

# Välkommen till presentation av Fabeges delårsrapport Januari – mars 2009

Christian Hermelin, VD

Åsa Bergström, vVD, Ekonomi- och Finanschef

## Kvartalet i korthet

- Förbättrat driftsöverskott och förvaltningsresultat
- Överskottsgrad 64%
- Fortsatt press på fastighetsvärdena medförde nedskrivningar med 119 Mkr (motsvarande 0,4%)
- Investerat 388 Mkr  
Sålt 368 Mkr
- Betald skatt 98 Mkr



## Q1 – hyresmarknad

- Stabilt läge
- Omförhandlade hyror + 6% (genomsnitt)
- Vakans 8%
- Nettouthyrning 77 mkr
- Låga kundförluster



## Resultaträkningar i sammandrag (Mkr)

	Jan-mar 2009	Jan-mar 2008
Hysesintäkter	548	561
Fastighetskostnader	-200	-217
<b>Driftsöverskott</b>	<b>348</b>	<b>344</b>
	Överskottsgrad 64%	
Central adm	-16	-17
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-184	-192
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>148</b>	<b>135</b>
Realiserade värdeförändr. fastigheter	3	139
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-119	88
Värdeförändringar derivat och aktier	-1	-14
Resultat före skatt	31	348
Skatt	-112	40
<b>Periodens resultat</b>	<b>-81</b>	<b>388</b>

## Balansräkningar i sammandrag (Mkr)

	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Fastigheter	29 412	30 476	29 511
Övriga tillgångar	1 120	2 031	977
Likvida medel	44	74	54
<b>Summa tillgångar</b>	<b>30 576</b>	<b>32 581</b>	<b>30 542</b>
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	9 463	11 597	9 873
Räntebärande skulder	18 886	18 640	18 902
Derivatinstrument	478	2	471
Övriga skulder/avsättningar	1 749	2 342	1 296
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>30 576</b>	<b>32 581</b>	<b>30 542</b>

# Nyckeltal

	Jan-mar 2009	Jan-mar 2008
Avkastning på eget kapital, %	-3,4	13,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,4
Soliditet, %	31	36
Resultat per aktie, kr	-0,49	2,28
Eget kapital per aktie, kr	57	69
Substansvärde per aktie, kr	64	78
Överskottsgrad, %	64	61

# Ränteförfallosstruktur per 31 mars

	<b>Belopp, Mkr</b>	<b>Snittränta, %</b>	<b>Andel, %</b>
< 1 år	11 036	2,27	58
1-2 år	-	-	-
2-3 år	300	4,43	2
3-4 år	-	-	-
4-5 år	4 550	3,84	24
> 5 år	3 000	3,97	16
<b>Totalt</b>	<b>18 886</b>	<b>2,95</b>	<b>100</b>

# Låneförfallstruktur per 31 mars

	<b>Kreditavtal, Mkr</b>	<b>Utnyttjat, Mkr</b>
Certifikatprogram	5 000	804
< 1 år	1 867	1 048
1-2 år	500	460
2-3 år	4 900	4 085
3-4 år	4 000	4 000
4-5 år	6 675	4 302
> 5 år	4 253	4 187
<b>Totalt</b>	<b>27 195</b>	<b>18 886</b>

Disponibelt exkl certifikatsprogrammet: 3,3 Mdr



# Frågeställningar och mål 2009

## Frågeställningar

- Kassaflöde
- Värderingar
- Refinansiering

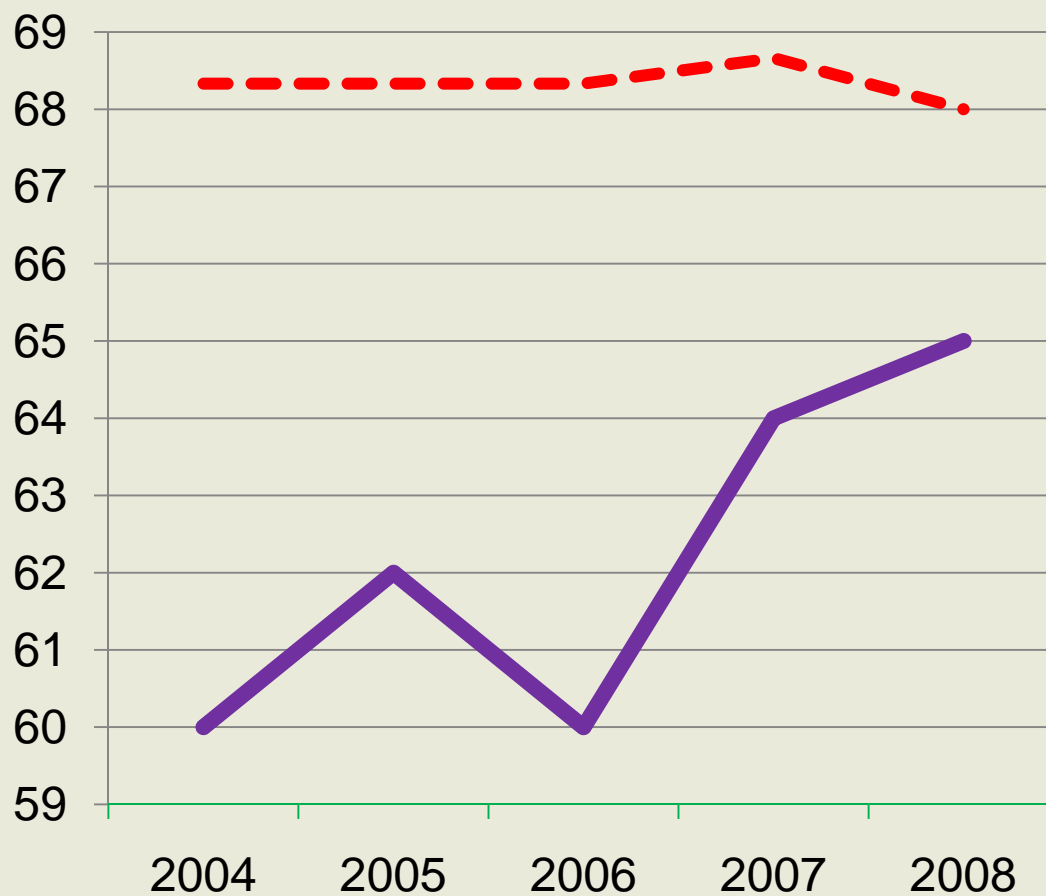
## Mål

- Fortsatt förbättring av överskottsgraden
- Öka kvarsittningsgraden
- Bibehålla stark balansräkning

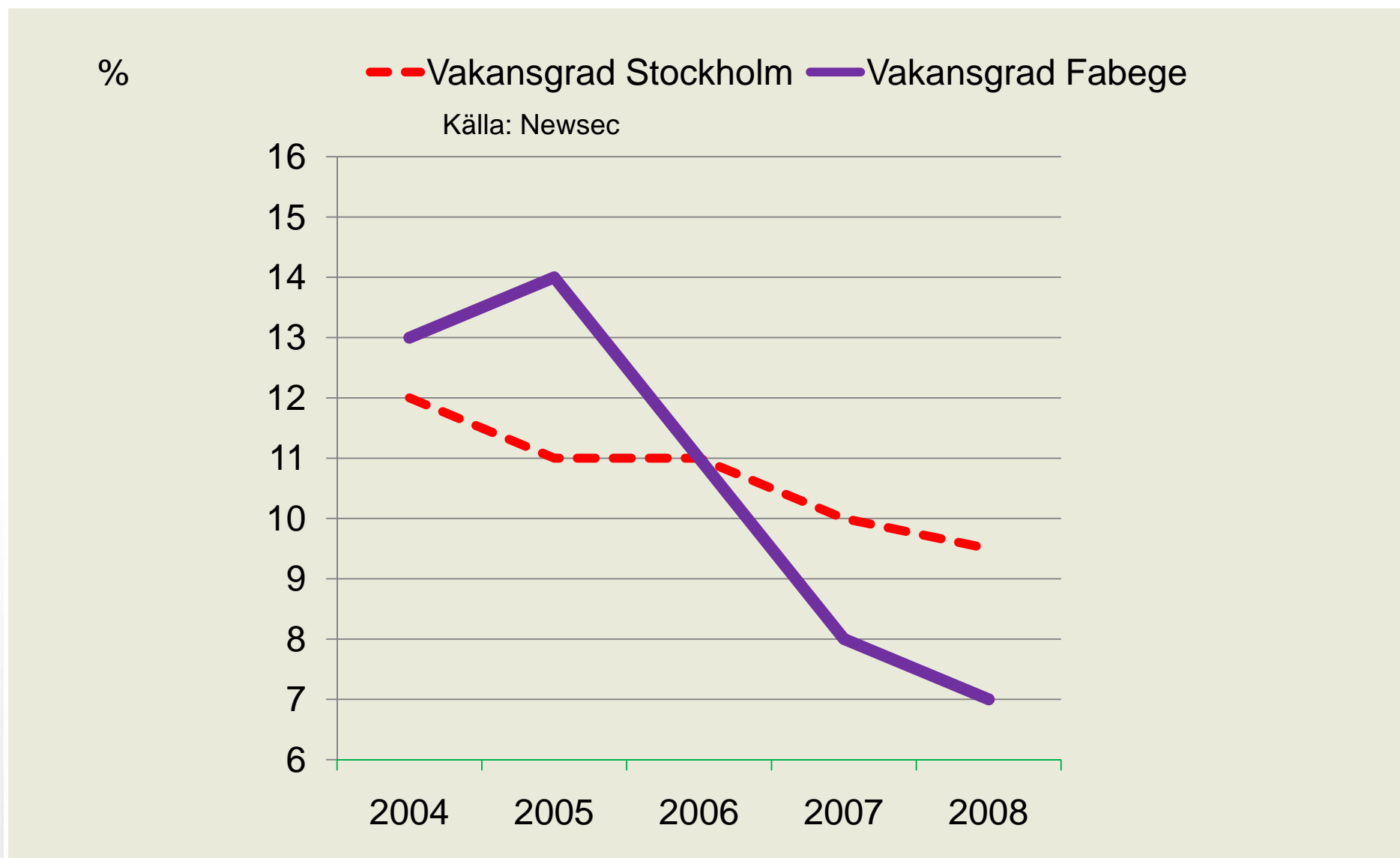
# Överskottsgrad 2004-2008

--- Genomsnitt Castellum, Hufvudstaden & Kungsleden  
— Fabege

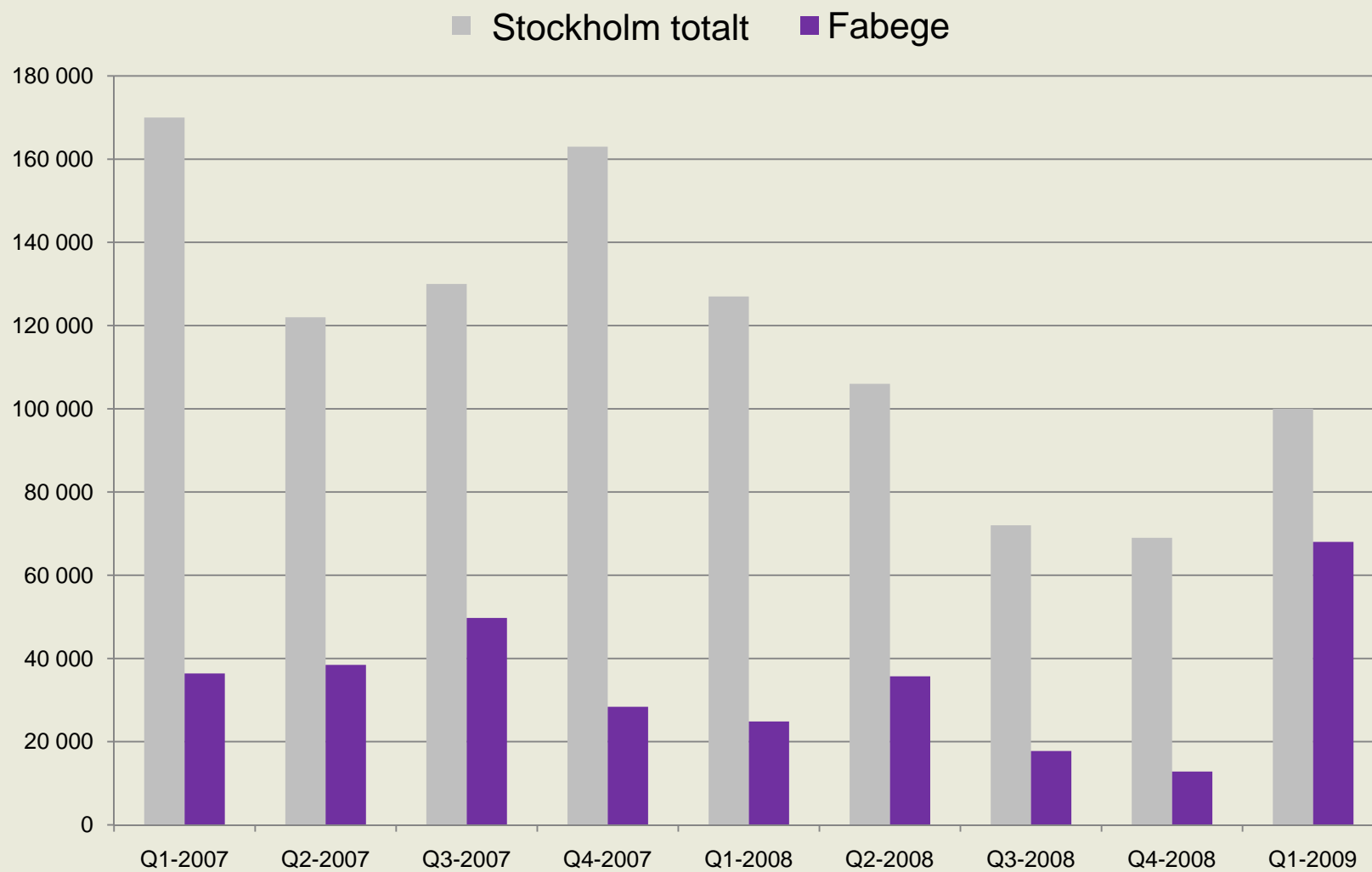
Källa: Bolagens årsredovisningar



# Vakansgrad 2004-2008



# Uthyrningsstatistik



Källa statistik Stockholm totalt: JLL

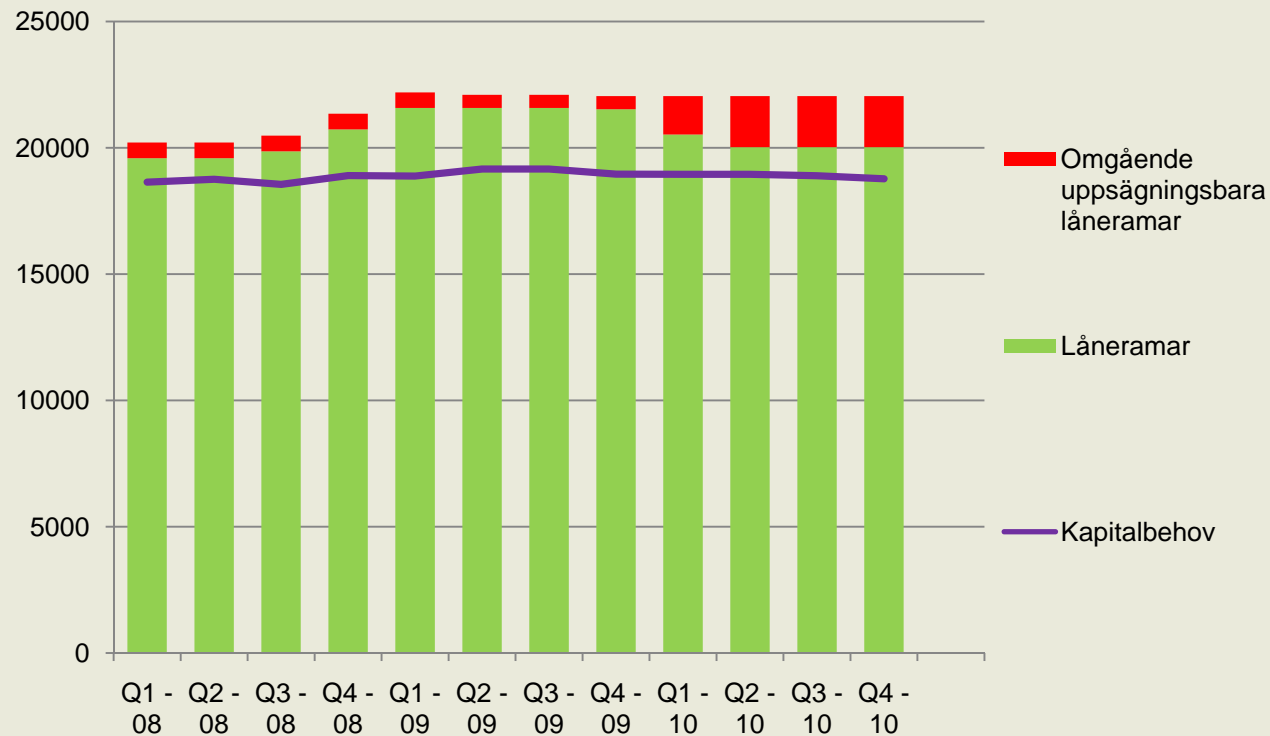
# 15 största hyresgästerna 2009-03-31

- OMX
- Bonnierföretagen
- Skatteverket
- ICA
- Domstolsverket
- COOP
- EDB
- AFA
- Försäkringskassan
- Svenska Spel
- Lantbrukarnas Riksförbund
- Migrationsverket
- Finansinspektionen
- Peab
- Sveriges utbildningsradio

**Sammanlagt kontraktsvärde:**

**585 Mkr, ca 25 % av totala kontraktsvärdet**

# Refinansiering



- **Långa ramar som täcker kapitalbehovet t.o.m. 2010**
- **3,3 Mdr utnyttjat idag**

