

Välkommen till Luma

Delårsrapport januari-juni 2007



15 augusti 2007

Fabege 

Jan-juni 2007 i korthet

- ▶ Hyresmarknaden allt starkare på Fabeges huvudmarknader
- ▶ Mycket god nettouthyrning om 67 Mkr
- ▶ Ökat tempo i projekt: beslut om investeringar för totalt ca 1,6 Mdr



Finansinspektionen flyttade under andra kvartalet in i sina nya lokaler på Norrlandsgatan (Kåkenhusen 38)

Förändring Q1-Q2

- ▶ **Hyresintäkter för jämförbart bestånd: +15 Mkr**
- ▶ **Uthyrningsgrad: +1%-enhet till 91%**
- ▶ **Överskottsgrad: +4%-enheter till 63%**



Upprustningen av fastigheter i Solna Stationsområdet fortsätter, bl a Stigbygeln 3 (bilden) som fått en ny fasad



Resultat jan-juni 2007

- ▶ **Resultat efter skatt: 865 Mkr (1 026)**
- ▶ **Hyresintäkter: 1 021 Mkr (1 261)**
- ▶ **Överskottsgrad: 61 procent (58)**

Intäktsminskningen förklaras i sin helhet av nettoförsäljningar av fastigheter



Resultaträkningar i sammandrag (Mkr)

	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006
Hyresintäkter	1 021	1 261
Fastighetskostnader	-399	-533
Driftsöverskott	622	728
Realiserade värdeförändr. fastigheter	174	33
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	394	324
Utdelningar	60	-
Räntenetto	-298	-355
Värdeförändr. räntederivat	40	195
Resultat efter finansiella poster	961	850
Periodens resultat	865	1 026



Balansräkningar i sammandrag (Mkr)

	2007-06-30	2006-12-31	2006-06-30
<i>Tillgångar</i>			
Fastigheter	26 826	27 188	30 141
Övriga tillgångar	1 624	2 657	1 583
Likvida medel	109	164	48
Summa tillgångar	28 559	30 009	31 772
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	10 946	12 177	11 009
Räntebärande skulder	15 414	14 999	13 581
Övriga skulder/avsättningar	2 199	2 833	7 182
Summa eget kapital och skulder	28 559	30 009	31 772



Räntebärande skulder

- ▶ **Räntebärande skulder: 15,4 Mdr (15,0)**
- ▶ **Bilaterala kreditavtal med nordiska banker kompletterade med certifikatprogram om 5 Mdr**
- ▶ **Genomsnittlig ränta: 3,99 procent (4,03 inkl löftesprovision)**
- ▶ **Genomsnittlig räntebindningstid: 6 månader**



Koncernens nyckeltal

	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006
Avkastning på eget kapital, %	15,0	18,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,0
Soliditet, %	38	35
Vinst per aktie, kr	4,60	5,27



Substansvärde per 30 juni 2007

- ▶ **Eget kapital per aktie: 62 kr (58)**
- ▶ **70 kr per aktie (66) exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter**



Fastighetsvärdering per 30 juni 2007

- ▶ **Bedömt marknadsvärde: 26,8 Mdr (30,1)**
- ▶ **Orealiserade värdeförändringar på fastigheter: 394 Mkr (324)**
 - *I allt väsentligt hänförlig till de prioriterade delmarknaderna Stockholm City, Solna Stationsområdet och Solna Business Park*

Jan-juni 2007: Marknadsutveckling

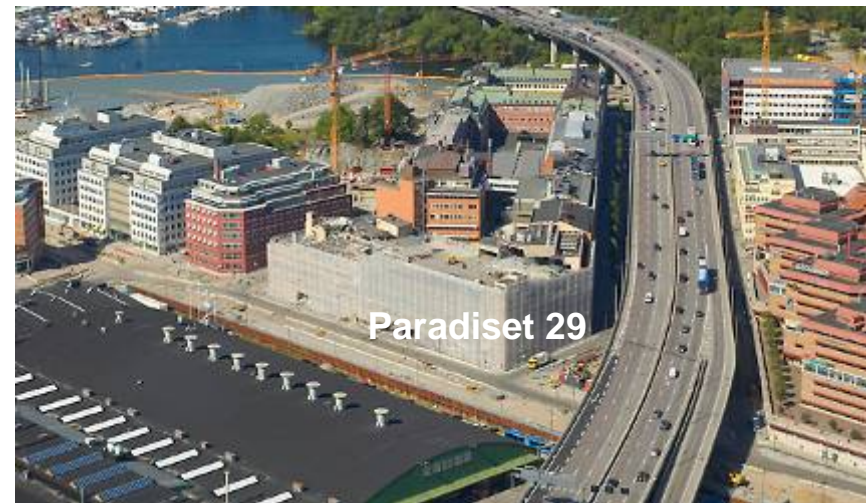
- ▶ **Stark tillväxt skapar mycket god efterfrågan på moderna, yteffektiva kontor**
- ▶ **Hyresnivåerna uppåt i attraktiva lägen på alla huvudmarknader, dock främst i City (ett flertal nyuthyrningar på nivån 3 500 kr/kvm)**



Läraren 5 vid Norra Bantorget kommer att byggas om till moderna kontor

Jan-juni 2007: Uthyrning

- ▶ **128 Mkr i nyuthyrningar och uppsägningar om 61 Mkr gav ett starkt netto om 67 Mkr**
- ▶ **Flera större projektuthyrningar efter periodens utgång, bl a till ICA och H&M**
- ▶ **Uthyrningsgraden ökade till 91 procent (87)**



Under andra kvartalet inleddes projektet i Paradiset 29, totalt 42 000 kvm butiker, kontor och garage på Västra Kungsholmen

Fastighetsbestånd 2007-06-30

	Antal	Bokfört värde, Mkr	Hysesvärde, Mkr	Uthyrningsgrad,%	Överskottsgrad,%
Förvaltningsfast.	91	20 435	1 672	95	70
Förädlingsfast.	43	4 953	463	81	51
Projekt o mark	34	1 438	66	57	0

Beslutade projekt >50 Mkr jan-juni 2007 (totalt 1,6 Mdr)

Beteckn.	Kategori	Område	Färdigt	Yta (kvm)	Bf värde (Mkr)	Invest (Mkr)	Upparbetat (Mkr)
Paradiset 29	BU/K/G	Stads-hagen	Q3-09	42 000	91	380	91
Marievik 19	K/G	Marievik	Q3-08	22 600	167	170	7
Lillsätra 3	L	Sätra	Q2-08	9 000	10	75	0
Skvaltkvarnen 1 m fl	BO	Tensta/Rinkeby	2007-2011	95 300	452	600	76
Luma 1	BO	Hammarby Sjöstad	Q1-09	5 900	75	190	-
Luma 1	K	H. Sjöstad	Q4-07	7 000	48	69	20
Lammet 17	K	City	Q3-08	6 800	160	60	-
Läraren 5	K	Norrmalm	Q3-08	6 400	140	85	-

BU=Butik, BO=Bostad, K=Kontor, G=Garage, L=Lager



Starkt resultat jan-jun 2007

- ▶ **Vinst efter skatt 865 Mkr**
- ▶ **Hyresintäkter +15 Mkr (för jämförbart bestånd Q1)**
- ▶ **Uthyrningsgrad: +2% (sedan årsskiftet)**
- ▶ **Överskottsgrad: +3% (jmf 2006)**
- ▶ **Värdestegring : 394 Mkr**



Fokusering ger resultat

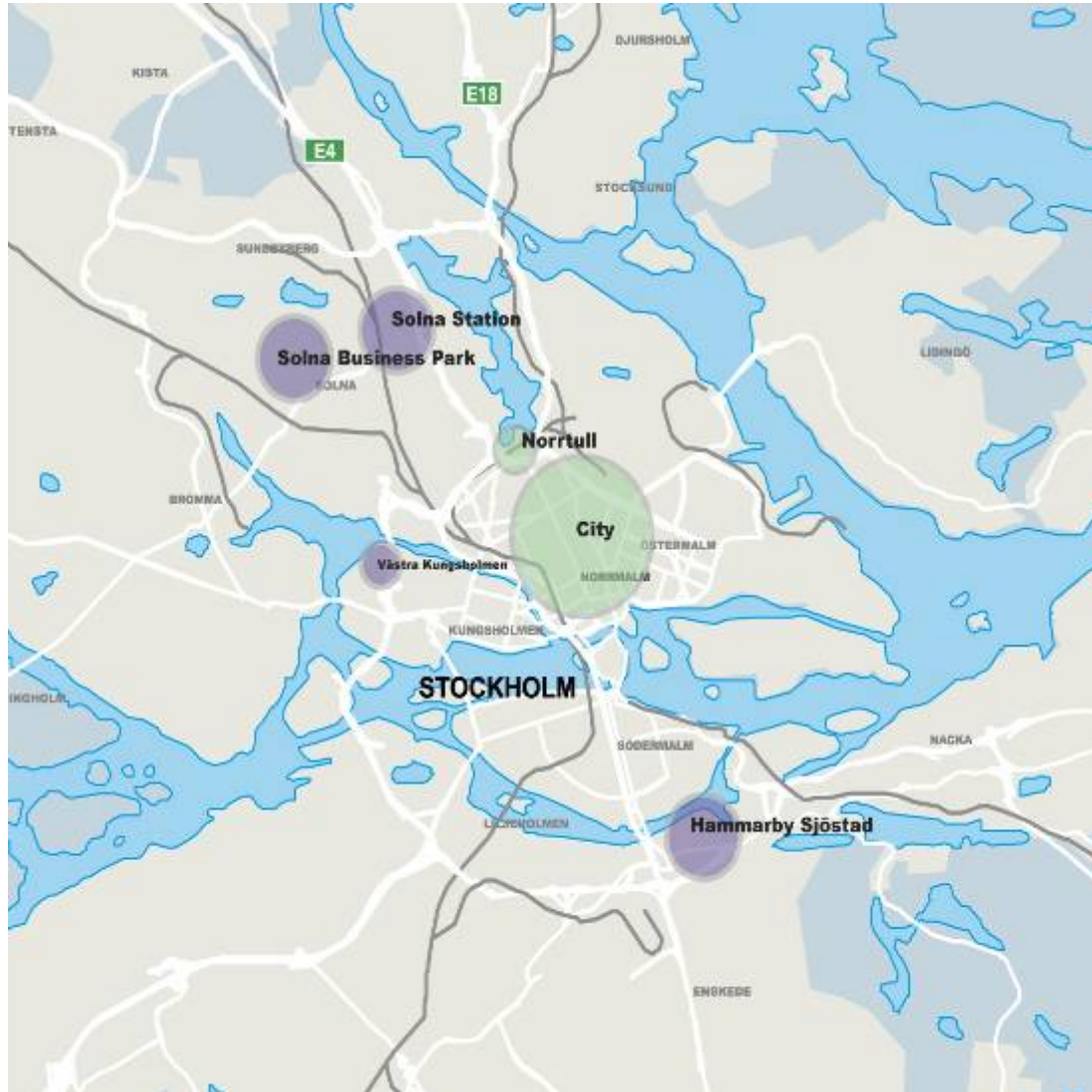
- ▶ **Nettouthyrning om 67 Mkr**
våldigt lite av detta syns ännu i RR och en del kommer först 2008.
- ▶ **Investeringsbeslut om 1,6 Mdr**
Även detta vet vi är mkt värdeskapande på sikt



I rätt fastighetsmarknad med rätt strategi

- ▶ **Ökade marknadsräntor (pga tillväxt och inflation) drabbar oss alla.**
- ▶ **Tillväxt ger lägre vakanser och högre hyror om läge och skick är rätt.**

- ▶ **Stockholm bedöms ha de bästa tillväxtmöjligheterna.**
- ▶ **Fabege har ett kvalitativt bestånd i attraktiva lägen.**
- ▶ **Fabege har stor volym attraktiva projektmöjligheter.**
- ▶ **Fabege arbetar aktivt och fokuserat att tillvarata den starka marknaden.**



Fabeges huvudmarknader

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



Sammanfattning

- ▶ **Fabege är väl positionerat för att ta vara på möjligheterna och potentialen i den ekonomiska tillväxten**

Delårsrapport januari-juni 2007



15 augusti 2007

Fabege 

Alltså, om jag ökar farten lika mycket som ni ökat uthyrningsgraden, så kommer jag ner på 9,47?

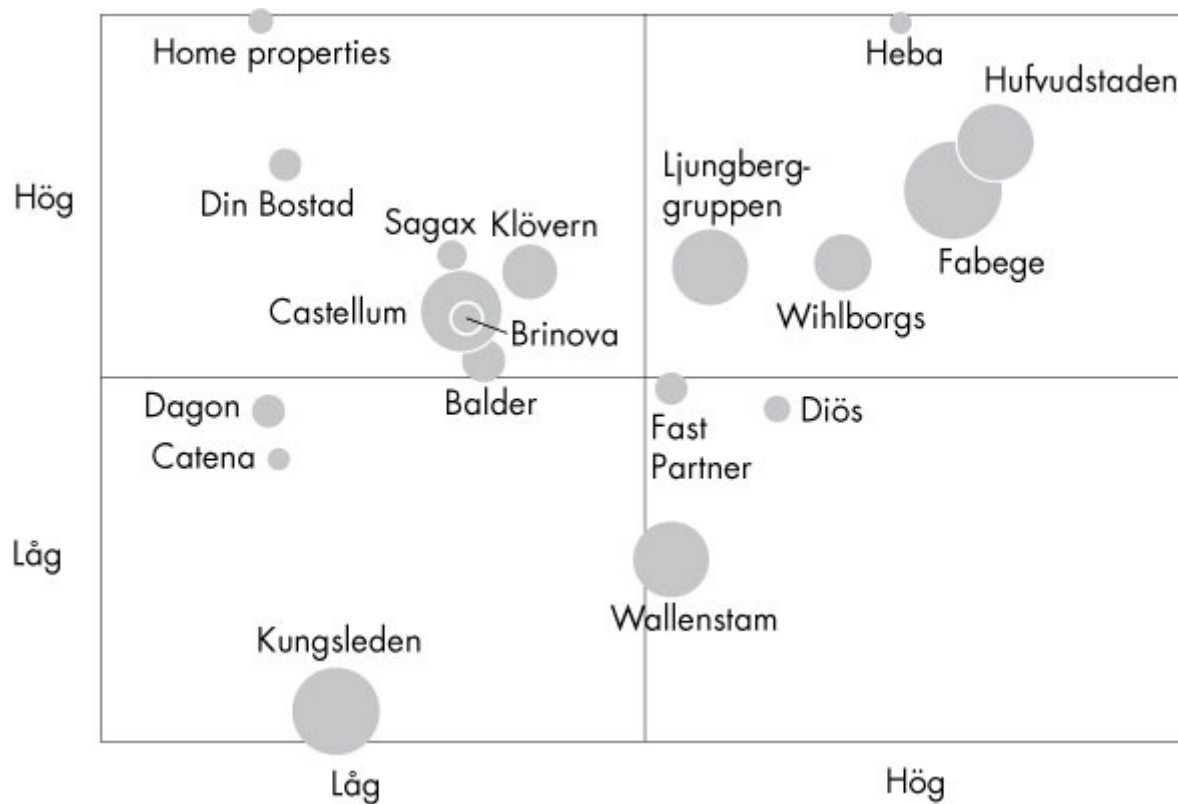




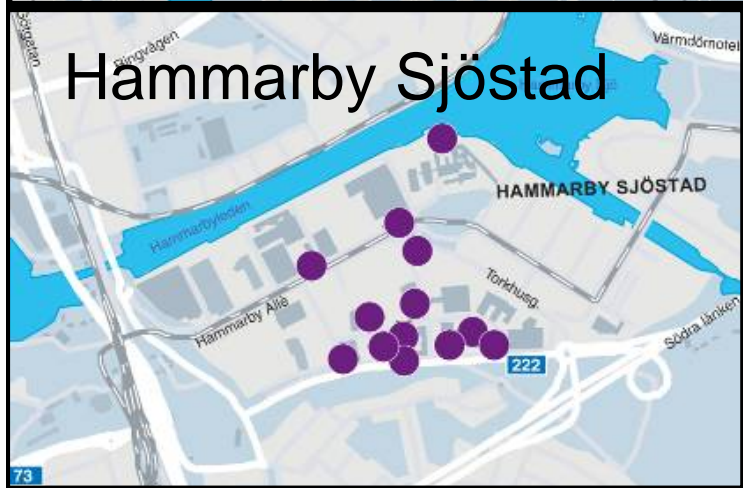
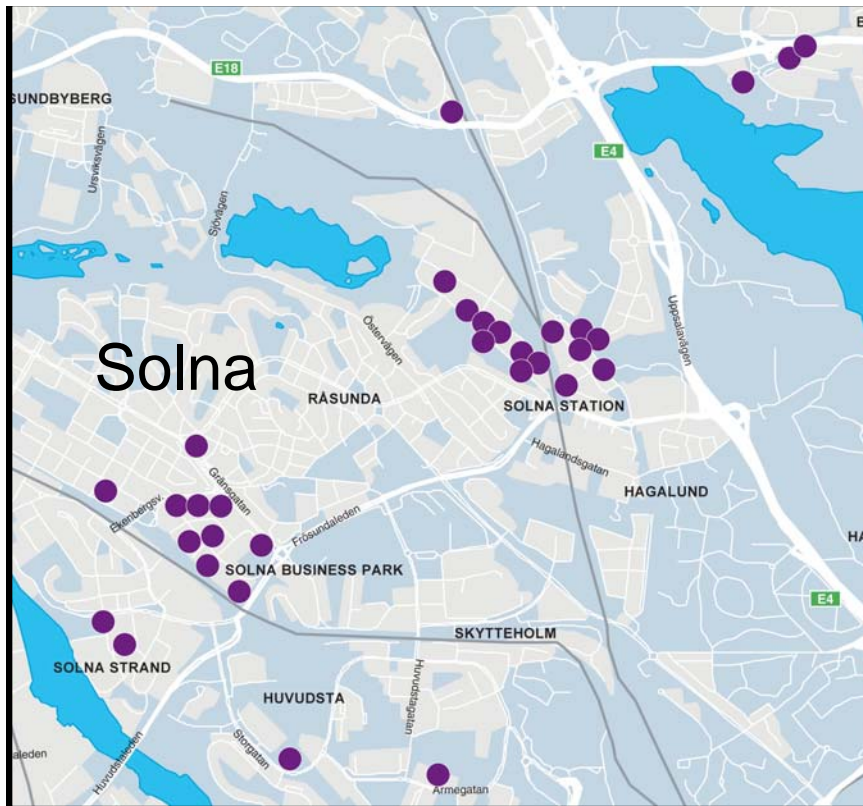
Koncentration och specialisering

Källa: Leimdörfer

Grad av specialisering



Grad av geografisk koncentration



Fabeges huvudmarknader

Nästan 90% av koncernens totala fastighetsvärde

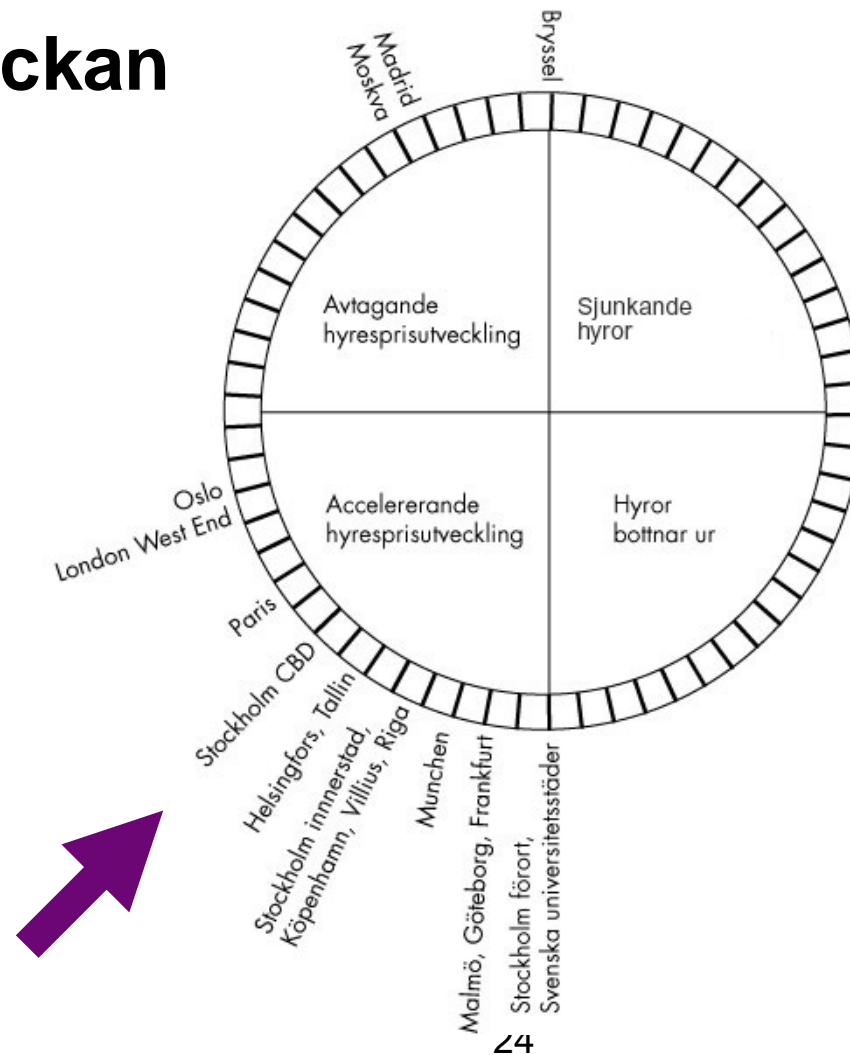
15 augusti 2007

23



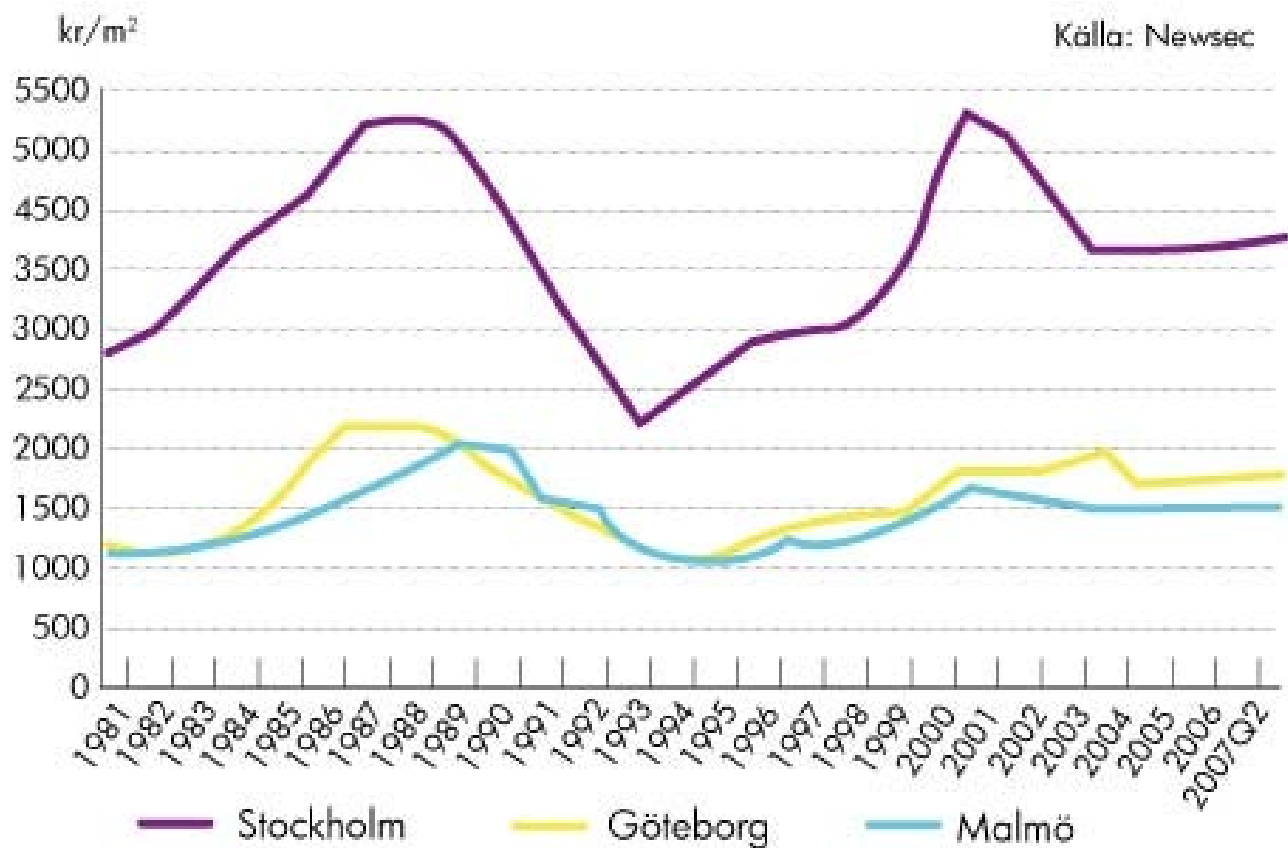
Hyresklockan

Källa: Newsec



15 augusti 2007

Realhyra kontor i bästa läge (2007 års prisnivå)





Sammanfattning jan-juni 2007

Fokuseringen på aktiv förvaltning och förädling ger långsiktiga resultatförbättringar redan och känns vältajmat map den starka hyresmarknaden.

Den relativt låga förvärvsaktiviteten beror på vår förväntan om lugnare värdeutveckling på fastigheter i kombination med vårt mål om hög totalavkastning, och därmed ges att större volymer skall köpas när prisnivån har hög potential än när den är låg.