

Välkommen!

Fabeges delårsrapport Jan-mars 2011

Christian Hermelin
Verkställande direktör

Åsa Bergström
vVD, Ekonomi- och finanschef

Q1
2011

Första kvartalet i korthet

- Lägre förvaltningsresultat till följd av mindre bestånd och högre marknadsräntor
- Fortsatt värdetillväxt i beståndet
- Fastighetsförsäljningar 160 Mkr
- Förvärv och investeringar i egen portfölj 607 Mkr
- Nettouthyrning 13 Mkr (-3 Mkr)
- Totalt väsentligt förbättrat resultat: 378 Mkr (161 Mkr)

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mars 2011	Jan-mars 2010
Hysesintäkter	446	518
Fastighetskostnader	-171	-200
Driftöverskott Överskottsgrad 62% (61)	275	318
Central administration	-15	-16
Finansnetto (exkl. värdeförändringar)	-147	-121
Förvaltningsresultat	113	181
Realiserade värdeförändr. fastigheter	0	31
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	291	65
Värdeförändringar derivat och aktier	107	-58
Resultat före skatt	511	219
Skatt	-133	-58
Periodens resultat	378	161

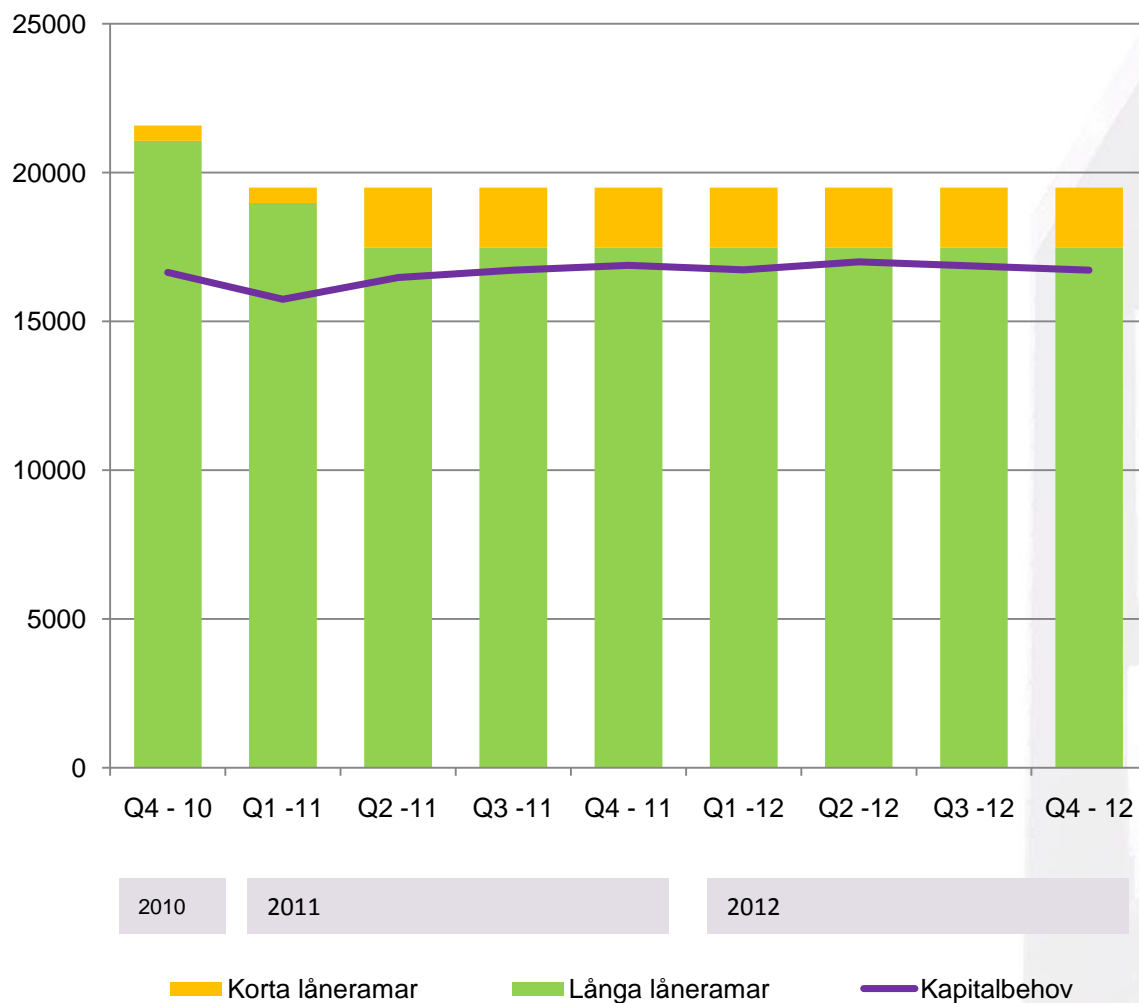
Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	Jan-mars 2011	Jan-mars 2010
Förvaltningsresultat	122	178
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	226	28
Bidrag Förvaltning	348	206
Förvaltningsresultat	-9	3
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	65	37
Bidrag Förädling	56	40
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	0	31
Värdeförändringar derivat och aktier	107	-58
Resultat före skatt	511	219

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2011	31 dec 2010
<i>Tillgångar</i>		
Fastigheter	27 717	26 969
Övriga tillgångar	1 046	2 221
Likvida medel	144	73
Summa tillgångar	28 907	29 263
<i>Eget kapital och skulder</i>		
Eget kapital	11 165	11 276
Räntebärande skulder	15 495	16 646
Derivatinstrument	158	267
Övriga skulder/avsättningar	2 089	1 074
Summa eget kapital och skulder	28 907	29 263

Refinansiering



**4,0 Mdkr
outnyttjat**

**Kapitalbindning
5,9 år**

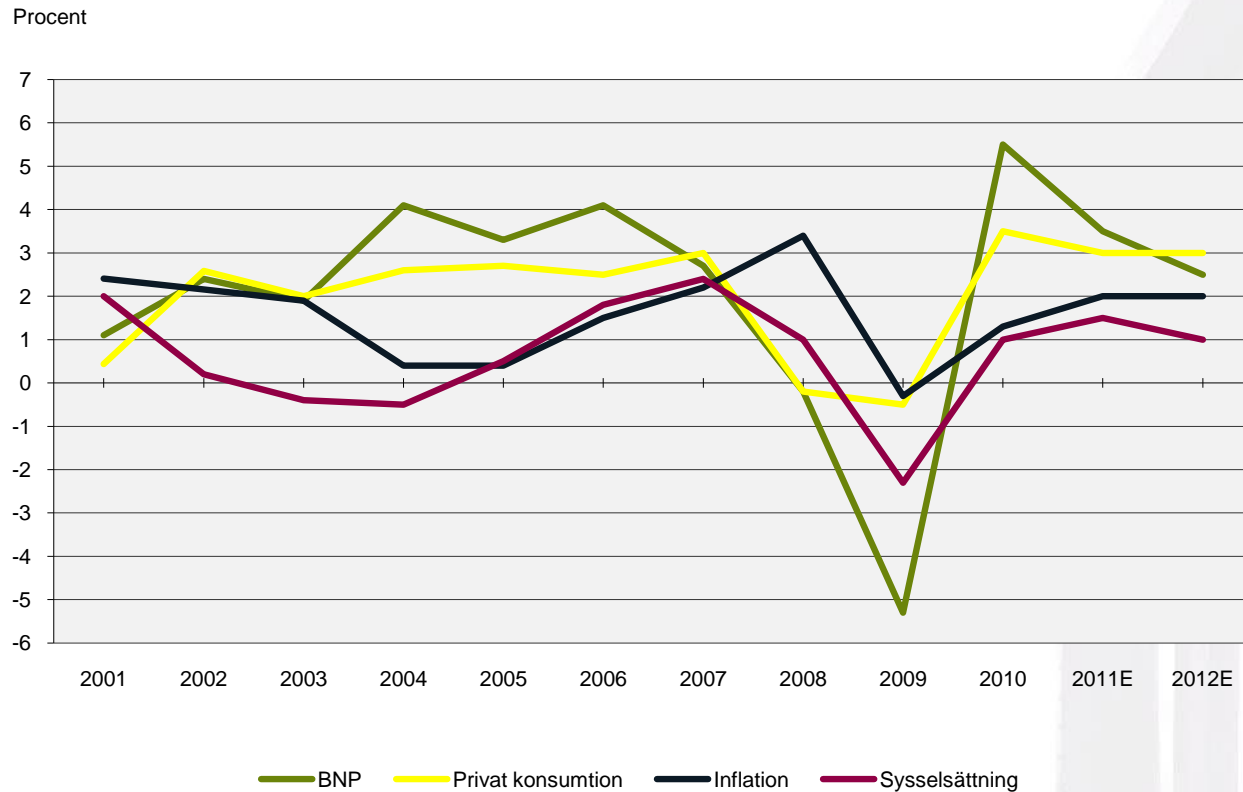
Nyckeltal

	Jan-mars 2011	Jan-mars 2010
Avkastning på eget kapital, %	13,5	6,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,8
Soliditet, %	39	33
Belåningsgrad, %	56	62
Resultat per aktie, kr	2:32	0:98
Eget kapital per aktie, kr	69	60
Substansvärde per aktie, kr	77	66
Överskottsgrad, %	62	61

Status skattemål

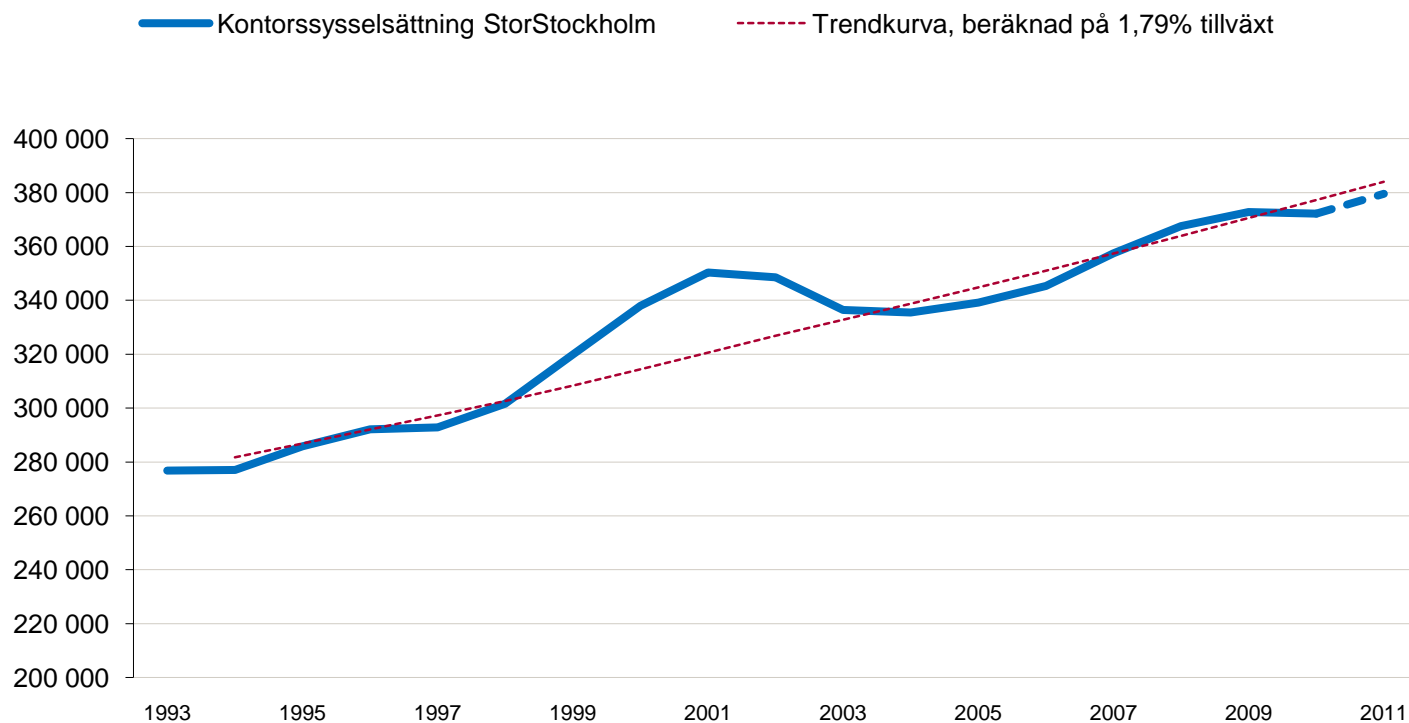
- Upptaxering 7,1 Mdkr
- Potentiell skatt 2,0 Mdkr
- Domar avseende skatteflykt i Förvaltningsrätten
 - har överklagats och anstånd har beviljats
- Ärendena i Kammarrätten vilandeförklarade
- Oförändrat ställningstagande i Fabege
- Ingen reservering

Ekonomiska indikatorer, Sverige



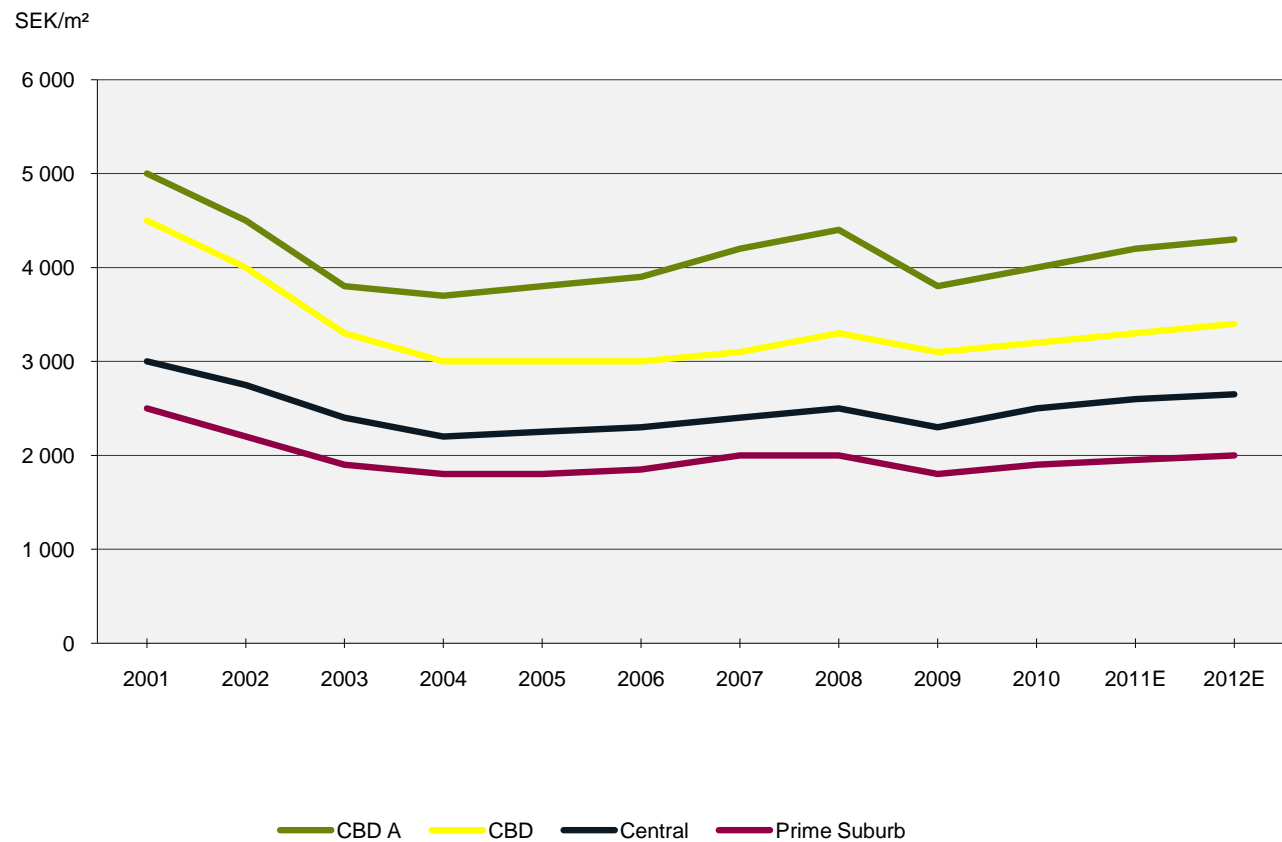
Källa: Newsec

Utveckling av antalet kontorsanställda, Stockholms län



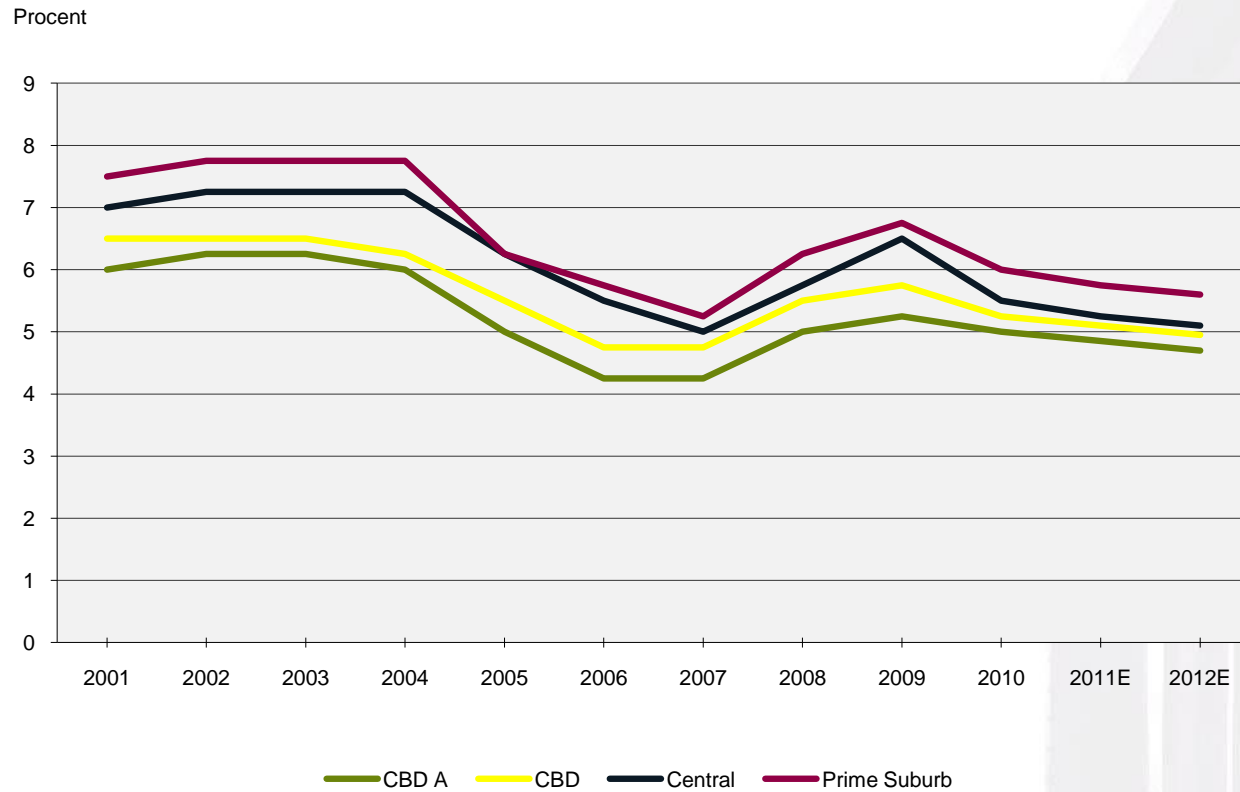
Källa: SCB, Konjunkturinstitutet, Catella

Hyra kontor, Stockholm



Källa: Newsec

Yield kontor, Stockholm



Källa: Newsec

Fabeges hyresmarknad

”Bra hus i bra lägen”

- Tillväxten har bidragit till god efterfrågan och därmed ökande hyresnivåer
- Brist på bra hyresobjekt och omflyttning till kvalitet bidrar också till ökande hyresnivåer i ”Bra hus i bra lägen”
- Vår uthyrningsorganisation har mycket att göra och vi tror på bra nettouthyrning 2011



Fabeges transaktionsmarknad

”Sveriges mest likvida marknad”

- Ökad transaktionsvolym
- Säljarnas prisnivå på bra objekt har stigit till följd av förväntningar på god hyresutveckling
- Förvärv av två markfastigheter i Arenastaden
- Avyttring två fastigheter



Signalen 3, Arenastaden

Fabeges projektportfölj

”Attraktiva lägen på marknader med tillväxt”

- Pågående projekt

- Uarda 5, Arenastaden (Vattenfall)
- Bocken 39, Lästmakargatan
- Klamparen 10, Fleminggatan
- Apotekaren 22, Rådmansgatan/Tulegatan

→ *Löper på enligt plan*

→ *> 20 procent avkastning på investerat kapital*

- Nya beslutade investeringar

- Uarda 1, Arenastaden
- Nöten 4, Solna strand
- Luma 1, Hammarby Sjöstad



Uarda 1, Arenastaden

Mål 2011

- Stark nettouthyrning bidrar till
 - Ökad uthyrningsgrad
 - Ökad överskottsgrad
 - Bättre avkastning i förvaltningsbeståndet
- Ökad takt i förvärv/investeringar
- Ett starkt resultat



Tack!

Q1
2011