

2012

Bokslutskommuniké

- Hyresintäkterna ökade till 1 869 Mkr (1 804). Förändringen mot föregående år beror på tillväxt genom positiv nettouthyrning och färdigställda projekt.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 576 Mkr (1 266) och på räntederivat till -190 Mkr (-397).
- Årets resultat före skatt ökade till 2 032 Mkr (1 417). Resultatet efter skatt uppgick till -88 Mkr (1 141), motsvarande -0,54 kr per aktie (7:01), efter en reservering om 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden.
- Nettouthyrningen uppgick till 141 Mkr (130).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3:00 kr per aktie (3:00).

Sammandrag, Mkr

	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Hyresintäkter	480	458	1 869	1 804
Driftnetto	311	318	1 264	1 227
Förvaltningsresultat	257	161	693	564
Resultat före skatt	540	430	2 032	1 417
Resultat efter skatt	620	413	-88	1 141
Överskottsgrad, %	65	69	68	68
Soliditet, %	-	-	34	39
Eget kapital per aktie, kr	-	-	70	73

Vd-kommentar

2012 blev ytterligare ett framgångsrikt år för Fabeges samtliga verksamhetsområden. Förvaltningsresultatet förbättrades samtidigt som både förvaltningsportföljen och förädlingsportföljen bidrog till en stark värdetillväxt.

De senaste årens goda nettouthyrning och färdigställande av projektfastigheter bidrog till intäkstillväxten under året. Något högre kostnader främst avseende underhåll innebär att överskottsgraden stannade på samma nivå som föregående år. Såväl driftsöverskott som förvaltningsresultatet stärktes under året. Ett större intäktslyft kommer i samband med att Vattenfall börjar betala hyra i första kvartalet 2013. Vi bedömer också att vi under det kommande året uppnår målsättningen 70 procents överskottsgrad.

I förädlingsverksamheten investerade vi strax över 2 Mdkr under året. Av de fem stora pågående projekten färdigställdes fyra under året med mycket goda resultat. Förädlingen och försäljningen av Klamparen 10 (Flemminggatan) är ett gott exempel på hur Fabeges affärsmodell genererat värdetillväxt som kan realiserats. Vi har också beslutat om och påbörjat två nya projekt i Solna strand respektive Hammarby Sjöstad. Arenastaden utvecklas allt mer. Under året färdigställdes Friends Arena, hotellet är under uppförande och byggnationen av Mall of Scandinavia påbörjades. Vår vision

om Arenastaden som Skandinavien bästa stadsdel och ett starkt alternativ utanför city är på väg att bli verklighet. Vi ser att fler och fler företag är intresserade av att etablera sig i Arenastaden. I november förvärvades 29,9 procent av Catena AB. Catenas byggrätter kompletterar väl Fabeges utvecklingsportfölj i Solna.

Jag är nöjd med nettouthyrningen under året, som är i nivå med den bästa någonsin. Alla Fabeges delmarknader i Stockholm hade en positiv utveckling under året med sjunkande vakanser och stigande hyresnivåer. Jag tror på fortsatt stabila hyresnivåer på våra marknader till följd av att vakanserna är låga. Även om topphyran i CBD, enligt vissa prognosmakare, kan falla något kommer den genomsnittliga hyresnivån i Fabeges portfölj att vara stabil. Vi ligger fortfarande snarare under än över marknadshyran som snitt i vår portfölj.

I slutet av maj kom Högsta Förvaltningsdomstolens dom i det s.k. Cypern-ärendet. Vi och våra rådgivare bedömer att vi har rätt i sakfrågan i Fabeges pågående skatteärenden men mot bakgrund av det osäkra rättslä-

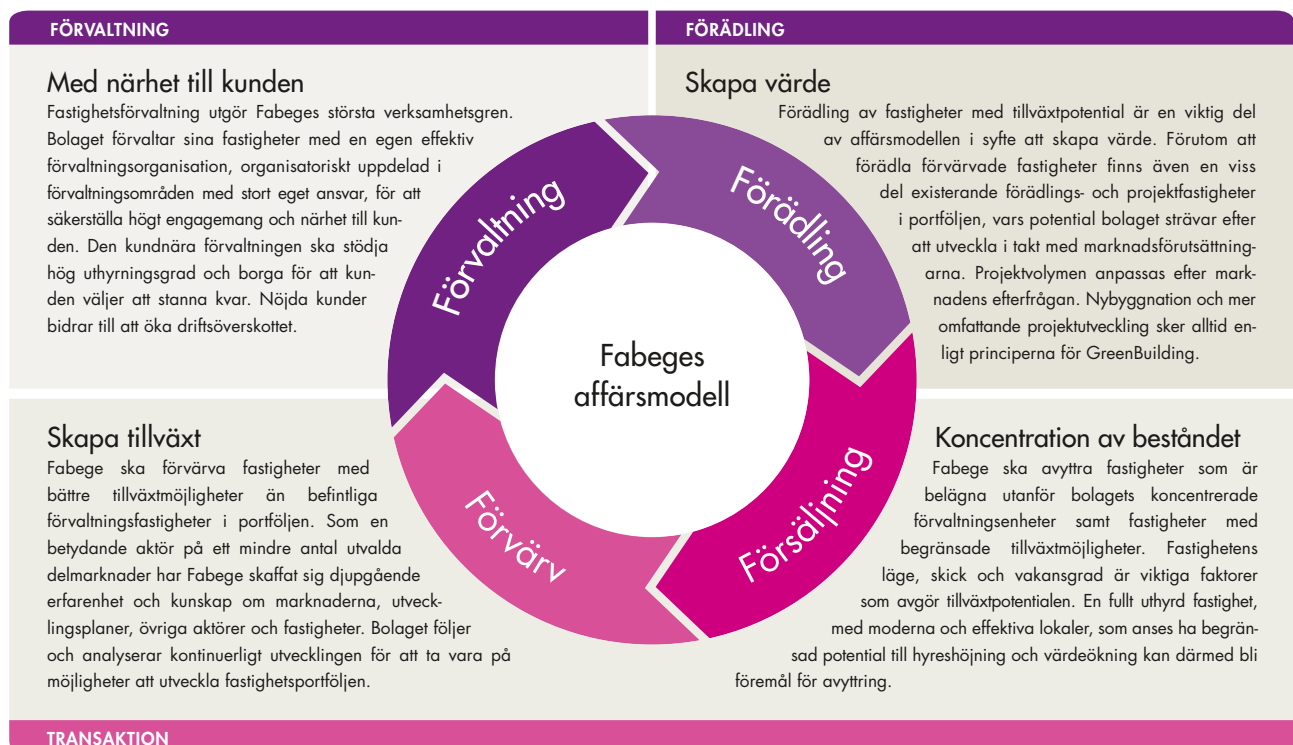
get beslutade vi att reservera 1,9 Mdkr. Processerna drivs nu vidare i Kammarrätten. Beslut väntas under första halvåret 2013. Fabege kan med en stark balansräkning och tillgängliga kreditfaciliteter hantera en eventuell kommande skattebetalning.

Sedan ett par år tillbaka arbetar vi med löpande interna kundundersökningar med syfte att lyssna på våra kunder och erbjuda en än mer konkurrenskraftig och attraktiv produkt. Vi får nu kvitto på att våra satsningar på att bli en mer kundorienterad organisation belönas. Jag är övertygad om att detta tillsammans med att bygga starka varumärken är några av de viktigaste framgångsfaktorerna framöver. Vi har förbättrat oss men det finns fortfarande potential att bli ännu bättre.

Fabege är finansiellt väl rustat med en välbelägen fastighetsportfölj med god utvecklingspotential. Trots en svagare konjunktur och större osäkerhet i omvärlden ser vi fram emot ett fortsatt gott resultat 2013 med:

- stärkt kassaflöde i förvaltningsbeståndet
- positiv nettouthyrning
- fortsatt hög takt i utveckling av beståndet
- värdetillväxt genom projekt och bra fastigheter i bra lägen.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör



Resultat²⁾

Kvartalet i korthet¹⁾

KVARTAL 4

OKTOBER–DECEMBER 2012

- Fortsatt stabil hyresmarknad med god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 56 Mkr (80). Efter den väntade uppsägningen av Praktikertjänsts tidsbegränsade förhyrning uppgick nettouthyrningen till -5 Mkr (19).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 257 Mkr (161). Ökade hyresintäkter genom god nettouthyrning och färdigställda projekt möttes av något högre driftskostnader och högre räntenetto till följd av ökad belåning. Resultatandelar i intressebolag uppgick till 137 Mkr (8) varav större delen avser poster av engångskaraktär.
- Ökade kostnader under kvartalet medförde att överskottsgraden uppgick till 65 procent (69).
- Fastighetsportföljen visade en fortsatt realiserad värdetillväxt med 345 Mkr (321) varav projekt 167 Mkr (218).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 57 Mkr till följd av sjunkande långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 620 Mkr (413).

¹⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden oktober–december 2011 och för balansposter per 31 december 2011.

Under året gav såväl förvaltnings- som förädlings- och transaktionsverksamheten väsentliga bidrag till Fabeges totala resultat. Efter Högsta förvaltningsdomstolens dom i det s.k. Cypern-ärendet beslutade Fabege att reservera 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden vilket belastade resultatet i andra kvartalet.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Årets resultat före skatt ökade till 2 032 Mkr (1 417). Årets resultat efter skatt uppgick till -88 Mkr (1 141) efter reservering om 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden. Förbättrat driftsnetto och positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen bidrog till att resultatet före skatt förbättrades i jämförelse med föregående år. Resultatet efter skatt per aktie uppgick till -0:54 kr (7:01).

Hyresintäkterna ökade till 1 869 Mkr (1 804) och driftsöverskottet ökade till 1 264 Mkr (1 227). Ökningen av hyresintäkter berodde på positiv nettouthyrning och färdigställda projektfastigheter. Överskottsgraden uppgick oförändrat till 68 procent (68). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 3,5 procent och driftnettot med cirka 2,2 procent. Den positiva nettouthyrningen kommer att ge fortsatt successiv tillväxt i hyresintäkter under 2013 och 2014.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 167 Mkr (173) och realiserade värdeförändringar uppgick till 1 409 Mkr (1 093). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 625 Mkr (675) var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser samt marginellt lägre avkastningskrav. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring med 784 Mkr (418), främst hänförlig till förädlings-

lingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till 137 Mkr (9) varav större delen avsåg poster av engångskaraktär. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var -237 Mkr (-413) och räntenettet ökade till -644 Mkr (-609) till följd av ökad belåning och något stigande snittränta.

SKATT

Årets kostnader uppgick till -2 120 Mkr (-276) varav -1 900 Mkr avsåg reservering för pågående skatteärenden. Löpande skatt beräknades med 26,3 procent på beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skatteintäkt om 70 Mkr. Justeringen av skattesatsen till 22 procent medförde en uppskjuten skatteintäkt om 134 Mkr vilken redovisades i fjärde kvartalet.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav en likviditetsförändring om 752 Mkr (748). Efter förändring av rörelsekapitalet med -247 Mkr (1 198), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 505 Mkr (1 946). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 1 261 Mkr (1 527). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om -756 Mkr (419). Kassaflödet har under perioden belastats med en utbetald utdelning om 487 Mkr (489). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 200 Mkr (74).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 december 2012 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,1 år. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-dec 2012	jan-dec 2011
Förvaltningsresultat	605	581
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	625	675
Bidrag Förvaltning	1 230	1 256
Förvaltningsresultat	88	-17
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	784	418
Bidrag Förädling	872	401
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	167	173
Totalt bidrag från verksamheten	2 269	1 830

²⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2011 och för balansposter per 31 december 2011.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 035 Mkr (16 755), med en genomsnittlig ränta om 3,80 procent exklusive och 3,93 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,4 år, inklusive effekter av derivat-instrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 64 dagar. Efter tredje kvartalets räntebindning består Fabeges derivatportfölj av ränteswapavtal 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 81 procent av Fabeges låneportfölj är räntan bunden med hjälp av räntederivat.

Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultat-räkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2012 till 854 Mkr (664). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per årsskiftet till 2 740 Mkr, att jämföras med 1 719 Mkr vid ingången av året. Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 31 december till 3 955 Mkr. Vidare hade

Fabege per årsskiftet 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.

I december emitterade även Fabeges delägda bolag Visio Exploatering AB, via Svensk Fastighetsfinansiering II AB (SFFII), en säkerställd obligation om 1 250 Mkr.

I finansnettot ingick kostnader av engångskaraktär om totalt 15 Mkr, huvudsakligen avseende uttag av nya pantbrev.

I den totala lånevolymen per årsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 765 Mkr. Lånevolymen för projekt har under året uppgått till i genomsnitt 1 142 Mkr, vars räntor om 35 Mkr är aktiverade.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 11 404 Mkr (11 890) och soliditeten till 34 procent (39). Eget kapital per aktie uppgick till 70 kr (73). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 80 kr (84).

Ränteförfallosstruktur

per 31 december 2012

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	5 129	6,16*	28
1-2 år	1 206	2,48	7
2-3 år	0	0,00	0
3-4 år	2 100	2,53	12
4-5 år	6 100	3,26	34
> 5 år	3 500	2,48	19
Totalt	18 035	3,80	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.

Låneförfallosstruktur

per 31 december 2012

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 740
< 1 år	8 348	3 910
1-2 år	710	710
2-3 år	5 805	4 022
3-4 år	2 041	2 041
4-5 år	110	110
> 5 år	4 976	4 502
Totalt	26 990	18 035

Fastighetsförsäljningar

jan-dec 2012

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 2			
Läraren 5	Norrmalm	Kontor	4 300
Båtturen 1	Hammarby Sjöstad	Mark	0
Linjefarten 1	Hammarby Sjöstad	Mark	0
Kvartal 4			
Klamparen 10	Kungsholmen	Kontor	22 530
Berga 6:558	Åkersberga	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar jan-dec 2012			26 830

Fastighetsköp

jan-dec 2012

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 2			
Islandet 3	Norrmalm	Kontor	4 327
Totalt fastighetsköp jan-dec 2012			4 327

Verksamheten

Hyresmarknaden i Stockholm utvecklades väl under året med sjunkande vakanser och stigande hyresnivåer på moderna fastigheter i attraktiva lägen. Fabege redovisade en stark nettouthyrning i såväl förvaltnings- som projektfastigheter. Investeringstakten var hög och fastighetsportföljen visade fortsatt värdetillväxt.

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 31 december 2012 ägde Fabege 95 fastigheter med ett samlat

hyresvärde om 2,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 31,6 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 2,8 Mdkr. Den minskade projektvolymen beror på att flera större projektfastigheter färdigställdes och överförts till förvaltningsportföljen. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till

92 procent (90). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 93 procent (92).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 289 Mkr (241) medan nettouthyrningen var 141 Mkr (130). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 7 procent. Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Under året

tecknades flera stora kontrakt i projektfastigheter varav det största avsåg Skatteverket (netto 60 Mkr). Under fjärde kvartalet tecknades flera större avtal, bland annat med Gant och Veidekke Entreprenad. Flera mindre avtal har också tecknats i förvaltningsportföljen. Den väntade uppsägningen av Praktikertjänsts tidsbegränsade förhyrning i fastigheten Grönlandet Södra 13 påverkade nettouthyrningen under fjärde kvartalet med -27 Mkr.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÄNDET

Under andra kvartalet genomfördes en bytesaffär med Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv, och den sedan tidigare beslutade avyttringen av mark i Hammarby Sjöstad till Oscar Properties fullföljdes.

Under fjärde kvartalet såldes fastigheten Klamparen 10, Kungsholmen till KLP. Ytterligare en mindre markfastighet i Åkersberga avyttrades. Sammantaget under året avyttrades fem fastigheter för 1 448 Mkr och resterande 50 procent av en sedan tidigare delägd fastighet förvärvades för 150 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 167 Mkr före skatt och 237 Mkr efter skatt.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

Hela fastighetsbeståndet externvärderades minst en gång per år. Cirka 32 procent av fastigheterna externvärderades per 31 december 2012 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 31,6 Mdkr (29,2).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 409 Mkr (1 093). Det genomsnittliga avkastningskravet sjönk något under året men uppgick avrundat oförändrat till 5,7 procent.

Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 625 Mkr (675) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog till en värdeförändring om 784 Mkr (418) 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. Förädlingsfastigheter 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 2012 var att öka takten i utvecklingen av projektportföljen. Totalt uppgick investeringarna under perioden till 2 034 Mkr (1 457) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 39 procent.

Avslutade projekt

Under första kvartalet 2012 färdigställdes projektet i fastigheten Bocken 39 (Lästmakargatan) som överfördes till förvaltningsbeståndet. Under fjärde kvartalet avslutades projekten i fastigheterna Uarda 5 (Arenastaden), Apotekaren 22 (Norr-malm) och Klamparen 10 (Kungsholmen).

Större pågående projekt

Kontorsprojektet i Uarda 1 (Sjökvarteret, Arenastaden) löper på som planerat. Flera av hyresgästerna har flyttat in och resterande hyresgäst Anpassning pågår för inflyttning under första kvartalet 2013. Uthyrningsgraden i projektet uppgår till 90 procent. Sjökvarteret omfattar del av den totala fastigheten. Projektering av de två kommande etapperna pågår. Inget beslut har ännu fattats om investering i dessa etapper.

Projektet i Nöten 4 (Solna Strand) löper på enligt plan. Etapp 1 färdigställdes plan enligt 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.

Även projektet avseende uppförande av Skeppshandeln 1 (Hammarby Sjöstad) löper på som planerat. För närvarande pågår arbete med schaktning och grundläggning. Fastigheten ska stå klar andra kvartalet 2014. Uthyrningsgraden uppgår till 83 procent.

SEGMENTRAPPORTERING

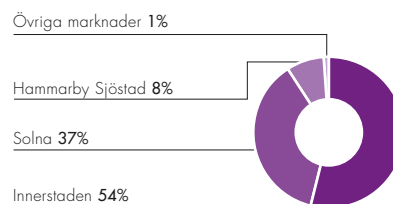
Under året färdigställdes fyra stora projekt. Fastigheterna Bocken 39, Apotekaren 22 och Uarda 5 överfördes från Förädlingsfastigheter till Förvaltning. Fastigheten Klamparen 10 färdigställdes och såldes under fjärde kvartalet. Två fastigheter (Nöten 4, Solna Strand och Fenix 1, Norrmalm) överfördes från Förvaltning till Förädlingsfastigheter efter beslut om större investeringar och ombyggnation.

I tredje kvartalet överfördes fastigheten Luma 1 (Hammarby Sjöstad) som under ett antal år genomgått en successiv förädlingsfastighet till Förvaltning. Ytterligare två fastigheter som genomgått successiv förädlingsfastighet överfördes under fjärde kvartalet från Förädlingsfastigheter till Förvaltning.

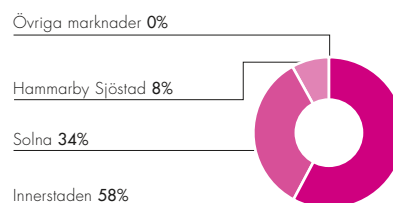
Fördelning av marknadsvärde

31 december 2012

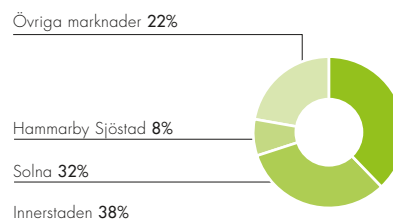
Hela fastighetsbeståndet 31,6 Mdkr



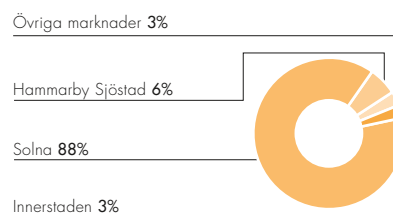
Förvaltningsfastigheter 28,8 Mdkr



Förädlingsfastigheter 0,3 Mdkr



Projektfastigheter 2,5 Mdkr



Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 161 Mkr (1 111) motsvarande 68 procent överskottsgrad (69). Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (92). Förvaltningsresultatet uppgick till 605 Mkr (581). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 678 Mkr (763).

Segmentet Förädlingsfastigheter genererade ett driftsöverskott om 103 Mkr (89) motsvarande 60 procent överskottsgrad (116). Förvaltningsresultatet uppgick till 88 Mkr (-17). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 898 Mkr (503).

Pågående projekt >50 Mkr
31 december 2012

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta ¹⁾	Bedömt hyresvärde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q1-2014	51 026	92	96	880	690	328
Skeppshandeln 1	Hotell	Hammarby Sjöstad	Q2-2014	13 710	83	41	154	549	103
Uarda 1 ³⁾	Kontor	Arenastaden	Q4-2012	41 079	64	83	920	542	459
Summa				105 815	87	220	1 954	1 781	926
Övriga Mark och Projektfastigheter							538		
Övriga Förädlingsfastigheter							302		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							2 794		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2012.

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 220 Mkr (fullt uthyrd) från 55 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2012.

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

Fastighetsbestånd
31 december 2012

	31 december 2012				1 januari – 31 december 2012			
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, ikvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	74	1 018	28 842	2 152	93	1 956	-484	1 472
Förädlingsfastigheter ¹⁾	6	37	302	29	62	19	-13	6
Mark och projektfastigheter ¹⁾	15	75	2 492	79	65	34	-12	22
Summa	95	1 130	31 636	2 260	92	2 009	-509	1 500
Varav Innerstaden	37	475	16 950	1 197	93	1 089	-277	812
Varav Solna	37	503	11 904	840	90	736	-170	566
Varav Hammarby Sjöstad	13	126	2 515	205	88	168	-55	113
Varav Övriga	8	26	267	18	85	16	-7	9
Summa	95	1 130	31 636	2 260	92	2 009	-509	1 500
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-115
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								1 385³⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

²⁾ I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 210 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december 2012) ej avräknade.

³⁾ Tabellen avser Fabegas fastighetsbestånd per 31 december 2012 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 385 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 264 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari–december 2012.

Segmentrapportering i sammandrag¹⁾

Belopp i Mkr	Förvaltning jan–dec 2012	Förädling jan–dec 2012	Totalt jan–dec 2012	Förvaltning jan–dec 2011	Förädling jan–dec 2011	Totalt jan–dec 2011
Hyresintäkter	1 698	171	1 869	1 618	186	1 804
Fastighetskostnader	-537	-68	-605	-507	-70	-577
Driftsöverskott	1 161	103	1 264	1 111	116	1 227
Överskottsgrad, %	68	60	68	69	62	68
Central administration och marknadsföring	-53	-11	-64	-51	-12	-63
Räntenetto	-526	-118	-644	-486	-123	-609
Resultatandelar i intressebolag	23	114	137	7	2	9
Förvaltningsresultat	605	88	693	581	-17	564
Realiserade värdeförändringar fastigheter	53	114	167	88	85	173
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	625	784	1 409	675	418	1,093
Resultat före skatt per segment	1 283	986	2 269	1 344	486	1 830
Värdeförändringar räntederivat och aktier			-237			-413
Resultat före skatt			2 032			1,417
Fastigheter, marknadsvärde	28 842	2 794	31 636	22 773	6 377	29 150
Uthyrningsgrad, %	93	68	92	92	75	90

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

Övrig finansiell information

PERSONAL

Vid årskiftet var 129 personer (122) anställda i Fabegekoncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under året till 100 Mkr (102) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 357 Mkr (1 389). I finansnettot ingår utdelningar till moderbolaget om 800 Mkr (2 000). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till -336 Mkr (5).

FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2012 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 året har inga aktier återköpts. Efter beslut i styrelsen avyttrades i slutet av året 1 330 374 återköpta aktier på Stockholmsbörsen. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2012 till 1 836 114 aktier motsvarande 1,1 procent av antalet registrerade aktier. I början av januari 2013 avyttrades ytterligare 1 253 000 aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick därefter till 583 114 aktier motsvarande 0,4 procent av antalet registrerade aktier.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN 2013

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman (den 21 mars 2013) att besluta om:

- Kontantutdelning om 3:00 kr per aktie, totalt 491 Mkr.

- Att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma återköpa Fabege-aktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabegekoncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även Fabeges årsredovisning 2011 sidan 61). Affärerna härrör från Tornet, gamla Fabege och Wihlborgs under åren 2003–2005. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår oförändrat till 8 368 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav inklusive tillägg och avgifter om totalt 2 704 Mkr.

Den 30 maj lämnade Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) besked i det s.k. Cypren-ärendet. HFDs besked innebär att skatteflyktlagen ansetts vara tillämplig i Cypren-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 bevelsgrunderna i Skatteverkets framställan är felaktiga. Resterande belopp i enlighet med Skatteverkets totala krav, dvs cirka 800 Mkr, redovisas i likhet med tidigare som en eventualförpliktelse.

Sammanfattningsvis bestrider Fabege starkt de skattekrav som Skatteverket och Förvaltningsrätten beslutat om och besluten

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 Cypren-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. Beslut väntas under första halvåret 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 2011 (sidorna 9–11). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i riskanalysen samt i känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen 2011 (sidan 60).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av



Fabege miljöklassar kontorsfastigheter

Med hjälp av ett miljöklassningssystem får en byggnad en objektiv bedömning av hur miljömässigt hållbar den är. Byggnadernas miljöprestanda bedöms inom ett antal olika områden.

Hos Fabege sker all större ombyggnation av kontorsfastigheter enligt principerna för Green-Building och Miljöbyggnad, lägst nivå Silver. Nu vidareutvecklar vi vårt hållbarhetsarbete med ett internationellt miljöklassningssystem. All nyproduktion av kontorsfastigheter ska därmed uppföras enligt kraven för BREEAM där nivån blir projektspecifik. Systemet betygsätter projektledningen, byggnadens energianvändning, inomhusklimat såsom ventilation och belysning, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön.



riskavsnittet och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2011. Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2011 (sidorna 12–13 och 73).

Förutom beslutet att reservera för pågående skatteärenden enligt beskrivningen ovan har inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2011. 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

I början av januari 2013 avyttrades ytterligare 1 253 000 återköpta aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick därefter till 583 114 aktier motsvarande 0,4 procent av antalet registrerade aktier.

I januari har Jernhusen påkallat sin option att sälja del av innehaven i Arena-bolaget i Solna KB och Swedish Arena Management KB till Fabege. Optionen innebär att Fabege ökar sin ägarandel i respektive bolag med 6,1 procent. Tillträde sker i april 2013. Efter förvärvet uppgår Fabeges ägarandel i ovanstående bolag till 22,8 procent.

UTSIKTER INFÖR 2013

Såväl hyresmarknad som transaktionsmarknad har stärkts under 2012. Utvecklingen av beståndet och den goda nettouthyrningen innebär att Fabege kan fortsätta att skapa och leverera resultatbidrag från alla affärsmodellens delar, det vill säga förvaltning, förädling och transaktion.

Fabege är väl rustad med en stark balansräkning och en välbelägen fastighetsportfölj med god utvecklingspotential. Trots en svagare konjunktur och större osäkerhet i omvärlden ser vi fram emot ett fortsatt gott resultat 2013 med:

- Stärkt kassaflöde i förvaltningsbeståndet.
- Positiv nettouthyrning.
- Fortsatt hög takt i utveckling av beståndet.
- Värdetillväxt genom projekt och bra fastigheter i bra lägen.

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. Från och med 2013 kommer Fabege att tillämpa den ändrade IAS 19 där den huvudsakliga förändringen för Fabege är att den så kallade korridorregeln försvinner. Det innebär att alla aktuella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat när de uppstår. En annan förändring är att en räntesats tillämpas och beräknas på nettot av pensionskulden och förvaltningstillgångarna, istället för olika räntesatser för skulden och tillgångarna. Borttagandet av korridoren medför att den redovisade pensionskulden inklusive löneskatt ökar med 23 Mkr per 2013-01-01 (17 Mkr per 2012-01-01).

Stockholm 4 februari 2013

CHRISTIAN HERMELIN
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.



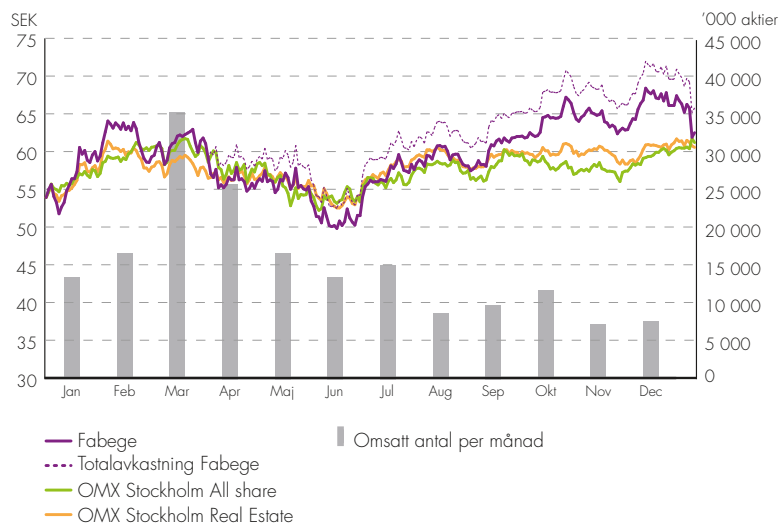
Kalender

Årsredovisning 2012	28 februari 2013
Årsstämma 2013	21 mars 2013
Delårsrapport januari-mars	23 april 2013

Fabegeaktien

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

Aktieutvecklingen



De 15 största aktieägarna¹⁾

31 december 2012

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova Inter AB	24 691 092	14,9	15,1
BlackRock fonder	8 938 454	5,4	5,4
SEB fonder	8 509 637	5,1	5,2
Öresund Investment AB	7 000 736	4,2	4,3
Länsförsäkringar fondförvalt.	6 006 827	3,6	3,6
Norges Bank Investment Management	4 568 958	2,8	2,8
SHB fonder	3 788 355	2,3	2,3
Qviberg Mats o fam	3 576 596	2,2	2,2
ENA City AB	2 710 000	1,6	1,6
Swedbank Robur fonder	2 600 738	1,6	1,6
Henderson fonder	2 430 000	1,5	1,5
Fjärde AP-fonden	2 257 342	1,4	1,4
Andra AP-fonden	1 780 994	1,1	1,1
Principal fonder	1 560 654	0,9	1,0
Nordea fonder	1 434 872	0,9	0,9
Övriga utländska aktieägare	40 691 554	24,6	24,9
Övriga svenska aktieägare	41 008 649	24,8	25,1
Totalt	163 555 458	98,9	100,0
Innehav egna aktier	1 836 114	1,1	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.

Källa: SIS Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 december 2012.

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheter nas 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 förädling.

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 nyuthyrningar 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).

Fastighetsstillgången 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	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Hysesintäkter	480	458	1 869	1 804
Fastighetskostnader	-169	-140	-605	-577
Driftsöverskott	311	318	1 264	1 227
Överskottsgrad, %	65%	69%	68%	68%
Central administration och marknadsföring	-23	-16	-64	-63
Räntenetto	-168	-149	-644	-609
Resultatandelar i intressebolag	137	8	137	9
Förvaltningsresultat	257	161	693	564
Realiserade värdeförändringar fastigheter	21	90	167	173
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	345	321	1 409	1 093
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-57	-134	-190	-397
Värdeförändringar aktier	-26	-8	-47	-16
Resultat före skatt	540	430	2 032	1 417
Aktuell skatt	0	-1	-1 900	-1
Uppskjuten skatt	80	-16	-220	-275
Årets resultat och totalresultat	620	413	-88	1 141
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	620	413	-88	1 141
Resultat per aktie, kr	3,81	2,55	-0,54	7,01
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	163,6	162,2	163,6	162,2
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	162,9	162,2	162,4	162,7

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2012	31 dec 2011
Tillgångar		
Fastigheter	31 636	29 150
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	1 398	1 124
Omsättningstillgångar	474	362
Likvida medel	200	74
Summa tillgångar	33 709	30 711
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	11 404	11 890
Avsättningar	731	585
Räntebärande skulder ¹⁾	18 035	16 755
Derivatinstrument	854	664
Ej räntebärande skulder	2 685	817
Summa eget kapital och skulder	33 709	30 711
Soliditet, %	34	39
Eventualförpliktelser	2 124	3 376

¹⁾ Varav kortfristiga 6 650 Mkr (3 219).

Koncernens rapport över förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2011-01-01	11 276	11 276	-
Återköp egna aktier	-38	-38	-
Kontantutdelning	-489	-489	-
Årets resultat	1 141	1 141	-
Eget kapital 2011-12-31	11 890	11 890	-
Överlåtelse egna aktier	89	89	-
Kontantutdelning	-487	-487	-
Årets resultat	-88	-88	-
Eget kapital 2012-12-31	11 404	11 404	-

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	1 431	1 407
Central administration	-64	-63
Betalt finansnetto	-615	-595
Betald inkomstskatt	0	-1
Förändring övrigt rörelsekapital	-247	1 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	505	1 946
Investeringar och förvärv av fastigheter	-2 191	-1 986
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	1 236	756
Övriga investeringar (netto)	-306	-297
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 261	-1 527
Utdelning till aktieägarna	-487	-489
Överlåtelse egna aktier	89	-
Återköp egna aktier	-	-38
Förändring räntebärande skulder	1 280	109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	882	-418
Förändring likvida medel	126	1
Likvida medel vid periodens början	74	73
Likvida medel vid periodens slut	200	74

Koncernens nyckeltal

	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,0	7,2
Avkastning på eget kapital, %	-0,8	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2
Soliditet, %	34	39
Belåningsgrad fastigheter, %	57	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,4
Aktierelaterade¹⁾		
Årets resultat per aktie, kr	-0,54	7,01
Eget kapital per aktie, kr	70	73
Kassaflöde per aktie, kr	4,52	4,49
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	163 555	162 225
Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 391	162 719
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	95	97
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	31 636	29 150
Uthyrbar yta, kvm	1 130 000	1 107 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90
Överskottsgrad, %	68	68

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Intäkter	100	102
Kostnader	-180	-193
Finansnetto	627	1 877
Värdeförändringar räntederivat	-190	-397
Värdeförändringar aktier	0	0
Resultat före skatt	357	1 389
Skatt	-21	158
Årets resultat	336	1 547

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2012	31 dec 2011
Andelar i koncernföretag	12 992	13 328
Övriga anläggningstillgångar	42 061	39 090
varav fordringar hos koncernföretag	41 311	38 815
Övriga omsättningstillgångar	58	161
Likvida medel	199	69
Summa tillgångar	55 310	52 648
Eget kapital	10 320	10 382
Avsättningar	67	68
Långfristiga skulder	38 200	38 892
varav skulder till koncernföretag	27 126	25 156
Kortfristiga skulder	6 723	3 306
Summa eget kapital och skulder	55 310	52 648



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 31 december ägde Fabege 95 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 31,6 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 fjärde kvartalets resultat den 4 februari 2013.

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 4 februari 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