

# Välkommen till presentation av Fabeges årsbokslut 2007

Christian Hermelin, Verkställande direktör  
Åsa Bergström, Ekonomi- och finanschef

# Helåret 2007

## 2007 i korthet

- Mycket god utveckling för Fabege med ett resultat före skatt som ökade med 11%
- Överskottsgraden ökade med 4 %-enheter till 64%
- Uthyrningsgraden ökade med 3 %-enheter till 92%
- Ökat tempo i projekt med beslut om investeringar om 2,4 Mdr
- Förslag till utdelning: 4,00 kr per aktie



# Resultaträkningar i sammandrag (Mkr)

		Jan-dec 2007	Jan-dec 2006
Hyresintäkter	Jämförbart bestånd + 7,6%	2 066	2 343
Fastighetskostnader		-754	-942
Driftsöverskott	Överskottsgrad 64% (60)	1 312	1 401
Realiserade värdeförändr. fastigheter		446	61
Orealiserade värdeförändr. fastigheter		893	911
Utdelningar		60	-
Räntenetto		-609	-646
Värdeförändringar räntederivat		37	230
Resultat efter finansiella poster		2 066	1 863
Periodens resultat		1 812	2 266

# Balansräkningar i sammandrag (Mkr)

	2007-12-31	2007-09-30	2006-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Fastigheter	30 829	27 288	27 188
Övriga tillgångar	838	963	2 657
Likvida medel	75	44	164
Summa tillgångar	31 742	28 295	30 009
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	11 415	11 027	12 177
Räntebärande skulder	17 197	15 242	14 999
Övriga skulder/avsättningar	3 130	2 126	2 833
Summa eget kapital och skulder	31 742	28 395	30 009

# Nyckeltal

	Jan-dec 2007	Jan-dec 2006
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,9	9,0
Avkastning på eget kapital, %	15,4	19,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,1
Soliditet, %	36	41
Vinst per aktie, kr	9,98	11,74
Eget kapital per aktie, kr	67	64
Substansvärde per aktie, kr	76	73
Överskottsgrad, %	64	60



# 2007 – marknad och uthyrning

- Stark nettouthyrning om 142 Mkr
- Uthyrningsgrad + 3 %-enheter till 92 % (89)

Marknaden fortsatt stark i början av 2008



**Q4 2007**



# Utvecklingen under Q4 (Mkr)

	Okt-dec 2007	Juli-sept 2007	Okt-dec 2006
Hyresintäkter	532	513	544
Fastighetskostnader	-188	-167	-213
Driftsöverskott	344	346	331
Överskottsgrad, %	65		61
Uthyrningsgrad, %	92		89

# Mål 2007

# Mål 2007

- Förbättra överskottsgrad
- Minska vakans
- Öka takten i projektverksamheten
- Koncentrera verksamheten ytterligare



# Utfall 2007

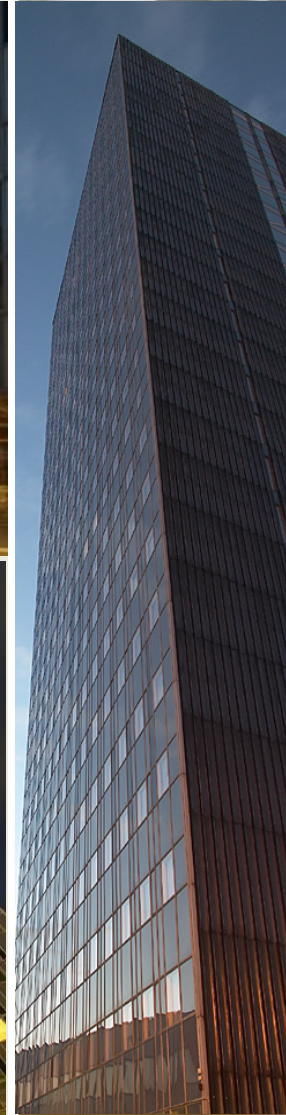
- Förbättra överskottsgrad  
+ 4 %-enheter
- Minska vakans  
- 3 %-enheter
- Öka takten i projektverksamheten  
+ 2,4 Mdr
- Koncentrera verksamheten ytterligare  
Andel huvudmarknaderna:  
90% (+ 8 %-enheter)



# Möjligheter och risker 2008

# Möjligheter och risker 2008

- Hyresmarknaden
- Fastighetsmarknaden
- Projektportföljen
- Räntor



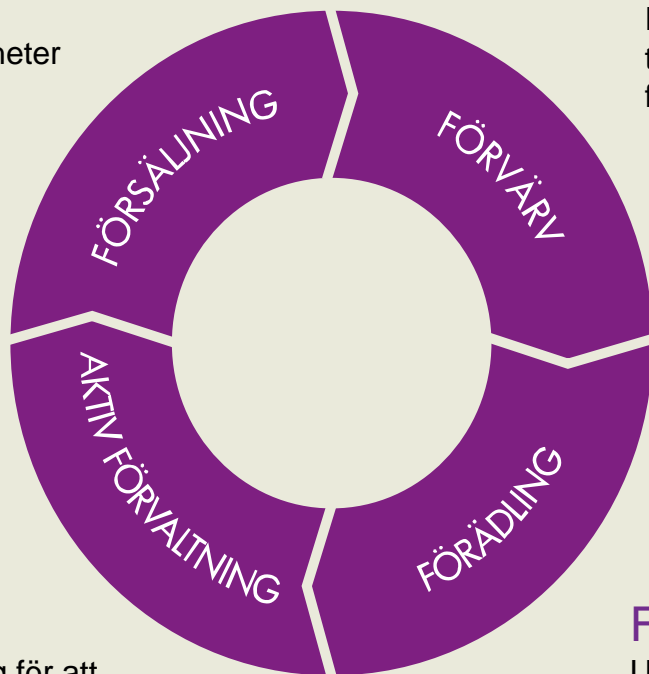
# Fabege's affärsmodell

## Försäljning

Avyttra fastigheter med begränsade tillväxtpotentialer

## Förvärv

Förvärva fastigheter med bättre tillväxtpotentialer än befintliga förvaltningsfastigheter



## Förvaltning

Aktiv kundnära förvaltning för att minska vakans och öka driftnettot

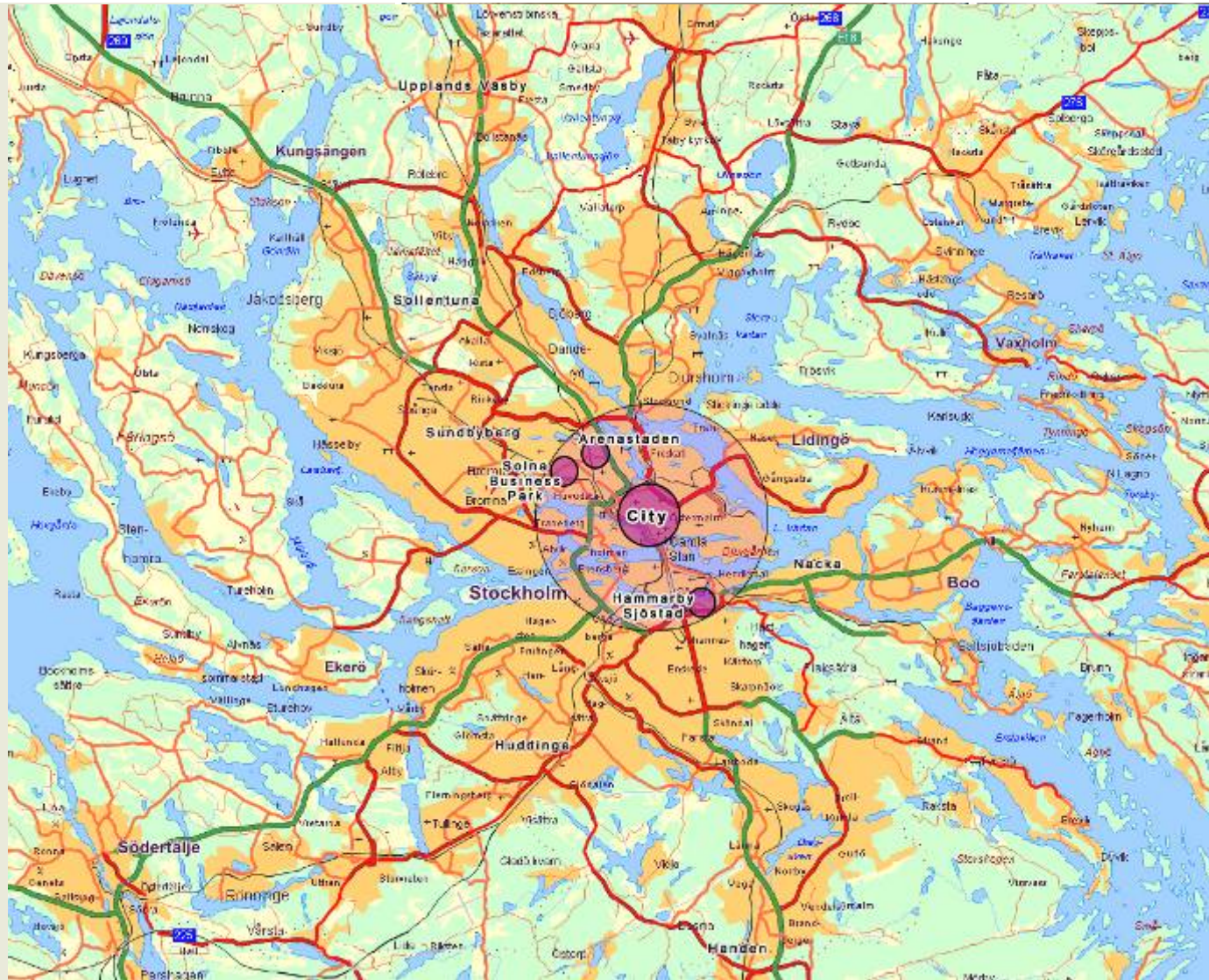
## Förädling

Utveckla potentialen i förädlings- och projektportföljen



# Fabeges portföljstrategi

- Utvalda tillväxtlägen
- Stora samlade bestånd





# 10 största hyresgästerna 2007-12-31

- OMX
- Bonnier Dagstidningar
- Skatteverket
- IF Skadeförsäkring
- ICA
- Domstolsverket
- AFA Sjukförsäkring
- Försäkringskassan
- EDB
- COOP

Sammanlagt kontraktsvärde:  
490 Mkr, 20% av totala  
kontraktsvärdet



# Kundnärhet



- Tillväxtlägen
- Vakanser
- Projekt

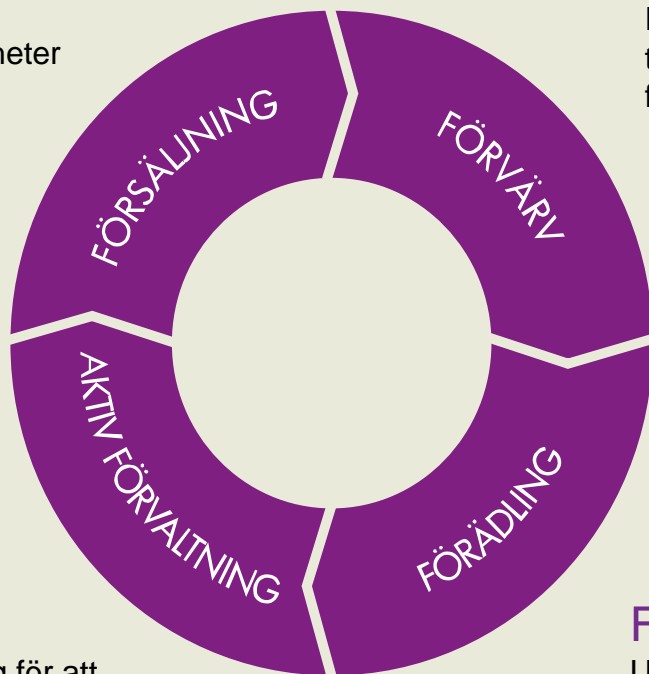
# Fabege's affärsmodell

## Försäljning

Avyttra fastigheter med begränsade tillväxtpotentialer

## Förvärv

Förvärva fastigheter med bättre tillväxtpotentialer än befintliga förvaltningsfastigheter



## Förvaltning

Aktiv kundnära förvaltning för att minska vakans och öka driftnettot

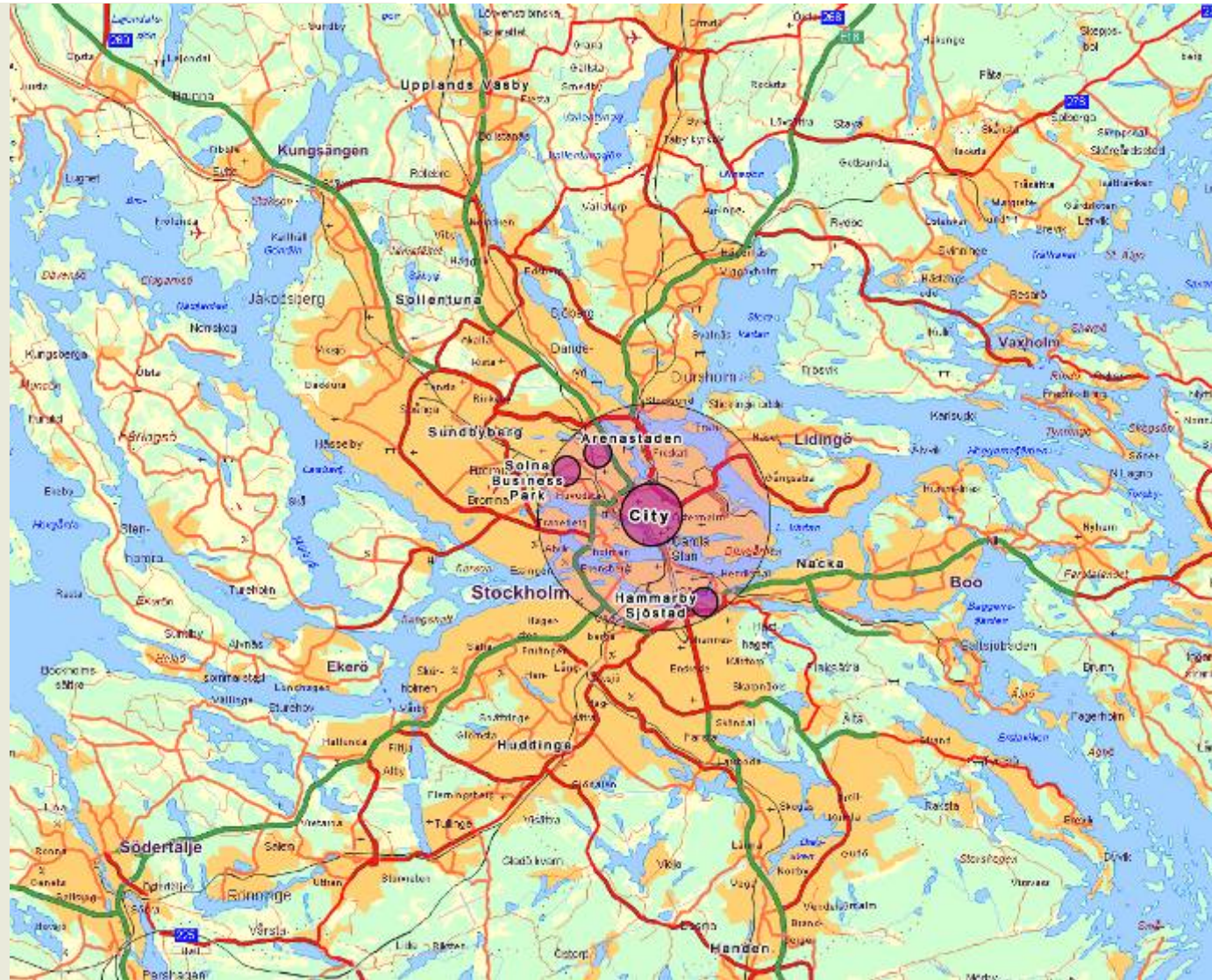
## Förädling

Utveckla potentialen i förädlings- och projektportföljen



# Fabeges portföljstrategi

- Utvalda tillväxtlägen
- Stora samlade bestånd



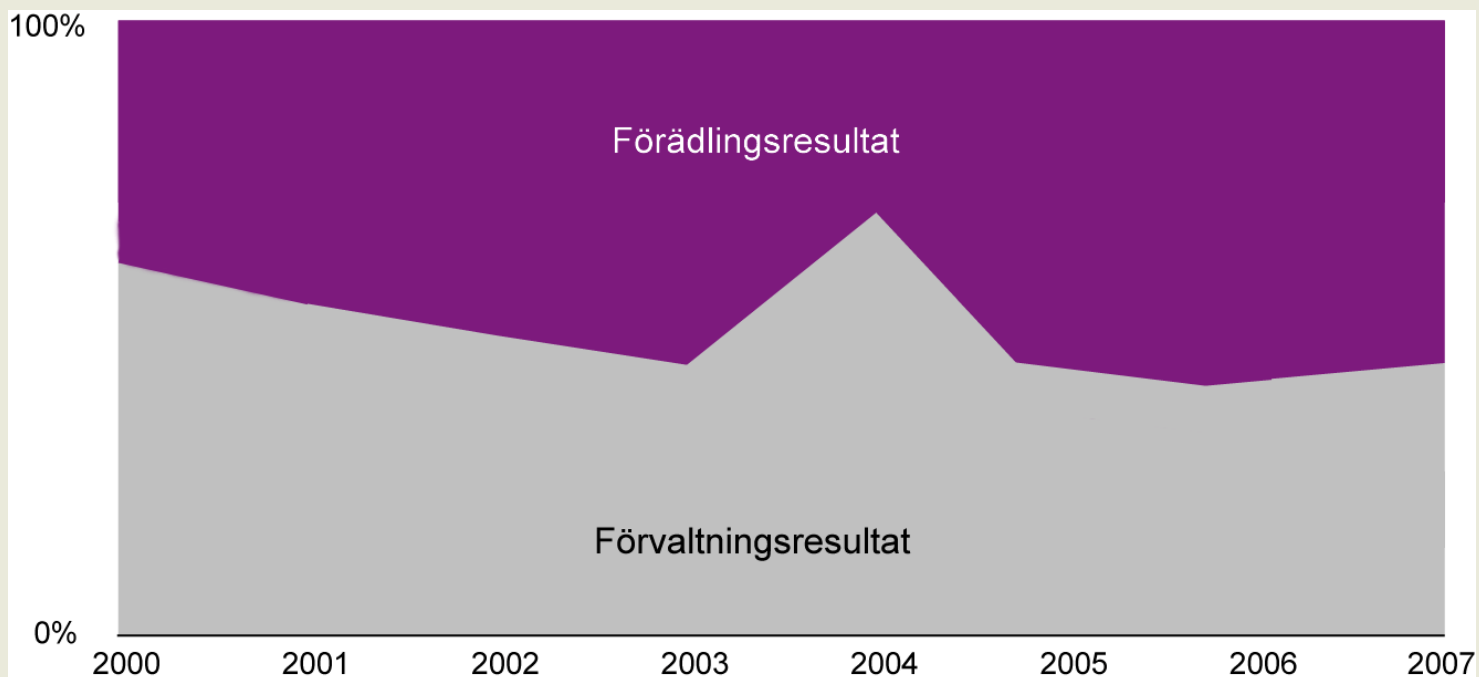
# Pågående projekt

Fastighet	Typ	Område	Färdig	Yta, kvm	Uthyrn grad <sup>1</sup> yta, %	Hyresvärde <sup>2</sup> , Mkr	Bokf. värde 2007-12-31, Mkr	Ber. invest Mkr	Upparbetat 2007-12-31, Mkr
Lillsätra 3	L	Sätra	Q2-08	9 000	100	10	35	75	21
Lammet 17	K	City	Q3-08	6 800	52	20	150	60	1
Läraren 13	K	Norrmalm	Q3-08	6 800	53	19	270	85	18
Marievik 19	K/G	Marievik	Q3-08	24 700	67	40	400	170	38
Paradiset 29 (50%)	B/K /G	Stadshagen	Q3-09	18 100	50	29	100	380	120
Rovan 1	K/B	Huvudsta	Q3-09	16 400	0	21	57	181	7
Hammarby Gård 7	K	Hammarby Sjöstad	Q4-08	8 900	0	20	37	185	2
Bocken 35 & 46	K	Norrmalm	Q4-09	15 300	90	55	373	390	2
Skvaltkv. 1 m fl	BO	Tensta/Rinkeby	07-11	95 300	96	102	487	600	115
<b>Summa</b>				<b>201 300</b>	<b>79</b>	<b>316</b>	<b>1 909</b>	<b>2 126</b>	<b>324</b>

1) Operativ uthyrningsgrad per 2008-02-05 2) Exkl. tillägg

B=Butik BO=Bostäder G=Garage K=Kontor L=Lager

# Fördelning av resultatet 2000-2007



# Ränteförfallostruktur per 2007-12-31

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år*	15 413	4,29	89
1-2 år	1 497	4,10	9
2-3 år	0	0,00	0
3-4 år	300	4,43	2
4-5 år	0	0,00	0
> 5 år	0	0,00	0
<b>Totalt</b>	<b>17 210</b>	<b>4,28</b>	<b>100</b>
Derivat	-13		
<b>Totalt inkl derivat</b>	<b>17 197</b>		

\* Inklusive certifikatprogram om 5 000 Mkr

**Mål 2008**



# Mål 2008

- Förbättra överskottsgrad
- Minska vakans
- Öka projektvolym
- Koncentrera verksamheten ytterligare



