

Stockholm den 1 september 2003

## PRESSMEDDELANDE 11/2003

### Förändringsarbetet fortsätter i Drott

- **Ny organisation och kostnadsöversyn**
- **Daniel Skoghäll verkställande direktör i Bostadsaktiebolaget Drott**
- **Marknadsanpassning av derivatportfölj**

Som tidigare meddelats är Drottkoncernen (nedan "Koncernen") under uppdelning i två bolag med tydlig strategi och inriktning. På bolagsstämman 2004 tar aktieägarna ställning till styrelsens förslag om utdelning av Bostadsaktiebolaget Drott, ett aktivt, renodlat bostadsbolag i cirka tio tillväxtregioner. Samtidigt föreslås nuvarande Drott AB namnändra till Fabege AB, ett aktivt, renodlat kommersiellt fastighetsbolag med fokus på Stockholm.

Uppdelningen av Koncernen och fokuseringen av verksamheten medför krav på anpassning. Under sommaren har en översyn gjorts av organisation, effektivitet och kostnadsstruktur med mål att skapa två starka och konkurrenskraftiga företag med goda framtidsförutsättningar, i linje med beslutad strategi och inriktning.

#### **Ny organisation och kostnadsöversyn**

Koncernens nya organisation innebär framförallt två stora förändringar:

- **Bostadsaktiebolaget Drott** bedrivs från och med 1 september 2003 som ett självständigt dotterbolag inom Koncernen.
- Koncernens övriga verksamheter (Fabege) samlas i två affärsområden; **Förvaltning** som svarar för förvaltning och uthyrning av kommersiella fastigheter; **FM (Facility Management)** som svarar för inköp, extern och intern uppdragsbaserad teknisk drift och service samt andra FM-tjänster.

Den nya organisationsstrukturen träder i kraft från och med den 1 september 2003.

Förhandlingar har upptagits med fackliga organisationer om cirka 65 heltidstjänster i Koncernen. Personalförändringarna genomförs efter avslutade förhandlingar och bedöms slutföras under hösten.

Bemanningsplan för Fabege uppgår till 155 heltidstjänster. Härtill kommer knappt 30 heltidstjänster i det kommersiella fastighetsbeståndet utanför Stockholm. Bemanningsplan för Bostadsaktiebolaget Drott uppgår till knappt 150 heltidstjänster, inkl uppbyggnad av stabsfunktioner mm med anledning av föreslagen utdelning och notering av Bostadsaktiebolaget Drott.

Parallellt med organisationsarbetet har en kostnadsöversyn genomförts i Koncernen. Besparingar samt effektivitets- och produktivitetshöjande åtgärder har identifierats.

Besparingspotentialen uppgår till cirka 85 Mkr på årsbasis och bedöms få full effekt inom ett år. Till beloppet kommer reducerade direkta fastighetskostnader som följer av genomförda och planerade försäljningar. Utfall för planerat underhåll, hyresgästpassningar, taxebaserade avgifter och fastighetsskatt kan påverka beloppet. Huvuddelen av besparingarna utgörs av minskad personal och förändrad inköpshantering. Löpande kostnader som tillkommer till följd av uppbyggnad av självständig organisation för Bostadsaktiebolaget Drott har beaktats.

Resultatpåverkande poster av engångskaraktär för dels besparingsprogrammet, dels uppdelningen inkl bedömda kostnader hänförliga till marknadsnoteringen av Bostadsaktiebolaget Drott, uppgår till cirka 75 Mkr vilket reserveras som jämförelsestörande post i resultatet för det tredje kvartalet 2003. Härtill kommer andra poster hänförliga till uppdelningen som avses aktiveras, framförallt stämpelskatt, om cirka 65 Mkr. Dessa uppstår löpande till och med första halvåret 2004.

#### **Verkställande direktör i Bostadsaktiebolaget Drott**

Till verkställande direktör i Bostadsaktiebolaget Drott har utsetts Daniel Skoghäll. Daniel har varit VD för Drott Bostad sedan 1998 och var dessförinnan VD för Skanskas bostadsfastighetsbestånd. Daniel är 40 år och utbildad vid Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg.

Rekrytering av verkställande direktör till Fabège pågår. Processen inriktas på att slutföras till årsskiftet.

#### **Marknadsanpassning av derivatportfölj**

Koncernens finansiering utgörs idag huvudsakligen av långfristiga lånelöften från banker. Räntebindning skapas genom derivatinstrument. Metoden förutsätter balans mellan låne- och derivatportfölj.

Genomförda försäljningar under sommaren minskar koncernens lån med cirka 6 Mdr. Planerade försäljningar reducerar koncernens lån ytterligare. Även beaktat överföring av medel till aktieägarna som följer av genomförda och planerade försäljningar, uppstår en obalans mellan derivat- respektive låneportföljens storlek. Detta har föranlett en översyn av derivatportföljen för att anpassa dess storlek och erhålla en lämplig räntebindning och ränteförfallostruktur.

Mot ovanstående bakgrund har derivat stängts respektive marknadsanpassats till dagens räntenivåer. Kostnaden för detta uppgår till 280 Mkr och redovisas som jämförelsestörande post i resultatet för det tredje kvartalet 2003.

Den genomsnittliga räntekostnaden för Koncernens samtliga räntebärande lån uppgår härfter till 3,9 procent med en räntebindning på 1,3 år. I takt med att likvid erhålles från genomförda respektive planerade försäljningar ökar räntebindningstiden då lån med kort räntebindning löses. Räntenivån i Fabège

kommer jämfört med Koncernen idag att vara något högre till följd av att enbart kommersiella fastigheter belånas. Vid årsskiftet bedöms räntekostnaden för Koncernen exklusive Bostadsaktiebolaget Drott uppgå till 4,1 procent med en räntebindningstid på 1,2 år baserat på genomförda försäljningar.

Bostadsaktiebolaget Drott avses framöver finansieras genom hypotekslån. Under sommaren har räntebindning säkrats för Bostadsaktiebolaget Drott via derivat med räntebindning från och med januari 2004. Avsikten är att under hösten växla positionen mot hypotekslån med fast ränta och lång löptid. Bostadsaktiebolaget Drott kommer därefter att ha en räntebindning på cirka 5,3 år till cirka 4,75 procent ränta. Lån enligt plan uppgår till drygt 6 Mdr.

Marknadsanpassningen av derivatportföljen har tidigare ej beaktats i Koncernens resultatprognos för 2003. Allt annat lika förväntas åtgärderna förbättra det löpande förvaltningsresultat med cirka 30 Mkr för återstoden av 2003.

Stockholm den 1 september, 2003

**Drott AB (publ)**

Frågor besvaras av:

- Anders Böös, verkställande direktör, 08-769 30 10
- Claes Linné, finanschef och vice verkställande direktör, 08-769 30 12