

Fabege Delårsrapport

Januari–juni 2006

- Resultat efter skatt uppgick till 1 026 Mkr (799) och vinst per aktie efter utspädning till 10,53 kr (8,18)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 261 Mkr (1 607)
- Förvärv av 5,4 miljoner egna aktier för 706 Mkr t o m den 14 juli

Fabeges i sammandrag

	2006 april-juni	2005 april-juni	2006 jan-juni	2005 jan-juni	2005 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	625	748	1 261	1 607	2 778
Driftsöverskott, Mkr	395	464	732	989	1 722
Resultat efter finansiella poster, Mkr	601	725	850	1 092	2 761
Resultat efter skatt, Mkr	846	521	1 026	799	2 666
Vinst per aktie, kr	8,75	5,37	10,53	8,18	27,50
Soliditet, %	-	-	35	29	41
Uthyrningsgrad, %	-	-	87	87	86

Koncernchefens kommentarer

Resultat efter skatt + 28 procent

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 026 Mkr (799), en ökning med 28 procent jämfört med motsvarande period förra året. Vinsten per aktie ökade till 10,53 kr (8,18). I resultatet ingår vinst

från fastighetsförsäljningar om 444 Mkr efter skatt, varav 355 Mkr avser fastigheter i Tornets bestånd.

Vid periodens utgång, sex månader efter det inledande förvärvet av 82,4 procent av aktierna, hade Fabege slutfört Tornet-affären enligt plan. Fastigheterna

utanför Fabeges prioriterade marknader hade avyttrats med gott resultat. Beståndet i Stockholmsregionen hade förstärkts med intressanta och utvecklingsbara fastigheter som integrerats i Fabeges befintliga förvaltningsorganisation. Handeln i Tornets aktier på Nya Marknaden upphörde den 15 juni. Per 15 augusti äger Fabege 99,5 procent av aktierna i Tornet och tvåånsinlösenförfarande har inletts.

Utvecklingen under andra kvartalet

Koncentrationen till prioriterade delmarknader fortsatte under andra kvartalet. 109 fastigheter på oprioriterade marknader och segment, bl a i beståndet från Tornet, avyttrades för 7,7 Mdr. 14 fastigheter förvärvades för 5,7 Mdr. Fabeges bestånd i Stockholms innerstad förstärktes genom bl a förvärvet av Wenner-Gren Center (ca 18 000 kvm uthyrningsbar yta) vid Norra Stationsområdet, ett av staden prioriterat utvecklingsområde med fokus på utbildning och forskning. Totalt förvärvades under andra kvartalet 7 fastigheter

Wenner-Gren Center förvärvades för 625 Mkr under andra kvartalet.



Fabege

i innerstaden om totalt ca 60 000 kvm.

Genom förvärvet av sex fastigheter i Solna Business Park för 3,6 Mdr förstärkte Fabege marknadspositionerna betydligt i Solna. Efter förvärvet äger Fabege 31 fastigheter med en halv miljon kvm uthyrningsbar yta i Solna, som därmed är Fabeges till ytan största delmarknad. Planerna på att uppföra en ny nationalarena för fotboll och andra evenemang vid Solna Station fortsätter att ha en tydligt positiv effekt på intresset för lokaler i Solna. I flera förhandlingar har den nya arenan, som kommer att medföra förbättrad infrastruktur och kommunikationer, varit avgörande.

Hyresmarknaden fortsätter att gradvis förstärkas, främst i Stockholms innerstad, där hyresnivåerna för kontor på upp till 300-400 kvm stigit något i samband med ökad efterfrågan.

Nyuthyrningen uppgick under kvartalet till 57 000 kvm och nettouthyrningen till 19 000 kvm. Den största enskilda nyuthyrningen var 5 500 kvm (hyresvärde 17,7 Mkr) till Finansinspektionen i fastigheten Kåkenhusen 38 vid Norrlandsgatan-Brunnsgatan i centrala Stockholm.

Fabeges uthyrningsgrad var vid utgången av andra kvartalet oförändrad, 87 procent, jämfört med föregående kvartal. Försäljningar av fastigheter med hög uthyrningsgrad inom Tornet medförde att uthyrningsgraden, trots en positiv marknadstrend, totalt sett var oförändrad.

Hyresintäkterna och driftöverskottet uppgick till 625 Mkr respektive 395 Mkr innebärande en överskottsgrad om 63 procent.

I kostnader för central administration om 52 Mkr under andra kvartalet ingick Tornets kvarvarande administration och avvecklingskostnader avseende Tornet med totalt ca 39 Mkr. Följande kvartal kommer inte att belastas med ytterligare kostnader avseende Tornets organisation.

Intäkter och resultat^{1 2}

Resultatet efter finansiella poster uppgick för perioden januari-juni till 850 Mkr (1 092) och vinst per aktie efter utspädning till 10,53 kr (8,18). Hyresintäkterna var 1 261 Mkr (1 607) och drifts-

Ränteförfallostruktur per 2006-06-30

	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	5 546	3,31	41
1-2 år	5 350	3,86	39
2-3 år	1 450	4,04	12
3-4 år	550	5,98	4
4-5 år	300	4,88	2
> 5 år	290	4,64	2
Totalt	13 486	3,78	100
Undervärde derivat	95		
Totalt inkl derivat	13 581		

Låneförfallostruktur per 2006-06-30*

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
< 1 år	3 750	2 308
1-2 år	0	0
2-3 år	900	54
3-4 år	5 905	2 791
4-5 år	7 500	5 793
> 5 år	2 540	2 540
Totalt	20 595	13 486
Undervärde derivat		95
Totalt inkl derivat		13 581

*exklusive certifikatsram om 4.000 Mkr.

överskottet 732 Mkr (989). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 324 Mkr (574) och värdeförändringar på räntederivat till 195 Mkr (-183). Räntenettet minskade till -355 Mkr (-386).

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 444 Mkr efter skatt, varav försäljningar från Tornet svarade för 355 Mkr. Gällande redovisningsregler tillåter inte värdering av uppskjuten skatt till verkligt värde vid rörelseförvärv (Tornet), varför en stor del av vinsten vid efterföljande försäljningar redovisas på resultatraden Uppskjuten skatt.

1 Fastighetsbeståndet har genomgått betydande förändringar sedan motsvarande period 2005, bl a genom utdelningen av Wihlborgs Syd, vilket haft väsentlig effekt på intäkter och resultat.

2 Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-juni 2005 och för balansposter per 2005-12-31.

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 11 009 Mkr (10 727) och soliditeten till 35 procent (41). Avkastningen på eget kapital uppgick till 18,9 procent (15,8).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 304 Mkr (681). Rörelsekapitalet

Fabeges verksamhet och utveckling

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett antal delmarknader med god utvecklingspotential i Stockholmsregionen. Fabege förvaltar och förädlar befintligt fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen ständigt utvecklas genom försäljningar och förvärv. Enligt Fabeges förädlingsstrategi ska förvärvade fastigheter ha bättre tillväxtpotentialer och större framtida potential än befintliga förvaltningsfastigheter.

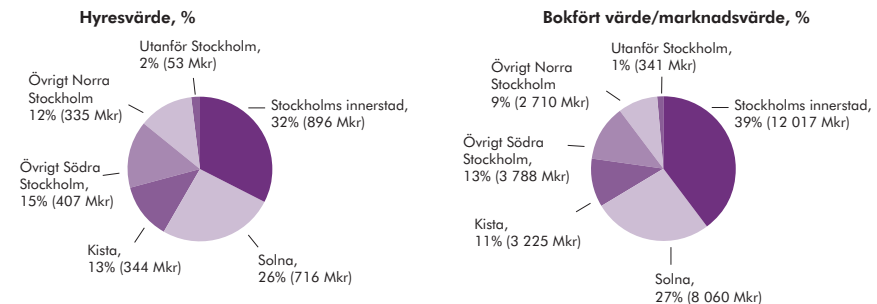
minskade med 8 399 Mkr, till följd av erhållna likvider från tidigare sålda fastigheter samt till följd av fastighetsförvärv i slutet av rapportperioden där tillträde/reglering ännu ej skett. Investeringar och förvärv, inklusive köp av aktier i Fastighets AB Tornet, översteg fastighetsförsäljningarna med 2 082 Mkr (-3 517). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsökning på 6 621 Mkr (2 015). Betald kontantutdelning uppgick till 754 Mkr (624) och återköp av aktier till 634 Mkr (-). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 48 Mkr (60).

De räntebärande skulderna (exklusive undervärde derivat om 95 Mkr) uppgick vid periodens slut till 13 486 Mkr (12 302) med en medelränta om 3,78 procent (3,65) exkl lånelöften och 3,95 procent inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs 50 Mkr av konvertibelt förlagslån och 3 360 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 30 juni ingår lånebelopp för pågående projekt med 162 Mkr, vars räntor om 2 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 juni till 16 månader (19). Av den totala mängden lån med kort ränta, 12 441 Mkr, är 7 040 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider upp till 6 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden på totala lånelöften var 4,5 år (6,9).

Marknadsutveckling

Fabege är verksam på ett antal delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Kista och Solna utgör de viktigaste delmarknaderna. Hyresnivåerna är överlag stabila med god efterfrågan på yteffektiva, moderna kontor. I City är efterfrågan på lokaler hög, särskilt på ytor upp till 300-400 kvm. Bristen på mindre lokaler i attraktiva lägen har medfört en viss ökning av hyresnivåerna. På Malmarna karakteriseras marknaden av god efterfrågan med stabila hyresnivåer.

Marknaden i Kista präglas av gradvis förstärkning men fortsatt höga vakanstal.



Fastighetsbestånd 2006-06-30

	Antal Fastigheter	Yta, tkvm	Bokfört värde Mkr ¹	Hyres värde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	49	409	12 017	896	89
Solna	31	487	8 060	716	90
Kista	20	268	3 225	344	81
Övrigt södra Stockholm	45	447	3 788	407	85
Övrigt norra Stockholm	77	337	2 710	335	85
Utanför Stockholm	8	58	341	53	71
Totalt	230	2 006	30 141	2 751	87

¹ I bokfört värde/marknadsvärde ingår projekt & mark med 2,9 Mdr

Fastighetsförvärv

	Område	Kategori	Yta, kvm
Kvartal 1			
Aeolus 1	Gamla Stan	Kontor	6 645
Klamparen 10	Kungsholmen	Kontor	25 224
Mältaren 2	Hammarbyhamnen	Mark	-
Tornet, Stockholm			426 289
Tornet, Göteborg			215 061
Tornet, Malmö			182 590
Tornet, övr. Sverige & utland			57 402
Totalt fastighetsförvärv jan-mar 2006			913 211
Kvartal 2			
Ormträsket 10	Norra Station	Kontor	18 161
Pan 1	Gamla Stan	Kontor	3 054
Bocken 35 och 46	Norrmalm	Kontor	9 658
Pyramiden 4	Solna	Kontor	3 244
Lammet 17	Norrmalm	Kontor	6 800
Oxen Mindre 33	Norrmalm	Kontor	13 201
Duvan 6	Norrmalm	Kontor	9 681
Solna Business Park	Solna	Kontor	143 399
Totalt fastighetsförvärv apr-juni 2006			207 198
Totalt fastighetsförvärv jan-juni 2006			1 120 409

Fastighetsförsäljningar

	Område	Kategori	Yta, kvm
Kvartal 1			
Svavelsyrans 3	Aspudden	Kontor	1 658
Portvaksstugan 2	Aspudden	Industri/lager	108
Kallhäll 9:35, del av	Järfälla	Mark	–
Totalt fastighetsförsäljningar jan–mar 2006			1 766
Kvartal 2			
Örnsberg 2	Hägersten	Kontor/ind/lager	2 052
Förskottet 2	Hägersten	Kontor	2 023
Lagret 1	Västberga	Industri/lager	8 992
Lagerhuset 3	Västberga	Kontor/ind/lager	10 165
Hällsättra 4	Sättra	Kontor/ind/lager	13 476
Lillsättra 1, del av	Sättra	Kontor	3 948
Linjen 1	Huddinge	Kontor	2 189
Linjen 2	Huddinge	Kontor	2 759
Riggen 2	Huddinge	Kontor	5 214
Hangaren 1	Skarpnäck	Kontor/ind/lager	10 810
Högsättra 10 och 12	Sättra		4 663
Slipstenen 1	Huddinge	Mark	–
Slipskivan	Huddinge	Mark	–
Regulatorn 2	Huddinge	Industri/lager	48 300
Njursta 1:21	Upplands Väsby	Industri/lager	13 103
Vanda 1	Akalla	Industri/lager	26 048
Jakobsberg 22:16	Jakobsberg	Industri/lager	2 455
Magneten 12	Bromma	Kontor	6 878
Magneten 30	Bromma	Kontor	8 927
Magneten 37	Bromma	Kontor	6 628
Tornet, Göteborg			215 060
Tornet, Malmö			182 503
Tornet, Stockholm			239 270
Tornet, övr. Sverige			9 607
Totalt fastighetsförsäljningar apr - juni 2006			825 070
Totalt fastighetsförsäljningar jan - juni 2006			826 836

Fabeges projekt ”Utveckling Kista” fortsätter med olika insatser som ska öka Kistas attraktionskraft.

I Solna har planerna på den nya nationalarenan medfört ökat intresse för etableringar i Solna Stationsområdet. Det är dock fortsatt relativt höga vakanser på flera delmarknader i Solna.

Fastighetsmarknaden i Stockholm är fortsatt stark med ett stort intresse för fastighetsinvesteringar bland både svenska och internationella investerare.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges fastighetsbestånd bestod den 30 juni av lokaler och bostäder med ett hyresvärde om 2,8 miljarder kr, uthyrningsbar yta om 2 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter, på 30,1 miljarder kr. 97 procent av hyresvärdet avsåg kommersiella lokaler medan 3 procent avsåg bostäder. Uthyrningsgraden var oförändrat 87 procent jämfört med föregående kvartal.

Förvärv och försäljningar

Under perioden avyttrades 112 fastigheter, varav Tornet 88, för 7,7 Mdr med en reali-

serad värdeförändring om 33 Mkr (141). Resultatet från fastighetsförsäljningarna uppgick till 444 Mkr efter skatt, varav fastigheter i Tornet 355 Mkr. De största försäljningarna var fastigheter i Göteborg och Stockholm till GE Real Estate för 3,8 Mdr och försäljningar av fastigheter i Malmö till Wihlborgs för 2,2 Mdr. 121 fastigheter förvärvades, varav Tornet 104, för totalt 15,7 Mdr. De största förvärven utöver Tornet var Solna Business Park från CLS för 3,6 Mdr, Ormträsket 10 (Wenner-Gren Center) från AMF för 0,6 Mdr, Oxen Mindre 33 och Duvan 6 i City från Whitehall för 0,8 Mdr och Klamparen 10 på Kungsholmen från GE Real Estate för 0,6 Mdr.

Projekt och investeringar

Totalt 410 Mkr investerades i befintliga fastigheter och projekt, och avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Glädjen 12 (Stadshagen/Kungsholmen) och Bocken 39 (Norrholm).

Värdeförändringar fastigheter

En intern marknadsvärdering per fastighet gjordes per 30 juni 2006 med utgångspunkt i årsskiftesvärderingen. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 30,1 miljarder kr. Marknadsvärdet har vid värderingen, i likhet med tidigare värderingar, reducerats med en transaktionskostnad om 3 procent, motsvarande lagfartsavgift. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 324 Mkr.

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 30 juni till 115 kr per aktie (111). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 132 kr per aktie.

Förvärv av egna aktier

Den 17 maj inledde Fabege förvärv av egna aktier enligt bemyndigande från årsstämman den 4 april 2006. T o m den 14 juli återköptes 5 435 400 aktier för 706 Mkr (snittkurs 129,66 kr), varav 4 893 400 aktier för 634 Mkr t o m den 30 juni. Per 15 augusti äger Fabege 5 441 100 egna aktier, varav 5 700 återköpts enligt tidigare bemyndigande. Innehavet motsvarar 5,4 procent av det totala antalet aktier i bolaget.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under första halvåret till 66 Mkr (0,1) och nettoresultatet till -115 Mkr (-122). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 3 121 Mkr (679). Moderbolaget tillämpar RR32 ”Redovisning för juridiska personer”.

Personal

Vid perioden slut uppgick antalet anställda i Fabege-koncernen till 140 (148).

Tornet

Per 15 augusti äger Fabege 25 732 406 aktier i Fastighets AB Tornet motsvarande 99,5 procent av kapital och röster. Tvångsinlösenförfarande har inletts. Vid Tornets årsstämma den 15 juni beslöts att omvälja styrelseledamöterna Erik Paulsson, Olle Knaust och Roger Johansson med Erik Paulsson som styrelseordförande. Olle Knaust, vice VD i Fabege, utsågs till ny VD i Tornet. Den

15 juni var också sista handelsdag för Tornets aktie på Nya Marknaden.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Försäljning av golf- och konferensanläggning
Fabege har avyttrat fastigheterna i Ekerum på Öland för 93 Mkr. Försäljningen medför ingen resultat effekt. På fastigheterna finns en golf- och konferensanläggning. Köparna tillträdde fastigheterna den 3 juli.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade från årsbokslutet 2005. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen.

Stockholm den 15 augusti 2006

Erik Paulsson
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Frågor kring rapporten besvaras av:
Erik Paulsson, VD,
tel 08-555 148 18, 0733-87 18 18

Olle Knaust, vice VD,
tel 08-555-148 10, 0733-87 18 10

Mats Berg, informationschef,
tel 08-555 148 20, 0733-87 18 20

Solna Business Park förvärvades för 3,6 Mdr.



Resultaträkningar, Mkr

	2006 april-juni	2005 april-juni	2006 jan-juni	2005 jan-juni	2005 jan-dec	Rullande 12 mån juli 2005-juni 2006
Hysesintäkter	625	748	1 261	1 607	2 778	2 432
Fastighetskostnader	-230	-284	-529	-618	-1 056	-967
Driftsöverskott	395	464	732	989	1 722	1 465
Avskrivningar, inventarier	-2	-2	-4	-4	-8	-8
Bruttoresultat	393	462	728	985	1 714	1 457
Central administration och marknadsföring	-52	-18	-75	-39	-68	-104
Realiserade värdeförändr. fastigheter	31*	89	33*	141	859	751
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	309	530	324	574	844	594
Rörelseresultat	681	1 063	1 010	1 661	3 349	2 698
Räntenetto	-177	-175	-355	-386	-669	-638
Värdeförändr. räntederivat	97	-163	195	-183	22	400
Värdeförändringar i aktier	-	-	-	-	59	59
Resultat efter finansiella poster	601	725	850	1 092	2 761	2 519
Aktuell skatt	-5	-14	-5	-39	-85	-51
Uppskjuten skatt	250*	-190	181*	-254	-10	425
Periodens/Årets resultat	846	521	1 026	799	2 666	2 893
Moderbolagets aktieägares andel av resultatet	844	519	1 017	789	2 656	2 884
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	8,80	5,40	10,59	8,27	27,73	30,01
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	8,75	5,37	10,53	8,18	27,50	29,83
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	95,7	96,1	95,7	96,1	96,1	95,7
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	96,2	96,8	96,2	96,8	96,8	96,2
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	95,9	96,1	96,0	95,4	95,8	96,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	96,5	96,7	96,6	96,7	96,7	96,7

*se kommentar om resultat fastighetsförsäljning och uppskjuten skatt under "Intäkter och resultat" på sidan 2

Förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2005-01-01	11 330	11 106	224
Effekt av ändrade redovisningspr finansiella instrument (IAS39)	-178	-178	-
Valutakursdifferenser	4	4	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	297	297	-
Utdelning av aktierna i Wihlborgs Syd AB	-2 533	-2 533	-
Kontantutdelning	-624	-624	-
Återköp egna aktier	-1	-1	-
Förändring minoritetens andel genom förvärv av aktier	-18	-	-18
Förändr. minoritetens andel genom förhandstilltr. till aktierna i fd Fabege	-216	-	-216
Årets resultat	2 666	2 656	10
Eget kapital 2005-12-31	10 727	10 727	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	4	4	-
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	665	-	665
Nyemission, förvärv minoritetens andel av aktier i dotterbolag	-	646	-646
Kontantförvärv, minoritetens andel av aktier i dotterbolag	-6	-	-6
Valutakursdifferenser	-19	-18	-1
Kontantutdelning	-754	-754	-
Återköp egna aktier	-634	-634	-
Periodens resultat	1 026	1 017	9
Eget kapital 2006-06-30	11 009	10 988	21

Balansräkningar, Mkr

	2006-06-30	2005-12-31	2005-06-30
Tillgångar			
Fastigheter	30 141	21 296	26 128
Övr materiella anläggningstillg	13	11	15
Finansiella anläggningstillgångar	516	330	268
Omsättningstillgångar	1 054	4 185	3 857
Likvida medel	48	71	60
Summa tillgångar	31 772	25 893	30 328
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 009	10 727	8 854
- varav minoritetens andel	21	-	-
Avsättningar	1 127	1 356	1 314
Räntebärande skulder	13 581	12 503	17 665
Ej räntebärande skulder	6 055	1 307	2 495
Summa eget kapital och skulder	31 772	25 893	30 328

Kassaflödesanalyser, Mkr

	2006 jan-juni	2005 jan-juni	2005 jan-dec
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värde- förändringar befintligt bestånd	690	1 106	2 805
Betalt finansnetto	-381	-386	-703
Betald inkomstskatt	-5	-39	-64
Förändring övrigt rörelsekapital	8 399	- 2 183	-3 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 703	-1 502	-1 355
Förvärv av dotterföretag	-2 536	-18	-18
Investeringar och förvärv av fastigheter	-7 089	-2 432	-3 741
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde vid årets början	7 598	5 947	12 081
Övriga investeringar (netto)	-55	20	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 082	3 517	8 339
Utdelning till aktieägarna	-754	-624	-624
Återköp av egna aktier	-634	-	-1
Förändring räntebärande skulder	-5 256	-1 532	-6 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 644	-2 156	-7 114
Förändring likvida medel	-23	-141	-130
Likvida medel i utdelade bolag	-	-97	-97
Likvida medel vid periodens början	71	298	298
Likvida medel vid periodens slut	48	60	71

Nyckeltal¹

	2006 jan-juni	2005 jan-juni	2005 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,8	9,9	12,7
Avkastning på eget kapital, %	18,9	15,8	24,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,6	3,7
Soliditet, %	35	29	41
Belåningsgrad fastigheter, %	45	68	59
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	2,0	1,2
Aktierelaterade			
Periodens resultat per aktie, kr	10,53	8,18	27,50
Eget kapital per aktie, kr	115	92	111
Kassaflöde per aktie, kr	3,77	6,90	18,83
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	95 685	96 071	96 150
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	96 241	96 759	96 753
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	96 047	95 422	95 774
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	96 625	96 662	96 709
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	230	287	219
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	30 141	26 128	21 296
Uthyrbar yta, kvm	2 006 000	2 135 000	1 713 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	87	86
Överskottsgrad, %	58	62	62

¹ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2006-06-30 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 50 Mkr (nom 48 Mkr). Lånet löper med en ränta på 5,25% och förfaller till betalning per 2009-10-01. Konvertering kan ske fram till 2009-09-01. Konverteringskurs 85,70 kr. Vid full konvertering tillkommer 556 100 aktier.

Aktieägare i Fabege per 2006-07-31

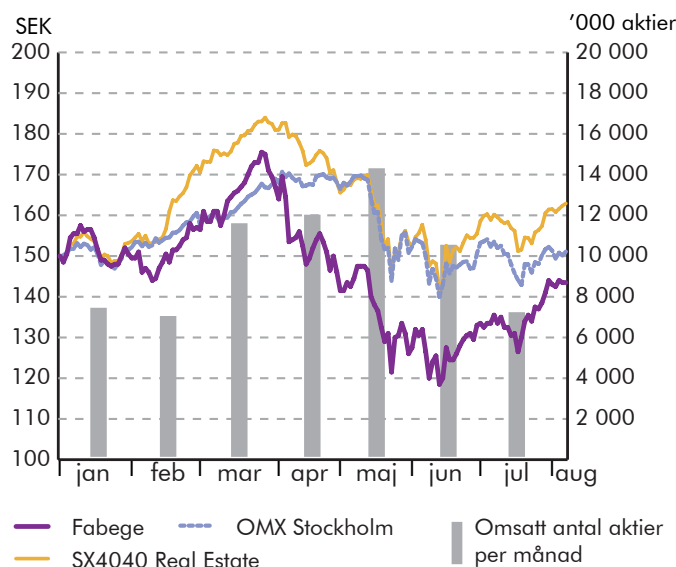
Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova	10 171 915	10,7
Öresund	8 268 600	8,7
Robur Fonder	2 859 595	3,0
Maths O Sundqvist	2 154 022	2,3
AMF Pension	1 625 900	1,7
SHB/SPP fonder	1 479 800	1,6
SEB fonder	1 441 633	1,5
Färgax Förvaltnings AB	1 205 000	1,3
Mats Qviberg med familj	1 136 893	1,2
Länsförsäkringar fonder	1 115 315	1,2
Utländska aktieägare	34 938 414	36,6
Övriga	28 746 169	30,2
Totalt antal utestående aktier	95 143 256	100,0
Förvärvade egna aktier	5 441 100	
Totalt antal aktier	100 584 356	

Ekonomisk rapportering

Delårsrapport januari-september 2006
Bokslutskommuniké januari-december 2006

1 november 2006
8 februari 2007

Aktiekursutvecklingen



Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning, fastigheter

Driftöverskott dividerat med fastighetsvärde.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus realiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Resultat/vinst per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader samt plus/minus realiserade värdeförändringar fastigheter dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Överskottsgrad

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Faberge AB (publ)

Box 730, 169 27 Solna, Besök: Dalvägen 8, 169 56 Solna, Telefon: 08-555 148 00, Fax: 08-555 148 01, E-post: info@faberge.se
Internet: www.faberge.se Organisationsnummer: 556049-1523, Styrelsens säte: Stockholm