

Välkommen!

# Fabeges delårsrapport Jan-mar 2010

Christian Hermelin  
Verkställande direktör

Åsa Bergström  
vVD, Ekonomi- och finanschef

Q1  
2010

# Kvartalet i korthet

- Förvaltningsresultat ökade med 22% till 181 Mkr (148)
- Resultat före skatt 219 Mkr (31)
- Överskottsgrad 61% (64)
- Stärkt soliditet och värdeskapande investeringar

# Fabeges hyresmarknad - Bra hus i bra lägen

- Omförhandlingarna är få
- Fortsatt positiv utfall
- Nettouthyrning -3 Mkr (76)
- Uthyrningsgraden oförändrat 90%
- Kundförluster på fortsatt låg nivå



# Fabeges transaktionsmarknad - Sveriges mest likvida marknad

- Ökad transaktionsvolym
- Affärer för 1,2 Mdkr under kvartalet
- Fler och beslutsamma aktörer
- Uppgång prismässigt för bra hus i bra lägen



# Fabeges projektportfölj

## - Attraktiva lägen på marknader med tillväxt

- Nuläge
  - 2 projektfastigheter färdigställda och överförda till Förvaltning
  - Bidrar positivt till löpande kassaflödet
- Investeringsåtaganden
  - Uarda 2 (Vattenfall)
  - Fräsaren 10 (Vectura)
  - Arena projektet
  - Bocken 39, City
- Kommer att bidra till fortsatt värdetillväxt 2010



# Resultaträkning i sammandrag

<i>Mkr</i>	Jan-mars 2010	Jan-mars 2009
Hysesintäkter	518	548
Fastighetskostnader	-200	-200
<b>Driftöverskott</b> Överskottsgrad 61% (64)	<b>318</b>	<b>348</b>
Central administration	-16	-16
Finansnetto (exkl. värdeförändringar)	-121	-184
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>181</b>	<b>148</b>
Realiserade värdeförändr. fastigheter	31	3
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	65	-119
Värdeförändringar derivat och aktier	-58	-1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>219</b>	<b>31</b>
Skatt	-58	-112
<b>Periodens resultat</b>	<b>161</b>	<b>-81</b>

# Balansräkning i sammandrag

<i>Mkr</i>	2010-03-31	2009-12-31
<b><i>Tillgångar</i></b>		
Fastigheter	28 267	29 193
Övriga tillgångar	875	1 326
Likvida medel	191	173
<b>Summa tillgångar</b>	<b>29 333</b>	<b>30 692</b>
<b><i>Eget kapital och skulder</i></b>		
Eget kapital	9 800	9 969
Räntebärande skulder	17 661	19 109
Derivatinstrument	408	373
Övriga skulder/avsättningar	1 464	1 241
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>29 333</b>	<b>30 692</b>

# Nyckeltal

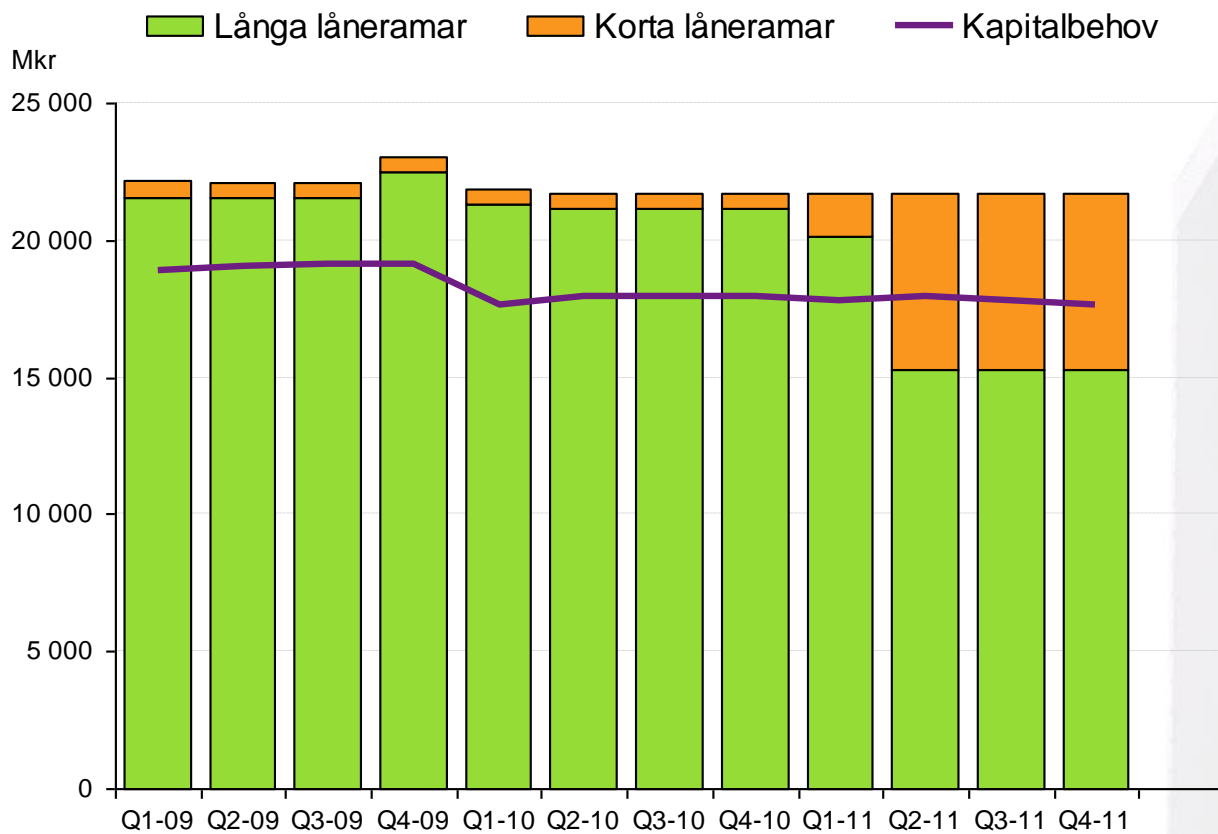
	Jan-mars 2010	Jan-mars 2009
Avkastning på eget kapital, %	6,5	-3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	1,9
Soliditet, %	33	31
Resultat per aktie, kr	0,98	-0,49
Eget kapital per aktie, kr	60	57
Substansvärde per aktie, kr	66	64
Överskottsgrad, %	61	64



# Ränteförfallostruktur per 31 mars 2010

År, förfall	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	9 811	1,57	56
1 – 2 år	300	4,43	2
2 – 3 år	0	0,00	0
3 – 4 år	4 550	3,84	26
4 – 5 år	0	0,00	0
> 5 år	3 000	3,97	17
Totalt	17 661	2,61	100

# Refinansiering



3,8 Mdkr  
outnyttjat

# Aktuella frågeställningar

- Ränteuppgång
- Skattemål

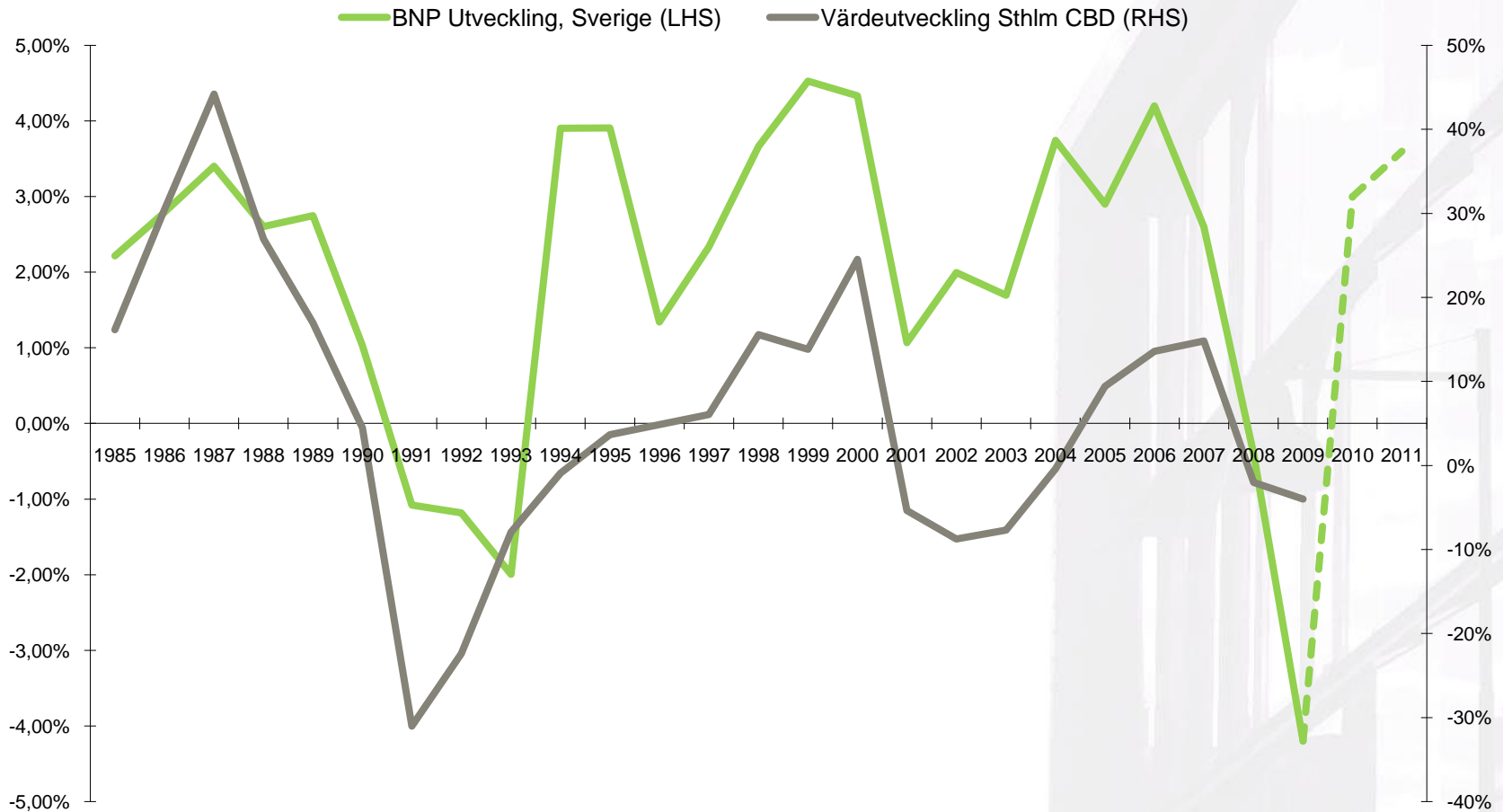


# Aktuella frågeställningar

- Förväntad ränteuppgång kommer vid tillväxt. För Fabege bedömer vi den samlade effekten som klart positiv
- Skattemål



# Värdeutvecklingen för kontor Stockholm CBD mot svensk BNP-utveckling



\* Källa: Catella

# Aktuella frågeställningar

- Förväntad ränteuppgång kommer vid tillväxt. För Fabège bedömer vi den samlade effekten som klart positiv
- Skattemål



# Mål 2010

## Affärsmodell

- Förvaltning
- Förädling
- Förvärv/  
Försäljning



## Portföljstrategi

- Bra hus i bra lägen
- Attraktiva lägen på marknader med tillväxt
- Sveriges mest likvida marknad



# Mål 2010

- Fler kunder som förlänger sina avtal
- Stärkt balansräkning
- Väsentligt ökat resultat





# Tack!

Q1  
2010