



2

Faberge

Sammandrag, Mkr	2013 april-juni	2012 april-juni	2013 jan-jun	2012 jan-jun
Hysesintäkter	519	467	1 032	920
Driftnetto	374	327	704	617
Förvaltningsresultat	165	157	300	282
Resultat före skatt	619	574	1 239	1 327
Resultat efter skatt	515	-1 387	1 031	-826
Överskottsgrad, %	72	70	68	67
Soliditet, %	-	-	35	33
Eget kapital per aktie, kr	-	-	73	65

DELÅRSRAPPORT

2013

JANUARI
JUNI

- Hysesintäkterna ökade till 1 032 Mkr (920). Förändringen mot föregående år beror på tillväxt genom positiv nettouthyrning och färdigställda projekt.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 525 Mkr (955) och på räntederivat till 417 Mkr (100).
- Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 300 Mkr (282).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 239 Mkr (1 327). Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 031 Mkr (-826), motsvarande 6:25 kr per aktie (-5:09). Föregående års resultat belastades med reservering om 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden.
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 23 Mkr (131).

Vd-kommentar

Verksamheten utvecklades väl under första halvåret. De senaste årens positiva nettouthyrning samt färdigställda projekt i slutet av förra året bidrog till den starka tillväxten i intäkter och förvaltningsresultat. Alla verksamhetens delar gav väsentliga bidrag till det totala resultatet.

Vi har höga målsättningar för utvecklingen av verksamheten. De senaste årens stora projektinvesteringar ger nu tillväxt i hyresintäkter och kassaflöden. Med fortsatt potential i byggrätter och vakanser i bra lägen ser vi goda möjligheter till fortsatt tillväxt. Hyresmarknaden är stabil i Stockholm, men processerna tenderar att ta lång tid. Vi har flera viktiga och mycket intressanta dialoger om större uthyrningar framöver. Hyresgästerna ställer höga krav på läge och utformning av lokaler. Flykten till kvalitet fortsätter. Med en stabil marknad och låg nyproduktion av kontor sjunker vakanserna i attraktiva lägen. Det gynnar Fabeges och vårt fastighetsbestånd som i huvudsak utgörs av moderna, flexibla kontor vilka till allra största delen ligger i attraktiva lägen. Fabege har en portfölj och en organisation som kan svara upp mot kundernas krav.

Projektverksamheten löper på som planerat i våra stora projekt. Projektet i Nöten 4, Solna strand färdigställs under senhösten och Skatteverket tar successivt sina nya kontorslokaler i bruk. Produktionen av Scandinavian Office Building har påbör-

jats så smått med grundläggningsarbeten och projektering. Det blir en fastighet i allra bästa läge i Arenastaden där vi satsar på ett koncept med mycket service till hyresgästerna. Det är ett framtidsinriktat projekt som ytterligare kommer att befästa Arenastaden som den mest dynamiska stadsdelen i Stockholmsområdet.

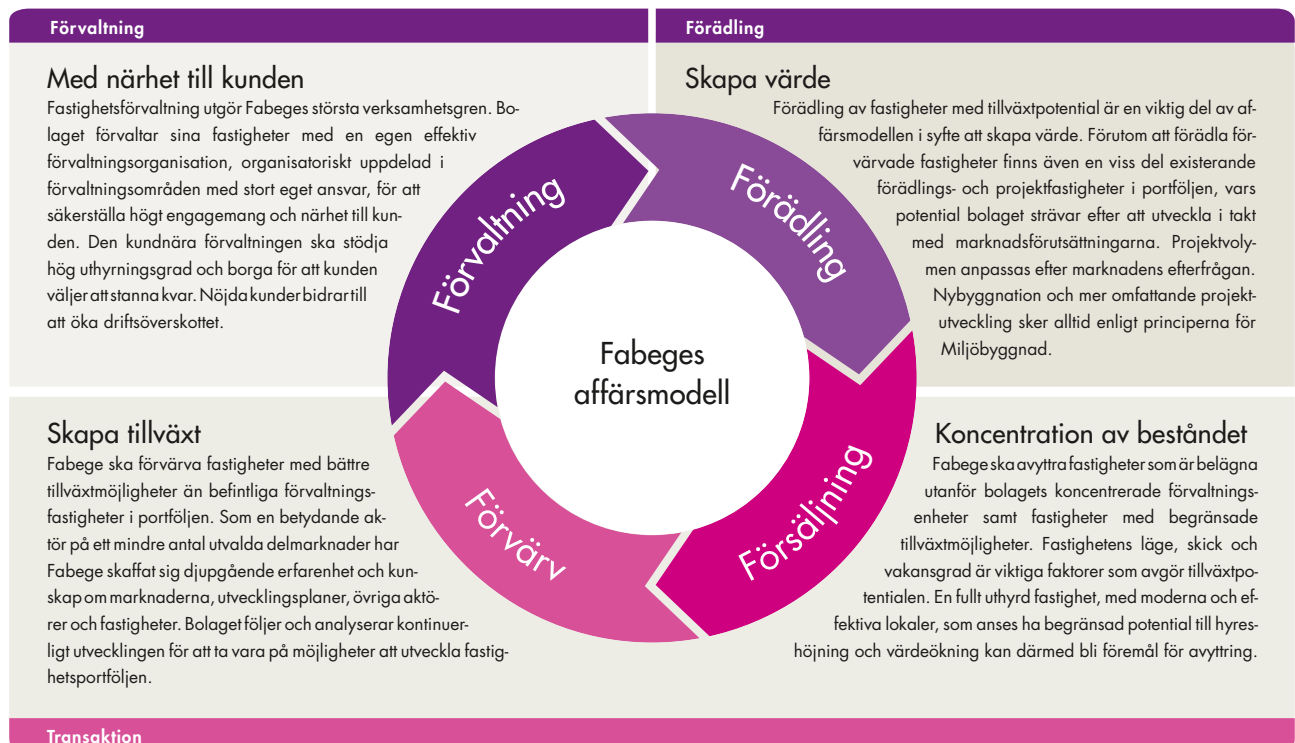
Men det är inte bara projekten som bidrar till värdetillväxt. Förbättrad uthyrningsgrad och generellt sett något högre hyresnivåer vid omförhandling gör att också förvaltningsportföljen ökat i värde. Vi har under kvartalet klarat av flera viktiga omförhandlingar som bidrar till hög återköpsgrad och stabilitet i hyresportföljen.

De affärer som annonserats under första halvåret är samtliga i linje med vår strategi att avyttra fastigheter på oprioriterade marknader och med liten utvecklingspotential för Fabege. Samtliga affärer bidrar till att Fabeges kassaflöde stärks samtidigt som vi realiserar värden. Vi fortsätter att satsa på expansion, framför allt på våra delmarknader där vi har goda förutsättningar att fortsätta skapa tillväxt i både

värden och kassaflöden. De investeringar vi gör i den egna projektportföljen skapar värde och risken och möjligheten ligger i våra egna händer till skillnad mot om vi investerar i redan färdigutvecklade fastigheter då man är mer i händerna på konjunkturen. Fokus kommer alltså ligga på en hög nettouthyrning som skapar förutsättningar för fortsatt projektutveckling och ger oss möjlighet att realisera den potential som finns i vår projektportfölj. Genom försäljningar och värdetillväxt har balansräkningen stärkts.

Sammanfattningsvis är jag nöjd med att alla våra affärsområden bidrar till det totala resultatet. Jag ser fram emot en höst med hög aktivitet där vi fortsätter att skapa värde genom att attrahera kunder till våra attraktiva fastigheter och projekt.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör



Resultat¹⁾

Den starka nettouthyrningen under föregående år och färdigställda projekt innebar ökade hyresintäkter och förbättrat driftöverskott. Även förädlingsverksamheten och realiserade värdeförändringar bidrog till den fortsatt positiva utvecklingen.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Periodens resultat före skatt minskade till 1 239 Mkr (1 327). Trots ökat driftnetto minskade resultatet före skatt i jämförelse med föregående år då de orealiserade värdeförändringarna i fastighetsportföljen var höga föregående år. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 031 Mkr (-826) motsvarande 6:25 kr per aktie (-5:09). Föregående års resultat belastades med 1 900 Mkr avseende reservering för pågående skatteärenden.

Hyresintäkterna ökade till 1 032 Mkr (920) och driftöverskottet ökade till 704 Mkr (617). Ökningen av hyresintäkter berodde på positiv nettouthyrning och färdigställda projektfastigheter. Överskottsgraden ökade till 68 procent (67) trots att driftresultatet belastats med högre kostnader till följd av den snörিকা och kalla vintern. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 14 procent och driftnettot med cirka 15 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 95 Mkr (146) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 430 Mkr (809). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 206 Mkr (294) var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser samt marginellt lägre avkastnings-

krav. Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring med 224 Mkr (515), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -21 Mkr (-1) främst till följd av höga initiala kostnader i Sweden Arena Management som driver Friends Arena. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 414 Mkr (90). Högre långräntor medförde att undervärdet i derivatportföljen minskade kraftigt under perioden. Räntenettet ökade till -353 Mkr (-308) till följd av ökad belåning och något högre snittränta.

SKATT

Periodens skatt uppgick till -208 Mkr (-2 153). I föregående års skattekostnad ingår reservering om 1 900 Mkr för pågående skatteärenden. Löpande skatt beräknades med 22 procent på beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skatteintäkt om 52 Mkr.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav en likviditetsförändring om 498 Mkr (473). Efter ökning av rörelsekapitalet med 722 Mkr (340), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastighe-

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-jun 2013	jan-jun 2012
Förvaltningsresultat	312	294
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	206	294
Bidrag Förvaltning	518	588
Förvaltningsresultat	-12	-12
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	224	515
Bidrag Förädling	212	503
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	95	146
Totalt bidrag från verksamheten	825	1 237

ter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om -224 Mkr (133). Investeringar översteg fastighetsförsäljningar med 186 Mkr (712). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om -187 Mkr (12). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 13 Mkr (86).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 30 juni 2013 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,2 år. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 631 Mkr (18 035),

¹⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2012 och för balansposter per 31 december 2012.

Kvartal 2 i korthet²⁾

APRIL-JUNI 2013

- Fortsatt stabil hyresmarknad med god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 32 Mkr (76) och nettouthyrningen uppgick till 18 Mkr (43).
- Förvaltningsresultatet ökade till 165 Mkr (157) till följd av ökade hyresintäkter genom god nettouthyrning och färdigställda projekt.
- Överskottsgraden ökade till 72 procent (70).
- Fastighetsportföljen visade en orealiserad värdetillväxt med 211 Mkr (403) varav projekt 112 Mkr (293).
- Undervärdet i derivatportföljen minskade med 229 Mkr (120) till följd av högre långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 515 Mkr (-1 387).

²⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden april-juni 2012 och för balansposter per 31 december 2012.

med en genomsnittlig ränta om 3,93 procent exklusive och 4,03 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 3,0 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindingstiden för rörliga lån var 70 dagar.

Fabeges derivatportfölj var oförändrad sedan årsskiftet och bestod av ränteswap-avtal om totalt 7 000 Mkr med förfall till och med 2021 och en fast årlig ränta mellan 1,87 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swapar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2013 och 2018. För 78 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 2013 till 438 Mkr (854). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskarakter och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per halvårsskiftet till 2 515 Mkr (2 740). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 30 juni till 2 841 Mkr. Vidare hade Fabege per halvårsskiftet utestående obligationer om

totalt 1 045 Mkr inom ramen för det obligationsprogram som lanserades i december 2011. Programmet, som har en total ram om 5 000 Mkr, lanserades via det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF). Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFF ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,3 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. Fabege innehar även en treårig säkerställd fastighetsobligation om 1 170 Mkr, som emitterades i februari.

Under andra kvartalet förlängde Fabege låneavtal om totalt 4 900 Mkr på löptider mellan ett och tre år. I samband med detta har de totala faciliteterna minskats med 600 Mkr.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 11 Mkr, vilka huvudsakligen avser kostnader för uttag av nya pantbrev och uppläggningskostnader för nya låneavtal och obligationsprogram. Uppläggningskostnader för låneramar periodiseras över avtalens löptid.

I den totala lånevolymen per halvårsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 548 Mkr, vars räntor om 9 Mkr är aktiverade.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 12 039 Mkr (11 382) och soliditeten till 35 procent (34). Eget kapital per aktie uppgick till 73 kr (70). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 84 kr (81).

Ränteförfallstruktur per 30 juni 2013

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	5 425	6,51*	29
1-2 år	1 206	2,48	6
2-3 år	300	3,70	2
3-4 år	4 200	2,71	23
4-5 år	4 000	3,46	21
> 5 år	3 500	2,48	19
Totalt	18 631	3,93	100

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

Låneförfallstruktur per 30 juni 2013

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 515
< 1 år	3 760	711
1-2 år	6 210	4 477
2-3 år	6 375	6 275
3-4 år	41	41
4-5 år	110	110
> 5 år	4 976	4 502
Totalt	26 472	18 631

Fastighetsförsäljningar jan-jun 2013

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Masugnen 7	Bromma	Kontor	11 427
Kvartal 2			
Fiskaren Större 3	Södermalm	Bostäder	2 603
Murmästaren 7	Kungsholmen	Kontor	3 070
	Hammarby		
Skeppshandeln 1	Sjöstad	Projekt	0
Söderbymalm 3:405 (del av)	Haninge	Kontor	3 000
Totalt fastighetsförsäljningar			20 100

Fastighetsköp jan-jun 2013

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1 och 2			
Inga köp			
Totalt fastighetsköp			0

Verksamheten

Hyresmarknaden i Stockholm var fortsatt stabil i inledningen av året. Investeringstakten var hög och fastighetsportföljen visade värdetillväxt, både genom projekt och genom förbättrade kassaflöden i förvaltningsportföljen. Fastighetsförsäljningarna under perioden gav också ett bra bidrag till det totala resultatet.

FABEGES 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 utgör Fabeges huvudmarknader. Den 30 juni 2013 ägde Fabege 92 fastigheter med ett samlat hyresvärde 2,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 32,2 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 3,2 Mdkr. Den minskade projektvolymen beror på att flera större pro-

jektfastigheter färdigställdes i slutet av förra året. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 93 procent (90). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var oförändrat 93 procent (93).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 79 Mkr (185) medan nettouthyrningen var 23 Mkr (131). Föregående års goda nettouthyrning inkluderade uthyrningen till Skatteverket om 60 Mkr. Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt

ökade med i genomsnitt 7 procent. Det är en relativt stor andel kontrakt som har omförhandlats under perioden.

Större uthyrningar under perioden avsåg ytterligare uthyrning till Skatteverket genom utökning i fastigheten Nöten 4, Solna Strand, samt avtal med SATS i Luma 1, Hammarby Sjöstad. Nettouthyrningen belastades av en större uppsägning.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under första kvartalet avyttrades fastigheten Masugnen 7 (Bromma) till JM. Under andra kvartalet avyttrades tre fastigheter i

en affär med Balder, varav den största fastigheten avsåg Skeppshandeln 1 som är under uppförande i Hammarby Sjöstad. Dessutom avyttrades del av en fastighet i Haninge. De sammanlagda köpeskillningarna uppgick till 1 055 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 95 Mkr före skatt och 147 Mkr efter skatt.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Drygt 35 procent av fastigheterna externvärderades per 30 juni 2013 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 32,2 Mdkr (31,6).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 430 Mkr (809). Det genomsnittliga avkastningskravet sjönk något under perioden och uppgick avrundat till 5,6 procent.

Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 206 Mkr (294) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog till en värdeförändring om 224 Mkr (515) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

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

Ambitionen för 2013 är fortsatt hög takt i utvecklingen av projektportföljen. Totalt uppgick investeringarna under perioden till 709 Mkr (868) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 31 procent.

Avslutade projekt

Under första kvartalet 2013 färdigställdes projektet i fastigheten Uarda 1 Sjökvarteret och hyresgästerna har flyttat in. Projektet

var den första fasen av tre i fastigheten. Under kvartalet fattades beslut om byggnation av nästa etapp.

Större pågående projekt

Projektet i Nöten 4 (Solna Strand) löper på enligt plan. Etapp 1 färdigställdes planenligt i november och har tagits i bruk av Skatteverket. Nu pågår ombyggnation och anpassning i resterande etapper med inflyttning i slutet av 2013 och början av 2014. Fastigheten är fullt uthyrd.

Även projektet avseende uppförande av Skeppshandeln 1 (Hammarby Sjöstad) löper på som planerat. Fastigheten såldes under andra kvartalet till Balder som tillträtt, men Fabege ansvarar för att projektet färdigställs.

Tidigare beslutad byggnation av en ny kontorsfastighet på del av fastigheten Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad löper på. Byggnaden utgör en del av den skärm som krävs mellan värmeverket och den sedan tidigare avyttrade bostadstomten. För närvarande pågår arbeten med stommontage. Uthyrningsarbetet pågår och byggnaden beräknas vara färdigställd för inflyttning i maj 2014.

Under andra kvartalet påbörjades investeringen i Nationalarenan 8 (Scandinavian Office Building). Den totala investeringen inklusive förvärv av byggrätter kommer att uppgå till ca 1,3 Mdkr. Arbetet med grundläggning och projektering pågår. Byggstart med bl.a. stomresning är planerad till hösten 2013. Samtidigt pågår arbetet med profilering och uthyrning av fastigheten.

SEGMENTRAPPORTERING

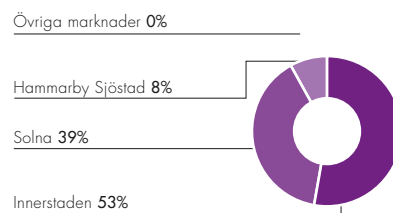
Under andra kvartalet återfördes en fastighet från förädling till förvaltning. Ytterligare en fastighet omklassificerades från förvaltning till förädling.

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 674 Mkr (555) motsvarande 69 procent överskottsgrad (68). Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93). Förvaltningsresultatet uppgick till 312 Mkr (294). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 301 Mkr (328).

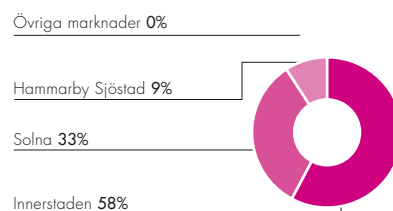
Fördelning av marknadsvärde

30 juni 2013

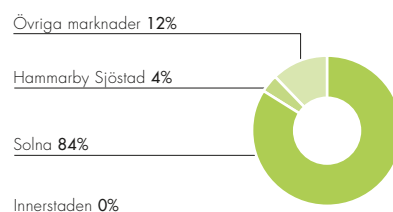
Hela fastighetsbeståndet 32,2 Mdkr



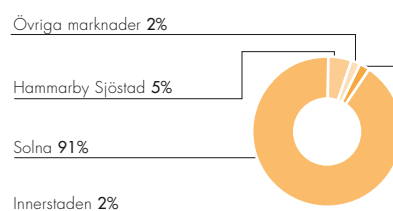
Förvaltningsfastigheter 29,0 Mdkr



Förädlingsfastigheter 0,2 Mdkr



Projektfastigheter 3,0 Mdkr



Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 30 Mkr (62) motsvarande 61 procent överskottsgrad (61).

Förvaltningsresultatet uppgick till -12 Mkr (-12). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 224 Mkr (627).



Pågående projekt >50 Mkr 30 juni 2013

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, %, yta ¹⁾	Bedömt hyres- värde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q1-2014	53 237	100	101	1 157	750	539
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	40 000	0	104	100	1 311	75
Båtturen 2 (del av)	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1-2014	2 823	27	7	46	76	24
Summa				96 060	56%	212	1 303	2 137	638
Övriga Mark och Projektfastigheter							1 702		
Övriga Förädlingsfastigheter							214		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							3 219		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 30 juni 2013.

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 212 Mkr (fullt uthyrd) från 30 Mkr i löpande årshyra per 30 juni 2013.

Fastighetsbestånd 30 juni 2013

	30 juni 2013					1 januari – 30 juni 2013		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighets- kostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	71	999	28 999	2 187	93	977	-248	729
Förädlingsfastigheter ¹⁾	5	36	214	24	82	9	-6	3
Mark och projektfastigheter ¹⁾	16	90	2 959	116	81	41	-12	29
Summa	92	1 125	32 172	2 327	93	1 027	-266	761
Varav Innerstaden	35	470	16 865	1 218	93	547	-151	396
Varav Solna	37	518	12 560	887	92	391	-84	307
Varav Hammarby Sjöstad	13	123	2 645	217	88	86	-29	57
Varav Övriga	7	14	102	5	86	3	-2	1
Summa	92	1 125	32 172	2 327	93	1 027	-266	761
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-55
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								706³⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

²⁾ I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 115 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 juni 2013) ej avräknade.

³⁾ Tabellen avser Fabegas fastighetsbestånd per 30 juni 2013 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 706 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 704 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-juni 2013.

Segmentrapportering i sammandrag¹⁾

Belopp i Mkr	Förvaltning jan-jun 2013	Förädling jan-jun 2013	Totalt jan-jun 2013	Förvaltning jan-jun 2012	Förädling jan-jun 2012	Totalt jan-jun 2012
Hyresintäkter	983	49	1 032	818	102	920
Fastighetskostnader	-309	-19	-328	-263	-40	-303
Driftsöverskott	674	30	704	555	62	617
<i>Överskottsgrad, %</i>	<i>69</i>	<i>61</i>	<i>68</i>	<i>68</i>	<i>61</i>	<i>67</i>
Central administration och marknadsföring	-27	-3	-30	-20	-6	-26
Räntenetto	-319	-34	-353	-240	-68	-308
Resultatandelar i intressebolag	-16	-5	-21	-1	0	-1
Förvaltningsresultat	312	-12	300	294	-12	282
Realiserade värdeförändringar fastigheter	95	0	95	34	112	146
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	206	224	430	294	515	809
Resultat före skatt per segment	613	212	825	622	615	1 237
Värdeförändringar räntederivat och aktier			414			90
Resultat före skatt			1 239			1 327
Fastigheter, marknadsvärde	28 999	3 173	32 172	23 818	6 976	30 794
Uthyrningsgrad, %	93	81	93	93	73	90

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

Övrig finansiell information

PERSONAL

Vid periodens slut var 132 personer (122) anställda i Fabegekoncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 71 Mkr (54) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 361 Mkr (-28). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2013 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. Efter beslut i styrelsen avyttrades i inledningen av året återstående post återköpta aktier, totalt 1 836 114 aktier, på Stockholmsbörsen. Bolagets innehav av egna aktier uppgick därefter till noll. Inga återköp har genomförts under perioden.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDEN

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabegekoncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även Fabeges årsredovisning 2012 sidorna 63–64). Affärerna härrör från Tornet, gamla Fabege och Wihlborgs under åren 2003–2005. Till följd av att Skatteverket accepterat Fabeges angivna skattemässiga restvärden i ett antal affärer har den sammanlagda upptaxeringen sedan årsskiftet minskat med 605 Mkr till 7 763 Mkr. Besluten har efter denna justering medfört sammanlagda skattekrav inklusive tillägg och avgifter om totalt 2 484 Mkr.

Den 30 maj 2012 lämnade Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) besked i det s.k. Cypern-ärendet. HFDs besked innebär att skatteflyktlagen ansetts vara tillämplig i Cypern-ärendet och att transaktionen ska belastas med skatt. Mot bakgrund av HFDs dom och det osäkra rättsläget som därmed uppkommit beslutade Fabege att reservera 1 900 Mkr. Beloppets storlek är grundat på en genomgång och bedömning av varje enskilt ärende. Skillnaden mot Skatteverkets krav beror på ärenden där det uppenbart inte finns några paralleller med HFDs dom eller där Fabege bedömer att bevelsesgrunderna i Skatteverkets framställan är felaktiga. Resterande belopp i enlighet med Skatteverkets totala krav, dvs cirka 600 Mkr, redovisas i likhet med tidigare som en eventualförpliktelse.

Sammanfattningsvis bestrider Fabege starkt de skattekrav som Skatteverket och Förvaltningsrätten beslutat om och beslutet har överklagats. Fabeges uppfattning är oförändrat att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Fabege anser att Skatteverket och Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domsluten därmed är felaktiga. Fabege gör också bedömningen att HFDs dom i Cypern-målet inte är omedelbart tillämplig på Fabeges ärenden då det finns såväl organisatoriska som affärsmässiga skäl till hur de aktuella transaktionerna genomförts. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna, Skatteverkets argumentation och de aktuella domarna.

Processerna drivs nu vidare i Kammarrätten. Kammarrätten har lämnat besked om att domar inte kommer att avgis innan

den 30 september 2013. Fabege kan med en stark balansräkning och tillgängliga kreditfaciliteter hantera en eventuell kommande skattebetalning.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. En mer utförlig beskrivning framgår av riskavsnittet i årsredovisningen 2012 (sidorna 38–41). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i riskanalysen samt i känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen 2012 (sidorna 62–63).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av riskavsnittet och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2012. Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2012 (sidorna 42–43 och 75).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2012. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Fabege har tecknat ett nytt avtal med Svenska Spel om uthyrning av lokaler i fastigheten Uarda 1, Arenastaden. Uthyr-



ningen innebär att Fabege investerar 569 Mkr i nästa etapp i Uarda 1. Hyresvärdet uppgår till ca 25 Mkr årligen inklusive moms-kompensation och inflyttning är beräknad till februari 2016. Svenska Spel är sedan tidigare hyresgäst hos Fabege varför nettouthyrningen inte påverkas.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fabege upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper

och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument och låneskulder sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning endast kan ske till par och därmed inte ger upphov till någon resultat effekt för Fabege. Bankerna beslutar om stängning ska ske.

Aktieinnehav har kategoriserats som "Finansiella tillgångar" som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser. Då dessa saknas fastställs det verkliga värdet genom egen värderingsteknik.

Från och med 2013 tillämpar Fabege den ändrade IAS 19 där den huvudsakliga förändringen för Fabege är att den så kallade korridorregeln har försvunnit. Det innebär att alla aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat när de uppstår. En annan förändring är att en räntesats tillämpas och beräknas på nettot av pensionsskulden och förvaltningstillgångarna, istället för olika räntesatser för skulden och tillgångarna.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 5 juli 2013

Erik Paulsson
Styrelseordförande

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Gustaf Hermelin
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Pär Nuder
Styrelseledamot

Svante Paulsson
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Styrelseledamot

Christian Hermelin
Styrelseledamot och verkställande direktör

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

Följ utvecklingen på webben!

Varmt välkommen att besöka Fabeges webbplats som är en av våra främsta kanaler för information om företaget och vår verksamhet. Målsättningen är att kontinuerligt förse dig med aktuell och relevant information.

Webbplatsen innehåller information om företaget, dess verksamhet och strategier. Där finns även finansiell information, aktiedata, information om våra fastigheter och pågående projekt och mycket annat. Här finns möjlighet att söka bland våra lediga lokaler och hyresgäster hittar enkelt kontaktuppgifter eller annan information som är kopplad till den fastighet de sitter i.



Kalender

Delårsrapport juli–september	16 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	6 februari 2014
Årsredovisning 2013	mars 2014

Fabegeaktien

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

Aktieutvecklingen



De 15 största aktieägarna¹⁾ 31 maj 2013

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova Inter AB	24 691 092	14,9	14,9
BlackRock fonder	8 938 454	5,4	5,4
SEB fonder	8 568 654	5,2	5,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 290 817	4,4	4,4
Öresund Investment AB	7 000 736	4,2	4,2
SHB fonder	5 304 874	3,2	3,2
Norges Bank Investment Management	5 011 116	3,0	3,0
Mats Qviberg o fam	3 709 244	2,2	2,2
Fjärde AP-fonden	2 996 812	1,8	1,8
Henderson fonder	2 752 616	1,7	1,7
ENA City AB	2 711 000	1,6	1,6
Swedbank Robur fonder	2 629 921	1,6	1,6
Nordea fonder	2 458 505	1,5	1,5
Principal fonder	1 635 304	1,0	1,0
Andra AP-fonden	1 611 576	1,0	1,0
Övriga utländska aktieägare	38 962 783	23,6	23,6
Övriga svenska aktieägare	39 118 068	23,7	23,7
Totalt	165 391 572	100,0	100,0
Innehav egna aktier	0	0,0	0,0
Totalt antal registrerade aktier	165 391 572	100,0	100,0

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

En uppdaterad ägarlista per den 30 juni 2013 publiceras på Fabeges webbplats i mitten av juli månad.

Källa: SIS Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per en 31 maj 2013.

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

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

ädling.

HYRESVÄRDE

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för uthyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

KONTRAKTSVÄRDE

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

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING

Tecknade nyhyrningar under perioden minus uppsägningar för avlytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SEGMENTRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten

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

Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	2013 apr-jun	2012 apr-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2012 jan-dec	Rullande 12 mån jul 12-jun 13
Hyresintäkter	519	467	1 032	920	1 869	1 981
Fastighetskostnader	-145	-140	-328	-303	-605	-630
Driftsöverskott	374	327	704	617	1 264	1 351
Överskottsgrad, %	72%	70%	68%	67%	68%	68%
Central administration och marknadsföring	-16	-13	-30	-26	-64	-68
Räntenetto	-176	-156	-353	-308	-644	-689
Resultatandelar i intressebolag	-17	-1	-21	-1	137	117
Förvaltningsresultat	165	157	300	282	693	711
Realiserade värdeförändringar fastigheter	15	145	95	146	167	116
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	211	403	430	809	1 409	1 030
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	229	-120	417	100	-190	127
Värdeförändringar aktier	-1	-11	-3	-10	-47	-40
Resultat före skatt	619	574	1 239	1 327	2 032	1 944
Aktuell skatt	0	-1 900	0	-1 900	-1 900	0
Uppskjutet skatt	-104	-61	-208	-253	-220	-175
Periodens/Årets resultat	515	-1 387	1 031	-826	-88	1 769
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet						
Omvärderingar av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	0	-6	-6
Periodens/Årets totalresultat	515	-1 387	1 031	-826	-94	1 763
Resultat per aktie, kr	3,11	-8,55	6,25	-5,09	-0,54	10,77
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	162,2	165,4	162,2	163,6	163,7
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	164,9	162,2	164,9	162,2	162,4	163,7

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2013	30 jun 2012	31 dec 2012
Tillgångar			
Fastigheter	32 172	30 794	31 636
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	1 434	989	1 398
Omsättningstillgångar	988	469	474
Likvida medel	13	86	200
Summa tillgångar	34 608	32 339	33 709
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 039	10 577	11 382
Avsättningar	959	797	753
Räntebärande skulder ¹⁾	18 631	17 833	18 035
Derivatinstrument	438	564	854
Ej räntebärande skulder	2 541	2 568	2 685
Summa eget kapital och skulder	34 608	32 339	33 709
Soliditet, %	35	33	34
Eventualförpliktelser	1 774	1 559	2 124

¹⁾ Varav kortfristiga 3 227 Mkr (3 975).

Koncernens rapport över förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2012-01-01 enligt fastställt rapport över finansiell ställning	11 890	11 890	-
Effekt av byte av redovisningsprincip	-16	-16	-
Eget kapital 2012-01-01 justerat i enlighet med ny redovisningsprincip	11 874	11 874	-
Avyttring egna aktier	89	89	-
Kontantutdelning	-487	-487	-
Periodens resultat	-88	-88	-
Övrigt totalresultat	-6	-6	-
Eget kapital 2012-12-31	11 382	11 382	-
Avyttring egna aktier	122	122	-
Kontantutdelning	-496	-496	-
Periodens resultat	1 031	1 031	-
Övrigt totalresultat	-	-	-
Eget kapital 2013-06-30	12 039	12 039	-

Derivatinstrument

Derivatinstrument klassificeras som räntebärande skulder i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a, med undantag av de stängningsbara swaparna som värderas enligt nivå 3, IFRS 7. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad, Värdeförändringar räntederivat. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

IFRS, nivå 3	Koncernen		Moderbolaget	
	30 jun 2013	31 dec 2012	30 jun 2013	31 dec 2012
Ingående värde	-577	-532	-577	-532
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar	213	-45	213	-45
Förfall	0	0	0	0
Utgående värde	-364	-577	-364	-577
Bokfört värde	-364	-577	-364	-577

Värdeförändringen om 213 Mkr (-45) avser i sin helhet derivatinstrument som bolaget innehar vid kvartalets utgång och framgår av rapport över totalresultat.

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2012 jan-dec
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	819	764	1 431
Central administration	-30	-26	-64
Betalt finansnetto	-291	-265	-615
Betald inkomstskatt	0	0	0
Förändring övrigt rörelsekapital	-722	-340	-247
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-224	133	505
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 036	-1 019	-2 191
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	910	306	1 236
Övriga investeringar (netto)	-60	1	-306
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-186	-712	-1 261
Utdelning till aktieägarna	-496	-487	-487
Avyttring egna aktier	122	-	89
Förändring räntebärande skulder	597	1 078	1 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	223	591	882
Förändring likvida medel	-187	12	126
Likvida medel vid periodens början	200	74	74
Likvida medel vid periodens slut	13	86	200

Koncernens nyckeltal

Belopp i Mkr	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2012 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,8	11,2	9,0
Avkastning på eget kapital, %	17,6	-14,7	-0,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,4	2,3
Soliditet, %	35	33	34
Belåningsgrad fastigheter, %	58	58	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,7	1,6
Aktierelaterade¹⁾			
Periodens resultat per aktie, kr	6,25	-5,09	-0,54
Eget kapital per aktie, kr	73	65	70
Kassaflöde per aktie, kr	2,57	2,65	4,52
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	162 225	163 555
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 933	162 225	162 391
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	92	96	95
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	32 172	30 794	31 636
Uthyrbar yta, kvm	1 125 000	1 109 000	1 130 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	90	92
Överskottsgrad, %	68	67	68

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2012 jan-dec
Intäkter	71	54	100
Kostnader	-101	-85	-180
Finansnetto	-31	-98	627
Resultatandel intressebolag	4	-	-
Värdeförändringar räntederivat	417	100	-190
Värdeförändringar aktier	1	1	0
Resultat före skatt	361	-28	357
Skatt	-80	6	-21
Periodens/Årets resultat	281	-22	336

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2013	30 jun 2012	31 dec 2012
Andelar i koncernföretag	12 992	13 328	12 992
Övriga anläggningstillgångar	38 467	40 218	42 061
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>37 780</i>	<i>39 913</i>	<i>41 311</i>
Övriga omsättningstillgångar	130	152	58
Likvida medel	11	85	199
Summa tillgångar	51 600	53 783	55 310
Eget kapital	10 227	9 873	10 320
Avsättningar	67	67	67
Långfristiga skulder	37 954	37 909	38 200
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>23 074</i>	<i>25 919</i>	<i>27 126</i>
Kortfristiga skulder	3 352	5 934	6 723
Summa eget kapital och skulder	51 600	53 783	55 310



Detta är Fabege

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning av kontorslokaler och fastighetsutveckling.

Bolagets verksamhet är starkt koncentrerad till tre delmarknader med hög tillväxt i stockholmsområdet; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Fabege erbjuder attraktiva och effektiva lokaler, främst för kontor, men även för butiker och andra verksamheter.

Fabege förvaltar ett väl positionerat fastighetsbestånd och fastighetsportföljen utvecklas ständigt genom förädling, försäljningar och förvärv. Genom samlade fastighetskluster skapas ökad kundnähet och tillsammans med en omfattande marknadskännetdom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per 30 juni 2013 ägde Fabege 92 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 32,2 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,3 Mdkr.

Frågor kring rapporten besvaras av:

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

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

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 andra kvartalets resultat den 9 juli 2013.

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 5 juli 2013.

Fabege AB (publ)
Box 730, 169 27 Solna
Besök: Pyramidvägen 7, 169 56 Solna
Telefon: 08-555 148 00
Fax: 08-555 148 01
E-post: info@fabege.se
Internet: www.fabege.se
Organisationsnummer: 556049-1523
Styrelsens säte: Stockholm

**Fabege**