

Välkommen till presentation av Fabeges årsbokslut 2008

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

Helåret 2008

2008 i korthet

- Räntan 4,3 → 5,1 → 3,3
- Driftresultatet utvecklades positivt
- Medan vinsten utvecklades starkt negativt till följd av värdeförändringar.
- Investerat 1,8 Mdr
Nettosålt 1,8 Mdr
- Förslag till utdelning:
2,00 kr per aktie



Resultaträkningar i sammandrag (Mkr)

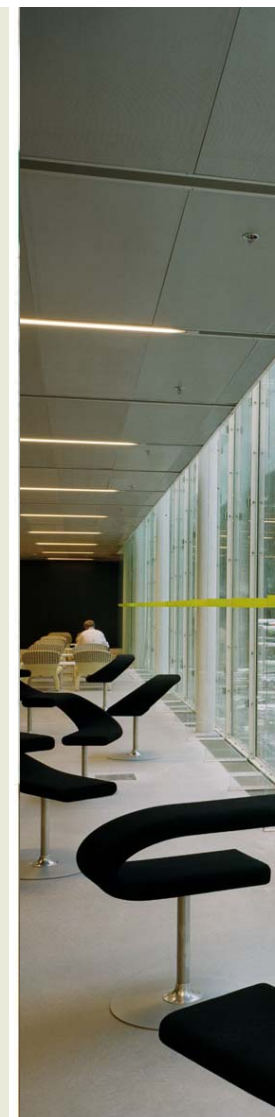
	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007
Hyresintäkter	2 214	2 066
Fastighetskostnader	-776	-754
Driftsöverskott	1 438	1 312
Realiserade värdeförändr. fastigheter	143	446
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-1 545	893
Utdelningar	2	60
Räntenetto	-803	-609
Värdeförändringar räntederivat	-485	37
Resultat efter finansiella poster	-1 340	2 066
Periodens resultat	-511	1 812

Balansräkningar i sammandrag (Mkr)

	2008-12-31	2008-09-30	2007-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Fastigheter	29 511	30 169	30 829
Övriga tillgångar	977	852	851
Likvida medel	54	93	75
Summa tillgångar	30 542	31 114	31 755
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	9 873	10 646	11 415
Räntebärande skulder	18 902	18 552	17 210
Derivatinstrument	471	31	-
Övriga skulder/avsättningar	1 296	834	1 384
Summa eget kapital och skulder	30 542	28 395	30 009

Nyckeltal

	Jan-dec 2008	Jan-dec 2007
Avkastning på eget kapital, %	-4,8	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,8
Soliditet, %	32	36
Resultat per aktie, kr	-3,07	9,98
Eget kapital per aktie, kr	60	67
Substansvärde per aktie, kr	67	76
Överskottsgrad, %	65	64



Ränteförfallostruktur per 31 december

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	12 652	2,94	67
1-2 år	-	-	-
2-3 år	300	4,45	2
3-4 år	-	-	-
4-5 år	2 950	3,85	16
> 5 år	3 000	3,97	16
Totalt	18 902	3,27	100

Låneförfallstruktur per 31 december

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	727
< 1 år	867	203
1-2 år	1 500	1 460
2-3 år	4 900	4 700
3-4 år	4 000	3 981
4-5 år	5 800	5 103
> 5 år	4 281	2 728
Totalt	26 348	18 902

Disponibelt exkl certifikatsprogrammet: 2,4 Mdr

Q4 2008

Utvecklingen under Q4 (Mkr)

	Okt-dec 2008	Okt-dec 2007	Okt-dec 2006
Hyresintäkter	540	532	544
Fastighetskostnader	-186	-188	-213
Driftsöverskott	354	344	331
Överskottsgrad, %	66	65	61
Uthyrningsgrad, %	93	92	89

Q4 – marknad och uthyrning

- Stabilitet!
- Vakans oförändrad
- Nettouthyrning – 9 mkr.
- Omförhandlingar + 8 mkr
- Stark början av 2009
 - Nettouthyrning 120 mkr i jan



Mål & Utfall 2008

Mål & Utfall 2008

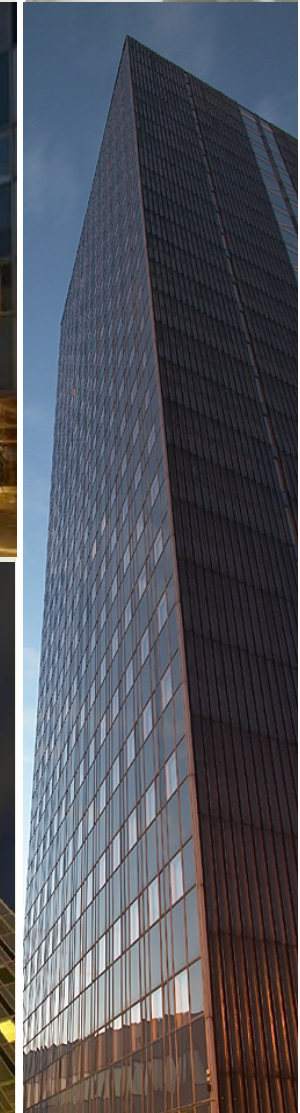
- Förbättra överskottsgrad
+ 1 %-enhet
- Minska vakans
- 1 %-enhet
- Öka projektvolymen
+ 1 Mdr 2009
- Koncentrera verksamheten
ytterligare
Andel huvudmarknaderna: 92%



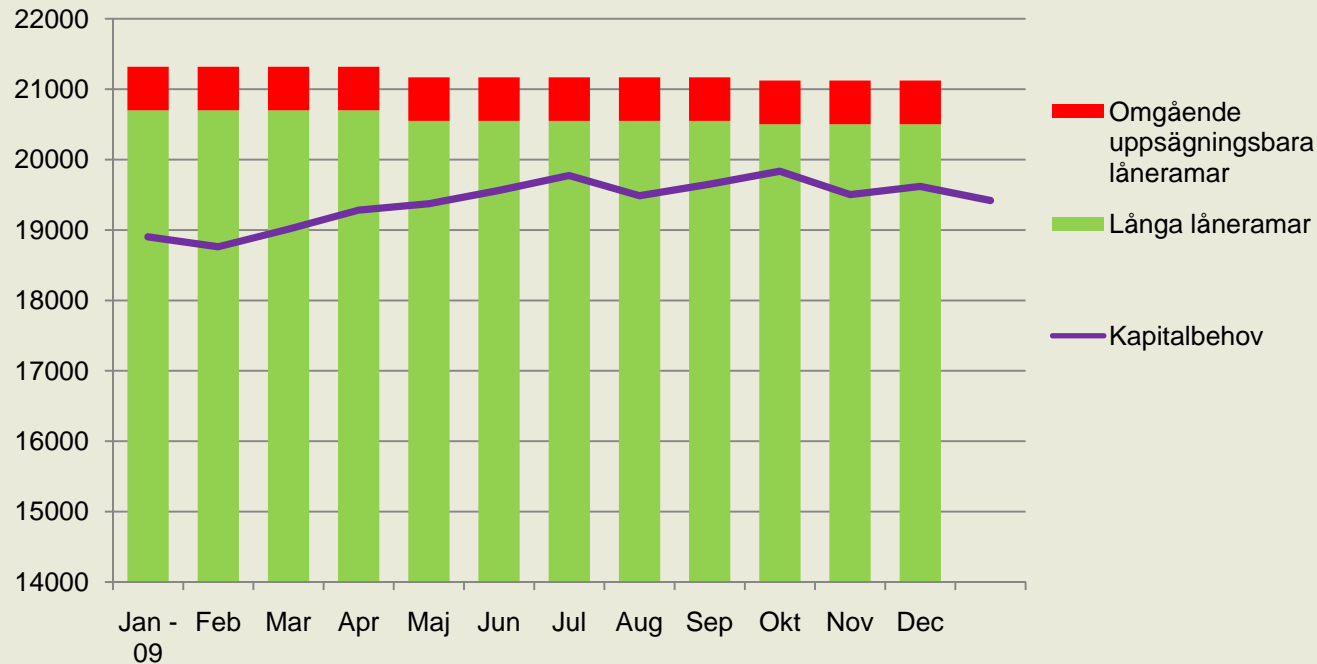
Aktuella frågeställningar

Aktuella frågeställningar

- Räntor
- Refinansiering
- Kassaflöde
- Värderingar



Räntor och Refinansiering



Räntor

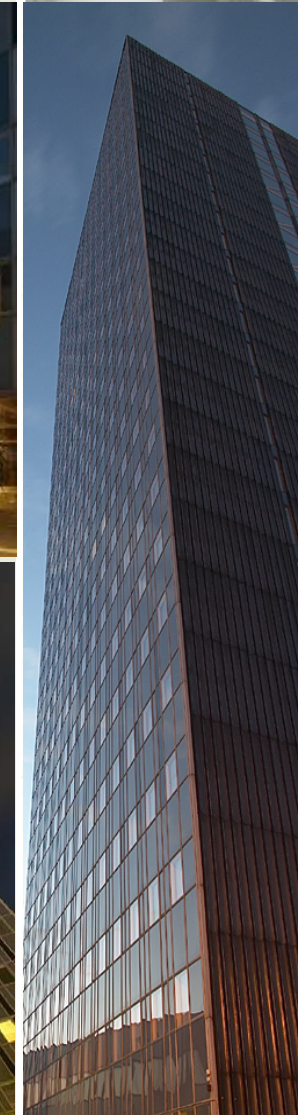
- Sjunkande räntenivåer
- Lägre räntekostnader 2009
- Stärker kassaflödet

Refinansiering

- Långa ramar som täcker kapitalbehovet 2009
- 2,6 Mdkr utnyttjat idag

Kassaflöde

- Stabila hyresintäkter 2009
- Hög grad kvarsittning
- Avflyttar redan kända
- Stabila hyresgäster
- Ökat förvaltningsresultat till följd av starkare driftsresultat och lägre räntekostnader



25 största hyresgästerna 2008-12-31

- OMX
- Bonnierföretagen
- Skatteverket
- ICA
- Domstolsverket
- Försäkringskassan
- COOP
- EDB
- AFA
- Svenska Spel
- Migrationsverket
- LRF
- Finansinspektionen
- Sveriges utbildningsradio
- Posten Meddelande
- Peab
- Hotel Kung Karl
- Green cargo
- Cybergymnasiet
- Sundbybergs stad
- Unionen
- Ekonomistyrningsverket
- Verizon
- Advokatfirma Lindhs
- Första AP-fonden

Sammanlagt kontraktsvärde:

703 Mkr, ca 30% av totala kontraktsvärdet

Värderingar

- Stigande avkastningskrav
- Mer stabilt i A-läge än i B- och C-läge
- Kunden har betydelse
- Investeringar lönar sig och bygger värde för framtiden



Mål 2009

Mål 2009

- Öka kvarsittningsgraden
- Stärka BR
- Förbättra överskottsgrad

