

# Välkommen till presentation av Fabeges bokslutskommuniké januari-december 2009

Christian Hermelin, VD

Åsa Bergström, vVD, Ekonomi- och Finanschef

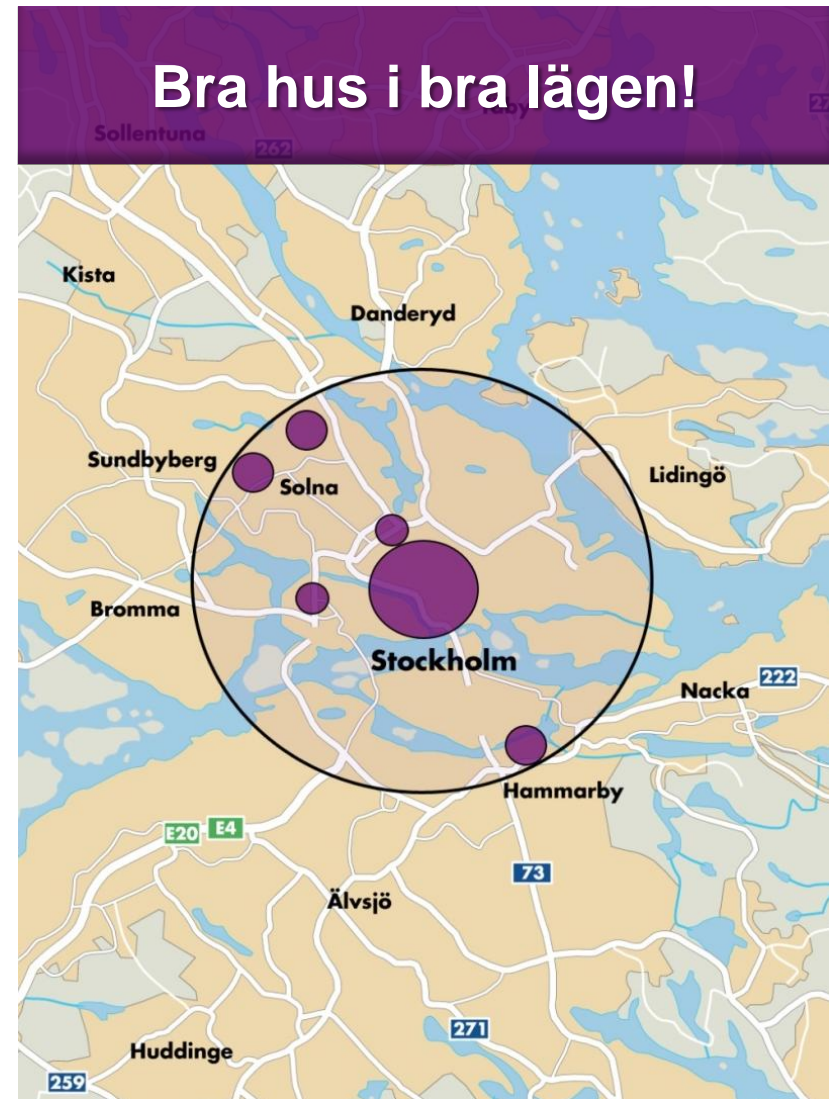
# Kvartalet i korthet

- Förvaltningsresultat ökade med 60% till 214 Mkr
- Resultat före skatt 271 Mkr
- Överskottsgrad 65 %
- Positiv nettouthyrning
- Högre aktivitet på transaktionsmarknaden
- Positiva orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter



# Fabeges hyresmarknad – Q4

- Nettouthyrning 13 Mkr
- Omförhandlingarna är få och med fortsatt positivt utfall
- Få kunder flyttar
- Uthyrningsgraden minskade till 90%
- Kundförluster på fortsatt låg nivå



# Fabeges transaktionsmarknad – Q4

- Allt bättre
- Fler och mer beslutsamma aktörer
- Starkast efterfrågan på attraktiva fastigheter i bra lägen
- Flera affärer i slutet av året





# Fabeges projektportfölj – Q4

## Nuläge

- 2 stora projekt färdigställdes och överfördes till förvaltning.
- Bidrar positivt till löpande kassaflödet

## Investeringsåtaganden

- Uarda 2 (Vattenfall)
- Fräsaren 10 (Vectura)
- Arenastadsprojektet
  
- Kommer att bidra till värdetillväxt 2010



# 2009 i sammandrag

- Överskottsgrad ökade till 67% (65%)
- Förvaltningsresultatet ökade med 47%
- Nettouthyrning 112 Mkr (-6 Mkr)
- Stärkt balansräkning
- Totalavkastning 4,2% (-1,7%)



# Resultaträkningar i sammandrag (Mkr)

	Jan-dec 2009	Jan-dec 2008
Hysesintäkter	2 194	2 214
Fastighetskostnader	-729	- 776
<b>Driftsöverskott</b>	<b>Överskottsgrad 67 % (65)</b> <b>1 465</b>	<b>1 438</b>
Central administration och marknadsföring	-62	-60
Finansnetto (exkl. värdeförändringar)	-565	-804
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>838</b>	<b>568</b>
Realiserade värdeförändr. fastigheter	57	143
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-310	-1 545
Värdeförändringar derivat och aktier	95	-506
<b>Resultat före skatt</b>	<b>680</b>	<b>-1 340</b>
Skatt	-255	829
<b>Periodens resultat</b>	<b>425</b>	<b>-511</b>

# Fördelning resultat på Förvaltning/Förädling

	Förvaltning jan-dec 2009	Förädling jan-dec 2009	Utfall jan-dec 2009
Hysesintäkter	1 852	342	2 194
Fastighetskostnader	-578	-151	-729
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 274</b>	<b>191</b>	<b>1 465</b>
Central administration och marknadsföring	-50	-12	-62
Finansnetto	-445	-120	-565
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>779</b>	<b>59</b>	<b>838</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	36	21	57
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-327	17	-310
Värdeförändringar derivat och aktier	76	22	98
<b>Resultat före skatt</b>	<b>561</b>	<b>119</b>	<b>680</b>
Skatt	-213	-42	-255
<b>Periodens resultat</b>	<b>348</b>	<b>77</b>	<b>425</b>

- Överskottsgrad
  - Förvaltning 69%
  - Förädling 56%
- Aktiverad ränta projekt 20 Mkr
- Värdetillväxt i projektportföljen



# Balansräkningar i sammandrag (Mkr)

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	29 193	29 511
Övriga tillgångar	1 326	977
Likvida medel	173	54
<b>Summa tillgångar</b>	<b>30 692</b>	<b>30 542</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	9 969	9 873
Räntebärande skulder	19 109	18 902
Derivatinstrument	373	471
Övriga skulder/avsättningar	1 241	1 296
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>30 692</b>	<b>30 542</b>

# Nyckeltal

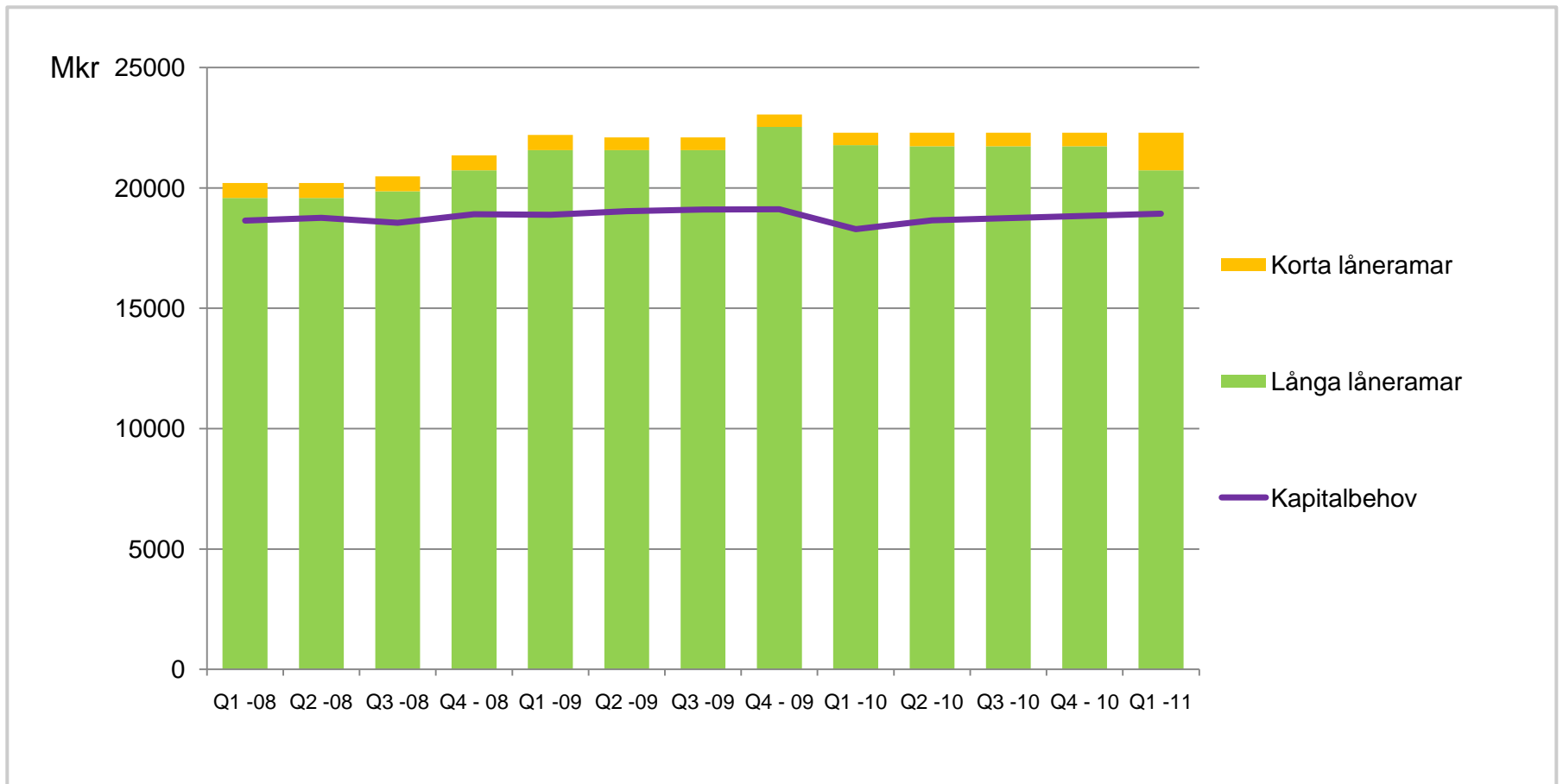
		<b>Jan-dec 2009</b>	<b>Jan-dec 2008</b>
Avkastning på eget kapital, %		4,3	-4,8
Räntetäckningsgrad, ggr		2,6	1,9
Soliditet, %		32	32
Resultat per aktie, kr		2,59	-3,07
Eget kapital per aktie, kr		61	60
Substansvärde per aktie, kr		67	67
Överskottsgrad, %		67	65

# Ränteförfallosstruktur per 31 december

	<b>Belopp, Mkr</b>	<b>Snittränta, %</b>	<b>Andel, %</b>
<b>&lt; 1 år</b>	11 259	1,49	59
<b>1-2 år</b>	300	4,43	1
<b>2-3 år</b>	0	0,00	0
<b>3-4 år</b>	4 550	3,84	24
<b>4-5 år</b>	0	0,00	0
<b>&gt; 5 år</b>	3 000	3,97	16
<b>Totalt</b>	19 109	2,48	100

# Refinansiering

- Långa ramar som täcker kapitalbehovet
- 3,2 Mdr outnyttjat efter neddragningar





# Värdering fastigheter

- Ökad spread mellan attraktiva och mindre attraktiva lägen
- Förbättringar i vår kontraktportfölj och överskottsgrad
- Projektvinster har bidragit positivt
- Genomförda försäljningar bekräftar våra värden



# Aktuella frågeställningar

- Skattemål
- Förväntad ränteuppgång

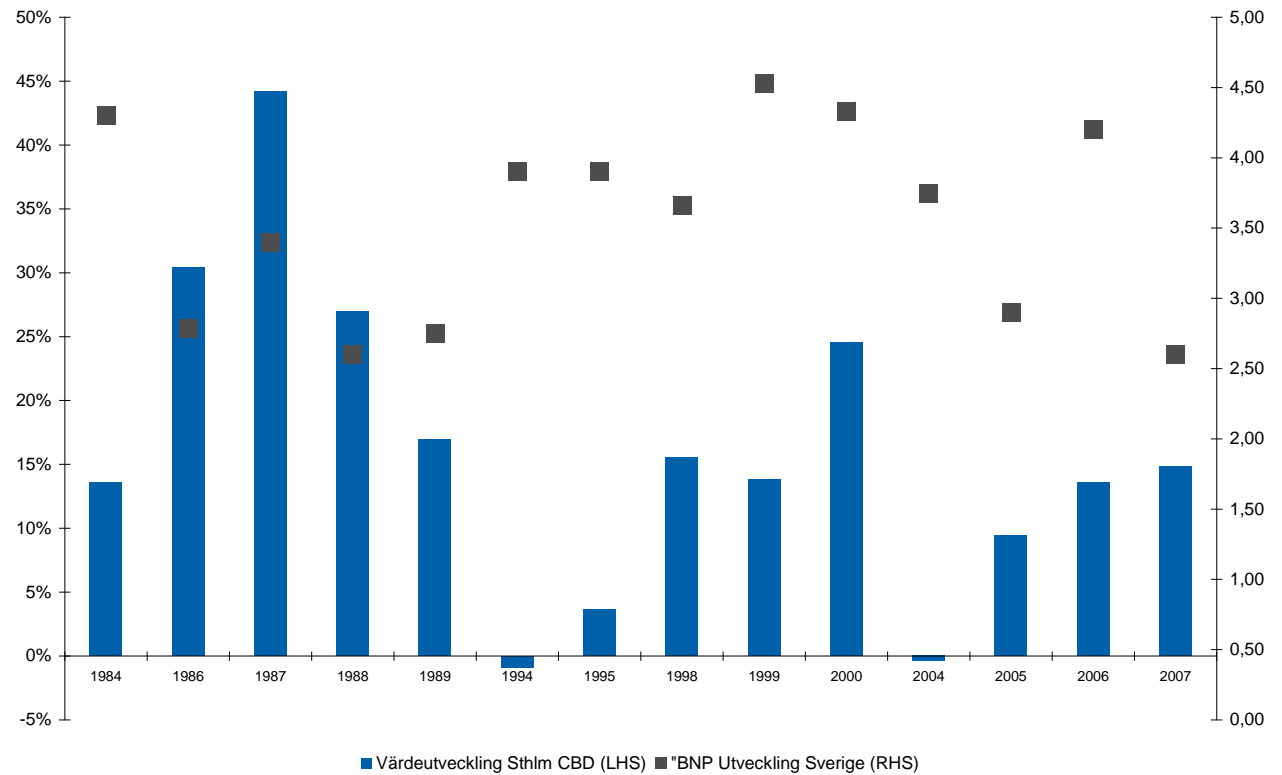


# Förväntad ränteuppgång

## Sannolikt får vi både:

- högre ränta och
- högre BNP

## Värdeutvecklingen för kontor Stockholm CBD vid Svensk BNP-utveckling över 2,5%



Källa: Catella

# Förväntad ränteuppgång och tillväxt

För Fabège bedömer vi den samlade effekten som klart positiv.





