjunkande avkastningskrav bäddar för att den positiva utvecklingen fortsätter. Största hotet utgörs av konjunkturen, men med de konjunkturprognoser vi ser idag tror jag på en fortsatt stark utveckling för Fabege. Och även i en svagare konjunktur består många av våra goda förutsättningar. Det råder inte brist på affärs-
möjligheter och med vår höga ambition och vår välbelägna projektportfölj står vi redo.

Christian Hermelin, VD

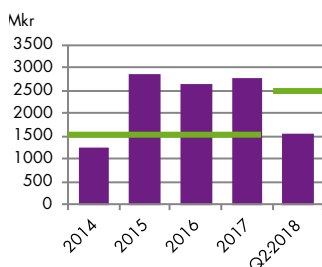
ÖVERSKOTTSGRAD



Mål 2018: 73% ock Q2/74% hela året

Långsiktigt mål 2020: 75 %

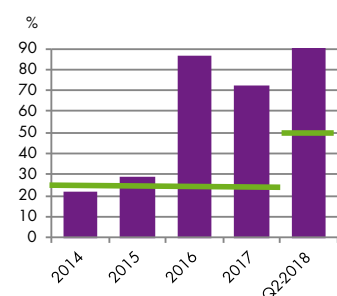
INVESTERINGSVOLYM



Mål: Minst 2 500 Mkr per år från 2018

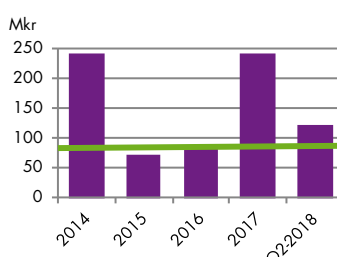
(tidigare minst 1 500 Mkr)

AVKASTNING PROJEKT



Mål: Minst 50 % från 2018, Q2 2018 121%

NETTOUTHYRNING



Mål: Minst 80 Mkr per år.

Resultat jan – juni 2018¹

Första halvåret visade på stigande hyresintäkter, ökat driftsöverskott och ökat förvaltningsresultat. I kvartalet redovisades också fortsatta värdeförändringar hänförliga till såväl förvaltningsportföljen som projekt och transaktioner.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 175 Mkr (2 001), motsvarande 15:64 kr per aktie (6:05). Periodens resultat före skatt uppgick till 5 976 Mkr (2 591). Det förbättrade förvaltningsresultatet och fortsatt stora positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen innebar att resultatet före skatt ökade i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkterna ökade till 1 237 Mkr (1 108) och driftsöverskottet ökade till 908 Mkr (795). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 10 procent (8) varav drygt hälften avsåg tillväxt genom inflyttningar i färdigställda projektfastigheter. Resterande ökning avsåg främst tillväxt till följd av nyuthyrningar och omförhandlade hyresnivåer. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 12 procent (13). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (72).

Realiserade värdeförändringar uppgick till 88 Mkr (0) och avsåg huvudsakligen utbetalning av en tilläggsköpeskilling avseende en försäljning som gjordes 2010.

Under första kvartalet avyttrades Uarda 6 med tillträde i maj 2018. I andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av Resedan 3. Båda fastigheterna tillträdde under andra kvartalet. De avtalade försäljningarna innebar en sammanlagd vinst i jämförelse med värderingen per årsskiftet om 132 Mkr vilken ingick i första kvartalets redovisade orealiserade värdeförändring. Totalt uppgick orealiserade värdeförändringar under perioden till 5 278 Mkr (1 989). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 3 561 Mkr (1 335) var till ungefär lika delar hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar som till minskade avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,18 procent (4,36 vid årsskiftet). Vidare redovisades orealiserade värdeförändringar om 132 Mkr avseende de två fastigheterna som såldes i februari respektive april. Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 1 585 Mkr (654), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -40 Mkr (-54) och avsåg kapitaltillskott till Arenabolaget under perioden.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 38 Mkr (156) främst till följd av högre långräntor. Räntenettot ökade till -257 Mkr (-256). Ökad belåning uppvägdes av lägre snittränta.

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 865 Mkr (760) motsvarande 75 procents överskottsgrad (75). Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (95). Förvaltningsresultatet uppgick till 581 Mkr (476). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 561 Mkr (1 335).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 43 Mkr (35) motsvarande 55 procents överskottsgrad (39). Förvaltningsresultatet uppgick till -9 Mkr (-27). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 585 Mkr (654) motsvarande 121 procents avkastning på investerat kapital i projektportföljen.

Transaktionsresultatet i perioden inkluderade både realiserade och orealiserade värdeförändringar och uppgick totalt till 220 Mkr (0). Realiserade värdeförändringar om 88 Mkr avsåg huvudsakligen inbetalning av en tilläggsköpeskilling.

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

Kvartal 2 i korthet

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 155 Mkr (88) och nettouthyrningen uppgick till 113 Mkr (65).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 298 Mkr (233).
- Fastighetsportföljen visade en orealiserad värdetillväxt om 2 578 Mkr (1 156) varav projekt 447 Mkr (316).
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5 Mkr (0).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 2 Mkr (minskning med 67) till följd av att nya långa ränteswappar tecknats.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 2 636 Mkr (1 119).
- Två nya projektstarter aviserades

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2018	2017
	jan-jun	jan-jun
Förvaltningsresultat	581	476
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	3 561	1 335
Bidrag Förvaltning	4 142	1 811
Förvaltningsresultat	-9	-27
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	1 585	654
Bidrag Förädling	1 576	627
Realiserade & orealiserade värdeförändringar	220	0
Bidrag Transaktion	220	0
Totalt bidrag från verksamheten	5 938	2 438

121 %
Avkastning
projekt

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–juni 2017 och för balansposter per 31 december 2017.

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden. Bolaget ser kapitalmarknaden som ett utmärkt komplement till bankfinansiering och per kvartalsskiftet uppgick andelen kapitalmarknadsfinansiering till 42 procent av den totala skulden, inklusive företagscertifikat.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 24 947 Mkr (24 841), med en genomsnittlig ränta om 1,74 procent exklusive och 1,83 procent inklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 3 542 Mkr.

I februari erhöll Fabege en extern kreditrating från Moody's, som gav en investemnt grade rating, Baa3 med stabil outlook. Reaktionerna blev mycket positiva och resulterade i en omedelbar prisseffekt på kapitalmarknaden. Moody's gjorde även en utvärdering av en av obligationerna inom det gröna MTN-programmet, vilken erhöll högsta betyg, GB1 (excellent).

Efterfrågan på Fabeges gröna obligationer har varit fortsatt hög och i maj utökades det gröna MTN-programmet från 5 000 Mkr till 8 000 Mkr. Under årets andra kvartal har Fabege emitterat gröna obligationer om totalt 1 300 Mkr med löptider om två respektive sex år. Per den sista juni uppgick utestående obligationer till 4 400 Mkr. Det gröna MTN-programmet ger bolaget möjlighet att emittera icke säkerställda gröna obligationer. Räntan på obligationslån beräknas utan stiborgolv, vilket med nuvarande negativa stiborränta medför att finansieringskostnaden för närvarande blir mycket fördelaktig jämfört med vissa banklån. Utöver de gröna obligationerna hade Fabege på kapitalmarknaden även utestående säkerställda obligationer om totalt 2 811 Mkr via det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF), varav 2 386 Mkr var gröna obligationer.

Totalt uppgick andelen grön finansiering vid periodens slut till 53 procent av utestående lån. I takt med att bolagets fastigheter miljöcertifieras är målsättningen att även finansieringen ska vara hållbar och Fabege välkomnar och uppmuntrar de nya ansvarsfulla finansieringsmöjligheter som etableras på marknaden. Samtliga Fabeges svenska bankfinansiärer ger möjlighet till grön finansiering, liksom kapitalmarknaden och Europeiska Investeringsbanken.

Fabege har även ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Som ett led i vår strävan att förlänga skuldportföljens löptid har andelen utestående företagscertifikat successivt minskats och per kvartalsskiftet uppgick utestående belopp till 3 160 Mkr. Bolaget har tillgängliga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,7 år och belåningsgraden till 39 procent (43). Kapitalbindningen avseende certifikatslån beräknas utifrån underliggande lånelöften.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 3,1 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Under andra kvartalet tecknades nya ränteswapar om totalt 1 700 Mkr på löptider om sju, åtta och tio år. Vidare har stängningsbara swapar om totalt 3 000 Mkr med räntor om 3,95 och 3,98 procent förfallit i slutet av juni. Fabeges derivatportfölj bestod därefter per 30 juni av ränteswapar om totalt 12 700 Mkr, med förfall till och med 2028 och en fast årlig ränta mellan 0,24 och 2,73 procent före marginal. För 51 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 254 Mkr (291). 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 18 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under andra kvartalet har räntor om totalt 16 Mkr (19) avseende projektfastigheter aktiverats.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2018

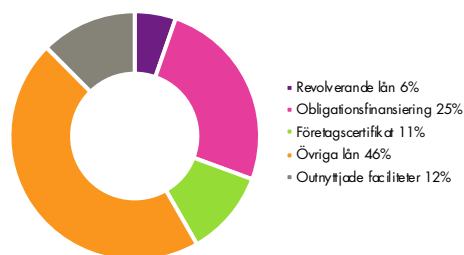
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	12 678	2,22	51
1-2 år	1 570	1,49	6
2-3 år	0	0,00	0
3-4 år	1 200	2,27	5
4-5 år	1 600	1,17	6
5-6 år	1 200	0,89	5
6-7 år	1 700	0,95	7
7-8 år	1 300	1,00	5
8-9 år	1 300	1,07	5
9-10 år	2 400	1,24	10
Totalt	24 948	1,74	100

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 2018

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	3 160
< 1 år	3 970	1 576
1-2 år	4 271	3 663
2-3 år	4 188	2 488
3-4 år	3 800	1 800
4-5 år	5 700	5 700
5-10 år	5 308	5 308
10-15 år	0	0
15-20 år	0	0
20-25 år	1 253	1 253
Totalt	33 490	24 948

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



53 %
grön finansiering

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till 801 Mkr (590). I beloppet ingår upplösning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar om 131 Mkr (0). Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat. Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2018 – 2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år. Sammantaget uppstod en positiv redovisningmässig engångseffekt om 387 Mkr då den uppskjutna skatteskulden värderades till den nya skattesatsen.

Förändrad skattelagstiftning

Förändrad företagsbeskattning

I juni beslutade regeringen att godkänna förslaget till förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent av skattemässigt Ebitda. Vidare sänks skattesatsen i två steg från dagens 22 procent till 21,4 procent från 2019 och till 20,6 procent från 2021. Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot förlustavdrag beaktas. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. För Fabege innebär beslutet att det skattemässiga resultatet ökar och att avräkning mot förlustavdrag kommer att ske i snabbare takt. Räknat på årets budgeterade utfall skulle förändringen ha inneburit en ökad uppskjuten skattekostnad om cirka 50 Mkr. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).

Paketeringsutredningen

Ingen ny information har kommunicerats avseende det sedan tidigare aviserade förslaget om förändrad beskattning av fastighetstransaktioner, den så kallade paketeringsutredningen. Utredningens förslag och effekt på Fabege är helt avhängig framtida fastighetsförsäljningar. I balansräkningen finns en avsättning för uppskjuten skatt på fastigheter som vid halvårsskiftet uppgick till cirka 6,8 Mdkr. Full belastning skulle öka den uppskjutna skatteskulden med ytterligare 1,2 Mdkr baserat på den nya skattesatsen om 20,6 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, knappt 1,3 Mdkr. Remisstiden för förslaget löpte ut i september 2017.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 32 443 (28 012) Mkr och soliditeten till 50 procent (47). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 98 kr (85) baserat på antal aktier efter spliten. Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter var substansvärdet per aktie 118 kr (103). EPRA NAV uppgick till 116 kr per aktie (101).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 613 Mkr (472). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -162 Mkr (1 443). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -96 Mkr (-2 906), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades med -637 Mkr (948). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med 282 Mkr (43) under perioden.

NYTT HOTELL TILL ARENASTADEN

Den elva våningar höga byggnaden på totalt 19 000 kvm har ritats av White Arkitekter och kommer att bestå av tre delar: en hotelldel på 336 hotellrum, en del med 88 rum för så kallad long-stay, ett koncept där personer vistas lite längre perioder och en kontorsdel där Nordic Choice Hotels kommer att förlägga sitt svenska huvudkontor. Fastigheten kommer att certifieras enligt BREEAM-SE very good.

Affären baseras på tre separata avtal med löptider mellan 10 och 20 år. Det totala hyresvärdet är cirka 52 Mkr per år och Fabeges totala investering beräknas uppgå till cirka 640 Mkr.

116 kr/aktie

EPRA NAV 30 juni 2018

Höjda verksamhetsmål

Fabège har beslutat att höja två viktiga verksamhetsmål

- Avkastning projekt minst 50 procent
- Investeringsvolymen ska minst uppgå till 2 500 Mkr per år

Finansiella mål

Styrelsen i Fabège har beslutat om följande finansiella mål för verksamheten.

- Belåningsgrad max 50 procent
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger.
- Skuldkvoten ska på sikt uppgå till max 13,0 gånger.
- Soliditet lägst 35 procent.

Moody's investment grade Baa3, stable outlook



Verksamheten jan-juni 2018¹

Under första halvåret fortsatte trenden med stigande hyresnivåer och sjunkande avkastningskrav på Stockholms kontorsmarknad. Detta i kombination med fortsatt hög investeringstakt i lönsam projektutveckling innebär en värdetillväxt om cirka 9 procent sedan årsskiftet.

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 2018 ägde Fabege 88 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,7 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 63,4 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 11,4 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 95 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 95 procent (95).

Under perioden tecknades 82 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 210 Mkr (156) varav 96% procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 87 Mkr (70) medan nettouthyrningen var 123 Mkr (86). Hyreskontrakt om totalt 109 Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 29 procent, vilket speglar den fortsatt starka hyresmarknaden under året. Återköpsgraden under perioden uppgick till 79 procent (82).

Förändringar i fastighetsbeståndet

2010 avyttrade Fabege ett fastighetsbestånd till Profi Fastigheter. Parterna avtalade om en tilläggsköpeskilling som fastställdes efter att detaljplanen för den aktuella fastigheten vunnit laga kraft. Tilläggsköpeskillingen om 211 Mkr betalades ut i början av året varav 83 Mkr redovisades som en realiserad värdeförändring i första kvartalet. Realiserad värdeförändring i andra kvartalet var hänförlig till tidigare genomförda affärer.

Under första halvåret avyttrades fastigheterna Uarda 6 och Resedan 3. I jämförelse med värderingen per årsskiftet innebär försäljningarna ett realiserat resultat om 132 Mkr vilket redovisades som en orealiserad värdeförändring under första kvartalet. Båda fastigheterna tillträdde under andra kvartalet. Sammantaget innebär transaktionerna en realiserad värdeförändring om 88 Mkr (0) samt orealiserade värdeförändringar om 132 Mkr (0).

Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 57 procent av fastigheterna externvärderades under andra kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 63,4 Mdkr (57,9).

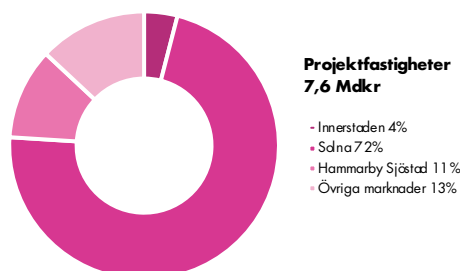
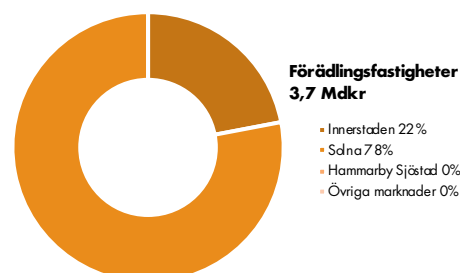
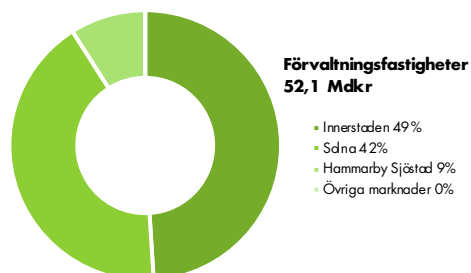
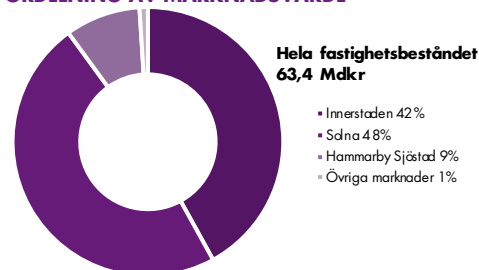
Orealiserade värdeförändringar uppgick till 5 278 Mkr (1 989). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade något och uppgick till 4,18 procent (4,36 vid årsskiftet). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 3 693 Mkr (1 335) var främst hänförlig till högre hyresnivåer samt något lägre avkastningskrav. I beloppet ingick 132 Mkr avseende orealiserade värdeförändringar i de två avyttrade fastigheterna. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 1 585 Mkr (654) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Miljöcertifiering av fastigheter

Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska certifieras enligt Breeam-SE / Breeam-in-use. Sammanlagt var 61 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd certifierat vid periodens slut.

30 juni 2018

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE



¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2017 och för balansposter per 31 december 2017.

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. Vår nya målsättning är en avkastning om minst 50 procent på investerat kapital. Vidare är målsättningen att certifiera all nybyggnation enligt BREEAM-SE.

Under perioden uppgick investeringarna till 1 568 Mkr (1 459) i befintliga fastigheter och projekt, varav 1 311 Mkr (1 204) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 121 procent.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 257 Mkr (254), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

Avslutade projekt

I mars avslutades nybyggnationen av Pyramiden 4, Arenastaden och SEB flyttade in i den sista etappen under april. Fastigheten överfördes i slutet av första kvartalet till förvaltningsportföljen.

Större pågående projekt

I samband med värderingen vid kvartalsskiftet uppdaterades investeringsprognoserna för projekten. I ett antal projekt har vi höjt prognoserna främst till följd av kvalitetsförbättringen och i något fall också till följd av en forcerad tidplan och högre produktionskostnader. Samtidigt har de bedömda marknadsvärdena vid färdigställande ökat. Fem av de stora projekten kommer att avslutas under innevarande år; Hörnan 1, Lagern 4, Orgeln 7, Pelaren 1 och Signalen 3. Produktionen i samtliga dessa projektfastigheter är nu i sitt slutskede med pågående hyresgästpassningar. De första inflyttningarna sker under sommaren och därefter successivt under hösten fram till årsskiftet. Kvarvarande vakanser i Hörnan 1 och Orgeln 7 uppgick per 2018-06-30 till totalt 3 400 kvm. Under andra kvartalet tecknade ICA ett tilläggsavtal avseende resterande yta i Signalen 3 som därefter är fullt uthyrd. Mer detaljer avseende respektive projekt framgår av projekttabellen på sidan 8.

Projektet avseende om- och tillbyggnad av Triåfabriken 9 i Hammarby Sjöstad pågår. Trästommen kommer att vara färdigmonterad i augusti och installationsarbeten har påbörjats. Investeringen beräknas uppgå till 460 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 50 procent. Fastigheten beräknas stå klar för inflyttning under våren 2019.

Uppförandet av kontorsbyggnaden på Bättaren 2 i Hammarby Sjöstad löper på. Stommen är färdigställd och fasadarbeten pågår. Investeringen beräknas uppgå till 184 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Goodbye Kansas med beräknad inflyttning i juni 2019.

Ombyggnadsprojektet avseende Paradiset 23, Västra Kungsholmen, har påbörjats med rivningsarbeten och projektering. Investeringen beräknas uppgå till 200 Mkr. Fastigheten som färdigställs för inflytt i slutet av 2019 är för närvarande outhyrd.

Investeringen avseende Bilias nya anläggning på fastigheten Stora Frösunda 2, Solna har startat med projektering och markarbeten. Zengun har upphandlats som totalentreprenör. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1,1 Mdkr och anläggningen ska stå klar till första kvartalet 2021.

Under andra kvartalet fattades beslut om investering avseende uppförande av hotell, long stay och kontor på fastigheten Nationalarenan 3, Solna. Den totala investeringen beräknas uppgå till 640 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Nordic Choice Hotels och beräknas stå klar för inflyttning under första kvartalet 2021. Planerad byggstart är hösten 2018.

Under fjärde kvartalet 2017 fattades beslut om investering avseende en kommande ombyggnation av Fräsaren 12 i Solna Business Park för hyresgästpassning till Skolverket med inflyttning i fjärde kvartalet 2019. Investeringen beräknas uppgå till 170 Mkr. Projektet kommer att påbörjas i samband med att ICA lämnar lokalerna i december 2018.

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 av garage samt bostäder i etapp 1 som omfattar 69 lägenheter. Selfoss Invest konsolideras inte utan redovisas som ett intressebolag.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2018

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2018
Ingående verkligt värde 2018-01-01	57 889
Fastighetsförvärv	0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 568
Orealiserade värdeförändringar	5 278
Försäljning, utrangering och övrigt	-1 345
Utgående verkligt värde 2018-06-30	63 390

GENOMSNITTLIG AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE JAN-JUN 2018

Område	Genomsnittligt Avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,94
Solna	4,34
Hammarby Sjöstad	4,60
Genomsnittlig avkastning	4,18

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-JUN 2018

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Uarda 6	Arenastaden	Kontor	17 139
Kvartal 2			
Resedan 3	Vasastan	Kontor	3 480
Kvartal 3			
Kvartal 4			
Totalt fastighetsförsäljningar			20 619

¹ Fastigheterna Uarda 6 och Resedan 3 frånträdts under Q2-2018.

FASTIGHETSFÖRÄRV JAN-JUN 2018

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Kvartal 2			
Kvartal 3			
Kvartal 4			
Totalt fastighetsförvärv			0

PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

30 juni 2018

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Bedömt hyresvärde Mkr ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Hörnan 1	Kontor	Solna	Q3-2018	16 400	91%	51	968	530	511
Lager 4	Skola	Solna	Q3-2018	5 100	100%	14	202	150	102
Orgeln 7	Kontor/Butik	Sundbyberg	Q4-2018	38 500	95%	120	1 984	1 070	955
Pelaren 1	Kontor	Globen	Q4-2018	21 300	99%	69	985	784	623
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q4-2018	31 300	100%	95	1 406	1 130	797
Trikåfabriken 9	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	16 700	50%	54	530	460	226
Båtturen 2 (del av)	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	5 200	100%	18	158	184	72
Paradiset 23 (del av)	Kontor	Stadshagen	Q4-2019	6 900	0%	24	173	200	18
Stora Frösunda 2 (del av) ³	Kontor	Arenastaden	Q1-2021	44 400	100%	60	35	1 100	28
Nationalaren 3	Kontor	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100%	52	165	640	4
Summa				204 900	91%	557	6 606	6 248	3 336
Övriga Mark- och projektfastigheter							1 061		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 697		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							11 364		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 30 juni 2018.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 557 Mkr (fullt uthyrd) från 32 Mkr i löpande årshyra per 30 juni 2018.

³ I uthyrningsbar yta för fastigheten Stora Frösunda 2 (del av) avser ca 28 800 kvm gargeyta.

FASTIGHETSBESTÄNDET

30 juni 2018

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	60	1 016	52 027	2 537	95
Förädlingsfastigheter ¹	8	103	3 732	116	89
Mark och projektfastigheter ¹	20	24	7 632	35	96
Summa	88	1 143	63 391	2 688	95
Varav Innerstaden	28	391	26 584	1 160	95
Varav Solna	46	647	30 513	1 293	95
Varav Hammarby Sjöstad	11	105	5 275	235	89
Varav Övriga	3	0	1 019	0	0
Summa	88	1 143	63 391	2 688	95

¹ Se definitioner på sidan 17.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 101 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 juni 2018) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

	2018 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-jun
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	1 159	78		1 237	1 018	90		1 108
Fastighetskostnader	-294	-35		-329	-258	-55		-313
Driftsöverskott	865	43	0	908	760	35	0	795
Överskottsgrad, %	75%	55%		73%	75%	39%		72%
Central administration	-33	-6		-39	-28	-8		-36
Räntenetto	-212	-45		-257	-202	-54		-256
Resultatandelar i intressebolag	-39	-1		-40	-54	0		-54
Förvaltningsresultat	581	-9	0	572	476	-27	0	449
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	88	88	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3 561	1 585	132	5 278	1 335	654		1 989
Resultat före skatt per segment	4 142	1 576	220	5 938	1 811	627	0	2 438
Värdeförändringar räntederivat och aktier				38				153
Resultat före skatt				5 976				2 591
Fastigheter, marknadsvärde	52 027	11 364		63 391	41 615	10 849		52 464
Uthyrningsgrad, %	95%	90%		95%	95%	86%		94%

¹ Se definitioner på sid 17

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring	%	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1		494	50,6%	39,0%
0		0	50,3%	39,4%
-1		-494	50,0%	39,8%

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

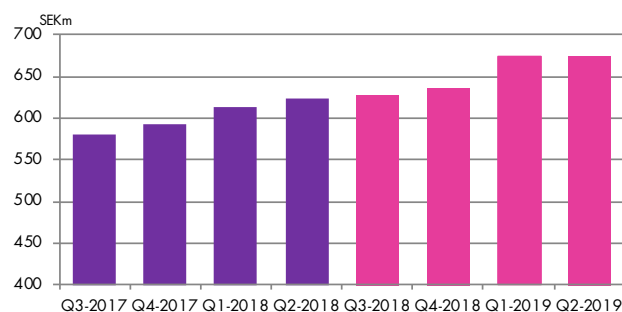
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	24,9
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	24,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	27,0
Fastighetskostnader	1%	6,2
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	78 / 40
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	249,5

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.

HYSESINTÄKTER – 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 kontraktspportfölj per bokslutsdagen.

Personal

Vid periodens slut var 176 personer (165) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 140 Mkr (112) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 1 877 Mkr (49).

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

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2018 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.

123 Mkr

Nettouthyrning jan-juni 2018

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 2017 (sidorna 57-61).

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 2017. 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 2017 (sidorna 57-61).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2017. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger. Belåningsgraden ska uppgå till maximalt 50 procent. Skuldkvoten ska på sikt uppgå till max 13 gånger.

Säsongsvariationer

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

Marknadsutsikter

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

Redovisningsprinciper

Fabège 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 2018 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.

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2018

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder med en uppdelning av intäkter på hyresintäkter (inklusive vidaredebitering av fastighetsskatt) och serviceintäkter såsom vidaredebitering av värme, el med mera. Fabeges intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och förändringen bedöms inte få någon materiell påverkan på Fabeges finansiella rapportering.

Fastighetstransaktioner ska enligt IFRS 15 som huvudregel redovisas vid tillträde, vilket är en skillnad från tidigare redovisningsprinciper då de normalt sett redovisades på kontraktsdagen.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 ersätter IAS 39 den första januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Den enskilt största posten inom ramen för IFRS 9 avser derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är mycket små har inte övergången fått någon väsentlig påverkan på Fabeges finansiella rapportering.

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 med tillämpning från 2018 och innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Som hyresvärd och leasegivare bedöms förändringen inte påverka Fabeges redovisning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal och effekten på Fabeges redovisning är under utredning men bedöms inte få någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen.

Stockholm 6 juli 2018



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör.

Rapporten undertecknande

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

Stockholm den 6 juli 2018

Jan Litborn
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Anna Engebretsen
Styrelseledamot

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Pär Nuder
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
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 2018 hade Fabege totalt 38 737 kända aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade 46,8 procent av antalet aktier och röster.

ANTAL AKTIER

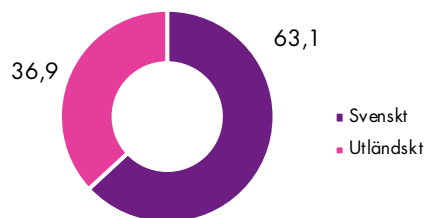
Vid årsstämma den 9 april 2018 beslutades det om en uppdelning av aktier ("split") med villkor 2:1. Spliten medför att antalet aktier i Fabege AB (publ) ökade från 165 391 572 till 330 783 144. De nya aktierna registrerades på aktieägarnas konton den 30 april 2018.

ÄGAR FÖRDELNING 2018-05-31

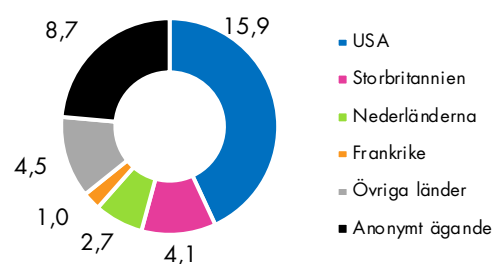
2018-05-31	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	51 021 650	15,4	15,4
Fjärde AP-fonden	13 947 070	4,2	4,2
BlackRock	12 794 402	3,9	3,9
Länsförsäkringar Fonder	12 314 028	3,7	3,7
Investment AB Öresund	11 520 392	3,5	3,5
Vanguard	8 404 019	2,5	2,5
Mats Qviberg med familj	7 495 736	2,3	2,3
E.N.A City AB	6 068 600	1,8	1,8
Handelsbanken fonder	4 949 962	1,5	1,5
Principal Global Investors	4 908 692	1,5	1,5
Swedbank Robur Fonder	4 848 865	1,5	1,5
SEB Fonder	4 062 712	1,3	1,3
AFA Försäkringar	4 256 494	1,3	1,3
TR Property Investment Trust	3 946 330	1,2	1,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	3 840 000	1,2	1,2
Totalt 15 största aktieägare	154 378 952	46,8	46,8
Övriga	176 404 192	53,2	53,2
Totalt antal utestående aktier	330 783 144	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100,0	100,0

* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare

FÖRDELNING AV ÄGANDET, 2018-05-31



FÖRDELNING AV UTLÄNDSKT ÄGANDE, 2018-05-31



OMSÄTTNING OCH HANDEL, JAN-JUN 2018

Handel & omsättning, jan-jun 2018	Fabege	Large Cap Nasdaq Stockholm (genomsnitt)
Lägsta kurs, kr	79,00	-
Högsta kurs, kr	107,28	-
VWAP, kr	92,66	-
Daglig snittomsättning, kr	75 309 255	140 279 397
Antal omsatta aktier, st	99 964 533	-
Snitt antal omsatta aktier, st	812 720	-
Snitt antal avslut/dag, st	1 914	2 584
Snittvärde per avslut, kr	39 351	38 162
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,24	0,28

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	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec	Rullande 12 jul-jun
Hysesintäkter ¹	623	562	1 237	1 108	2 280	2 409
Fastighetskostnader	-154	-146	-329	-313	-600	-616
Driftsöverskott	469	416	908	795	1 680	1 793
Överskottsgrad, %	75%	74%	73%	72%	74%	74%
Central administration	-21	-17	-39	-36	-74	-77
Räntenetto	-131	-123	-257	-256	-509	-510
Resultatandelar i intressebolag	-19	-43	-40	-54	-105	-91
Förvaltningsresultat	298	233	572	449	992	1 115
Realiserade värdeförändringar fastigheter	5	0	88	0	0	88
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 578	1 156	5 278	1 989	6 095	9 384
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-2	67	38	156	268	150
Värdeförändringar aktier	0	0	0	-3	-4	-1
Resultat före skatt	2 879	1 456	5 976	2 591	7 351	10 736
Aktuell skatt	-	-	0	-	-1	-1
Uppskjuten skatt	-243	-337	-801	-590	-1 718	-1 929
Periodens/Årets resultat	2 636	1 119	5 175	2 001	5 632	8 806
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet						0
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	0	-	-15	-15
Periodens/Årets totalresultat	2 636	1 119	5 175	2 001	5 617	8 791
Periodens totalresultat hänförligt till:						
moderbolagets aktieägare	2 636	1 119	5 175	2 001	5 617	8 791
innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Resultat per aktie, kr ²	7.97	3.38	15.64	6.05	17.03	26.62
Totalresultat per aktie, kr ²	7.97	3.38	15.64	6.05	16.98	26.57
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 783	165 392	248 087	165 392	165 392	227 414

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 62 Mkr, motsvarande 5% av totala hyresintäkter för perioden januari - juni 2018.

² Omräkning per aktie har gjorts med hänsyn till split 2:1, enligt årsstämmbeslut 9 april 2018. Antal aktier i tidigare perioder har justerats.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	63 391	52 464	57 889
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	2	4
Finansiella anläggningstillgångar	424	497	342
Omsättningstillgångar	481	636	647
Kortfristiga placeringar	153	142	153
Likvida medel	67	19	349
Summa tillgångar	64 519	53 760	59 384
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	32 443	24 396	28 012
Uppskjuten skatt	5 789	3 859	4 988
Övriga avsättningar	229	216	233
Räntebärande skulder ¹	24 947	23 886	24 841
Derivatinstrument	254	402	291
Ej räntebärande skulder	857	1 001	1 019
Summa eget kapital och skulder	64 519	53 760	59 384

¹ Varav kortfristiga 4 736 Mkr (7 817)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2017-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	23 002	23 002	-
Kontantutdelning	-662	-662	-
Förvärvad minoritetsandel	55		55
Periodens resultat	5 632	5 632	-
Övrigt totalresultat	-15	-15	-
Eget kapital 2017-12-31	28 012	27 957	55
Kontantutdelning	-744	-744	-
Förvärvad minoritetsandel		-	
Periodens resultat	5 175	5 175	-
Övrigt totalresultat		-	-
Eget kapital 2018-06-30	32 443	32 388	55

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftöverskott	908	795	1 680
Central administration	-39	-36	-74
Återläggning avskrivningar	0	0	1
Erhållen ränta	6	5	9
Erlagd ränta	-262	-263	-624
Betald inkomstskatt	0	-29	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	613	472	992
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	44	1 350	40
Förändring av kortfristiga skulder	-206	93	-249
Summa förändring av rörelsekapital	-162	1 443	-209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	451	1 915	783
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 568	-1 421	-2 676
Förvärv av fastigheter	0	-1 314	-1 314
Avyttring av fastigheter	1 563	140	1 439
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-91	-311	-146
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-96	-2 906	-2 697
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-744	-662	-622
Förändring räntebärande skulder	107	1 610	2 863
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-637	948	2 201
Periodens kassaflöde	-282	-43	287
Likvida medel vid periodens början	349	62	62
Likvida medel vid periodens slut	67	19	349

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella ²	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,5	12,1	21,1
Avkastning på eget kapital, %	17,1	8,4	22,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,0	3,2
Soliditet, %	50	45	47
Belåningsgrad fastigheter, %	39	46	43
Skuldkvot, ggr	14,5	15,8	15,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	1,0	0,9
Aktierelaterade ^{1 2}			
Resultat per aktie, kr ³	15:64	6:05	17:02
Totalresultat per aktie, kr	15:64	6:05	16:98
Eget kapital per aktie, kr	98	74	85
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:36	5:79	2:37
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	116	87	101
EPRA EPS	1:53	1:25	2:72
Genomsnittligt antal aktier, tusental	248 087	165 392	165 392
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783	330 783
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	88	88	90
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	63 391	52 464	57 889
Uthyrbar yta, kvm	1 143 000	1 139 000	1 136 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	10,8	5,6	15,0
Överskottsgrad, %	73	72	74

¹ Omräkning per aktie har gjorts med hänsyn till split 2: 1, enligt årsstämmbeslut 9 april 2018. Antal aktier i tidigare perioder har justerats.

² Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, för definitioner se sid 21

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. Inga förändringar har skett i värderingsmodellen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018 30 jun	2017 31 dec	2018 30 jun	2017 31 dec
IFRS, nivå 3, Mkr				
Ingående värde	-66	-218	-66	-218
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar	0	117	0	117
Förfall	66	35	66	35
Utgående värde	0	-66	0	-66
Bokfört värde	0	-66	0	-66

¹ Avser derivatinstrument som bolaget innehade vid året ingång och som förfallit under perioden.

UPPSKJUTEN SKATT

	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
- underskottsavdrag, Mkr	-959	-1 019	-1 066
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	6 810	4 954	6 124
- derivatinstrument, Mkr	-62	-89	-64
- övrigt, Mkr	0	13	-6
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	5 789	3 859	4 988

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

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

- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Soliditeten ska vara lägst 35 procent
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger
- Skuldkvoten ska på sikt uppgå till max 13 gånger

	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	32 443	24 396	28 012
Balansomslutning, Mkr	64 519	53 760	59 384
Soliditet	50%	45%	47%

	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	24 947	23 887	24 841
Bokfört värde fastigheter, Mkr	63 391	52 464	57 889
Belåningsgrad fastigheter	39%	46%	43%

	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Skuldkvot			
Driftsöverskott, Mkr	1 793	1 578	1 680
Central administration, Mkr	-77	-70	-74
Summa, Mkr	1 716	1 508	1 606
Räntebärande skulder, Mkr	24 947	23 886	24 841
Skuldkvot, ggr	14,5	15,8	15,5

	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
Räntetäckningsgrad			
Driftsöverskott, Mkr	908	795	1 680
Central administration, Mkr	-39	-36	-74
Summa, Mkr	869	759	1 606
Räntenetto, Mkr	-256	-256	-509
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,0	3,2

	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2018 jan-jun	2017 Jan-Jun	2017 jan-dec
EPRA EPS					
Förvaltningsresultat, Mkr	298	233	572	449	992
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-137	-148	-274	-295	-580
Summa, Mkr	161	85	298	154	412
Nominell skatt (22%), Mkr	35	19	66	34	91
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	263	214	506	415	901
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8	330,8	330,8	330,8
EPRA EPS, kr per aktie	0:79	0:65	1:53	1:25	2:72

¹ Omräkning per aktie har gjorts med hänsyn till split 2: 1, enligt årsstämmbeslut 9 april 2018. Antal aktier i tidigare perioder har justerats.

	2018	2017	2017
EPRA NAV	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Eget kapital, Mkr	32 443	24 396	28 012
Återläggning räntederivat, Mkr	254	402	291
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	5 789	3 859	4 988
Summa, Mkr	38 486	28 657	33 291
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8	330,8
EPRA NAV, kr per aktie	116	87	101

¹ Omräkning per aktie har gjorts med hänsyn till split 2: 1, enligt årsstämmbeslut 9 april 2018. Antal aktier i tidigare perioder har justerats.

	2018	2017	2018	2017	2017
Avkastning på eget kapital	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	2 636	1 119	5 175	2 001	5 632
Genomsnittligt kapital, Mkr	31 497	23 835	30 228	23 698	25 507
Avkastning på eget kapital	8,4%	18,8%	17,1%	8,4%	22,1%

	2018	2017	2018	2017	2017
Totalavkastning fastigheter	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	469	416	908	795	1 680
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	2 583	1 156	5 366	1 989	6 095
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	62 158	51 448	58 112	49 301	51 794
Totalavkastning fastigheter, %	4,9%	3,1%	10,8%	5,6%	15,0%

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 363 Mkr (340) samt övrigt 0 (0).

SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Fastigheten Pyramiden 4 omklassificerades till förvaltningsfastighet vid utgången av första kvartalet. Fastigheten Fortet 2 omklassificerades under andra kvartalet från förädlingsfastighet till projektfastighet.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	2018	2017	2017
Belopp i Mkr	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Intäkter	140	112	203
Kostnader	-244	-139	-257
Finansnetto	-67	-44	-147
Värdeförändringar räntederivat	38	123	268
Värdeförändringar aktier	0	-3	-4
Bokslutsdisposition	2 010	0	79
Resultat före skatt	1 877	49	142
Aktuell skatt	-	-	0
Uppskjuten skatt	-8	-27	-32
Periodens resultat	1 869	22	110

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2018	2017	2017
Belopp i Mkr	30 jun	30 jun	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	39 568	39 430	40 721
varav fordringar hos koncernföretag	38 757	39 087	40 402
Omsättningstillgångar	137	83	85
Likvida medel	1	36	347
Summa tillgångar	52 222	52 065	53 669
Eget kapital	11 254	10 041	10 129
Avsättningar	13	-27	4
Långfristiga skulder	37 145	31 344	36 724
varav skulder till koncernföretag	18 220	20 286	21 252
Kortfristiga skulder	3 810	10 707	6 812
Summa eget kapital och skulder	52 222	52 065	53 669

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2018			2017			2016	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Hyresintäkter	623	614	592	580	562	546	532	534
Fastighetskostnader	-154	-175	-142	-145	-146	-167	-150	-133
Driftsöverskott	469	439	450	435	416	379	382	401
Överskottsgrad	75%	72%	76%	75%	74%	69%	72%	75%
Central administration	-21	-18	-21	-17	-17	-19	-17	-17
Räntenetto	-131	-126	-126	-127	-123	-133	-129	-139
Resultatandelar i intressebolag	-19	-21	-24	-27	-43	-11	-402	-16
Förvaltningsresultat	298	274	279	264	233	216	-166	229
Realiserade värdeförändringar fastigheter	5	83	0	0	0	0	309	20
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 578	2 700	1 643	2 463	1 156	833	3 136	1 760
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-2	40	41	71	67	89	230	42
Värdeförändringar aktier	0	0	-1	0	0	-3	5	0
Resultat före skatt	2 879	3 097	1 962	2 798	1 456	1 135	3 514	2 051
Aktuell skatt	0	0	0	-1	0	-	-89	2
Uppskjuten skatt	-243	-558	-532	-596	-337	-253	-664	-437
Periodens resultat	2 636	2 539	1 430	2 201	1 119	882	2 761	1 616

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2018		2018		2017		2016	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Tillgångar								
Fastigheter	63 391	61 375	57 889	55 509	52 464	50 832	47 842	44 659
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	3	4	3	2	2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	424	400	342	495	497	360	516	916
Omsättningstillgångar	481	728	647	586	636	647	1 687	500
Kortfristiga placeringar	153	153	153	152	142	142	114	89
Likvida medel	67	0	349	161	19	24	62	36
Summa tillgångar	64 519	62 659	59 384	56 906	53 760	52 007	50 223	46 202
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	32 443	30 551	28 012	26 597	24 396	23 277	23 002	20 246
Uppskjuten skatt	5 789	5 546	4 988	4 455	3 859	3 521	3 271	2 648
Övriga avsättningar	229	235	233	216	216	218	215	142
Räntebärande skulder	24 947	25 194	24 841	24 436	23 886	22 548	21 978	20 818
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	-	625
Derivatinstrument	254	251	291	332	402	470	559	789
Ej räntebärande skulder	857	882	1 019	870	1 001	1 973	1 198	934
Summa eget kapital och skulder	64 519	62 659	59 384	56 906	53 760	52 007	50 223	46 202

NYCKELTAL

	2018	2017				2016		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Finansiella²								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	20,5	23,6	16,1	23,4	13,4	11,7	33,2	21,2
Avkastning på eget kapital, %	8,4	8,7	5,2	8,5	4,7	3,7	12,8	8,3
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,4	3,3	3,4	3,3	3,2	2,7	2,8	2,8
Soliditet, %	50	49	47	47	45	45	46	44
Belåningsgrad fastigheter, %	39	41	43	44	46	44	46	47
Skuldkvot, ggr	14,5	15,1	15,5	14,6	16,1	15,5	15,3	14,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0
Aktierelaterade^{1 2}								
Periodens resultat per aktie, kr ³	7:97	7:68	4:59	6:65	3:39	2:67	8:35	4:89
Eget kapital per aktie, kr	98	93	85	81	74	71	70	61
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:62	-0:27	0:46	-3:88	0:13	5:67	0:88	0:26
EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde	116	110	101	95	87	83	82	72
EPRA EPS	0:79	0:74	0:75	0:72	0:65	0:61	-0:26	0:63
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	248 088	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	94	94	94	93	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	4,9	5,5	3,7	5,5	3,1	2,5	8,6	5,1
Överskottsgrad, %	75	72	76	75	74	69	72	75

¹ Omräkning per aktie har gjorts med hänsyn till split 2: 1, enligt årsstämmbeslut 9 april 2018. Antal aktier i tidigare perioder har justerats.

² Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. För definitioner se sid 21

³ Definition enligt IFRS.

Definitioner

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD*

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

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

EPRA NAV

– LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER*

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

HYRESVÄRDE*

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

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

KONTRAKTSVÄRDE*

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus 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

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

SEGMENTSRAPPORTERING

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

SKULDKVOT

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder, avsättningar och uppskjuten skatt.

TOTALAVKASTNING FASTIGHETER

Periodens driftsöverskott plus 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*

Driftsöverskott 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 kundnärhet och tillsammans med en omfattande marknadskänedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 30 juni 2018 ägde Fabège 88 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 63,4 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,7 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.

Värdedrivande 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.



FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

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

KALENDER

Delårsrapport jan-juni 2018	6 juli 2018, klockan 08:00
Delårsrapport jan-sep 2018	18 oktober 2018, klockan 08:00
Bokslutskommuniké 2018	5 februari 2019, klockan 12:00

PRESSMEDDELANDEN UNDER ANDRA KVARTALET 2018*

2018-04-09	Beslut fattade vid Fabeges årsstämma den 9 april 2018
2018-04-10	Rättelse: Beslut fattade vid Fabeges årsstämma den 9 april 2018
2018-04-12	Fabege säljer i Vasastan
2018-04-18	Fabege AB (publ) verkställer aktiesplit Kallelse till årsstämma i Fabege AB (publ)
2018-04-24	Delårsrapport januari-mars 2018
2018-05-14	Fabege tecknar nytt tilläggsavtal med ICA Gruppen
2018-05-23	Fabege utökar sitt gröna MTN-program från 5 till 8 Mdkr
2018-05-23	Förändring av företagsledningens innehav av aktier i Fabege AB
2018-06-08	Nytt hotell och long-stay till Arenastaden
2018-06-19	Ökad tillgänglighet och fler byggrätter i Arneastaden
2018-06-09	Tre nya aktivitetsparker byggs i Solna på initiativ av Generation Pep
2018-06-29	Fabege hyr ut Hagahuset till Kom Hotel

*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 rapporten den 6 juli 2018.



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör
Tel: +46 (0) 8 555 148 25,
+46 (0) 733-87 18 25



ÅSA BERGSTRÖM
v&D, ekonomi- och finanschef
Tel: +46 (0)8 555 148 29,
+46 (0)706 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 6 juli 2018 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