

Faberge Delårsrapport

Januari–juni 2008

- Hyresintäkterna ökade till 1 125 Mkr (1 021)
- Resultat efter skatt minskade till 523 Mkr (865) och vinst per aktie efter utspädning till 3,10 kr (4,60)
- Resultat löpande förvaltning ökade till 220 Mkr (212)
- Överskottsgraden ökade till 65 procent (61)
- Uthyrningsgraden ökade till 93 procent (91)

Faberge i sammandrag

	2008 april–juni	2007 april–juni	2008 jan–juni	2007 jan–juni	2007 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	564	504	1 125	1 021	2 066
Driftsöverskott, Mkr	382	316	726	622	1 312
Resultat efter finansiella poster, Mkr	92	541	440	961	2 066
Resultat efter skatt, Mkr	135	509	523	865	1 812
Resultat löpande förvaltning, Mkr	123	109	220	212	463
Vinst per aktie efter utspädning, kr	0,81	2,75	3,10	4,60	9,98
Överskottsgrad, %	68	63	65	61	64
Soliditet, %	-	-	35	38	36
Uthyrningsgrad, %	-	-	93	91	92

Andra kvartalet i korthet¹⁾

Resultat efter skatt uppgick till 135 Mkr (509). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar avseende fastigheter om -95 Mkr (184). Värdeförändringarna var främst hänförliga till ökade avkastningskrav. (Se även sid 6.) Uppskjuten skatt uppgick till 45 Mkr (-32), främst på grund av upplösning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar.

Överskottsgraden förbättrades med fem procentenheter till 68 procent (63) främst till följd av ökade hyresintäkter.

6 fastigheter avyttrades med ett sammanlagt resultat om 4 Mkr (114) före skatt och 72 Mkr (203) efter skatt. Koncentrationen till prioriterade marknader och förvaltningseffektiva fastighetskluster fortsatte. Faberge avyttrade bland annat en fastighet i Örebro och två i Farsta. 92 procent (89) av fastighetsportföljens totala marknadsvärde är koncentrerat till Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Hyresmarknaden var fortsatt god med stor efterfrågan på effektiva och flexibla lokaler. Nyuthyrningen uppgick till ett samlat kontrakterat årsvärde om 71 Mkr (66) medan nettouthyrningen var 23 Mkr (33). Omförhandlingar under kvartalet medförde ökade årliga hyresintäkter om 5 Mkr.

Fabeges större projekt (se tabell på sid 5) utvecklades planerligt. Under kvartalet togs beslut om ytterligare ett projekt i kvarteret Bocken vid Lästmakargatan i Stockholm City. I Bocken 39 ska det skapas ca 4 500 kvm kontor och ca 3 000 kvm bostäder.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen steg under kvartalet med 16 punkter till 4,62 procent.

Substansvärdet per aktie uppgick per 30 juni till 75 kr (76) exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter.

¹⁾Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden april-juni 2007 och för balansposter per 2007-12-31.

Marknadsöversikt

Av DTZ Sweden

Kontorshyresmarknaden i Stockholm

Under de senaste 24 månaderna har kontorshyresmarknaden i Stockholm utvecklats starkt positivt. Vakansnivåerna har förbättrats inom alla viktiga delmarknader och marknadshyrorna har ökat med 10-15 procent för bra kontorslokaler i bra lägen. Uthyrningsarbetet för de nybyggnadsprojekt som pågår har också utvecklats i bra takt och för de kontorsprojekt som skall färdigställas under 2008 och 2009 har fastighetsägarna offentliggjort uthyrningar motsvarande en uthyrningsnivå runt 70 procent av den tillkommande ytan.

Den rådande situationen på hyresmarknaden är relativt stabil. Den, visserligen avstannande, svenska ekonomin producerar utifrån gällande statistik fortfarande kontorsjobb vilket ger en fortsatt god kontorsefterfrågan i storstadsområdena på årsbasis 2008. Från hyresmarknaden får man visserligen blandade indikationer där vissa marknadsaktörer visar på en inbromsning av efterfrågan och andra generellt sett fortfarande är mycket positiva. Vakansgraden i Stockholm har under 2008 fortsatt att sjunka, om än i något långsammare takt än 2007. Det är fortfarande en stor skillnad i vakansgraden mellan bra och dåliga kontorslokaler. Vakansnivån för kontorsstocken i storstockholm bedöms vara stabil runt 10-11 procent under återstående delen av 2008. Det nya kontorsutbudet ger ingen risk för överutbud i år. Under 2009 och 2010 kommer det dock ut ett stort antal nyproducerad kontorsyta på marknaden och har inte världsekonomin vänt uppåt då kommer vakansen att tillta igen. En ökad vakans kommer i första hand att slå mot det äldre beståndet.

Hyresmässigt gör DTZ bedömningen att nivåerna ligger mycket nära toppen på innevarande hyrescykel. Generellt sett bedöms de genomsnittliga hyrorna ligga ganska still under resterande delen av 2008. När det gäller de allra bästa kontorslokalerna så finns det på årsbasis 2008 en viss potential uppåt, men det beror på hur hårda fastighetsägarna vågar vara i förhandlingarna. För närvarande ligger hyran för bästa kontorslokaler i centrala Stockholm runt 4 200-4 700 kr per kvm inkl. värme. De genomsnittliga hyrorna för motsvarande lägen ligger runt 3 500 kr per kvm. I övriga innerstaden är intervallet 2 000-3 500 kr per kvm för bra ytor. I andra attraktiva delmarknader som Solna, Marievik, Sundbyberg ligger nivåerna runt 1 700-2 500 kr per kvm för kontorslokaler av god standard.

Investeringsmarknaden i Sverige och Stockholm

Investeringsmarknaden för fastigheter i Sverige har under de tre senaste åren karaktäriserats av historiskt höga transaktionsvolym. Under inledningen av 2008 har transaktionsvolymen varit fortsatt hög även om man inte nått de nivåer som gällt för 2006 och 2007. Totalt sett så har fastigheter till ett värde av 52 miljarder kr bytt ägare fram till mitten av juni. Detta kan jämföras med 72 miljarder kr för motsvarande period under 2006 och 2007.

Investeringsviljan har generellt sett minskat och det gäller framförallt för sämre fastigheter och portföljer. Köpare och säljare har haft svårt att nå varandra och köparnas kalkyler har

pressats av framförallt hårdare finansieringskrav och till viss del av minskad hyrespotential. Tre trender som bryter mot det mönster vi sett under perioden 2005-2007 har utkristalliserats under de första två kvartalen, först och främst har andelen utländska köpare minskat mot tidigare. Vidare utgör större enskilda transaktioner, definierat som transaktioner över ett värde av 1 miljard kr, en mindre del av transaktionsvolymen än tidigare. Avslutningsvis har en större del av transaktionsvolymen koncentrerats till objekt av hög standard i större och säkrare marknader relativt 2005-2007.

Den mest attraktiva och största fastighetsmarknaden i Sverige, sett till transaktionsvolym, har sedan lång tid tillbaka varit Stockholm. Under inledningen av 2008 har drygt 50 procent, eller närmare 27 miljarder kr av den totala transaktionsvolymen i Sverige skett på stockholmsmarknaden.

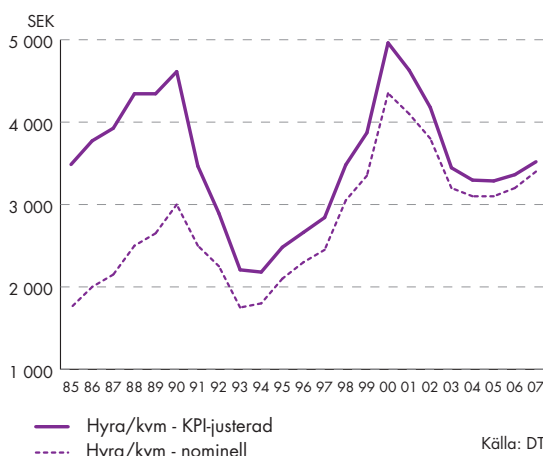
Direktavkastningskrav

Under 2008 har direktavkastningskraven, framförallt för sämre fastigheter och portföljer, rört sig uppåt. Stockholmsmarknaden har klarat sig bättre och ett antal transaktioner av enskilda kontorsfastigheter visar på att det fortfarande finns köpare som är intresserade på normaliserade direktavkastningsnivåer i intervallet 4,50-4,75 procent för fastighet i bästa läge.

För den återstående delen av 2008 gör DTZ bedömningen att direktavkastningen för kontorsfastigheter generellt sett kommer att öka. Den viktigaste fundamentala orsaken är de högre finansieringskostnaderna, de allt svårare villkoren för att få finansiering och att de förväntningar om hyresökningar som tidigare funnits inbakade i direktavkastningskraven har minskat.

DTZ gör vidare bedömningen att skillnaden i direktavkastningskraven mellan objekt av olika standard och läge, och därmed hyresutveckling, kommer att öka. Bra objekt på den relativt starka stockholmsmarknaden kommer att stå sig bra i jämförelse med objekt som inte har lika god hyresutveckling.

Medelhyresnivåer 1985-2007, Stockholm CBD-läge



Detta är Fabège

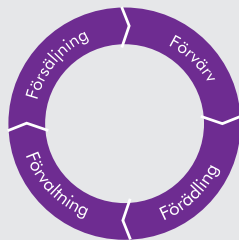
Ett starkt koncentrerat och fokuserat fastighetsbolag

Fabège erbjuder effektiva och hyresgästpassade lokaler för främst kontor men även butiker och andra verksamheter i Stockholmsområdet. Bolaget såväl förvaltar som förädlar fastigheter och projektutveckling har en framträdande plats i koncernen.

Fastighetsbeståndet är starkt koncentrerat till ett begränsat antal välbelägna delmarknader med hög utvecklingspotential. Huvuddelen av fastigheterna finns i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad där Fabège har starka marknadspositioner.

Fabèges affärsmodell

Fabège ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt förändringar i fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.



Förvärv

Förvärva fastigheter med bättre tillväxtpotentialer än befintliga förvaltningsfastigheter

Förvaltning

Kundnära förvaltning för att minska vakans och öka driftnettot

Förädling

Utveckla potentialen i förädlings- och projektportföljen

Försäljning

Avyttra fastigheter med begränsade tillväxtpotentialer

Intäkter och resultat ¹⁾

Resultat efter skatt uppgick till 523 Mkr (865) efter ökade finanskostnader och positiv skatt. Vinst per aktie efter utspädning uppgick till 3,10 kr (4,60). Resultat efter finansiella poster uppgick till 440 Mkr (961).

Hyresintäkterna var 1 125 Mkr (1 021) och driftöverskottet 726 Mkr (622). Ökningen av hyresintäkterna består till lika delar av nettoförvärv av fastigheter och hyrestillväxt i befintligt bestånd. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent och driftöverskottet med 7 procent. Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 143 Mkr (174) respektive -7 Mkr (394). Värdeförändringar på räntederivat var 2 Mkr (40). Räntenettet uppgick till -388 Mkr (-298). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,62 procent (4,28) exklusive lånelöften och 4,64 procent inklusive kostnader för lånelöften. Den senaste tidens ökning av den allmänna räntenivån avspeglas i Fabèges ökade räntekostnader under perioden. Olika räntebaser i låneavtalen medför en viss fördröjning i genomslaget på den genomsnittliga räntekostnaden. Fabège arbetar med kostnadsänkande derivat och räntebindningen i låneportföljen avser främst derivataffärerna.

Kassaflöde och finansiell ställning

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 419 Mkr (478). Efter ökning av rörelsekapitalet med 1 721 Mkr, som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om -1 302 Mkr (-328). Fastighetsförsäljningar översteg investeringar och förvärv med 712 Mkr (643). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om -590 Mkr (315).

Återköp av egna aktier uppgick till 292 Mkr (64). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 85 Mkr (75).

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 10 976 Mkr (11 415) och soliditeten till 35 procent (36).

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 757 Mkr (17 210). Av de totala skulderna utgjordes 47 Mkr av konvertibelt förlagslån samt 2 848 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 30 juni ingick lånebelopp för pågåen-

Ränteförfallostruktur per 2008-06-30

	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel %
< 1 år	18 410	4,62	98
1–2 år	347	5,00	2
2–3 år	0	0,00	0
3–4 år	0	0,00	0
4–5 år	0	0,00	0
> 5 år	0	0,00	0
Totalt	18 757	4,62	100

Övervärde derivat, 15 Mkr

Låneförfallostruktur per 2008-06-30

	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
< 1 år*	8 620	2 948
1–2 år	1 548	1 397
2–3 år	4 500	4 392
3–4 år	8 000	7 480
4–5 år	0	0
> 5 år	2 540	2 540
Totalt	25 208	18 757

Övervärde derivat, 15 Mkr

*Inklusive certifikatprogram 5 000 Mkr.

¹⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan–juni 2007 och för balansposter per 2007-12-31.

de projekt med 1 387 Mkr, vars räntor om 15 Mkr aktiverats. Lårens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 juni till 2 månader (3).

Fabeges derivatportfölj uppgick till 5 250 Mkr med löptider upp till 2 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,7 år (5,1). Av totala kreditavtal om 25 208 Mdr var 18 757 Mdr utnyttjade. Fabege har långfristiga ramavtal med finansierarna, med fastställda villkor under avtalsperioden. Av det senaste årets finansiella oro har bolaget därför endast påverkats av den del som hänför sig till höjningen av den allmänna räntenivån.

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 30 juni till 66 kr (67). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 75 kr (76).

Fabeges fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädling av fastigheter

samt projektutveckling är starkt koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader med goda tillväxtmöjligheter i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader.

Den 30 juni ägde Fabege 159 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,4 Mdr, en uthyrbar yta om 1,5 miljoner kvm och ett bokfört värde inklusive projektfastigheter om 30,1 Mdr.

Av hyresvärdet avsåg 97 procent kommersiella lokaler medan 3 procent avsåg bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 93 procent (91). För förvaltningsfastigheter uppgick uthyrningsgraden till 96 procent (95).

Nyuthyrningen uppgick under perioden till 125 Mkr (128) medan nettouthyrningen var 12 Mkr (67). Nettouthyrningen påverkades väsentligt av en större förväntad uppsägning om 40 Mkr i en blivande projektfastighet.

Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt (35 kontrakt om totalt ca 24 000 kvm) ökade med i genomsnitt 16 procent.

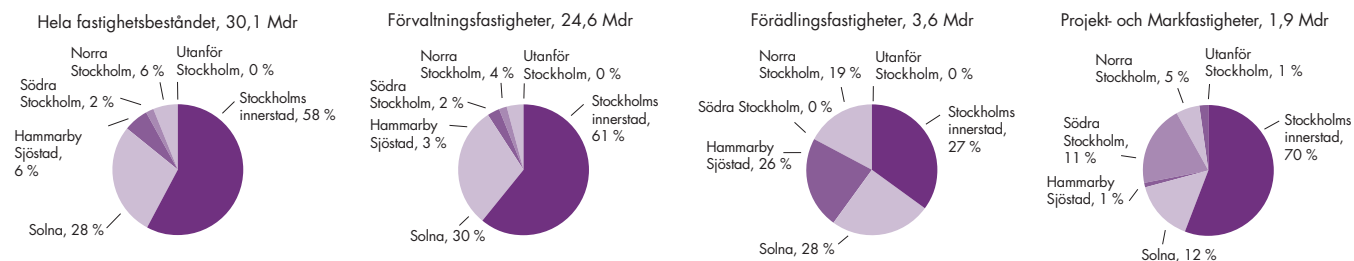
Fastighetsbestånd 2008-06-30

Marknadssegment	30 juni 2008					1 jan–30 juni 2008		
	Antal fastigheter	Uthyrbar Yta Tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	92	1 085	24 584	1 942	96	925	-242	683
Förädlingsfastigheter ¹⁾	35	302	3 577	335	82	130	-64	66
Mark o projektfastigheter ¹⁾	32	77	1 931	74	58	28	-16	12
Summa	159	1 464	30 092	2 351	93	1 083	-322	761
Varav Innerstaden	50	554	17 331	1 204	95	569	-152	417
Varav Solna	34	492	8 565	726	92	327	-79	248
Varav Hammarby Sjöstad	13	155	1 663	174	84	71	-39	32
Varav Södra Stockholm	14	47	764	59	88	28	-7	21
Varav Norra Stockholm	47	216	1 746	188	90	88	-45	43
Varav utanför Stockholm	1	0	23	0	0	0	0	0
Summa	159	1 464	30 092	2 351	93	1 083	-322	761
Kostnader för uthyrning, projektutveckling- och fastighetsadm.								-51
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadm.								710

¹ Se definitioner på sid 10.

² Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2008-06-30 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 710 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 726 Mkr förklaras av att driftsöverskott från sålda fastigheter exkluderats och förvärdade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden jan–juni 2008.

Fördelning av bokfört värde/marknadsvärde



Utvecklingen på Fabeges huvudmarknader

I Stockholm City är efterfrågan på kontorslokaler fortsatt god. Fabeges vakans är mycket låg i City och huvudsakligen hänförlig till ett par fastigheter, däribland Getingen 15 vid Norrtull, som i början av året förvärvades som projektmöjlighet med ca 7 000 kvm vakant. I juni 2008 gjordes en större nyuthyrning i fastigheten, ca 4 200 kvm till den nya myndigheten Statens skolinspektion, som flyttar in under hösten 2008. I västra City fortsätter förnyelsen kring Norra Bantorget, där Fabeges äger två fastigheter, Läraren 5 och 13. I Läraren 13, som är i det närmaste fullt uthyrd, har förädlingen av fastigheten och förnyelsen av Norra Bantorget medfört att hyresnivån höjts från ca 2 500 kr per kvm till ca 3 600 kr per kvm för de mest attraktiva ytorna. Västra City, med ett strategiskt läge i anslutning till Centralstationen, genomgår just nu en tydlig uppgradering och intresset bedöms öka ytterligare i takt med att området förnyas och utvecklas.

På Fabeges övriga innerstadsdelmarknader Kungsholmen och Södermalm är marknadsläget gott. På Kungsholmen märks en ökad efterfrågan främst inom de östra delarna, där närheten till Centralstationen och framväxten av ett förnyat västra City medför ökade hyresnivåer. Fabeges största fastighet i området, Klamparen 10, kommer att förädlas och byggas om när nuvarande hyresgäst flyttar hösten 2009. Även för västra Kungsholmen är trenden positiv när området utvecklas och förnyas, men utbudet av lokaler är stort och konkurrensen hård.

Fabeges hälftenägda projekt i Paradiset 29 – som under namnet Lindhagen blir en profilfastighet i ett unikt skyltläge vid E4/Essingeleden – utvecklas väl med en god uthyrningstakt. Marknaden på Södermalm, där Fabeges äger tre fastigheter, kan karakteriseras som stabil med låg vakansgrad.

I Solna är Fabeges viktigaste delmarknader Arenastaden (vid Solna Station) och Solna Business Park. Intresset för att etablera

Fastighetsförvärv

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Uarda 2	Arenastaden	Lager	5 586
Krejaren 2	Östermalm	Mark	-
Totalt fastighetsförvärv januari–juni 2008			5 586

Fastighetsförsäljningar

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Marievik 14	Marievik	Kontor	16 923
Marievik 19	Marievik	Kontor	20 706
Verdandi 9	Vasastan	Bostäder	1 399
Landbyska Verket 10	Östermalm	Kontor	1 266
Krejaren 2	Östermalm	Mark	-
Kvartal 2			
Axet 1/Bladet 1	Bergshamra	Kontor	31 688
Gräddö 2&4	Farsta	Kontor	14 321
Kurland 17	Vasastan	Kontor	1 798
Ånsta 20:17	Örebro	Industri	3 011
Totalt fastighetsförsäljningar januari–juni 2008			91 112

Pågående projekt >50 Mkr 2008-06-30, Mkr

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad %, Yta**	Bedömt hyresvärde	Bokfört värde 08-06-30	Beräknad investering	Varav uppberättat 08-06-30
Lammet 17	Kontor	City/Gamla Klara	Q3 2008	6 800	64	22	285	60	44
Läraren 13	Kontor	Norrmalm	Q3 2008	6 800	95	22	365	85	66
Paradiset 29 (50 %)	Butik/Kontor/Garage	Stadshagen	Q3 2009	18 100	50	29	152	380	195
Rovan 1	Kontor/Butik	Huvudsta	Q3 2009	16 400	22*	24	71	181	21
Hammarby Gård 7	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4 2008	8 900	6*	20	57	185	22
Bocken 35 och 46	Kontor	Norrmalm	Q4 2009	15 300	90	55	445	390	74
Skvaltkvarnen 1 m fl	Bostäder	Tensta/Rinkeby	2008-2011	95 300	96	102	577	600	204
Summa				167 600	77	274	1 952	1 881	626
Övriga Projekt&Markfastigheter							613		
Övriga Förädlingsfastigheter							2 943		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							5 508		

* Fastigheten har under ombyggnadstiden hyresintäkter från befintliga hyresgäster som bedöms sitta kvar under ombyggnaden.

** Operativ uthyrningsgrad per 2008-07-04.

För de största pågående projekten kan årshyran öka till 274 Mkr (fullt uthyrd) från 97 Mkr i löpande årshyra per 2008-06-30.

kontor i Arenastaden ökar stadigt. Hyrorna är stabila på nivåer kring 1 800–2 000 kr per kvm i modernare fastigheter och bedöms öka i takt med utvecklingen av området. Våren 2009 beräknas Swedbank Arena, den nya nationalarenan, och Mall of Scandinavia, Skandinavien största köpcentrum, börja byggas i Arenastaden med planerat färdigställande 2012. Förnyelsen har dock redan inletts och under andra kvartalet 2008 har upprustning av fasaderna på Fabeges fastigheter Farao 16 och 17, vid infarten till området, avslutats. I Solna Business Park är marknaden fortsatt stark med god efterfrågan och topphyror över 2 000 kr per kvm. En tydlig trend är att befintliga hyresgäster väljer att utöka sina lokaler. På nyuthyrningssidan efterfrågas lokaler i alla storlekar.

I Hammarby Sjöstad är marknaden ännu under stark utveckling. Upprustningen och förnyelsen av det tidigare industriområdet gör det till ett allt mer attraktivt kontorsläge vilket medför en positiv hyresutveckling och hyror idag på en bit över 2 000 kr per kvm i sjönära läge.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första halvåret 2008 förvärvades två fastigheter för 201 Mkr medan elva fastigheter avyttrades för 1 956 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat före skatt om 143 Mkr och efter skatt om 311 Mkr. Affärerna under perioden medförde ytterligare koncentration av beståndet till de prioriterade delmarknaderna som per sista juni svarade för 92 procent (89) av det totala fastighetsvärdet i koncernen.

Värdeförändringar på fastigheter

Ca 40 procent av fastigheterna har externvärderats per 30 juni och resterande har internvärderats med utgångspunkt i senaste värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 30,1 Mdr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under kvartalet till -95 Mkr (184). Negativa värdeförändringar avsåg nedskrivningar till följd av ökade direktavkastningskrav. Dessa har mötts av positiva värdeförändringar hänförliga till förbättrade kassaflöden i fastigheter efter justering för investeringar under perioden.

Direktavkastningskrav restvärde

	Viktat direktavkastningskrav, % Q2-08	Q1-08	Spredning
Innerstaden	5,2	5,1	4,8-6,0
Solna	6,0	5,8	5,5-6,8
Hammarby Sjöstad	6,4	6,3	6,1-7,5
Totalt	5,5	5,4	

Projekt och investeringar

Totalt investerades 857 Mkr (386) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Marievik 19, Bocken 35 och Lillsätra 3.

Större projekt (se även tabell Pågående projekt)

I Bocken 35 och 46 vid Lästmakargatan-Regeringsgatan i City pågår planenligt produktionen av de ytor, ca 13 500 kvm, som Carnegie/Max Mathiessen hyrt med planerad inflyttning under fjärde

kvartalet 2009. Under kvartalet fattades beslut om att även förädla grannfastigheten Bocken 39 och där skapa ca 4 500 kvm kontor och ca 3 000 kvm bostäder. Byggstart beräknas ske under hösten 2008.

Läraren 13 vid Norra Bantorget omfattar ca 6 800 kvm uthyrbar yta. Fastigheten har under 2007/08 genomgått total renovering invändigt. Fasadenovering pågår. Det attraktiva läget vid det förnyade Bantorget har medfört att fastigheten är i princip fullt uthyrd till goda hyresnivåer, upp till ca 3 600 kr per kvm.

I Lammet 17, mellan Drottninggatan och Vasagatan i västra City, har under andra kvartalet hyresgäst Anpassning avslutats för nya hyresgästen Unionen som därefter flyttat in. Mindre kontorsytor om totalt ca 750 kvm återstår att hyra ut. Fastigheten har ett strategiskt läge genom närheten till både Centralstationen och Citys kommersiella centrum.

Projektet i Paradiset 29/Lindhagen på Kungsholmen, som kommer att omfatta totalt 36 200 kvm handelsytor, kontor och parkering, fortgår planenligt.

I Hammarby Gård 7 i Hammarby Sjöstad pågår om- och tillbyggnad av befintlig byggnad. Förberedande arbete för ytterligare två hus har påbörjats och uthyrning av kontor pågår. Pågående projekt omfattar totalt 9 000 kvm uthyrbar yta i sjönära läge.

Personal

Vid periodens utgång var 140 personer (146) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 58 Mkr (54) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -176 Mkr (-87). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (25). Moderbolaget tillämpar RR 32 "Redovisning för juridiska personer". (Se även resultat- och balansräkning på sid 9.)

Förvärv av egna aktier

Under perioden återköptes 4 845 351 aktier för 292 Mkr (snittkurs 60,26 kr), varav 1 628 400 aktier för 86 Mkr (snittkurs 53,01 kr) under andra kvartalet. Per 30 juni 2008 ägde Fabege 3 330 300 egna aktier, motsvarande 1,97 procent av det totala antalet aktier i bolaget.



Renoveringen av fasaderna på fastigheterna Farao 16 och 17 i Arenastaden i Solna har avslutats under andra kvartalet. Efterfrågan på lokaler är god och hyresnivån ligger stabil runt 1 800 kr/kvm.

Pågående skatteärenden

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabega-koncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande 2006-12-07). Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 30 juni 2008 till 4 045 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 132 Mkr plus skattetillägg om 170 Mkr, dvs totalt 1 302 Mkr exklusive ränta. Fabega har starka skäl att bestrida Skatteverkets beslut och har överklagat dessa.

Fabega bestrider även den Kammarrättsdom som tidigare avrapporterats i årsredovisningen 2007 (se sid 40-41).

Status i de båda ärendena är fortsatt oförändrad sedan årsskiftet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas mer utförligt i känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2007 (sid 46).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändring-

ar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår av känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2007 (sid 47).

Den finansiella risken, dvs risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabegas hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2007 (sid 63).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått därefter.

Fabegas mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

Redovisningsprinciper

Fabega 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 årsredovisningslagen och tillämpar samma värderingsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

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 10 juli 2008

Erik Paulsson
Ordförande

Sven-Åke Johansson
Vice ordförande

Göte Dahlin
Ledamot

Märtha Josefsson
Ledamot

Helen Olausson
Ledamot

Svante Paulsson
Ledamot

Mats Qviberg
Ledamot

Christian Hermelin
Verkställande direktör

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

Frågor kring rapporten besvaras av:

Christian Hermelin, VD
Tel: 08-555 148 25, 0733-87 18 25

Åsa Bergström, ekonomi- och finanschef
Tel 08-555 148 29, 0706-66 13 80

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

Resultaträkningar Mkr

	2008 april–juni	2007 april–juni	2008 jan–juni	2007 jan–juni	2007 jan–dec	Rullande 12 mån juli 2007–juni 2008
Hysesintäkter	564	504	1 125	1 021	2 066	2 170
Fastighetskostnader	-182	-188	-399	-399	-754	-754
Driftsöverskott	382	316	726	622	1 312	1 416
Överskottsgrad, %	68	63	65	61	64	65
Central administration och marknadsföring	-15	-16	-32	-30	-60	-62
Realiserade värdeförändr. fastigheter	4	114	143	174	446	415
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-95	184	-7	394	893	492
Rörelseresultat	276	598	830	1 160	2 591	2 261
Utdelningar	2	60	2	60	60	2
Räntenetto	-196	-149	-388	-298	-609	-699
Värdeförändr. räntederivat	17	33	2	40	37	-1
Värdeförändr. aktier	-7	-1	-6	-1	-13	-18
Resultat efter finansiella poster	92	541	440	961	2 066	1 545
Aktuell skatt	-2	-	-3	-	-7	-10
Uppskjuten skatt	45	-32	86	-96	-247	-65
Periodens/Årets resultat	135	509	523	865	1 812	1 470
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	135	509	523	865	1 812	1 470
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	0,81	2,77	3,11	4,62	10,03	8,59
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	0,81	2,75	3,10	4,60	9,98	8,54
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	166,0	177,6	166,0	177,6	170,8	166,0
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	167,0	178,7	167,0	178,7	171,9	167,0
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	166,8	184,0	168,0	187,1	180,7	171,2
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	167,9	185,0	169,1	188,2	181,8	172,2

Balansräkningar, Mkr

	2008-06-30	2007-12-31	2007-06-30
Tillgångar			
Fastigheter	30 092	30 829	26 826
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	6	8
Finansiella anläggningstillgångar	386	387	753
Omsättningstillgångar	1 192	458	863
Likvida medel	85	75	109
Summa tillgångar	31 758	31 755	28 559
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 976	11 415	10 946
Avsättningar	1 230	1 393	1 058
Räntebärande skulder	18 757	17 210	15 414
Ej räntebärande skulder	795	1 737	1 141
Summa eget kapital och skulder	31 758	31 755	28 559
Soliditet, %	35	36	38

Förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2007-01-01	12 177	12 156	21
Nyemission, konvertering skuldebrev	2	2	-
Förändring minoritetens andel genom förhandstillträde till aktierna i Fastighets AB Tornet	-21	-	-21
Inlösen av aktier med likvid i form av aktier i Klövern	-1 251	-1 251	-
Kontantutdelning	-761	-761	-
Återköp egna aktier	-543	-543	-
Årets resultat	1 812	1 812	-
Eget kapital 2007-12-31	11 415	11 415	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	0	0	-
Kontantutdelning	-670	-670	-
Återköp egna aktier	-292	-292	-
Periodens resultat	523	523	-
Eget kapital 2008-06-30	10 976	10 976	-

Kassaflödesanalyser, Mkr

	2008 jan–juni	2007 jan–juni	2007 jan–dec
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värdeförändringar befintligt bestånd	840	767	1 706
Betalt finansnetto	-418	-289	-557
Betald inkomstskatt	-3	-	-7
Förändring övrigt rörelsekapital	-1 721	-806	491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 302	-328	1 633
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 058	-948	-4 984
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	1 788	1 704	2 231
Övriga investeringar (netto)	-18	-113	100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	712	643	-2 653
Utdelning till aktieägarna	-670	-761	-761
Återköp egna aktier	-292	-64	-543
Förändring räntebärande skulder	1 562	455	2 235
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	600	-370	931
Förändring likvida medel	10	-55	-89
Likvida medel vid periodens början	75	164	164
Likvida medel vid periodens slut	85	109	75

Nyckeltal ¹⁾

	2008 jan–juni	2007 jan–juni	2007 jan–dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,6	9,4	9,9
Avkastning på eget kapital, %	9,3	15,0	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,7	2,8
Soliditet, %	35	38	36
Belåningsgrad fastigheter, %	62	57	56
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,4	1,5
Aktierelaterade			
Periodens resultat per aktie, kr	3,10	4,60	9,98
Eget kapital per aktie, kr	66	62	67
Kassaflöde per aktie, kr	2,67	2,81	6,32
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädnings-effekt, tusental	165 981	177 590	170 823
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädnings-effekt, tusental	167 048	178 669	171 893
Genomsnittligt antal aktier före utspädnings-effekt, tusental	168 005	187 148	180 730
Genomsnittligt antal aktier efter utspädnings-effekt, tusental	169 073	188 216	181 801
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	159	168	167
Fastigheternas bokförda värde, mkr	30 092	26 826	30 829
Uthyrbar yta, kvm	1 464 000	1 420 000	1 546 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	92
Överskottsgrad, %	65	61	64

¹⁾ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädnings effekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2008-06-30 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 47 Mkr (nom 45 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 41,80 kr. Vid full konvertering tillkommer 1 066 558 aktier.

MODERBOLAGET
Resultaträkningar, Mkr

	2008 jan–juni	2007 jan–juni	2007 jan–dec
Intäkter	58	54	108
Kostnader	-99	-104	-196
Finansnetto	-131	-77	1 112
Värdeförändr. räntederivat	2	40	37
Värdeförändr. aktier	-6	-	-13
Resultat före skatt	-176	-87	1 048
Skatt	45	19	-10
Periodens/Årets resultat	-131	-68	1 038

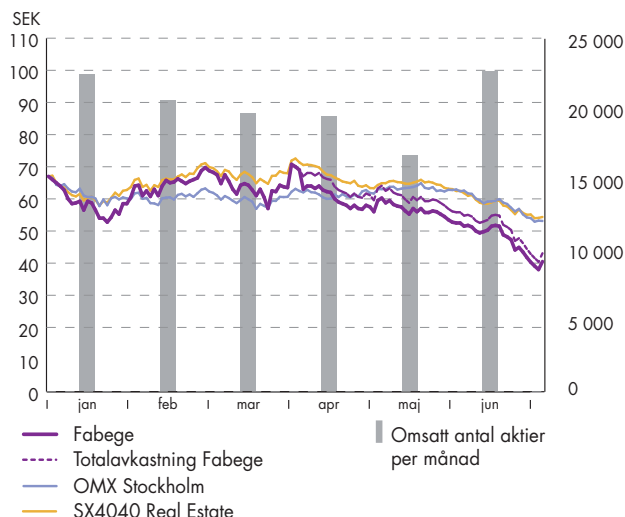
Balansräkningar, Mkr

	2008-06-30	2007-12-31	2007-06-30
Andelar i koncernföretag	15 116	15 116	15 116
Övriga anläggningstillgångar	33 665	32 313	28 387
Övriga omsättningstillgångar	87	3	57
Likvida medel	68	58	31
Summa tillgångar	48 936	47 490	43 591
Eget kapital	9 738	10 831	9 994
Avsättningar	63	62	60
Långfristiga skulder	34 757	32 776	28 253
Kortfristiga skulder	4 378	3 821	5 284
Summa eget kapital och skulder	48 936	47 490	43 591

De största aktieägarna per 30 juni 2008

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova	23 291 092	14,0
Mats O Sundqvist	19 527 800	11,8
Öresund	8 205 526	5,0
Andra AP-fonden	3 865 871	2,3
Swedbank Robur fonder	3 401 549	2,1
SEB fonder	2 850 571	1,7
Mats Qviberg med familj	2 653 636	1,6
Sjunde AP-fonden	1 633 532	1,0
DFA fonder (USA)	1 547 140	0,9
Länsförsäkringar fonder	1 381 700	0,8
Övriga utländska ägare	58 792 387	35,4
Övriga ägare	38 830 450	23,4
Totalt antal utestående aktier	165 981 254	100
Återköp av egna aktier	3 330 300	
Totalt antal registrerade aktier	169 311 554	

Aktiekursutvecklingen



Ekonomisk rapportering 2008

Delårsrapport jan–sep
Bokslutskommuniké jan–dec

4 november
5 februari 2009

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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 förädling.

Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

Hyresvärde

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprättningsinsats.

Kassaflöde per aktie

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

Kontraktvärde

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

Mark & projektfastigheter

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt under perioden.

Resultat/vinst per aktie

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

Resultat löpande förvaltning

Periodens resultat efter finansiella poster med återläggning av värdeförändringar och utdelningar belastat med 28 procent skatt.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

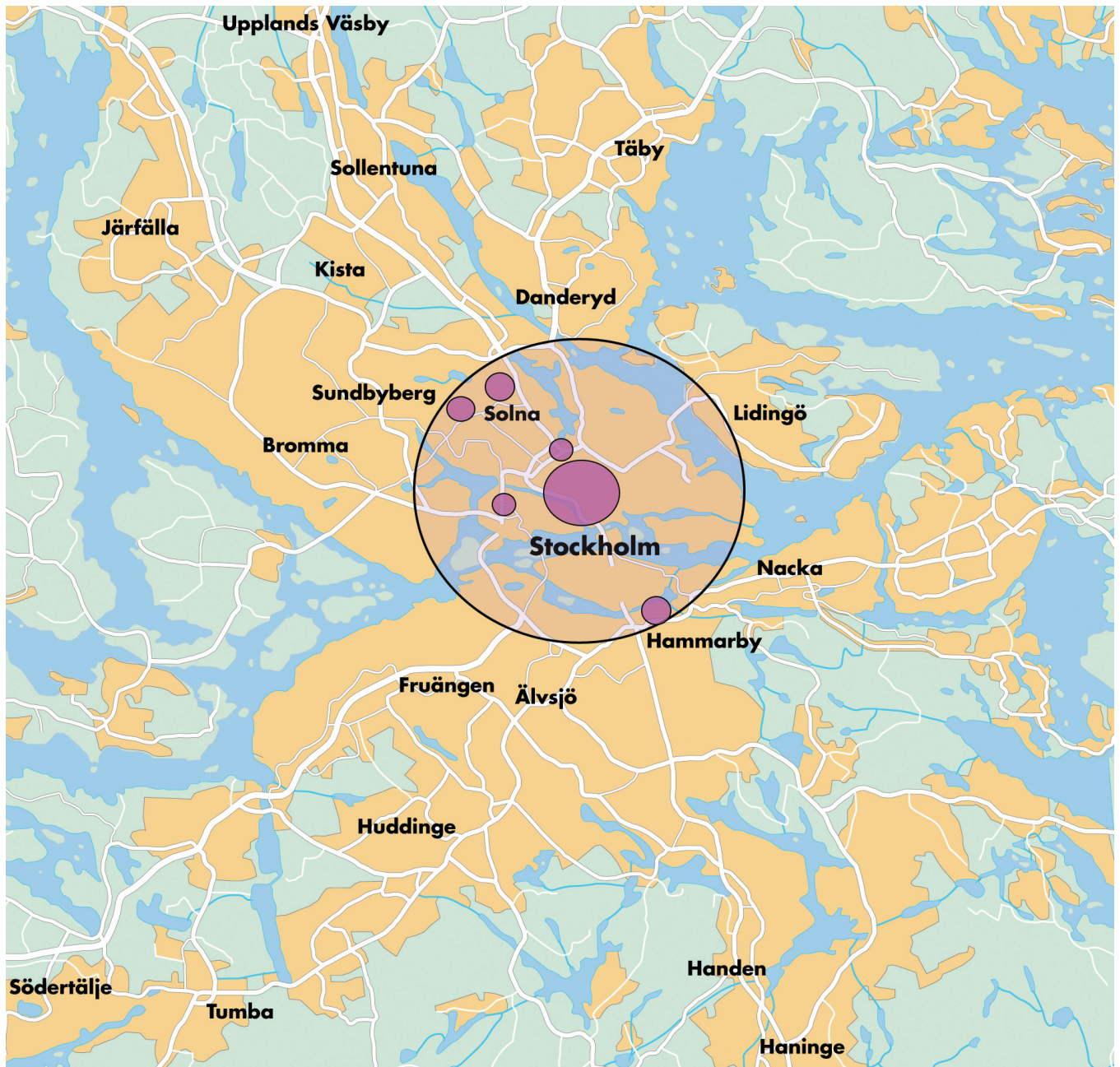
Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Överskottsgrad

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.



Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat i förvaltningseffektiva kluster och 92 procent av fastighetsportföljens totala marknadsvärde är samlat i de tre prioriterade marknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad, inom en radie av 5 km från Kungsgatan i Stockholm.



Fabège 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@fabege.se
Internet: www.fabege.se Organisationsnummer: 556049-1523, Styrelsens säte: Stockholm