

**Välkommen till
presentation av Fabeges
delårsrapport januari-juni 2008**

Båstad 10 juli 2008

Resultat januari-juni

- Resultat efter skatt 523 Mkr (865)
- Räntenetto -388 Mkr (-298) *- 90 Mkr*
- Driftsöverskott 726 Mkr (622) *+ 104 Mkr*
- Resultat löpande förvaltning 220 Mkr (212)
- Överskottsgrad 65 procent (61)

Resultat april-juni

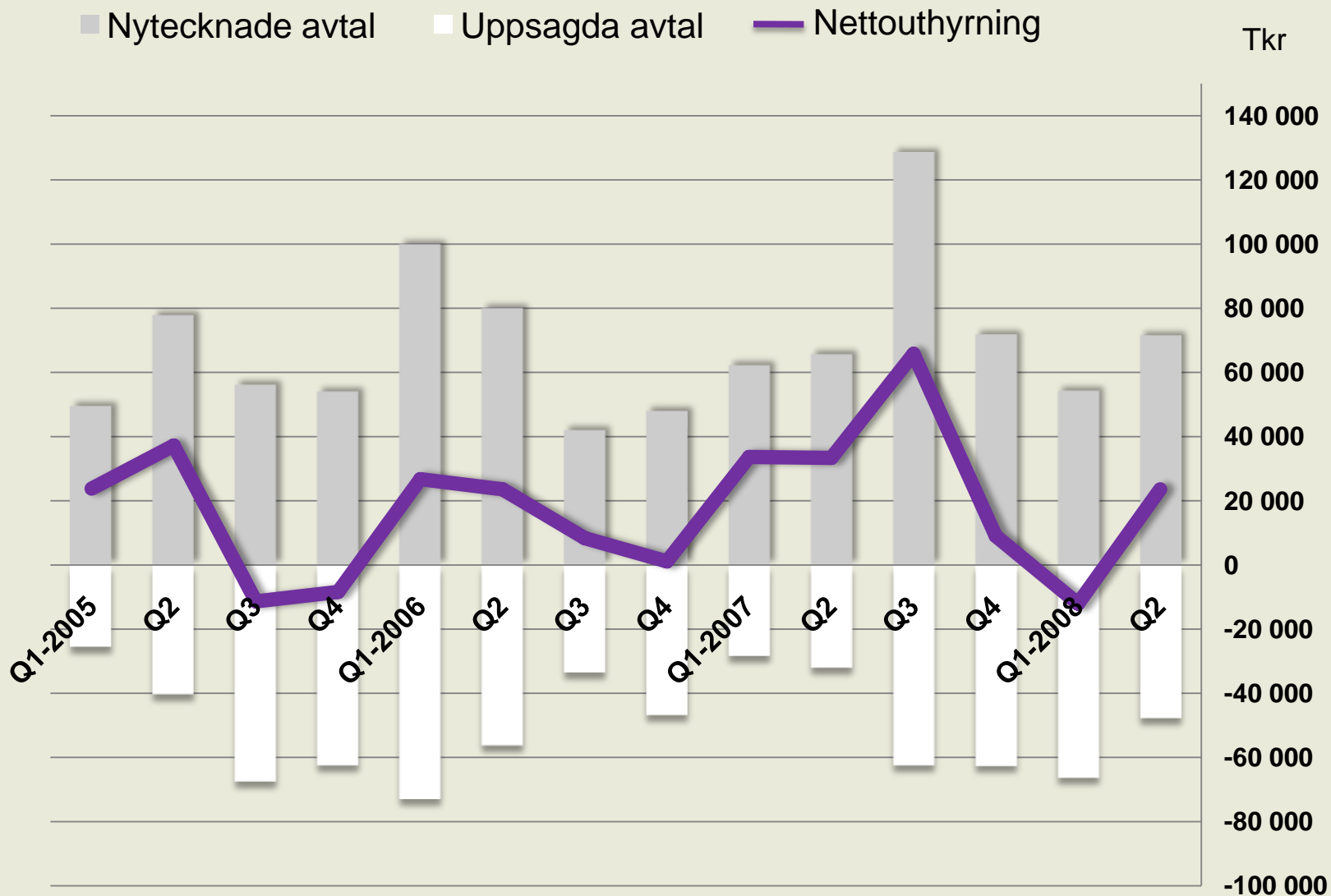
- Nettouthyrning 23 Mkr
- Uthyrningsgrad 93 procent (91)
- Projekt fortsätter att bidra starkt till resultatet
- Viktat avkastningskrav 5,5 procent (Q1: 5,4)

Fortsatt stark hyresmarknad under Q2

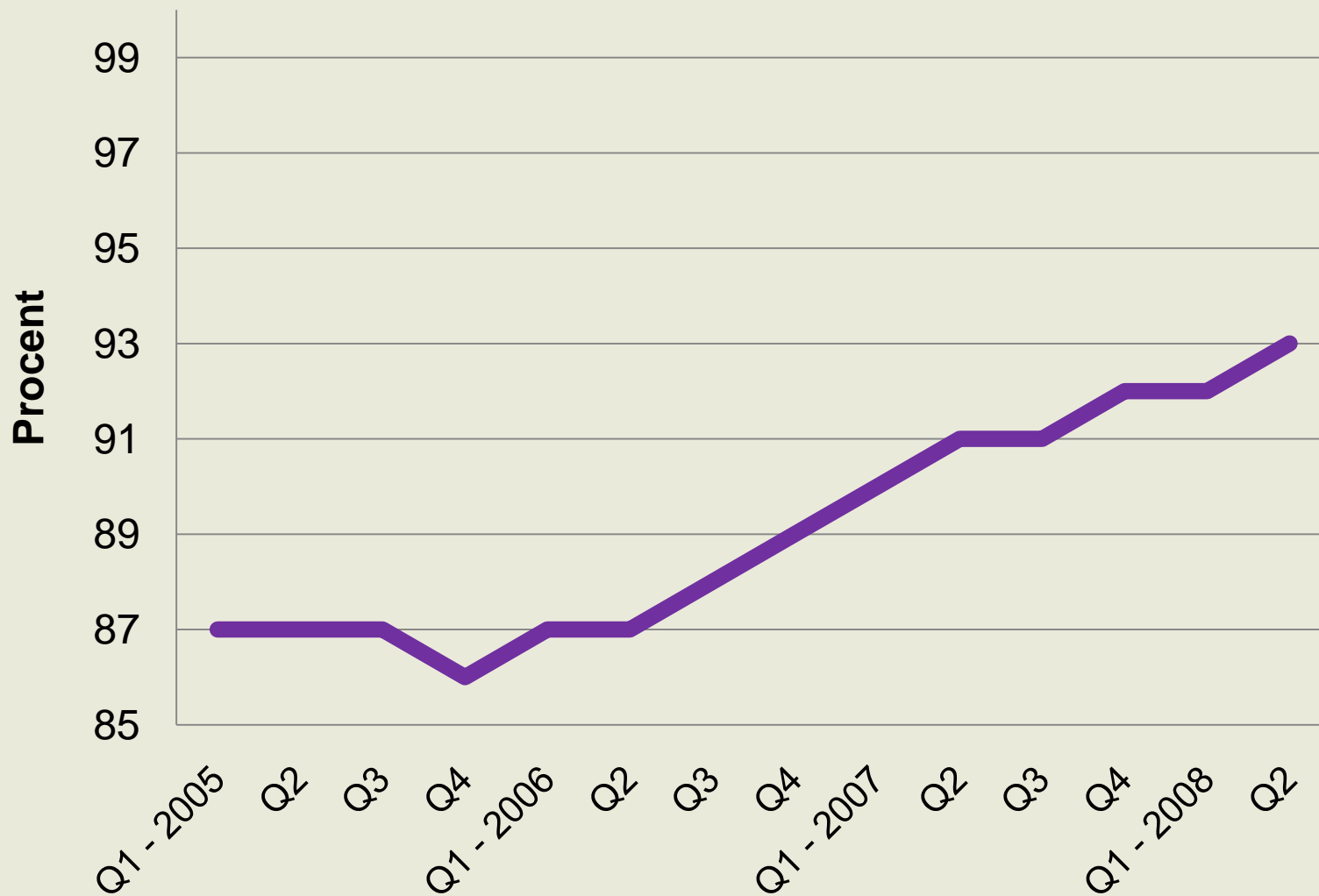
	Antal kontrakt	Yta, '000 kvm	Årshyra, Mkr	Årshyra, kr/kvm (snitt)
Nyuthyrning	75	36	+71	2 000
Uppsägning för avflyttning	87	28	-48	1 700
Netto			23	

Omförhandlingar under perioden gav ett hyrestillskott om 5 Mkr per år

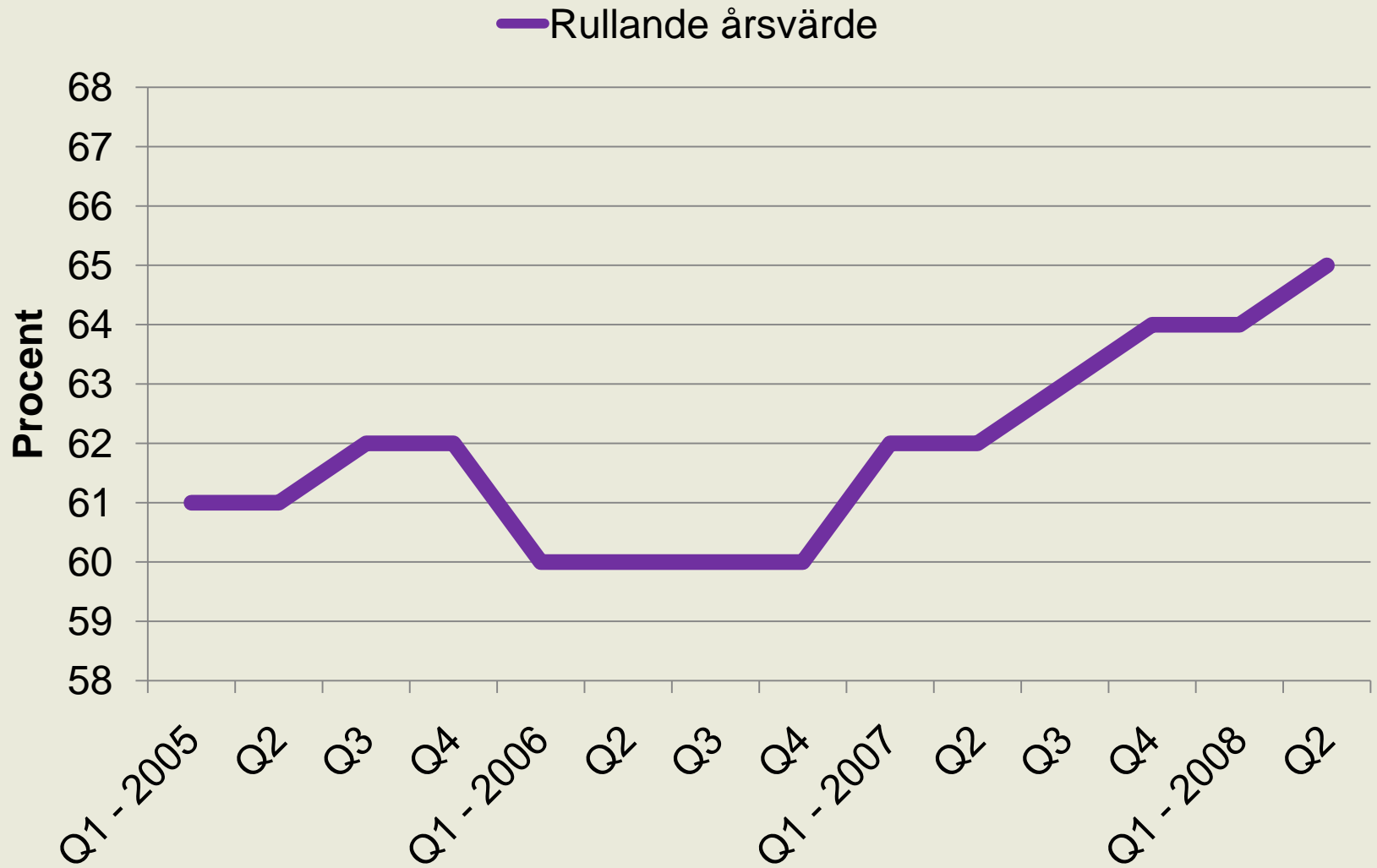
Nettouthyrning Q1 2005 – Q2 2008



Uthyrningsgrad Q1 2005 – Q2 2008



Överskottsgrad Q1 2005 – Q2 2008



Största hyresgästerna 2008-06-30

Hyresgäst	Område	Årshyra, Mkr	% av tot. kontr.värde	Avtalslängd
OMX	Frihamnen	89	4	2019
Bonnier Dagstidn.	Marieberg	71	3	2015
Skatteverket	Solna Strand	64	3	2015
ICA	Solna	52	2	2017/2030
Domstolsverket	Kungsholmen	40	2	2009
AFA	Norrmalm	34	2	2009
Försäkringskassan	City	31	2	2010
EDB	Solna	29	1	2016
Coop	Solna	29	1	2013
Svenska Spel	Solna	25	1	2017
Totalt		464	21	

Resultaträkningar i sammandrag (Mkr)

	Jan-juni 2008	Jan-juni 2007
Hysesintäkter	1 125	1 021
Fastighetskostnader	-399	-399
Driftsöverskott	Överskottsgrad 65% (61) 726	622
Realiserade värdeförändr. fast.	143	174
Orealiserade värdeförändr. fast.	-7	394
Räntenetto	-388	-298
Värdeförändringar räntederivat	2	40
Värdeförändringar aktier	-6	-1
Resultat efter finansiella poster	440	961
Aktuell skatt	-3	-
Uppskjuten skatt	86	-96
Periodens resultat	523	865

Balansräkningar i sammandrag (Mkr)

	2008-06-30	2007-12-31	2007-06-30
<i>Tillgångar</i>			
Fastigheter	30 092	30 829	26 826
Övriga tillgångar	1 581	851	1 624
Likvida medel	85	75	109
Summa tillgångar	31 758	31 755	28 559
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	10 976	11 415	10 946
Räntebärande skulder	18 757	17 210	15 414
Övriga skulder/avsättningar	2 025	3 130	2 199
Summa eget kapital och skulder	31 758	31 755	28 559

Fastighetsvärdering per 30 juni

- Bedömt marknadsvärde 30,1 Mdr
- *Ca 40 procent har externvärderats, resten internvärderats med utgångspunkt i senaste värderingen*
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter -7 Mkr (394), varav -95 Mkr (184) under andra kvartalet
- *Av värdeförändringarna avser -123 Mkr förvaltning och +116 Mkr projektutveckling*

Direktavkastningskrav restvärde

	Viktat direktavkastningskrav, %		Spridning, %	Marknadshyra, kr/kvm
	Q2-2008	Q1-2008		
Innerstaden	5,2	5,1	4,8-6,0	1 700-3 900
Solna	6,0	5,8	5,5-6,8	1 100-2 000
Hammarby Sjöstad	6,4	6,3	6,1-7,5	1 000-2 200
Totalt	5,5	5,4		

Räntebärande skulder per 30 juni

- Räntebärande skulder 18,8 Mdr (17,2)
- Bilateralavtal med nordiska banker kompletterade med certifikatprogram om 5 Mdr, varav 2,8 Mdr utestående
- Genomsnittlig ränta 4,62 procent (4,64 inkl löftesprovision)
- Genomsnittlig räntebindningstid 2 månader
- Outnyttjade kreditramar 1,5 Mdr exklusive certifikat

Låneförfallstruktur per 30 juni

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Outnyttjat, Mkr
< 1 år	8 620	2 948	5 672
1-2 år	1 548	1 397	151
2-3 år	4 500	4 392	108
3-4 år	8 000	7 480	520
4-5 år	0	0	0
> 5 år	2 540	2 540	0
Totalt	25 208	18 757	6 451
Certifikat			- 5 000
Outnyttjade låneramar			1 451

Nyckeltal

	Jan-juni 2008	Jan-juni 2007
Avkastning på eget kapital, %	9,3	15,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,7
Soliditet, %	35	38
Vinst per aktie, kr	3,10	4,60

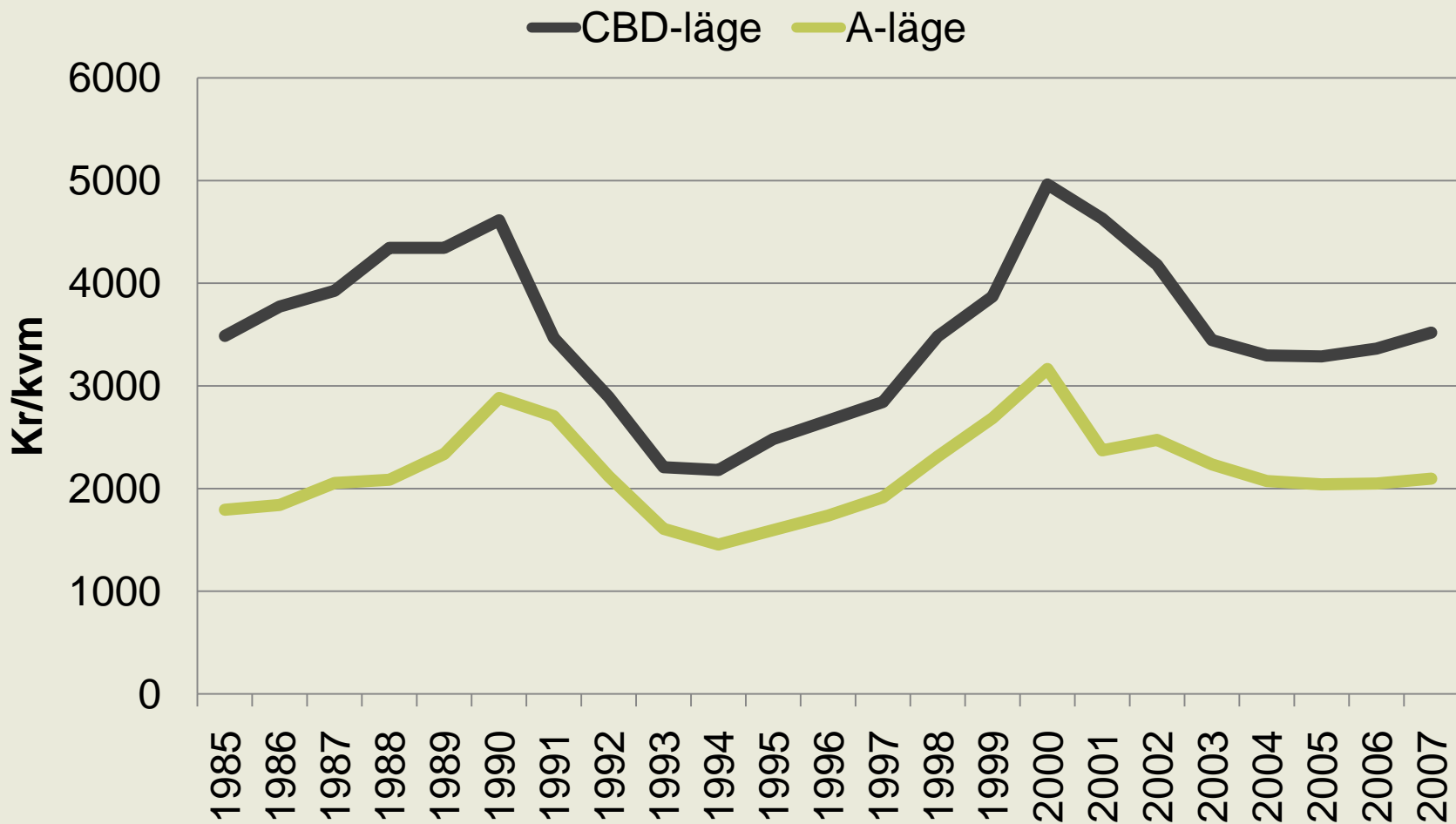
Substansvärde per 30 juni

- Eget kapital per aktie 66 kr (67)
- 75 kr per aktie (76) exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter

Schematisk resultaträkning (Mkr) baserad på fastighetsbestånd och räntenivåer 2008-06-30

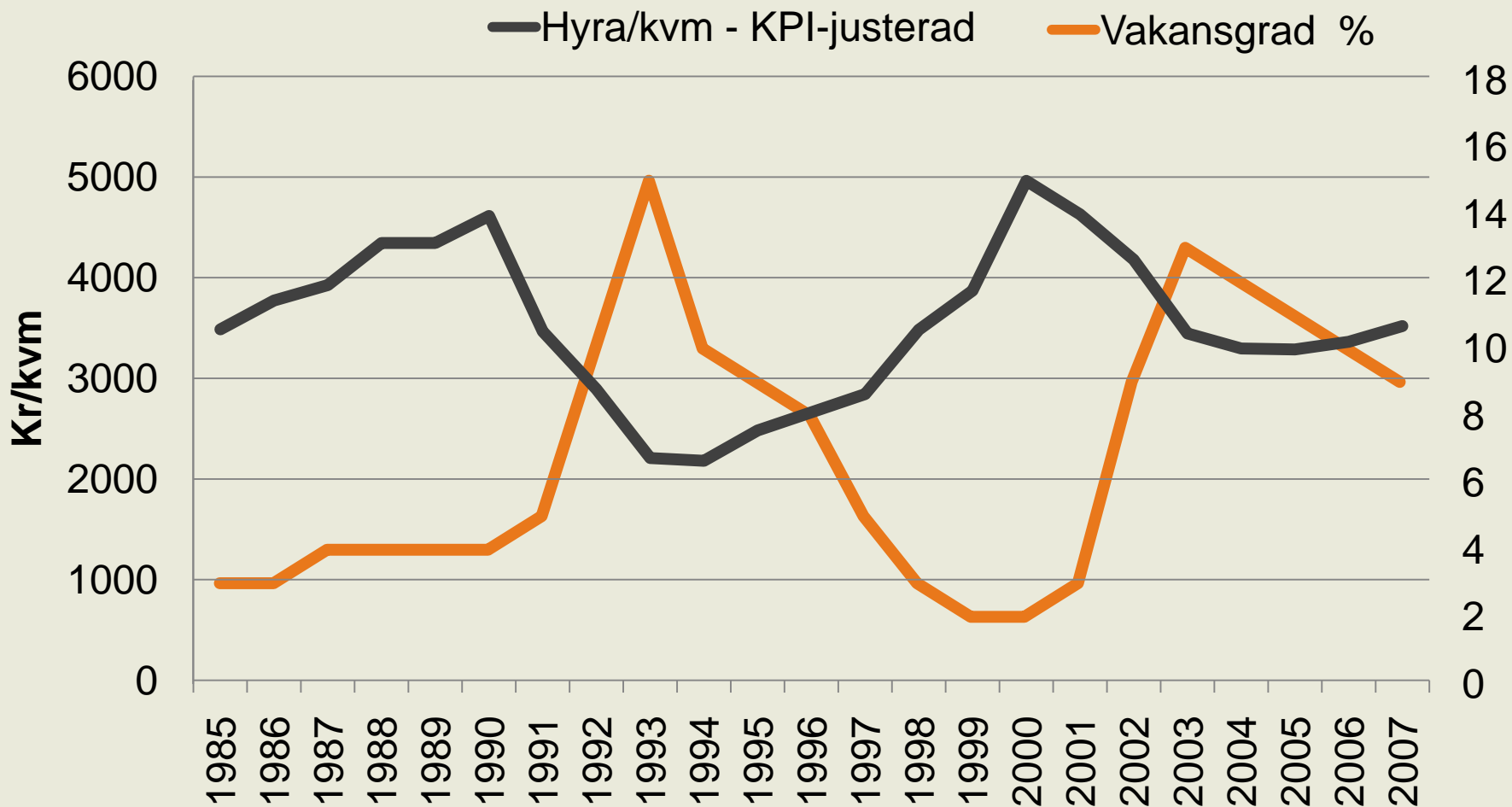
	Förv.fast.	Projekt/förädl.fast.	
	Jan-juni 2008	Jan-juni 2008	Summa
Hysesintäkter	967	158	1 125
Driftsöverskott	650	76	726
Värdeförändr., oreal.	-123	116	-7
Värdeförändr., real	49	94	143
Rörelseresultat	550	280	830
Periodens resultat	246	277	523
Överskottsgrad	67%	48%	65%
Uthyrningsgrad	96%	77%	93%
Marknadsvärde fastigheter	24 584	5 508	30 092

Medelhyresnivåer Stockholm, CBD + A-läge (KPI-justerade)



Källa: DTZ

Medelhyresnivåer Stockholm, CBD-läge



Källa: DTZ

Sammanfattning/utsikter

- Fortsatt stabil hyresmarknad i Stockholm
- Vi förväntar oss en fortsatt god utveckling av resultatet i den löpande förvaltningen
- Fortsatta förädlingsvinster i befintlig projektportfölj

