

2009: En ljus tillbaka- blick



DILIGENTIA



Pessimismen som förbyttes till optimism

När vi gick in i 2009 förväntades överlag en negativ utveckling inom fastighetssektorn. Vi i Diligentia förutsåg i likhet med våra kollegor i branschen en tuff marknad med många konkurser, ökande vakanser och fastighetsägare i tvångssituationer. Med facit i hand kan vi nu konstatera att den befarade nedgången uteblev. Allt blev långt mycket ljusare än prognoserna.

Stimulanserna i världsekonomin och de låga räntorna var självfallet en starkt bidragande orsak till detta "tillfrisknande". Om vi bara botat symptomen eller kommer att ha en bestående god hälsa återstår att se. Vid ingången till 2010 när detta skrivs ser tecknen fortsatt goda ut.

Värdestegring, men låg aktivitet på marknaden

I stället för en befarad kraftig nedgång av fastighetsvärden fick vi i stället

en värdestegring på många av våra fastigheter under 2009. Värdet på Diligentias bostadsfastigheter ökade till exempel med över tjugo procent. Många, bland annat vi på Diligentia, hade planerat för köpläge under fjolåret. Men aktivitetsnivån blev extremt låg. Köpare och säljare hade helt enkelt olika förväntningar på priset och kunde inte mötas.

Inga vakanser inom våra köpcentrum

Våra tolv köpcentrum gjorde ett bra år. Vi hade i princip inga vakanser. Nöjd-Kund-Index (NKI) för Diligentias köpcentrum låg kvar på 68, en nivå klart över branschsnittet (65). Var tionde svensk handlar i någon av butikerna i våra köpcentrum. Totalt uppgår det årliga antalet kundbesök till 40 miljoner.

Den första utbyggnadsetappen av Frölunda Torg slutfördes under året. Det var en investering på cirka 800 miljoner kronor. Nästa etapp är redan påbörjad och den investeringen ligger på 300 miljoner kronor. Målet är att skapa Sveriges största och en av norra Europas mest innehållsrika och spännande handelsplatser.

I Väla köpcentrum utanför Helsingborg sker också en kraftfull utbyggnad. Investeringen ligger på cirka en miljard kronor. Väla är det av Diligentias köpcentrum som rankas högst i NKI-undersökningen (78). Det placeras Väla i toppklass i Sverige.

Diligentias miljöengagemang illustreras av att vårt köpcentrum Gyllen utanför Linköping blivit certifierat som en Green Building efter en ombyggnad under 2009. Användningen av energi har effektiviserats och därmed har miljöpåverkan kunnat minskas och kostnaderna sänkts.

Låga vakanser inom kontor

Vi kan konstatera att vakansgraden i våra kontorsfastigheter sjönk väsentligt. En stor framgång för Diligentia var att vi vann Kronofogdemyndighetens förtroende att skapa ett yteffektivt kontor åt cirka 450 medarbetare. De flyttar in på Esplanaden 1 i Sundbyberg vid kommande årsskifte.

Ett problem fick en för oss bra lösning under fjolåret. Marknadens intresse för det kontorskoncept vi tidigare tagit fram för kvarteret Klockan 1 i hörnet Vasagatan-Kungsgatan i Stockholm var lågt. Eftersom nytänkande är ett av våra värdeord sökte vi därför nya, kreativa lösningar. Vi landade efterhand i ett koncept för hotell som vi presenterade för tioalet operatörer. Resultatet blev Scandic Grand Central, ett flaggskeppshotell i hjärtat av huvudstaden med plats för över 400 gäster. Hotellet öppnar hösten 2011.

Den fleråriga uppgång vi haft vad gäller NKI inom kontor bröts under 2009. Vi tappade två enheter jämfört med året innan och hamnade på 71. Även om det är ett bakslag för oss på Diligentia tycker jag att man ska se siffran i ett längre perspektiv. Under de fyra år som vi genomfört dessa mätningar sedan vår nystart har vi ökat NKI med nio enheter. Det är anmärkningsvärt bra. För oss är NKI ett viktigt mått på hur väl vi kan leva upp till våra kunders förväntningar. Genom våra dagliga kontakter med dem vet vi vad de efterfrågar. Det är utifrån detta vi fokuserar på att lägga våra resurser på rätt saker. Lita på att vi kommer att satsa på att höja NKI bland våra kontorshyresgäster under innevarande år.

Fortsatt framgångsrika bostadsförsäljningar

NKI för Diligentias bostäder hade en fortsatt positiv trend – våra hyresgäster blir allt mer nöjda. Under 2009 noterades en uppgång till 78,1. Ett kvitto på vårt målmedvetna arbete var att vi vann priset Kundkristallen för "årets lyft" i NKI-mätningen bland bostadshyresgäster.

Ett stort projekt inom bostäder var under fjolåret den renovering som påbörjades av drygt 350 lägenheter i Nacka. Lägenheterna uppgraderas till 2000-talsstandard, vilket bland annat omfattar byten av stammar och helt nya kök. När projektet avslutas har ett nedslitet område omvandlats till ett uppgraderat boende med bra livskvalitet.

Under året sålde Diligentia ett flertal mindre fastigheter till bostadsrättsföreningar. Vi har en modell för hur sådana försäljningar ska gå till. Utifrån vad fastigheten är värd som bostadsrätt på öppna marknaden sätter vi ett pris som är lägre än detta, men samtidigt väsentligt högre än som är vanligt i liknande affärer i marknaden. Vi säljer bara när vi får ett bra bud. På detta sätt får Diligentia väsentligt mer betalt än vad fastigheten är värd som hyreshus. En klassisk win-win-situation med andra ord.

Avkastning långt över snittet

Svenskt Fastighetsindex (SFI) mäter på årlig basis avkastningen på direkta investeringar i fastigheter. Under 2009 blev totalavkastningen för branschen som helhet 1,3 procent, inklusive transaktioner och projekt.

Motsvarande siffra blev för Diligentias del helt enastående, nämligen 8,2 procent i totalavkastning, vilket är resultatet av en framgångsrik förvaltning och ett fastighetsinnehav som haft en mycket god utveckling under året.

Vi kan konstatera att 2009 var mycket framgångsrikt, men ännu viktigare är att se till totalavkastningen ur ett längre perspektiv. Jämfört med snittet i SFI har vi de senaste fyra åren, dvs. under den tid som det "nya" Diligentia agerat på marknaden, haft en avkastning som ligger 1,9 procentenheter över SFI-snittet. Detta kan för vår del också jämföras med den tidigare fyraårsperioden (2002–2005), då vi hade en totalavkastning som låg 1,1 procentenheter under snittet. Det visar att vår nuvarande inriktning långsiktigt är rätt strategi.

Nya utmaningar, nytt ledarskap

Jag kommer som annonserats att lämna Diligentia i juni. Jag har fått vara med om en fantastisk resa under de fem år jag tillsammans med mina medarbetare format det "nya" Diligentia. Det har varit en tid präglad av stark entreprenörsanda. Vi har byggt ett samspelt lag av kompetenta och engagerade medarbetare. Med ålderns rätt lämnar jag ett fantastiskt företag.

Jag är mycket nöjd med styrelsens val av efterträdare. Anders Kupsu blir en garant för fortsatt förnyelse och framgångsrik utveckling av Diligentia.

Per Uhlén
Verkställande direktör

Vi gör 2,2 miljoner svenskar nöjdare

Diligentia är en av Sveriges största fastighetsägare. 35 000 människor arbetar i kontor där vi står för värdskapet. 20 000 hyresgäster bor och lever i våra bostäder. 950 000 kunder handlar regelbundet i våra köpcentrum. 1 200 000 försäkringstagare i Skandia Liv får del av vår avkastning. Så totalt sett är vårt uppdrag att göra över 2,2 miljoner svenskar nöjda. Eller ännu hellre: nöjdare.

Diligentias uppdrag

Det övergripande uppdraget är att med rimligt risktagande leverera en långsiktigt stabil totalavkastning till ägaren Skandia Liv och dess 1,2 miljoner försäkringstagare. Gentemot våra kunder ligger fokus på att med lyhthet förvalta och utveckla fastigheterna i enlighet med kundernas krav.

En affärsidé i 3 dimensioner

Vår affärsidé baseras på tre aktiviteter: att äga, utveckla och förvalta. Vi arbetar med tre olika typer av fastigheter – kontor, köpcentrum och bostäder. Vårt geografiska fokus ligger på de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Vår strategi

Vi ska *koncentrera* våra resurser till områden och aktiviteter som ger bäst utdelning för oss och som förväntas ha bäst tillväxt. Till detta kommer att vi i främsta hand ska lägga vår energi på att utveckla det egna beståndet.

Vi ska föra en ständig *dialog* med våra kunder för att förstå deras krav och behov. Vi ska vara proaktiva med att föreslå lösningar. Sett i ett större perspektiv ska vi också vara en naturlig samtalspartner för berörda intressenter när det gäller samhällsutvecklingen i stort.

Vi har ett *långsiktigt* uppdrag: att leverera en god avkastning med ett rimligt begränsat risktagande. Det gagnar vår ägare och det gagnar också våra hyresgäster. Vår ägarsituation ger oss finansiella muskler och bygger trovärdighet för oss.

Fakta 2009

Hyresintäkter, Mkr	2 220
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	27 704
Uthyrningsbar area, M kvm	1,3
Totalavkastning, %	8,2
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	93
Årets resultat, Mkr	1 245
Antal anställda per 2009-12-31	133

Förändring av fastighetsbeståndet

Verkligt värde, Mkr

Marknadsvärde 31 december 2008	27 446
Förvärv under året	80
Investeringar i befintliga fastigheter	1 016
Fastighetsförsäljningar	-1 708
Realiserad värdeförändring	246
Orealiserad värdeförändring	624
Marknadsvärde 31 december 2009	27 704

Fakta om Diligentia

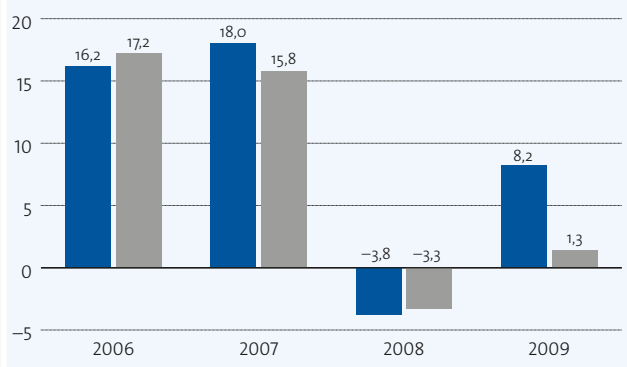
Vid årsskiftet 2009/2010 bestod Diligentias portfölj av 146 fastigheter till ett värde av 27,7 miljarder kronor. Den uthyrbara ytan uppgick till cirka 1,3 miljoner kvadratmeter.

Verksamheten bedrivs via fem affärsenheter: Kontor Stockholm, Kontor Göteborg, Kontor Malmö, Köpcentrum samt Bostäder. Delegerat ansvar och långtgående befogenheter gör att beslut kan fattas snabbt och nära kunden. Totalt har Diligentia cirka 130 medarbetare.

Diligentias fastighetsbestånd

	Antal fastigheter	Area, kvm	Marknadsvärde, Mkr		Hyresvärde, Mkr		Uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftnetto, Mkr	Direktavkastning, %	Totalavkastning, %	
			SEK/kvm	SEK/kvm	SEK/kvm	SEK/kvm						
			PER 2009-12-31					2009				
Kontor												
Stockholm	29	395 804	10 005	25 276	927	2 341	91	845	566	5,2	-3,0	
Göteborg	23	157 064	2 618	16 671	251	1 595	96	239	139	5,6	7,5	
Malmö	5	117 186	1 443	12 315	114	976	95	113	80	5,6	9,9	
Kontor totalt	57	670 054	14 066	20 993	1 292	1 927	92	1 197	785	5,3	0,1	
Köpcentrum												
Köpcentrum totalt	18	269 322	6 783	25 185	613	2 277	95	579	323	5,3	10,2	
Bostäder												
Bostäder totalt	71	402 697	6 855	17 023	431	1 070	96	444	176	2,9	25,1	
TOTALT	146	1 342 073	27 704	20 643	2 336	1 740	93	2 220	1 284	4,6	8,2	

Totalavkastning Diligentia jämfört med SFI-snittet



■ Diligentia ■ SFI (Svenskt Fastighetsindex)

Totalavkastning klart över snittet

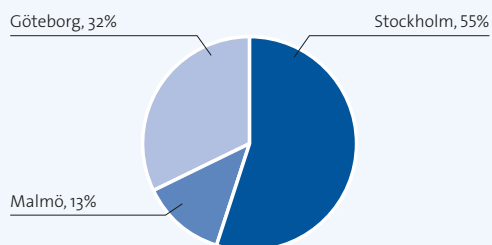
2009 blev ett mycket bra år för Diligentia. Enligt Svenskt Fastighetsindex (SFI) blev totalavkastningen för hela branschen under fjolåret 1,3 procent. Diligentias totalavkastning blev under 2009 hela 8,2 procent. En av anledningarna är att Diligentia i förhållande till SFI-snittet totalt hade en stor överavkastning inom Bostäder, Köpcentrum, Kontor Göteborg och Kontor Malmö.

Även sett i ett längre perspektiv överträffar Diligentia SFI-snittet. Under de fyra år som det "nya" Diligentia varit aktivt (dvs sedan förvaltningen började bedrivas i egen regi) har Diligentia haft en totalavkastning som ligger 1,9 procentenheter över branschsnittet.

Några av våra större hyresgäster

Åhléns	Telia Sonera
Mannheimer Swartling	Axfood
Grant Thornton	Lindex
Stockholms Läns Landsting	Hennes & Mauritz
Västra Götalands Läns Landsting	Scandic Hotels
Domstolsverket	Malmö Högskola
ICA	Mio

Koncentration till storstäderna



Diligentias fastighetsbestånd har fokus på Stockholm, Göteborg och Malmö.

Miljöcertifierat köpcentrum



Diligentias köpcentrum Gyllen, certifierat som Green building.

Effektivare energianvändning

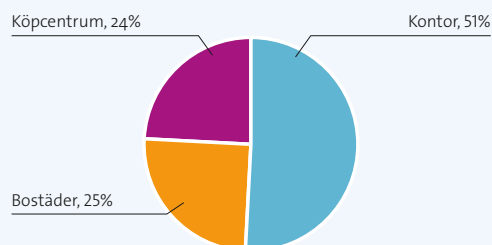
40 procent av energiförbrukningen i Sverige är direkt relaterad till fastighetsbranschen. En effektivare användning av energi inom denna sektor har därför stor påverkan på landets energibalans.

Diligentia ingår som medlem i BELOK (Beställargruppen lokaler). Det är ett samarbete mellan Energimyndigheten och Sveriges största fastighetsägare med inriktning på kommersiella lokaler. Gruppen driver ett antal utvecklingsprojekt med inriktning på energieffektivitet och bättre miljö. Aktiviteterna syftar till att ta fram och introducera nya produkter, system och metoder i samband med nybyggnad eller ombyggnad.

Ett praktiskt exempel på Diligentias engagemang i energi- och miljöfrågor är ombyggnaden av köpcentrum Gyllen i Linköping. Tack vare effektivare ventilationsanläggningar och ett modernt styr- och övervakningssystem minskar den totala energianvändningen med upp mot 50 procent. Därmed har detta köpcentrum blivit certifierat som Green building.

Diligentia har också inlett ett samarbete med sin hyresgäst Kemikalieinspektionen. Det går ut på att vi tillsammans ska minska den totala energianvändningen. En del av arbetet är att skapa större förståelse hos personalen om betydelsen av ett medvetet beteende. Målsättningen är att detta arbete ska kunna ligga till grund också för ett samarbete mellan Diligentia och övriga hyresgäster.

En balanserad portfölj



Diligentia har en väl avvägd portfölj av fastigheter. Hälften utgörs av kontor, resten är fördelat på köpcentrum och bostäder.

Sammanfattning av 2009 års resultat

Resultaträkning		
Belopp i Mkr	2009	2008
Hysesintäkter	2 220	2 129
Fastighetskostnader	-936	-1 011
Driftnetto	1 284	1 118
Avskrivningar	-4	-4
Bruttoresultat	1 280	1 114
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	870	-2 294
Centrala administrationskostnader	-68	-64
Rörelseresultat	2 082	-1 244
Finansnetto	-568	-767
Resultat före skatt	1 514	-2 011
Skatt	-269	1 099
Årets resultat	1 245	-912
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	1 235	-922
Minoritetsintresse	10	10

146 fastigheter

Diligentias fastighetsinnehav omfattade vid årsskiftet 146 fastigheter. Under året har 24 fastigheter sålts och 1 fastighet förvärvat. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 27 704 Mkr och den uthyrningsbara arean till cirka 1,3 miljoner kvadratmeter.

Beståndet utgörs till mer än hälften av kommersiella fastigheter. Av marknadsvärdet svarar kontorsfastigheter för 51 procent, köpcentrum för 24 procent och bostäder för 25 procent.

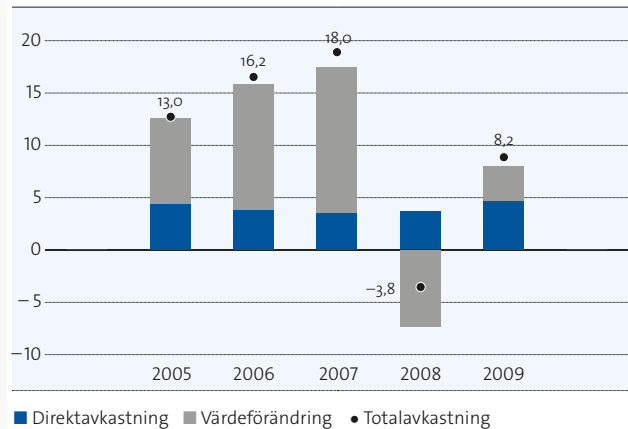
Resultat

Diligentia har under 2009 förbättrat lönsamheten i fastighetsförvaltningen. Både uthyrningsgraden och överskottsgraden är högre än föregående år. Dessutom redovisar bolagets fastigheter en positiv värdeutveckling.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 245 (-912) Mkr. Resultatförbättringen hänförs till förbättrat driftnetto, lägre räntekostnader och positiv värdeutveckling. Värdetförändringen uppgick till 870 (-2 294) Mkr, varav realiserad värdetförändring från avyttrade fastigheter med 246 (368) Mkr.

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 220 (2 129) Mkr. För ett

Nyckeltal Diligentia



mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har hyresintäkterna ökat med 12 procent (224 Mkr).

Driftnettot uppgick till 1 284 (1 118) Mkr, vilket ger en överskottsgrad på 57,8 procent (52,5). För ett jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med 19 procent (198 Mkr) jämfört med föregående år.

Totalavkastning

Diligentias ekonomiska mål är att totalavkastningen, inklusive transaktioner ska överstiga genomsnittet enligt Svenskt Fastighetsindex (SFI). Årets totalavkastning, inklusive transaktioner och projekt, uppgick till 8,2 procent (-3,8) beräknat enligt SFI.

Direktavkastningen uppgick till 4,6 procent (3,7) och värdetförändringen till 3,4 procent (-7,3).

Den genomsnittliga totalavkastningen enligt SFI 2009 blev 1,3 procent (-3,3) inklusive transaktioner och projekt.

93 procent uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden per 2009-12-31 var 93 procent, en ökning med 1 procentenhet jämfört med året innan.

Av de avtalade framtida hyresintäkterna står kommersiella kontrakt för 84 procent och bostäder för 16 procent. Återstående genomsnittlig löptid på hyresavtalen är 3,1 år.

De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för cirka 22 procent av kontrakterad hyra.

Omfattande projektverksamhet

Investeringar i projekt och lokalanpassningar uppgick under året till 1 016 (1 396) Mkr. Den beslutade totala projektbudgeten överstiger 5 Mdkr varav cirka 2 Mdkr återstår att investera.

De största investeringarna under året var om- och tillbyggnad av köpcentrum Frölunda Torg i Göteborg samt en påbörjad ombyggnad av

en kontorsfastighet till hotell i Stockholm. Därtill byggdes ett köpcentrum i Linköping om samtidigt som vi satte igång totalrenovering av ett bostadsområde i Nacka och anpassning av en fastighet i Sundbyberg för Kronofogdemyndighetens huvudkontor.

Ett förvärv och 24 försäljningar

Under året såldes sammanlagt 24 fastigheter med ett försäljningspris om 1 708 Mkr netto. En fastighet förvärvades för 80 Mkr. Merparten av försäljningarna avser försäljningar av bostadsfastigheter till bostadsrättsföreningar.

Framtida utveckling

Diligentias fastighetsbestånd har en väl avvägd fördelning mellan kontorsfastigheter, köpcentrum och bostäder för att behålla en stabil totalavkastning över tiden. Under 2009 ökade lönsamheten i fastighetsförvaltningen och värdeutvecklingen var god. Sammantaget har Diligentia goda möjligheter till fortsatt positiv utveckling av verksamheten och resultatet 2010.

Diligentia AB:s fullständiga årsredovisning för 2009 kan laddas ned från www.diligentia.se

Balansräkning		
Belopp i Mkr	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	27 692	26 964
Övriga immateriella och materiella anläggningstillgångar	7	9
Uppskjuten skattefordran	587	629
Långfristiga fordringar	41	804
Tillgångar som innehas för försäljning	12	482
Övriga omsättningstillgångar	1 040	425
Summa tillgångar	29 379	29 313
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	11 814	10 773
Avsättningar för uppskjuten skatt	2 524	2 368
Övriga avsättningar	206	620
Övriga långfristiga skulder	9 840	9 840
Kortfristiga skulder	4 995	5 712
Summa eget kapital och skulder	29 379	29 313

Ledning

Per Uhlén	1948	Verkställande direktör till juni 2010
Anders Kupsu	1962	Verkställande direktör från juni 2010
Marita Flodström Hellsten	1961	Ekonomichef
Torbjörn Hugosson	1959	Fastighetschef Kontor Göteborg
Bo Jansson	1960	Fastighetschef Köpcentrum
Helena Lundborg	1962	Chef Verksamhetsutveckling
Sven Orefelt	1959	Chef Projekt och Teknik
Sven-Åke Persson	1961	Fastighetschef Bostäder
Markus Pfister	1966	Fastighetschef Kontor Stockholm och Kontor Malmö
Michael Wessel	1959	Chefsjurist

Styrelse

Lars Öberg	1936	Ordförande till 30 mars 2010, därefter ledamot
Hans Sterte	1961	Chef Kapitalförvaltning Skandia Liv, Ordförande från 30 mars 2010
Axel Brändström	1968	Ledamot, Chef Risk Management, Kapitalförvaltning Skandia Liv
Bengt-Åke Fagerman	1954	Ledamot, VD Skandia Liv
Anders Rynell	1952	Ledamot från 30 mars 2010

Diligentia på 15 sekunder

Diligentia är en av Sveriges största fastighetsägare. Beståndet utgörs av ett balanserat innehav av kontorsfastigheter, köpcentrum och bostäder, huvudsakligen lokaliserat till de tre storstadsregionerna. Vid årsskiftet 2009/2010 bestod Diligentias portfölj av 146 fastigheter till ett värde av knappt 28 miljarder kronor och med cirka 9 000 hyreskontrakt. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,3 miljoner kvadratmeter.

Diligentias övergripande uppdrag är att leverera en långsiktigt stabil totalavkastning med rimligt risktagande till ägaren Skandia Liv och dess 1,2 miljoner försäkringstagare. Gentemot kunderna ligger fokus på att med lyhördhet och i nära samarbete förvalta och utveckla fastigheterna i enlighet med kundernas krav.

Stockholm

Diligentia AB
Box 7063
103 86 STOCKHOLM

Besöksadress:
Jakobsbergsgatan 22
Tel. 08-573 655 00
Fax. 08-573 658 00

Göteborg

Diligentia AB
405 07 GÖTEBORG

Besöksadress:
Sten Sturegatan 12 b
Tel. 031-81 63 00
Fax. 031-81 63 10

Malmö

Diligentia AB
Västra Varvgatan 19
211 19 MALMÖ

Besöksadress:
Västra Varvgatan 19
Tel. 040-611 15 15
Fax. 040-20 63 40

www.diligentia.se