



Pan 1, korsningen Stora
- Lilla Nygatan.

Delårsrapport januari-mars 2007

3 maj 2007

Fabege ⁰⁻⁷

Q1 2007 i korthet

- Hyresmarknaden fortsätter stärkas
- Fortsatt koncentration till prioriterade marknader
- Förbättrad uthyrningsgrad
- Ökad aktivitet i projektportföljen



Planen 4, med 5 000 kvm uthyrningsbar yta i Solna, förvärvades i februari 2007



Q1 2007: Resultat

- Resultat efter skatt: 356 Mkr (180)
- Hyresintäkter: 517 Mkr (636)
- Överskottsgrad: 59 procent (53)



Q1 2007: Marknadsutveckling

- Fortsatt positiv utveckling på huvudmarknaderna
- Stark efterfrågan på moderna, yteffektiva kontor
- Hyresnivåerna uppåt i attraktiva lägen, främst i City, till följd av brist på mindre och medelstora lokaler

Q1 2007: Uthyrning

- Nyuthyrningen uppgick till 62 Mkr och uppsägningar till 28 Mkr
- Uthyrningsgraden ökade till 90 procent (Q4: 89 procent)



Under första kvartalet tecknades avtal med Point Transaction System om ca 3 000 kvm i Luma 1



Fastighetsvärdering per 31 mars 2007

Bedömt marknadsvärde: 27,5 Mdr

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:
210 Mkr

*- kan i sin helhet hänföras till de
prioriterade delmarknaderna Stockholm
City, Solna Stationsområdet och Solna
Business Park*

Resultaträkningar i sammandrag (Mkr)

	Jan-mars 2007	Jan-mars 2006
Hysesintäkter	517	636
Fastighetskostnader	-211	-301
Driftsöverskott	306	335
Realiserade värdeförändr. fastigheter	60	2
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	210	15
Räntenetto	-149	-178
Värdeförändr. räntederivat	7	98
Resultat efter finansiella poster	420	249
Periodens resultat	356	180

3 maj 2007

7

Fabege⁰⁻⁷



Balansräkningar i sammandrag (Mkr)

	2007-03-31	2006-12-31	2006-03-31
<i>Tillgångar</i>			
Fastigheter	27 531	27 188	31 541
Övriga tillgångar	3 383	2 657	1 511
Likvida medel	121	164	1 210
Summa tillgångar	31 035	30 009	34 262
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	11 752	12 177	11 566
Räntebärande skulder	16 071	14 999	19 310
Övriga skulder/avsättningar	3 212	2 833	3 386
Summa eget kapital och skulder	31 035	30 009	34 262



Räntebärande skulder

- Räntebärande skulder: 16,1 Mdr (15,0)
- Bilateral kreditavtal med nordiska banker kompletterade med certifikatprogram om 5 Mdr
- Fortsatt fulltecknat certifikatprogram. Under Q1 har marginalen sänkts från 12 till 10 räntepunkter
- Genomsnittlig ränta: 3,90 procent (3,94 inkl löftesprovision)
- Genomsnittlig räntebindningstid: 9 månader



Koncernens nyckeltal

	Jan-mars 2007	Jan-mars 2006
Avkastning på eget kapital, %	11,9	6,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3
Soliditet, %	38	34
Vinst per aktie, kr	3,72	1,79



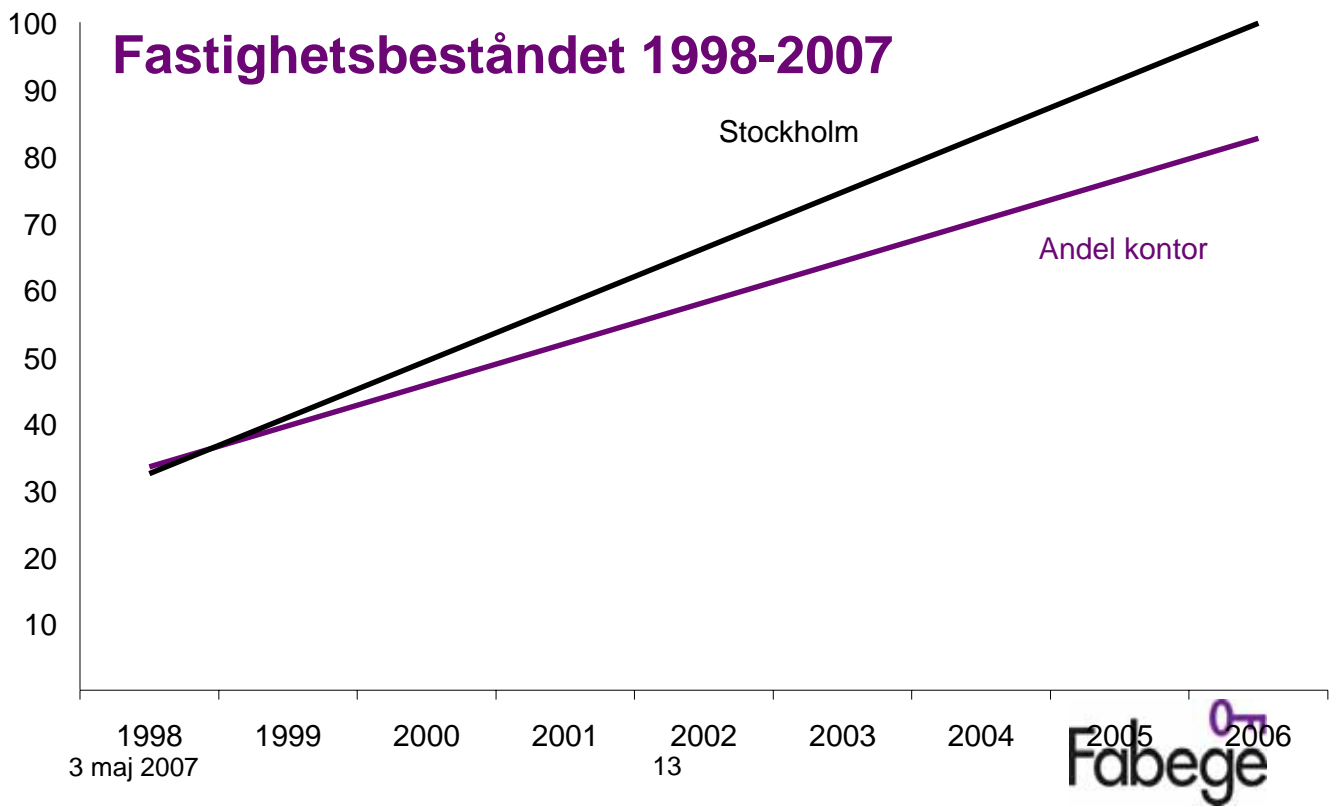
Substansvärde per 31 mars 2007

- Eget kapital per aktie: 123 kr (128)
- 141 kr per aktie (145) exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter



Affärsidé

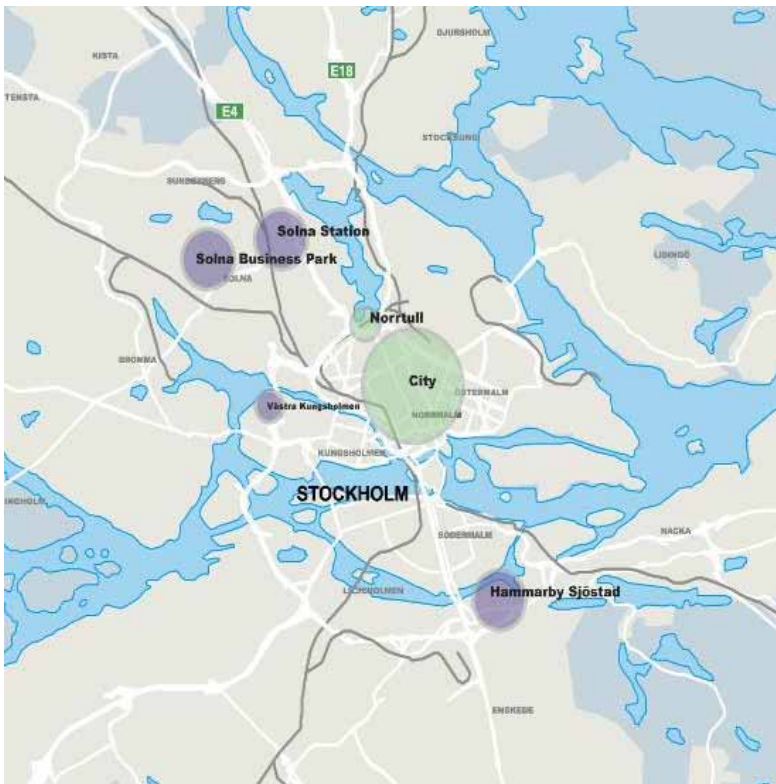
Fabeges verksamhet ska vara inriktad på **kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen**, med fokus på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt. Fabege ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.





Affärsidé

Fabeges verksamhet ska vara inriktad på kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, med **fokus på ett begränsat antal delmarknader** med hög tillväxt. Fabege ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.



Våra prioriterade delmarknader





Affärsidé

Fabeges verksamhet ska vara inriktad på kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, med fokus på ett begränsat antal delmarknader **med hög tillväxt**. Fabege ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.



Hyresutveckling 2004-2007

3 maj 2007

17

Fabege



Affärsidé

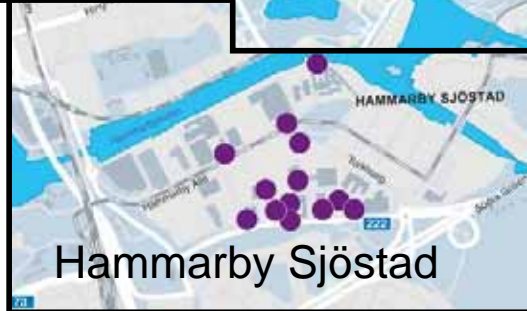
Fabeges verksamhet ska vara inriktad på kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, med fokus på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt. Fabege ska **skapa värde** genom **förvaltning** och förädling samt **aktivt** arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.



Solna



Stockholms innerstad



Hammarby Sjöstad

3 maj 2007



Affärsidé

Fabeges verksamhet ska vara inriktad på kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, med fokus på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt. Fabege ska **skapa värde** genom förvaltning och **förädling** samt **aktivt** arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.



Fastighetsbestånd 2007-03-31

	Antal	Bokfört värde, Mkr	Hysesvärde, Mkr	Uthyrningsgrad,%	Överskottsgrad,%
Förvaltningsfast.	100	21 165	1 800	93	70
Förädlingsfast.	42	4 689	456	83	51
Projekt o mark	32	1 677	72	51	0



Sammanfattning: stor potential

- Fastigheter i tillväxtlägen**
- Stora samlade bestånd**
- Vakanser och projektmöjligheter**



. Hyresavtal tecknat
med Acne-koncernen
som flyttar in vid
årsskiftet.

Delårsrapport januari-mars 2007

3 maj 2007

Fabege ⁰⁻⁷