

2011

Delårsrapport januari–september

- Nettouthyrningen uppgick till 1 111 Mkr (6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 728 Mkr (1 091), motsvarande 4:47 kr per aktie (6:67).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 403 Mkr (600) och hyresintäkterna uppgick till 1 346 Mkr (1 520). Förändringen mot föregående år beror på nettoförsäljning av fastigheter och högre marknadsräntor.
- Före skatt visade segmentet Förvaltning ett resultat om 1 034 Mkr (1 245) och segmentet Förädling 224 Mkr (222).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 772 Mkr (677) och på räntederivat till -263 Mkr (-107).

Nyckeltal, Mkr

	2011 juli–sep	2010 juli–sep	2011 jan–sep	2010 jan–sep
Hyresintäkter	452	495	1 346	1 520
Drifts- och centrala kostnader	-159	-159	-484	-541
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-160	-127	-459	-379
Förvaltningsresultat	133	209	403	600
Värdeförändringar	-39	517	584	724
Skatt	-22	-136	-259	-233
Resultat efter skatt	72	590	728	1 091
Överskottsgrad, %	69	71	68	68
Soliditet, %	-	-	38	37
Eget kapital per aktie, kr	-	-	71	65
Avkastning på eget kapital, %	-	-	8,5	14,1

Vd-kommentar

Sverige och den svenska fastighetsmarknaden står stark i en försvagad omvärld. Stockholmsregionen fortsätter att växa med ökad efterfrågan på kontorslokaler i bra lägen.

Utbudet av större moderna kontorslokaler i centrala lägen är begränsat och jag bedömer att vi även fortsättningsvis kommer att se sjunkande vakanser i moderna fastigheter i bra lägen. Fastigheternas läge och standard samt stabiliteten hos våra hyresgäster får allt större betydelse för den fortsatta värdeutvecklingen.

Helt i nivå med förväntningarna minskade såväl förvaltningsresultatet som resultatet efter skatt i jämförelse med föregående år till följd av ett mindre fastighetsbestånd, högre marknadsräntor och ett ökat undervärde i derivatportföljen. Framöver kommer vi att se tillväxt i hyresintäkter, förvaltningsresultat och fastighetsvärden som ett resultat av ett framgångsrikt arbete med uthyrning och fastighetsutveckling.

Den positiva utvecklingen för Fabege med högre efterfrågan på hyresmarknaden och stigande fastighetsvärden fortsatte under tredje kvartalet. För andra kvartalet i rad redovisade vi en mycket stark nettouthyrning. Vi tecknade många nya kontrakt, både i våra projektfastigheter och i förvaltningsportföljen. Vi har under året arbetat intensivt med att ytterligare förbättra vår förståelse för våra kunders behov och vi är mycket nöjda över att ha omförhandlat och förlängt flera viktiga kontrakt, vilket bidrog till den positiva nettouthyrningen.

Uthyrningsgraden ökade under kvartalet och omförhandlade kontrakt bidrog till ett ökat hyresvärde. I takt med den kommande positiva nettoinflyttningen ser vi nu att hyresintäkterna börjar växa. Den utvecklingen, som precis startat, kommer fortsätta i positiv riktning under resterande del av innevarande år och under nästa år.

Vi har idag en ytterligare hyrespotential på cirka 310 Mkr per år i den existerande projektportföljen. Av dessa är 209 Mkr säkrade genom tecknade hyresavtal. Jag bedömer att denna potential kommer

att realiseras successivt under 2012 och med full kraft i hyresflödet från och med början av 2013.

Förbättrad uthyrningsgrad och stigande hyresnivåer i bra lägen får successivt också genomslag i värderingarna. Totalt sett ökade fastighetsvärdet i portföljen med ca 2,9 procent (exklusive investeringar) under perioden.

Vi har under två år arbetat med att stärka balansräkningen bland annat genom försäljning av icke prioriterade fastigheter, vilket även ökat kvalitén i beståndet. Vi har fortsatt fokus på att öka avkastningen i den totala portföljen genom avyttringar och projektutveckling. Under 2011 har vi nettoinvesterat genom förvärv och ökad investeringstakt i våra befintliga projekt. Projektportföljen, som bidrar till bättre kassaflöde och avkastning framöver, bidrog också under perioden med en värdetillväxt väl i nivå med våra avkastningskrav.

I den osäkra omvärlden har marknadsräntorna stabiliserats på en fortsatt relativt låg nivå. Det medför att Fabeges kassaflöde framöver stärks genom intäkstillväxt, samtidigt som räntekostnaderna är i stort sett oförändrade. Det innebär att förvaltningsresultatet kommer att stärkas samtidigt som vi vet att både projektportföljen och transaktionsverksamheten kommer att ge väsentliga resultatbidrag under fjärde kvartalet 2011.

Vi bygger nu för ett totalt sett förbättrat resultat 2012 och framåt genom:

- Stärkt kassaflöde i förvaltningsbeståndet
- Fortsatt hög takt i utvecklingen av beståndet
- Värdetillväxt genom projekt och bra hus i bra lägen
- Ett positivt bidrag från transaktioner.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

Kvartalet i korthet¹⁾

KVARTAL 3 JULI-SEPTEMBER 2011

- Hyresmarknaden var fortsatt stark under tredje kvartalet med hög aktivitet och efterfrågan. Den positiva nettouthyrningen hittills i år bidrog till att uthyrningsgraden ökade till 90 procent under kvartalet.
- Nyuthyrningen uppgick till 62 Mkr (52) och nettouthyrningen uppgick till 51 Mkr (2). Flera stora hyreskontrakt tecknades under kvartalet samtidigt som uppsägningarna var få.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 133 Mkr (209) till följd av en minskning av fastighetsbeståndet och högre marknadsräntor.
- Överskottsgraden uppgick till 69 procent (71).
- Marknadens förväntningar om lägre räntenivåer i framtiden medförde att undervärdet i derivatportföljen ökade med 301 Mkr.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 72 Mkr (590).
- En mindre markfastighet i Tyresö såldes.
- I augusti räntesäkrades en del av låneportföljen genom ränteswapavtal om totalt 5 Mdkr.

¹⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden juli-september 2010 och för balansposter per 31 december 2010.

Resultat¹⁾

Resultatet är lägre i jämförelse med föregående år till följd av ett mindre fastighetsbestånd, högre marknadsräntor och ett större undervärde i räntederivatportföljen. Samtidigt började den positiva nettouthyrningen få effekt i resultaträkningen och värdetillväxten var fortsatt positiv både i projektportföljen och i förvaltningsbeståndet.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Periodens resultat minskade med 363 Mkr från 1 091 Mkr till 728 Mkr. Före skatt visade segmentet Förvaltning ett resultat om 1 034 Mkr (1 245) och segmentet Förädling 224 Mkr (222), sammanlagt 1 258 Mkr (1 467). Resultatet efter skatt per aktie uppgick till 4:47 kr (6:67).

Hysesintäkterna var 1 346 Mkr (1 520) och driftsöverskottet 909 Mkr (1 026). Minskningen av hyresintäkter berodde på nettoförsäljning av fastigheter. Överskottsgraden uppgick oförändrat till 68 procent (68). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med ca 0,5 procent medan driftsöverskottet var oförändrat. Den positiva nettouthyrningen kommer successivt under fjärde kvartalet och nästa år få genomslag på uthyrningsgraden och tillväxten i hyresintäkterna.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 83 Mkr (190) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 772 Mkr (677). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-sep 2011	jan-sep 2010
Förvaltningsresultat	420	586
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	572	490
Bidrag Förvaltning	992	1 076
Förvaltningsresultat	-17	14
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	200	187
Bidrag Förädling	183	201
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	83	190
Värdeförändringar derivat och aktier	-271	-143
Resultat före skatt	987	1 324

om 572 Mkr var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser. Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring med 200 Mkr vilket var mer än väl i nivå med Fabeges avkastningskrav om 20 procent på investerat kapital. Resultatandelar i intressebolag uppgick till 1 Mkr (4). Värdeförändringar på räntederivat och aktier var -271 Mkr (-143) och räntenettot ökade till -460 Mkr (-383) främst till

följd av högre marknadsräntor (se avsnittet Finansiering).

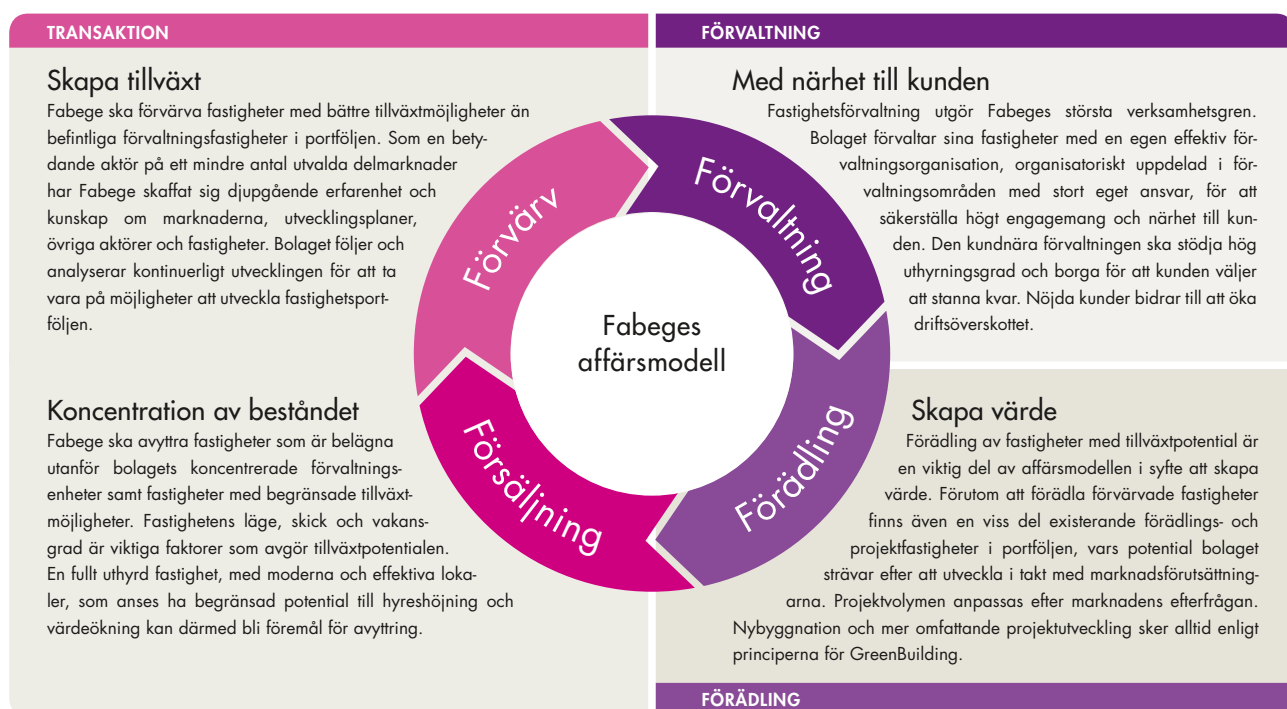
SKATT

Periodens skatt uppgick till -259 Mkr (-233). Skatten beräknades med 26,3 procent på löpande beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skattekostnad om 19 Mkr.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 480 Mkr (807). Efter minskning av rörelsekapitalet med 1 169 Mkr (289), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 1 649 Mkr (1 096). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 1 262 Mkr (-1 636). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om 387 Mkr (2 732). Kassaflödet har under perioden belastats med en utbetald utdelning om

¹⁾Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-september 2010 och för balansposter per 31 december 2010.



Räntefallostruktur per 30 september 2011

	Belopp, Mkr	Snitt- ränta,%	Andel,%
< 1 år	4 296	5,77*	26
1-2 år	1 850	3,70	11
2-3 år	1 000	2,21	6
3-4 år	0	0,00	0
4-5 år	2 100	2,53	12
> 5 år	7 600	3,22	45
Totalt	16 846	3,78	100

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

Lånefallostruktur per 30 september 2011

	Kredit- avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	1 946
< 1 år	2 020	1 500
1-2 år	3 500	3 400
2-3 år	2 175	175
3-4 år	5 000	4 250
4-5 år	2 000	1 600
> 5 år	4 975	3 975
Totalt	24 670	16 846

Fastighetsförsäljningar jan-sep 2011

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Bocken 51	Norrmalm	Bostäder	2 438
Grimbergen	Belgien		0
Kvartal 2			
Induktorn 33	Bromma	Industri/Lager	17 415
Märsta 15:5	Märsta	Mark	0
Sicklaön 392:1	Danvikstull	Mark	0
Uarda 2	Arenastaden	Mark	0
Kvartal 3			
Näsby 4:1472	Tyresö	Mark	0
Totalt			19 853

Fastighetsköp jan-sep 2011

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Pyramiden 3	Arenastaden	Mark	0
Signalen 3	Arenastaden	Mark	0
Totalt			0



Swedbank Arena och Vattenfalls nya huvudkontor växer fram i Arenastaden.

489 Mkr (329). Återköp av egna aktier uppgick till 33 Mkr (61). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 138 Mkr (168).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 30 september 2011 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,9 år. Bolagets långivare utgörs av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 16 846 Mkr (16 646), med en genomsnittlig ränta om 3,78 procent exklusive och 3,86 procent inklusive kostnader för utnyttjade lånelöften.

För 75 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,8 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 50 dagar.

Mot bakgrund av det låga ränteläget valde Fabege i augusti att räntesäkra en del av låneportföljen genom att ingå ränteswapavtal om totalt 5 000 Mkr, varav 1 000 Mkr på tre år, 1 500 Mkr vardera på fem och sju år och 1 000 Mkr på tio år. Fabege betalar på dessa löptider en fast årlig ränta på mellan 2,18 och 2,73 procent. Sedan tidigare innehar bolaget även stängningsbara swapar om totalt 7 550 Mkr, av vilka 2 700 Mkr förlängdes i ytterligare tre år i augusti. Förlängningarna innebär ett förbättrat kassaflöde i derivatportföljen med cirka 27 Mkr per år tom 2013. Efter förlängningarna innehar Fabege stängningsbara swapar om totalt

7 550 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent.

Det låga ränteläget har såväl positiva som negativa effekter för Fabege. Samtidigt som kassaflödet i finansnettot gynnas innebär det redovisningsmässiga värdeförändringar i derivatportföljen. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 har denna marknadsvärderats och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 30 september 2011 till 530 Mkr (267). Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per kvartalsskiftet till 1 946 Mkr, att jämföras med 2 249 Mkr vid ingången av året. Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 30 september 2011 till 2 824 Mkr.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 1 045 Mkr, vars räntor om 19 Mkr har aktiverats.

I räntenettet ingår kostnader av engångskaraktär om 6 Mkr, hänförliga till det första halvåret.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 11 482 Mkr (11 276) och soliditeten till 38 procent (39). Eget kapital per aktie uppgick till 71 kr (69). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 80 kr (77).

Verksamheten

Hyresmarknaden, som utvecklades väl under första halvåret, var fortsatt stark under tredje kvartalet med hög aktivitet och efterfrågan trots oro i omvärlden. Även transaktionsmarknaden var fortsatt stark.

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 september 2011 ägde Fabege 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,1 Mdkr, en uthyrbar

yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 28,7 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 5,8 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 90 procent (89). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 92 procent (91).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 161 Mkr (157) medan net-outhyrningen var 111 Mkr (6). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 7 procent. Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var under perioden mycket framgångsrikt.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under perioden avyttrades sju fastigheter för 322 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat om 83 Mkr före skatt och 64 Mkr efter skatt.

Två fastigheter förvärvades för totalt 325 Mkr. Båda fastigheterna är obebyggda och omfattar markareal om totalt cirka 25 000 kvm och kan utvecklas för främst kontor men även för handel och boende.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

23 procent av fastigheterna externvärderades värdemässigt per 30 september 2011 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste värdering. Hela fastighetsbeståndet externvärderades minst en gång per år. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 30 september 2011 till 28,7 Mdkr (28,1).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 772 Mkr (677). Avkastningskraven sjönk något under första och tredje kvartalet och det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen uppgick till 5,8 procent (6,0).

Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 572 Mkr (490) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog till en värdeförändring om 200 Mkr (187).

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.

Totalt uppgick investeringarna under perioden till 915 Mkr (588) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader.

Avslutade projekt

Under första kvartalet 2011 färdigställdes projekten i fastigheterna Fräsaren 10, Solna Business Park (uthyrd till Vectura och Axfood) samt Farao 20, Arenastaden (uthyrd till Egmont och Fabege) och fastigheterna överfördes till förvaltningsbeståndet.

Större pågående projekt

Projektet i fastigheten Uarda 5 Arenastaden, avseende uppförande av Vattenfalls nya huvudkontor löper på enligt plan. Produktion av prefabstomme, fönster, tak, fasader och invändiga arbeten pågår.

Kontorsprojektet i fastigheten Bocken 39, Lästmakargatan 14, går nu mot sitt slut med inflyttning successivt under fjärde kvartalet 2011.

I fastigheten Klamparen 10, Flemingsgatan 12, avslutas nu anpassningen för Skolverket som ska flytta in i oktober 2011. Samtidigt löper arbetet med anpassning för resterande hyresgäster på med planerad inflyttning under 2012. Fastigheten är nu uthyrd till 72 procent. Detaljplanearbete för att möjliggöra påbyggnad fortgår.

I Apotekaren 22, Tulegatan/Rådmansgatan avslutas nu anpassning för Björn Borg AB som flyttar in i december 2011. Uthyrningsarbetet av övriga vakanta ytor fortlöper med flera intressanta dialoger.

Under första kvartalet fattades beslut om utveckling av och investering i del av fastigheten Uarda 1, Arenastaden. Pågående arbeten omfattar rivning, stomförstärkning och grundläggning samt anpassning för uthyrda ytor. Totalt omfattar etappen ca 24 000 kvm varav 15 000 kvm nu är uthyrda, inklusive det avtal som i oktober tecknades med Svea Ekonomi, om drygt 10 000 kvm kontorsyta.

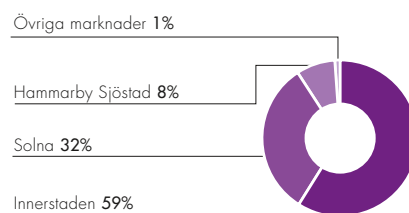
SEGMENTRAPPORTERING

Under första halvåret överfördes tre projektfastigheter från Förädling till Förvaltning.

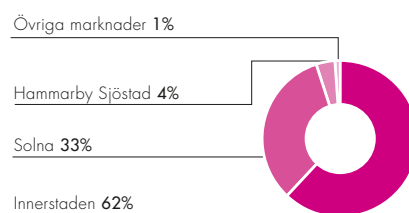
Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 824 Mkr (941) motsvarande 68 procent överskottsgrad (69).

Fördelning av marknadsvärde 30 september 2011

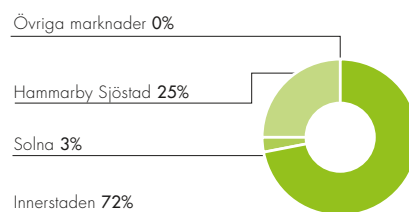
Hela fastighetsbeståndet 28,7 Mdkr



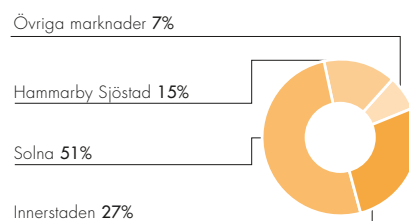
Förvaltningsfastigheter 23,0 Mdkr



Förädlingsfastigheter 3,0 Mdkr



Projektfastigheter 2,7 Mdkr



Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (91). Förvaltningsresultatet uppgick till 420 Mkr (586). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 614 Mkr (659).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 85 Mkr (85) motsvarande 61 procent överskottsgrad (57). Förvaltningsresultatet uppgick till -17 Mkr (14). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 241 Mkr (208).

Pågående projekt >50 Mkr

30 september 2011

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, %, yta ¹⁾	Bedömt hyresvärde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Apotekaren 22 ³⁾	Kontor	Norrmalm	Q4-2012	31 422	63%	84	975	197	44
Bocken 39 ³⁾	Kontor	Östermalm	Q4-2011	19 800	80%	75	1 110	158	128
Klamparen 10	Kontor	Kungsholmen	Q4-2011	22 530	72%	65	675	235	108
Uarda 1 ³⁾	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	41 079	34%	75	370	482	84
Uarda 5	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	44 500	100%	103	675	1 050	465
Summa				159 331	69%	402	3 805	2 122	829
Övriga Mark och Projektfastigheter							1 030		
Övriga Förädlingsfastigheter							948		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							5 783		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 30 september 2011.

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 402 Mkr (fullt uthyrd) från 91 Mkr i löpande årshyra per 30 september 2011.

³⁾ Uppgifterna om yta, hyresvärde och bokfört värde avser hela fastigheten. Investeringen avser endast en del av fastigheten.

Fastighetsbestånd

30 september 2011

	30 september 2011					1 januari – 30 september 2011		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighets- kostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	72	938	22 956	1 834	92	1 219	-310	909
Förädlingsfastigheter ¹⁾	8	107	3 033	196	80	111	-36	75
Mark och projektfastigheter ¹⁾	20	65	2 750	63	38	20	-12	8
Summa	100	1 110	28 739	2 093	90	1 350	-358	992
Varav Innerstaden	41	502	17 032	1 176	91	784	-208	576
Varav Solna	35	449	9 263	712	89	448	-104	344
Varav Hammarby Sjöstad	14	133	2 120	185	81	105	-41	64
Varav Övriga	10	26	324	20	86	13	-5	8
Summa	100	1 110	28 739	2 093	90	1 350	-358	992
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-77
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								915³⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

²⁾ Hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 88 Mkr ej avräknade.

³⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 30 september 2011 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 915 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 909 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari–september 2011.

Segmentrapportering i sammandrag¹⁾

Belopp i Mkr	Förvaltning jan–sep 2011	Förädling jan–sep 2011	Totalt jan–sep 2011	Förvaltning jan–sep 2010	Förädling jan–sep 2010	Totalt jan–sep 2010
Hyresintäkter	1 207	139	1 346	1 371	149	1 520
Fastighetskostnader	-383	-54	-437	-430	-64	-494
Driftsöverskott	824	85	909	941	85	1 026
Överskottsgrad, %	68%	61%	68%	69%	57%	68%
Central administration och marknadsföring	-38	-9	-47	-39	-8	-47
Räntenetto	-367	-93	-460	-321	-62	-383
Resultatandelar i intressebolag	1	0	1	5	-1	4
Förvaltningsresultat	420	-17	403	586	14	600
Realiserade värdetförändringar fastigheter	42	41	83	169	21	190
Orealiserade värdetförändringar fastigheter	572	200	772	490	187	677
Resultat före skatt per segment	1 034	224	1 258	1 245	222	1 467
Värdetförändringar räntederivat och aktier			-271			-143
Resultat före skatt			987			1 324
Fastigheter, marknadsvärde	22 956	5 783	28 739	23 719	4 366	28 085
Uthyrningsgrad, %	92%	70%	90%	91%	70%	89%

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

Övrig finansiell information

PERSONAL

Vid periodens slut var 121 personer (125) anställda i Fabekongruppen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 69 Mkr (83) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -473 Mkr (-305). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till -4 Mkr (27).

Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. (Se även resultat och balansräkning på sidan 11).

FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2011 beslutade att ge styrelsen 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. Under perioden har 665 000 aktier återköpts till en snittkurs om 51:34 kronor. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 september 2011 till 3 076 488 aktier motsvarande 1,9 procent av antalet registrerade aktier.

FABEGES VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2012

I enlighet med beslut vid Fabeges årsstämma 2011 har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 31 augusti 2011: Bo Forsén (Brinova Fastigheter AB), Fredrik Grevelius (Investment AB Öresund), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar fondförvaltning) Anders Rydin (SEB fonder). Valberedningen representerar tillsammans cirka 28,4 procent av rösterna i Fabege. Årsstämman kommer att hållas i Stockholm den 29 mars 2012.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDEN

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabekongruppen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande december 2006 samt Fabeges årsredovisning 2010 sidan 53). Den sammanlagda upptaxeringen uppgick per 30 september 2011 till 7 096 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda

skattekrav om 1 858 Mkr plus skattetillägg om 164 Mkr, det vill säga totalt 2 022 Mkr exklusive ränta. Upplupen ränta uppgick per 30 september 2011 till 256 Mkr. Sammanfattningsvis bestrider Fabege starkt de skattekrav som Skatteverket och Förvaltningsrätten beslutat om och besluten har överklagats.

Under våren 2011 meddelade Förvaltningsrätten dom i samtliga Fabeges pågående skatteärenden. Domarna innebar att Förvaltningsrätten biföll Skatteverkets framställan om att Fabege ska beskattas med stöd av skatteflyktslagen. Samtliga domar har överklagats till Kammarrätten och Fabege har beviljats anstånd med betalning av skatten till dess Kammarrätten avgett dom. Kammarrätten har vilande-förklarat samtliga ärenden i avvaktan på Regeringsrättens prövning av Skatterättsnämndens förhandsbesked i det så kallade "Cypernärendet".

Fabege anser att Skatteverket och Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domsluten därmed är felaktiga – en bedömning som delas av Fabeges rådgivare i ärendena. Fabege bedömer, med hög sannolikhet, att Kammarrätten kommer att ändra Förvaltningsrättens domar till Fabeges fördel. Fabeges uppfattning är oförändrat att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna, Skatteverkets argumentation och Förvaltningsrättens domar.

Ingen reservering har gjorts i Fabeges balansräkning men beloppet betraktas, liksom i tidigare finansiella rapporter, tills vidare som en eventualförpliktelse.

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 2010 (sidorna 9–10). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2010 (sidan 52).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår av känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2010 (sidan 52).

Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2010 (sidorna 10–11 och 64).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2010. 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 RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

I oktober tecknades hyreskontrakt med Svea Ekonomi avseende cirka 10 195 kvm i Uarda 1, Arenastaden, med en årshyra om 24 Mkr. Läs mer i Fabeges pressmeddelande från 10 oktober 2011 som finns på webben.

Gröna hyresavtal

Som ett led i det systematiska miljö- och energiarbetet erbjuder Fabege sina kunder möjlighet att teckna så kallade gröna avtal. Där regleras frågor som energioptimering, minskad elförbrukning, förnybara energikällor och miljösäkra byggmaterial.

–Tillsammans med hyresgästerna vill vi på ett medvetet sätt verka för att ytterligare minska miljöpåverkan, energioptimera lokalen och minska utsläppen av koldioxid. Gröna hyresavtal är ett verktyg för att sätta fokus på och samverka kring miljöfrågorna på ett mer formaliserat sätt, säger Mia Östman, chef för miljö och teknik på Fabege. ■



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 värderings-

metoder 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.

Stockholm den 26 oktober 2011

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

GRANSKNINGSBERÄTTELSE

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2011 till 30 september 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinforma-

tion utförd av företagens valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har

därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med Årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 oktober 2011
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

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.



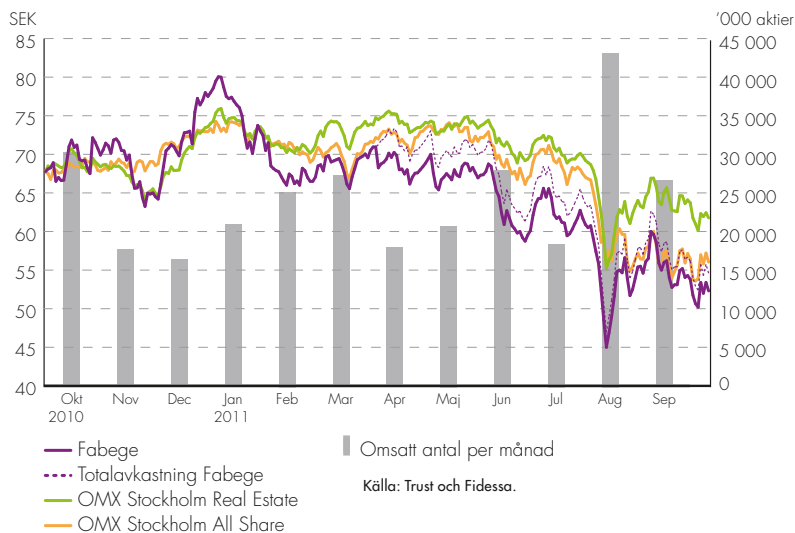
Kalender

Bokslutskommuniké för 2011	2 februari 2012
Årsredovisning för 2011	7 mars 2012
Årsstämma 2012	29 mars 2012
Se kalender för hela 2012 på www.fabege.se	

Fabegeaktien

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

Aktieutvecklingen



De 15 största aktieägarna¹⁾ 30 september 2011

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova AB	23 291 092	14,1	14,3
Öresund Investment AB	10 793 144	6,5	6,6
BlackRock fonder (USA)	8 938 454	5,4	5,5
Länsförsäkringar fondförv.	6 198 665	3,7	3,8
SEB fonder	6 112 603	3,7	3,8
SHB fonder	4 019 302	2,4	2,5
Swedbank Robur fonder	3 573 325	2,2	2,2
Nordea fonder	3 306 573	2,0	2,0
Norska staten	3 299 439	2,0	2,0
Qviberg Mats o fam	2 917 686	1,7	1,8
ENA City AB	2 680 000	1,6	1,7
Andra AP-fonden	1 747 694	1,1	1,1
Fjärde AP-fonden	1 655 042	1,0	1,0
AMF Försäkring & Fonder	1 630 000	1,0	1,0
Skandia Liv	1 165 293	0,7	0,7
Övriga svenska aktieägare	39 164 881	23,7	24,2
Övriga utländska aktieägare	41 821 891	25,3	25,8
Totalt	162 315 084	98,1	100,0
Innehav egna aktier	3 076 488	1,9	0,0
Totalt inklusive eget innehav	165 391 572	100,0	100,0

¹⁾ Vissa aktieägare kan genom förvaltarregistrering ha haft ett annat aktieinnehav än vad som framgår av aktieboken.
Källa: SIS Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 30 september 2011.

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.

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheters 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 uthyrbegränsningar inför förestående förädling.

HYRESVÄRDE

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för outhyrd lokal 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 avflytt.

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 fastig-

heter 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 balansomsättning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	2011 jul-sep	2010 jul-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec	Rullande 12 mån okt 10-sep 11
Hysesintäkter	452	495	1 346	1 520	2 007	1 833
Fastighetskostnader	-142	-145	-437	-494	-659	-602
Driftsöverskott	310	350	909	1 026	1 348	1 231
Överskottsgrad, %	69%	71%	68%	68%	67%	67%
Central administration och marknadsföring	-17	-14	-47	-47	-62	-62
Räntenetto	-162	-138	-460	-383	-522	-599
Resultatandelar i intressebolag	2	11	1	4	18	15
Förvaltningsresultat	133	209	403	600	782	585
Realiserade värdeförändringar fastigheter	33	94	83	190	237	130
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	231	407	772	677	843	938
Värdeförändringar räntederivat	-301	27	-263	-107	106	-50
Värdeförändringar aktier	-2	-11	-8	-36	-39	-11
Resultat före skatt	94	726	987	1 324	1 929	1 592
Aktuell skatt	0	0	0	0	-3	-3
Uppskjuten skatt	-22	-136	-259	-233	-229	-255
Periodens/Årets resultat	72	590	728	1 091	1 697	1 334
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	72	590	728	1 091	1 697	1 334
Resultat per aktie, kr	0,44	3,62	4,47	6,67	10,38	8,19
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	162,3	163,0	162,3	163,0	163,0	162,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	162,6	163,0	162,9	163,7	163,5	162,9

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2011	30 sep 2010	31 dec 2010
Tillgångar			
Fastigheter	28 739	28 085	26 969
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	4	3
Finansiella anläggningstillgångar	969	616	714
Omsättningstillgångar	367	218	1 504
Likvida medel	138	168	73
Summa tillgångar	30 215	29 091	29 263
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 482	10 670	11 276
Avsättningar	641	454	423
Räntebärande skulder	16 846	16 762	16 646
Derivatinstrument	530	480	267
Ej räntebärande skulder	716	725	651
Summa eget kapital och skulder	30 215	29 091	29 263
Soliditet, %	38	37	39
Eventualförpliktelser	2 704	2 144	2 520

Koncernens rapport över förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2010-01-01	9 969	9 969	-
Återköp egna aktier	-61	-61	-
Kontantutdelning	-329	-329	-
Periodens resultat	1 091	1 091	-
Eget kapital 2010-09-30	10 670	10 670	-
Periodens resultat	606	606	-
Eget kapital 2010-12-31	11 276	11 276	-
Återköp egna aktier	-33	-33	-
Kontantutdelning	-489	-489	-
Periodens resultat	728	728	-
Eget kapital 2011-09-30	11 482	11 482	-

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	994	1 236	1 600
Central administration	-47	-47	-62
Betalt finansnetto	-467	-382	-520
Betald inkomstskatt	0	0	-3
Förändring övrigt rörelsekapital	1 169	289	-1 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 649	1 096	-84
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 251	-596	-940
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	253	2 346	3 978
Övriga investeringar (netto)	-264	-114	-201
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 262	1 636	2 837
Utdelning till aktieägarna	-489	-329	-329
Återköp egna aktier	-33	-61	-61
Förändring räntebärande skulder	200	-2 347	-2 463
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-322	-2 737	-2 853
Förändring likvida medel	65	-5	-100
Likvida medel vid periodens början	73	173	173
Likvida medel vid periodens slut	138	168	73

Koncernens nyckeltal

	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,9	8,1	8,7
Avkastning på eget kapital, %	8,5	14,1	16,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	3,1	3,0
Soliditet, %	38	37	39
Belåningsgrad fastigheter, %	59	60	62
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,5
Aktierelaterade¹⁾			
Periodens resultat per aktie, kr	4,47	6,67	10,38
Eget kapital per aktie, kr	71	65	69
Kassaflöde per aktie, kr	2,99	4,81	6,13
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	162 315	162 980	162 980
Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 869	163 679	163 504
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	100	119	103
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	28 739	28 085	26 969
Uthyrbar yta, kvm	1 117 000	1 238 000	1 138 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	88
Överskottsgrad, %	68	68	67

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Intäkter	69	83	102
Kostnader	-136	-146	-190
Finansnetto	-144	-107	-139
Värdeförändringar räntederivat	-263	-107	106
Värdeförändringar aktier	1	-28	-29
Resultat före skatt	-473	-305	-150
Skatt	123	71	29
Periodens/Årets resultat	-350	-234	-121

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2011	30 sep 2010	31 dec 2010
Andelar i koncernföretag	13 328	13 328	13 328
Övriga anläggningstillgångar	37 992	39 000	37 669
<i>varav fordringar hos koncernföretag¹⁾</i>	<i>37 752</i>	<i>38 768</i>	<i>37 524</i>
Övriga omsättningstillgångar	24	12	25
Likvida medel	135	164	64
Summa tillgångar	51 479	52 504	51 086
Eget kapital	8 490	9 091	9 363
Avsättningar	67	64	63
Långfristiga skulder	39 914	36 745	35 771
<i>varav skulder till koncernföretag¹⁾</i>	<i>25 659</i>	<i>20 624</i>	<i>24 676</i>
Kortfristiga skulder	3 008	6 604	5 889
Summa eget kapital och skulder	51 479	52 504	51 086

¹⁾ Justering har skett av jämförelsesiffror för posterna fordringar hos koncernföretag och skulder till koncernföretag. Orsaken till detta är att poster som rätteligen skulle nettoredovisats per 30 september 2010, tidigare bruttoredovisats.



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

Per 30 september ägde Fabege 100 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 28,7 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,1 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

BO NILSSON
Kommunikationschef
Tel: 08-555 148 20, 0702-45 86 29

www.fabege.se

På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en websänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar tredje kvartalets resultat den 26 oktober 2011.

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 26 oktober 2011.

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