

Kapitalmarknadspresentation 28 augusti

VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld

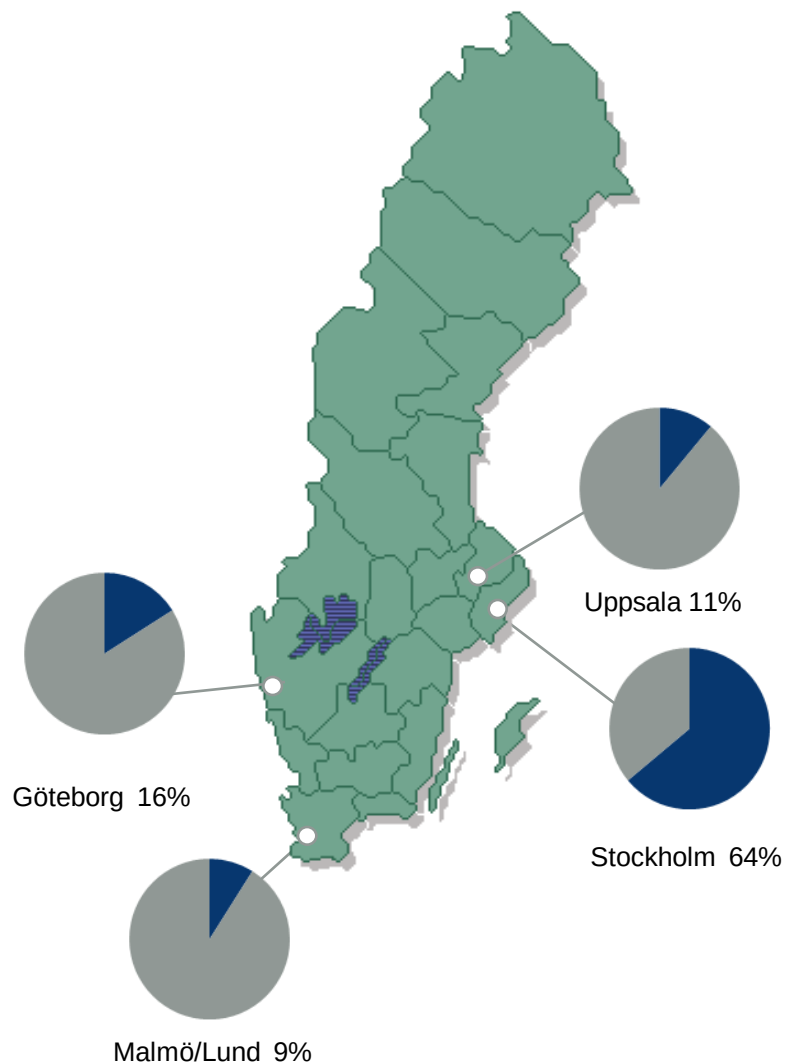
Agenda

Introduktion
Marknadsläget
Delårsrapport Q2
Finansiering

Fredrik Wirdenius, vd
Christer Nerlich, chef ekonomi och finans
Björn Lindström, finanschef

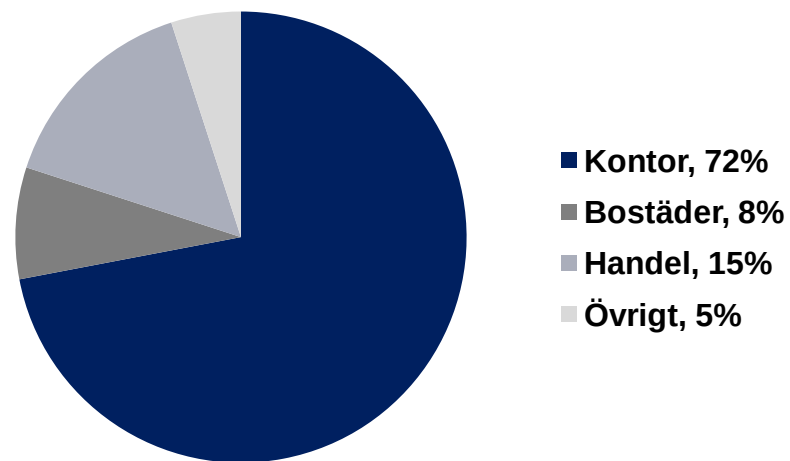
Tobias Kaj, SHB, moderator

Vasakronan - 72,8 mdkr



Vasakronan	30 juni 2009
Kontrakterad hyra (mdkr)	5,8
Fastighetsvärde (mdkr)	72,8
Total area (tkvm)	3 200
Antal fastigheter	300
Antal anställda	606
varav fastighetsverksamheten	456

Marknadsvärde per lokaltyp





91 000 kvm

Strategiskt samarbete med Coor Service Management

Miljöfokus i allt vi gör

Vasakronan ska bli
bäst på att få företag
att prestera på topp

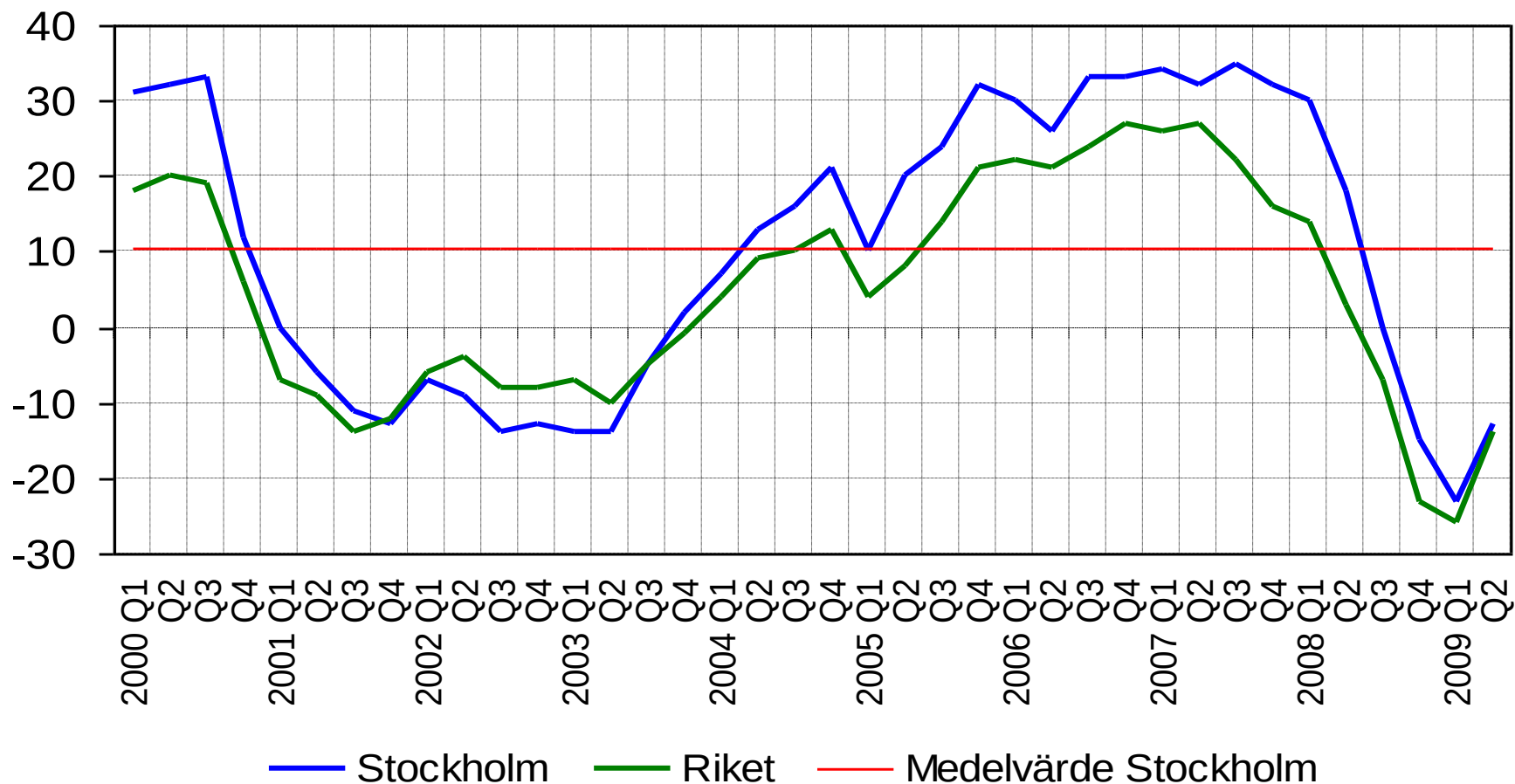
VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld

En värd som vet hur man får människor att trivas
på kontor, så att de blir effektiva och produktiva

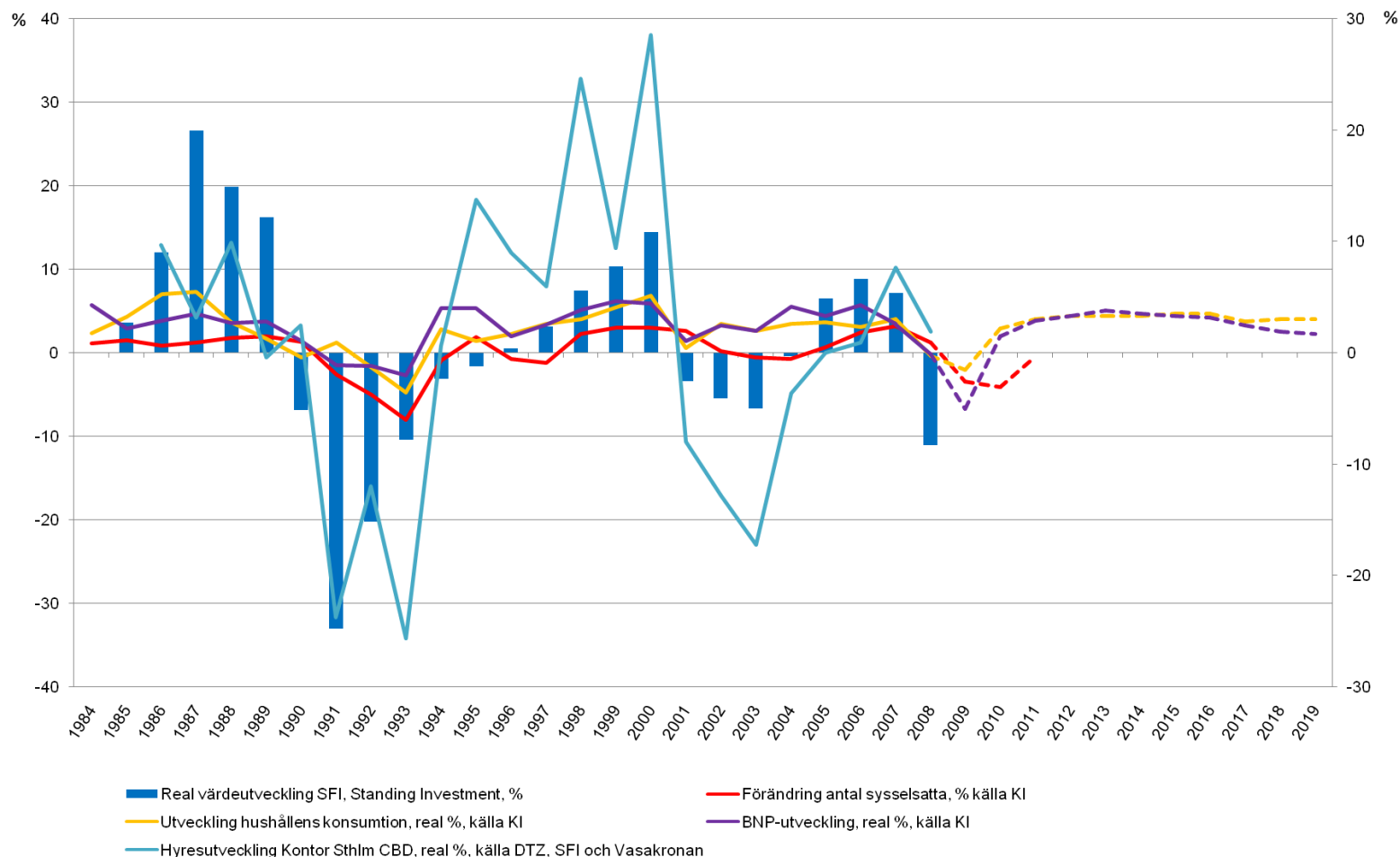
Konfidensindikator för näringslivet Q2-09

Konjunkturer försämras i långsammare takt än tidigare



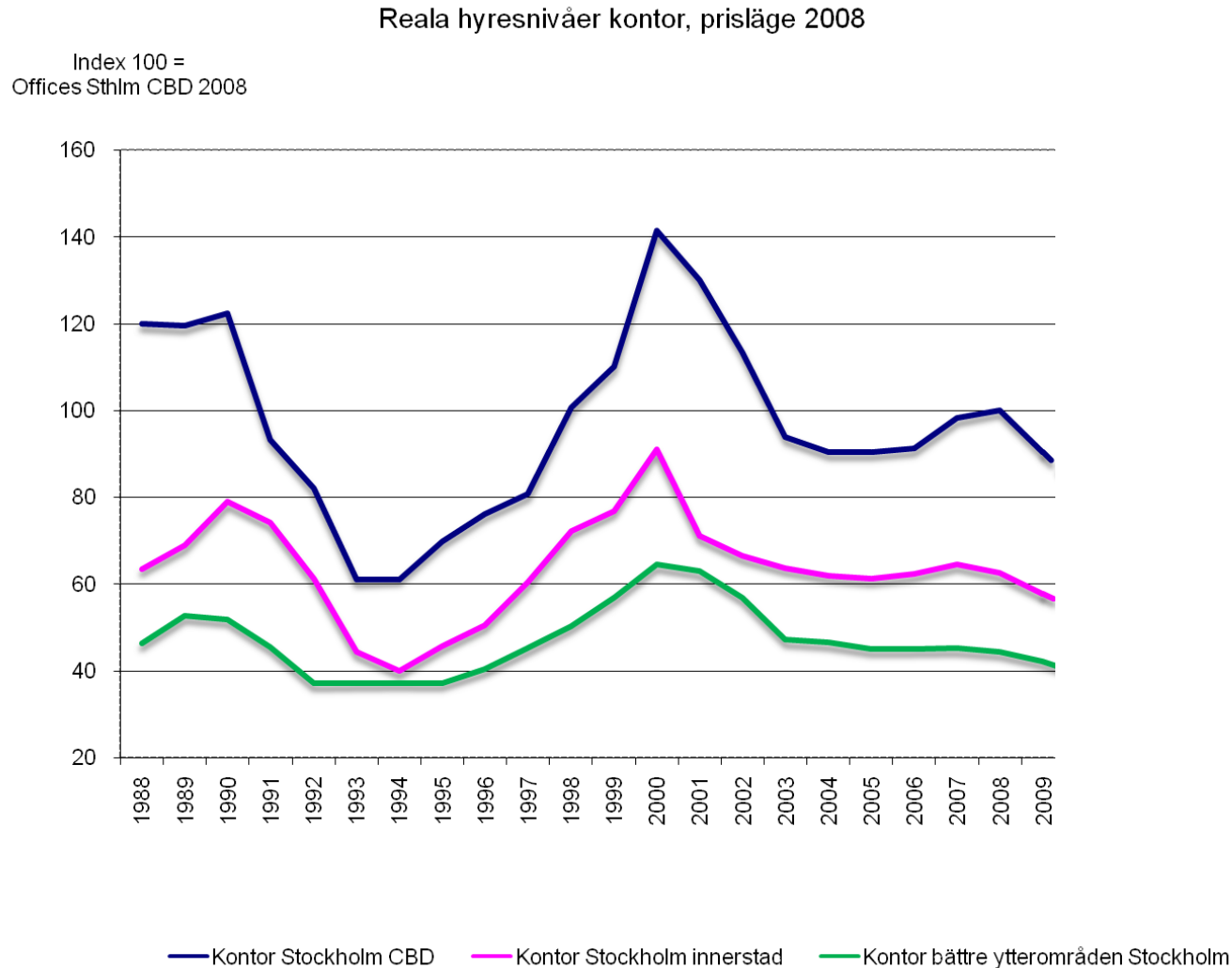
Samband konjunktur och fastighetsmarknaden

- utfall SFI/IPD och KIs prognos augusti 2009



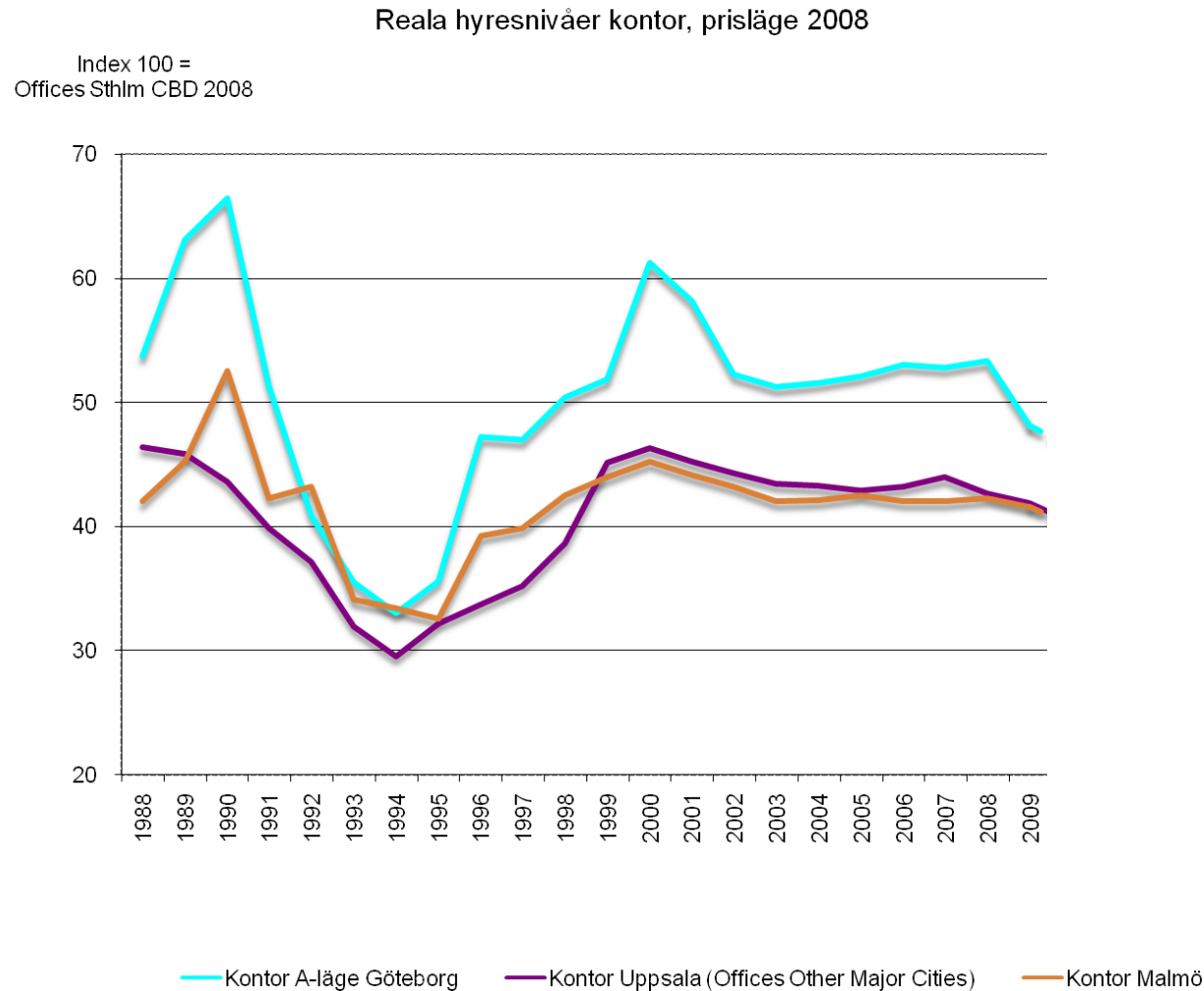
Källa: SFI/IPD, KI

Real hyresutveckling kontor Stockholm



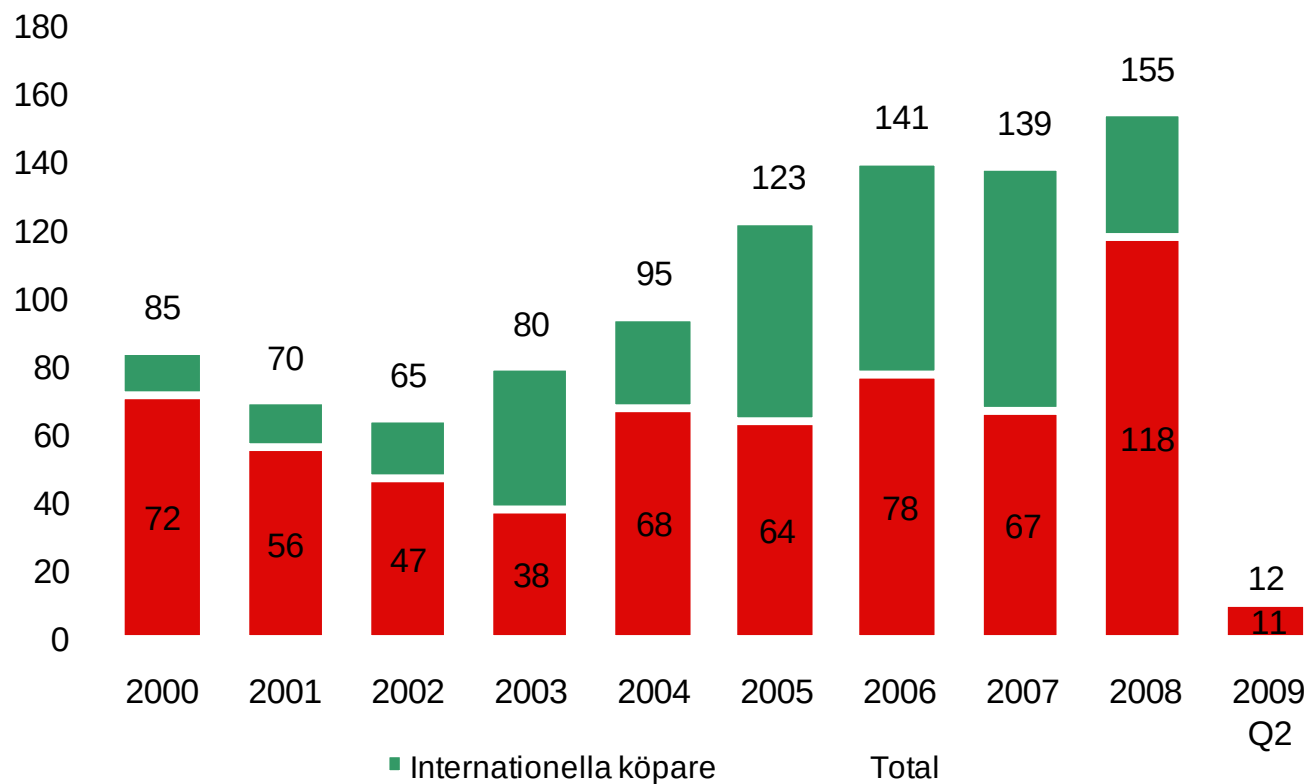
Källa: Utfall baserat på intern data samt data från DTZ, SFI/IPD

Real hyresutveckling kontor Gbg, Malmö & Uppsala



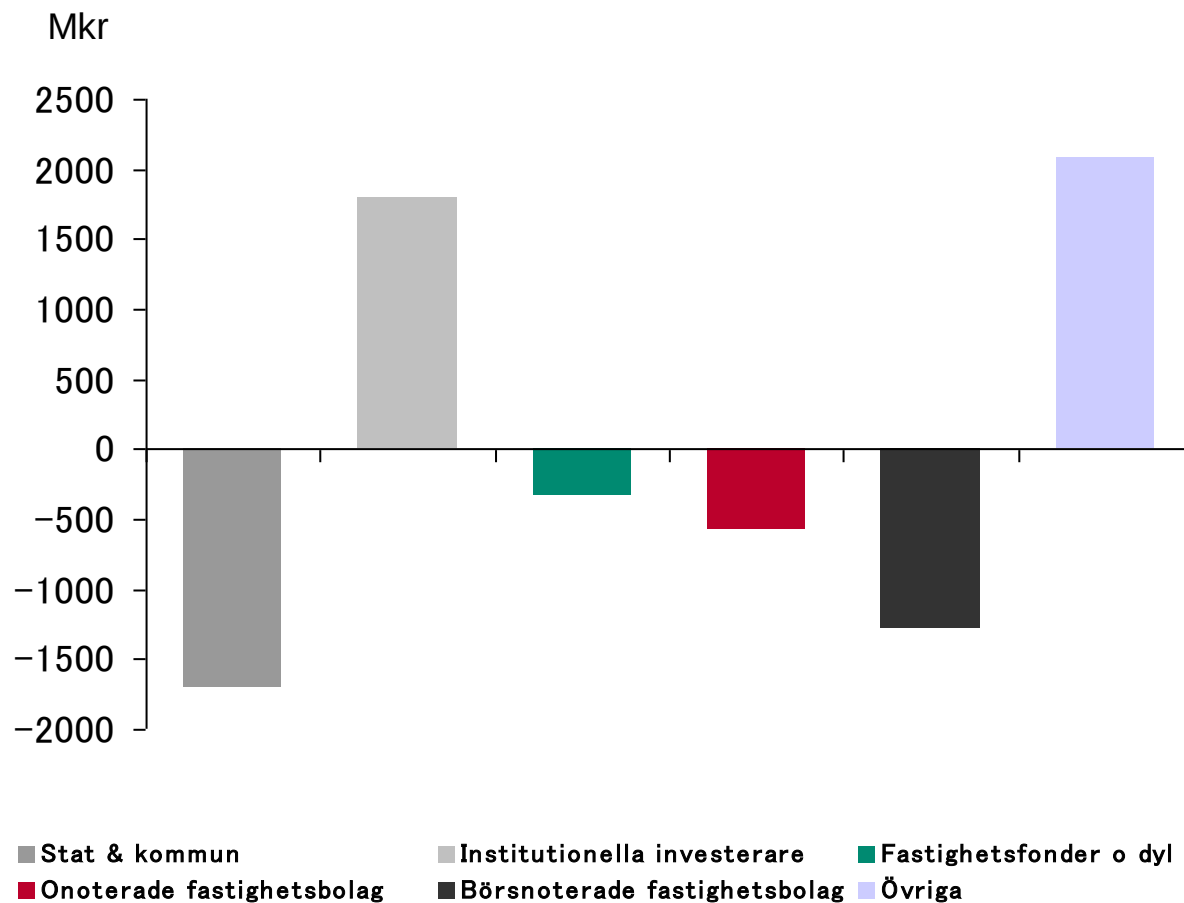
Låg omsättning och andel internationella placerare

Transaktionsvolym, mdkr



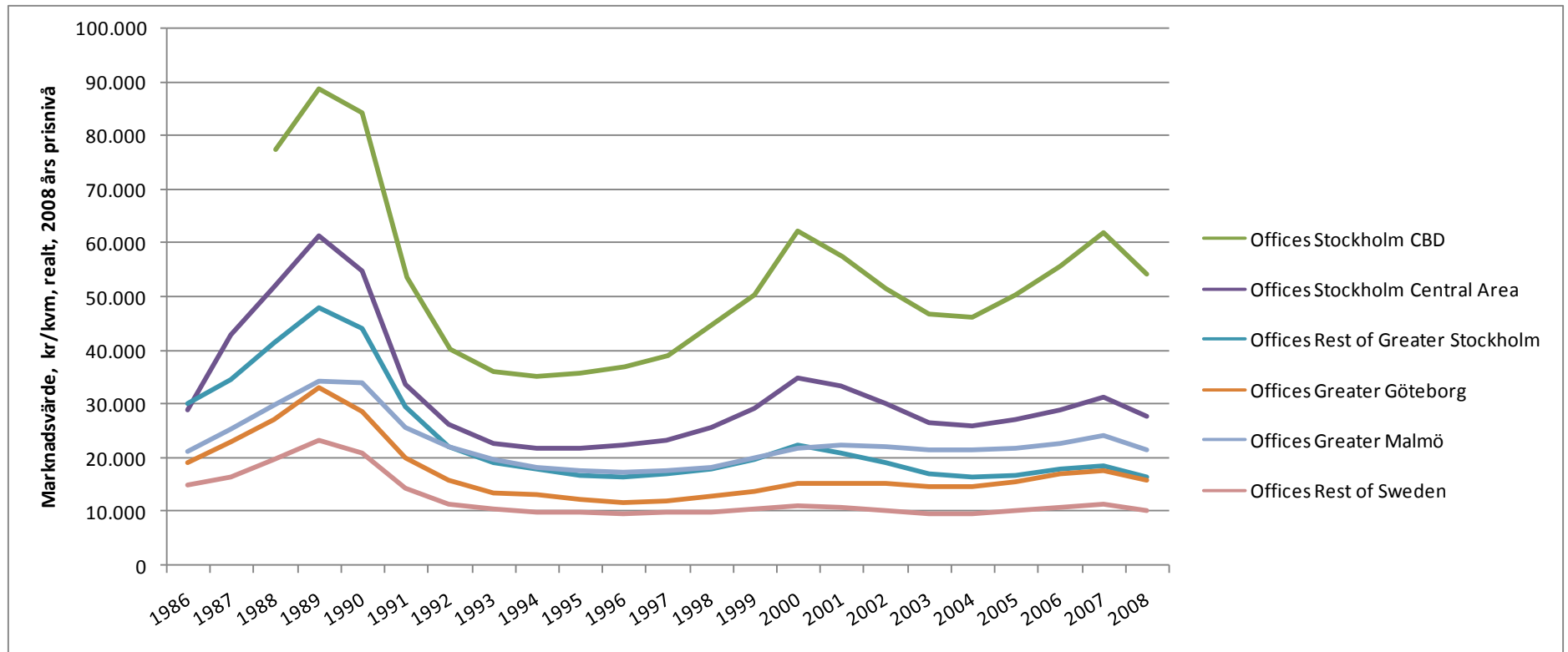
Nettoinvesteringar hittills under 2009

- institutionella investerare dominerande nettoköpare

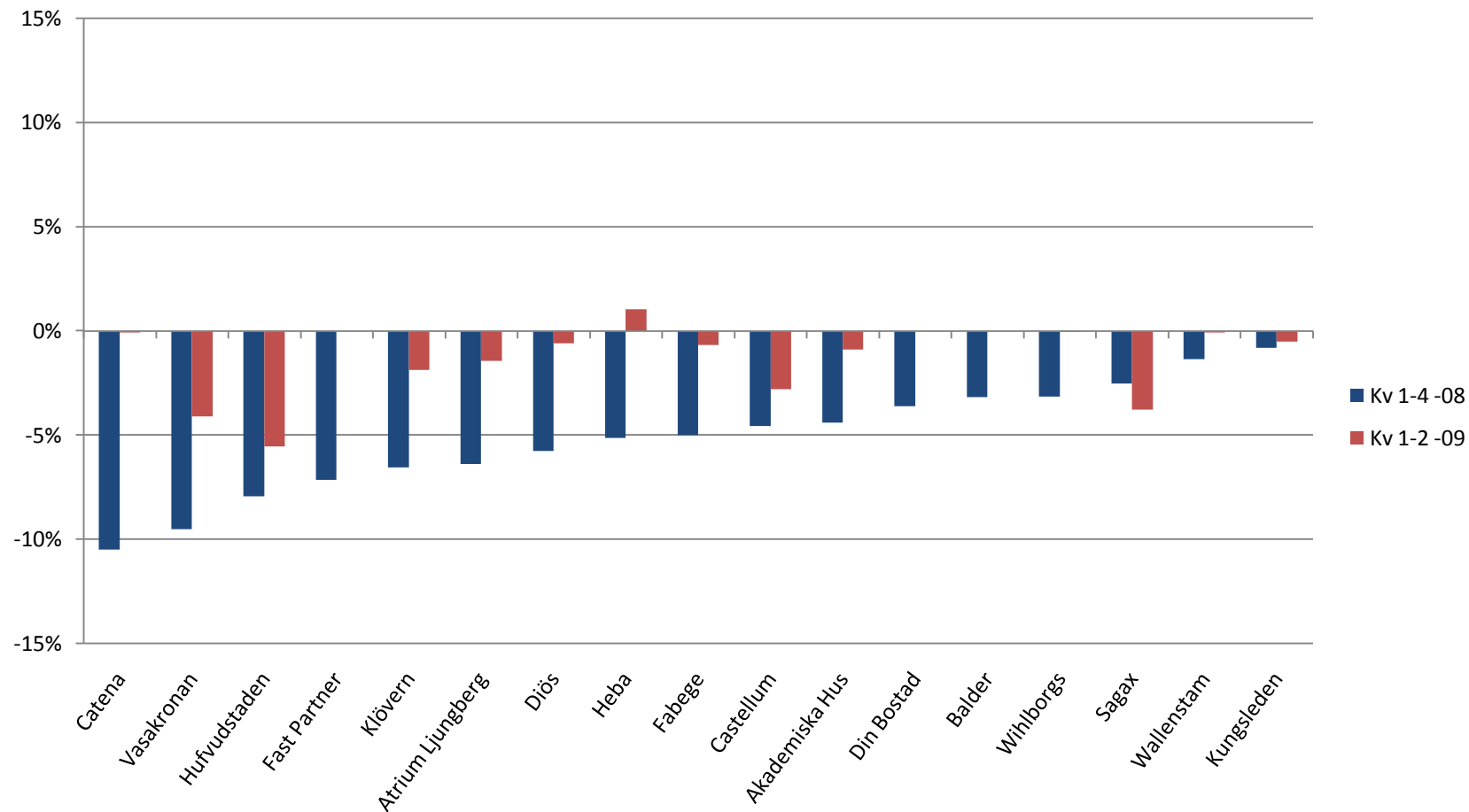


Värden kontor – reala nivåer prisläge 2008

- värdeutvecklingen vände ned 2008



Värdeförändringar 2008 och 2009



Delårsrapport Q2 2009



Stabilt driftnetto, oförändrade vakanser

- Stabilt driftnetto
- Positivt omförhandlingsresultat
- Bra nyuthyrningstakt
- Förbättrat räntenetto
- Förbättrat resultat före skatt och värdeförändringar



Hyresintäkter och driftnetto

Mkr	2009-06-30	Proforma 2008-06-30	Avvikelse
Hyresintäkter	2 929	2 672	257
Driftnetto	1 912	1 781	131

Hyresintäkter, 2 929 mkr

Jan-juni 2009 (jämfört med proforma januari-juni 2008 ¹⁾)	Mkr	För- ändring Mkr	För- ändring %
Jämförbart bestånd	2 505	+72	+3
Beståndsförändringar samt projekt- fastigheter	424	+ 185	+7
Hyresintäkter	2 929	+ 257	+ 10

¹⁾ Summan av resultat från tidigare AP Fastigheter och tidigare Vasakronan januari-juni 2008, med avdrag för fastigheter avyttrade till Niam



Positivt omförhandlingsresultat

Januari-juni 2009

	Kvm	Mkr	Förändring %
Omförhandling	167 000	370	1,4

Bra nyuthyrningstakt

Januari-juni 2009

	Kvm	Mkr	Intäkts- påverkande 2009, mkr
Nyuthyrning	91 000	220	50

Genomsnittlig kontraktslängd nyuthyrning 5 år

Projekt Riga i Värtahamnen

An architectural rendering of a modern, multi-story office building atrium. The space is characterized by its glass walls and dark structural elements. Green vertical slats are used as decorative and functional partitions on several levels. People are depicted in various poses and activities across the different floors, including walking, standing, and sitting. The ground floor features a large open area with green armchairs and tables. Large windows provide a view of the surrounding landscape, which includes a body of water and distant hills.

15 000 kvm nyuthyrning Q2

Projekt Spektern på Regeringsgatan



1 700 kvm nyuthyrning Q2

Projekt Vasagatan 7



800 kvm nyuthyrning Q2

Större fastighetsprojekt

Fastighet	Slutläges- prognos, mkr	Nedlagd kostnad, mkr	Lokalarea, kvm	Färdigställt	Uthyrnings- grad, area, %
Gasklockan 3, Malmö	1 100	53	63 000	Dec 2011	100
Heden 42:1 (Rättscentrum), GBG	820	680	43 000	Jan 2010	100
Heden 42:4 mfl (Kriminalvården), GBG	685	342	29 000	Juni 2012	100
Fruktkorgen 1, Rådhuset	625	599	24 000	Dec 2009	100
Modemet 1, Kista	500	213	20 000	Jun 2010	100
Riga 2, Värtahamnen	540	196	30 000	Maj 2010	73
Svea Artilleri, etapp 1, Östermalm	460	331	19 000	Dec 2010	94
Spektern 13, etapp 1-3, Hamngatan	320	26	30 000	Dec 2010	72
Pennfäktaren 11, Vasagatan	310	129	13 000	Jan 2010	56
Jakob Större, Regeringsgatan	280	150	28 000	Mar 2010	60
SUMMA	5 640	2 719			89

Uthyrningsgrad projekt Q1 82%

VASAKRONAN

Ekonomisk hyresvakans

	2009-06-30	2008-12-31	2008-06-30 (proforma)
Vakansgrad,%	8	8	8



Räntenetto, -689 mkr

Jan-juni 2009 (jämfört med proforma januari-juni 2008)	Ränte- netto mkr	För- ändring mkr
Förändring beroende på lägre ränta		76
Förändring beroende på större låneportfölj		-49
Förändring beroende på aktiverad ränta		3
Räntenetto	-689	30



Genomsnittlig ränta per 2009-06-30

Jan-juni 2009 (jämfört med årsskiftet 2008-12-31)		För- ändring
Räntesats, % ¹⁾	3,1	-1,6
Genomsnittlig räntebindning, år	1,6	-0,3

1) Marknadsräntan för motsvarande portfölj 2009-06-30 var 2,7 %

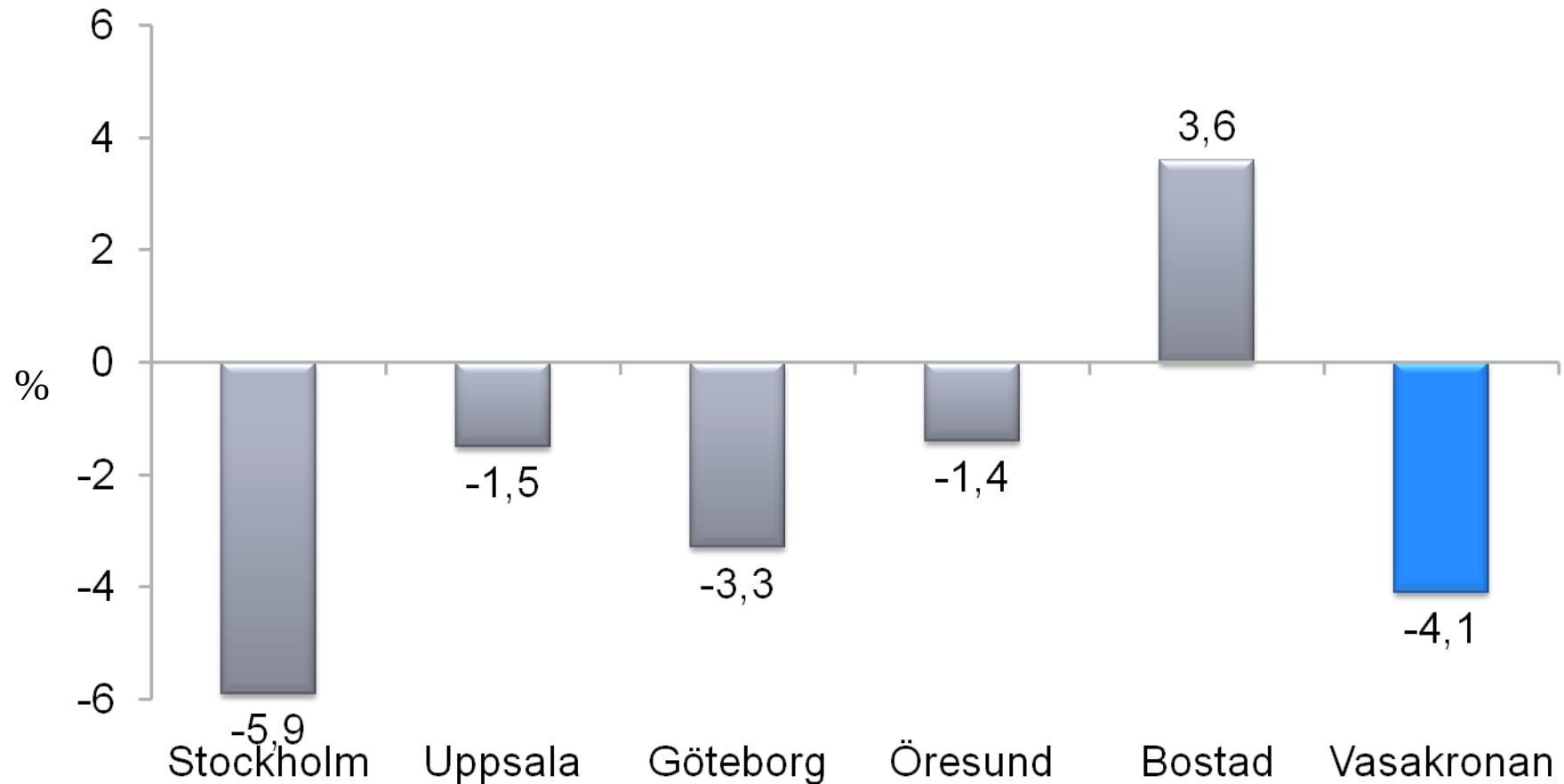


Resultat i sammandrag, mkr

	2009-06-30	Proforma 2008-06-30	Avvikelse
Hysesintäkter	2 929	2 672	257
Driftnetto	1 912	1 781	131
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 019	241	-3 260
Räntenetto	-689	-719	30
Årets resultat	-1 379	969	-2 348
Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar	1 128	994	134

Marknadsvärdeförändring -3 024 mkr

Förändringen beror huvudsakligen på höjda avkastningskrav



- Avkastningskravet uppgick i genomsnitt till 6,2%.
- I genomsnitt har avkastningskraven höjts med ca 0,2 %-enheter sedan årsskiftet.

Balansräkning

Mkr	2009-06-30	2008-12-31	Avvikelse, mkr
Goodwill	3 370	3 370	0
Förvaltningsfastigheter	72 553	74 252	-1 699
Övriga anläggningstillgångar	1 258	956	302
Kortfristiga fordringar	803	776	27
Likvida medel	3 856	2 238	1 618
Summa tillgångar	81 840	81 592	248
Eget kapital	25 930	27 288	-1 358
Uppskjuten skatteskuld	7 508	8 027	-519
Räntebärande skulder	44 916	41 743	3 173
Ej räntebärande skulder	3 486	4 534	-1 048
Summa eget kapital och skulder	81 840	81 592	248

Nyckeltal

	2009-06	2008-12
Soliditet (%)	32	33
Belåningsgrad (%)	56	53



Kassaflöde

Januari - juni

Mkr	2009	2008	Förändring
Löpande verksamhet	971	507	464
Rörelsekapital	-131	-223	92
Investeringsverksamheten	-1 322	-1 524	202
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-482	-1 240	758
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 100	1 754	346
Periodens kassaflöde	1 618	514	1 104

Oförändrad prognos för 2009

- Ökade hyresintäkter
- Minskade räntekostnader

	2009	2008 Proforma
Resultat före skatt och värdeförändringar (mkr)	>2 200	1 949



Finansiering



Vasakronan

- en stark finansiell motpart

- Statligt ägt
 - Ägs av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-Fonden med 25 % vardera
- AP fonderna statliga myndigheter under Finansdepartementet
- Ägarklausul 51 % i bank- och kapitalmarknadsfinansiering



Finanspolicy

mål om räntetäckningsgrad lägst 1,9

	Finanspolicy	2009-06-30
Ränterisk		
Räntebindning	0,9 – 2,3 år	1,6 år
Räntebindning 12 månader	55-65 %	61 %
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	2- 4 år	2,5 år
Låneförfall 12 månader	Max 40 %	20 %
Kreditlöften & likvida medel/ låneförfall 12 månader	Minst 100 %	174 %
Säkerställd finansiering		
Lån mot säkerhet/ marknadsvärde fastigheter	Max 20 %	14 %

Kapitalbindning

2009-06-30

Förfall, år	Mkr	Andel %	Kreditlöften
0-1	9 037	20	10 860
1-2	14 779	33	
2-3	5 918	13	1 000
3-4	5 842	13	
4-5	6 479	15	
5-6	1 824	4	
6+	1 037	2	
Totalt	44 916	100	11 860

Kapitalbindning 2,5 år

Likvida medel och kreditlöften motsvarar 174 % av låneförfall kommande 12 mån



Räntebindning

2009-06-30

Förfall, år	Mkr	Andel %	Ränta %
0-1	27 619	61	2,4
1-2	4 133	9	3,9
2-3	4 005	9	4,1
3-4	3 062	7	4,5
4-5	2 198	5	4,8
5-6	899	2	4,6
6+	3 000	7	4,7
Totalt	44 916	100	3,1

Räntebindning

1,6 år



Räntebindning

	2009-06-30	2008-06-30
Räntebindning år	1,6	3,0
Räntebindningsförfall 12 mån %	61	42
Höjning av räntenivå 1 procentenhet mkr	92	-

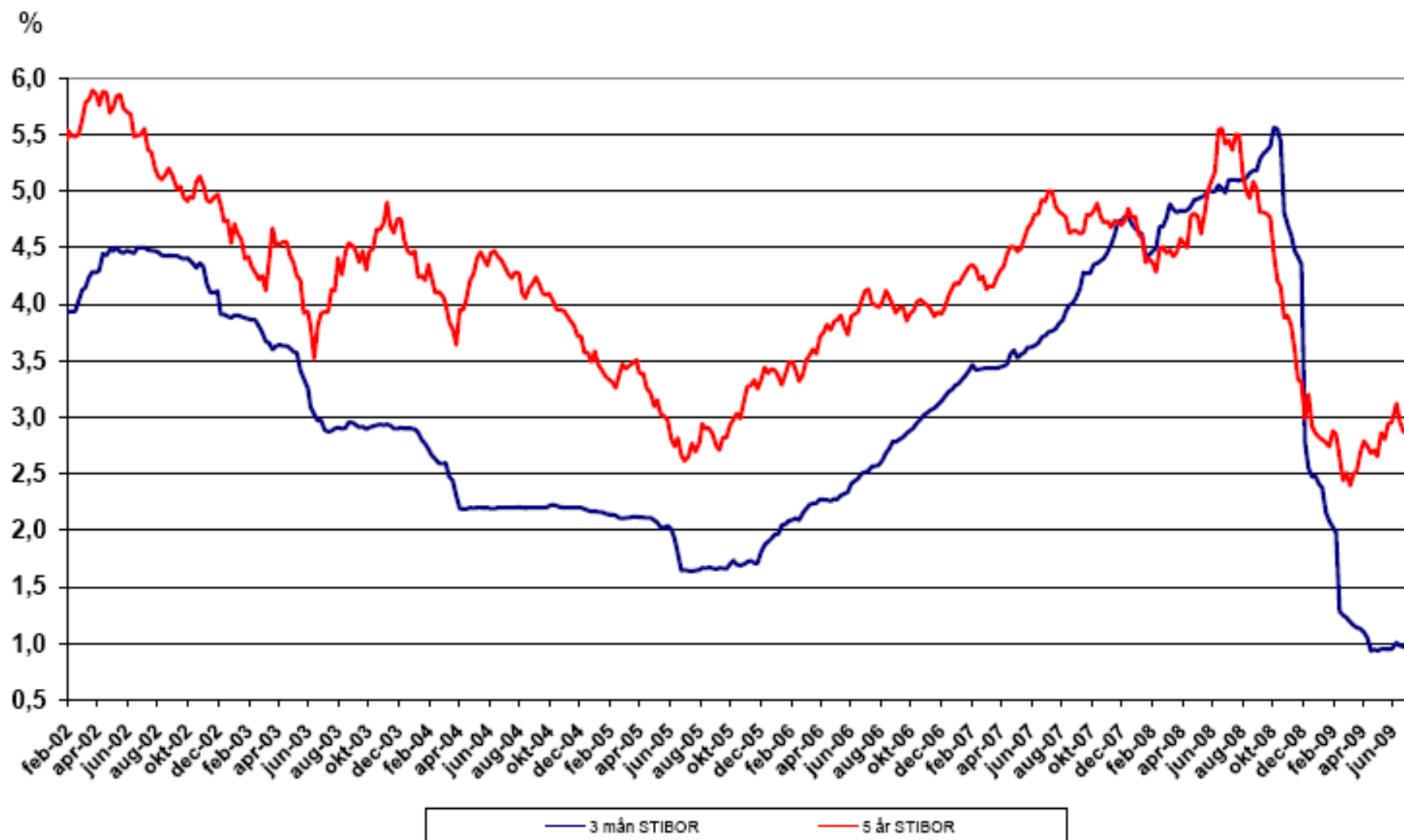


Finansieringskällor 2009-08-21 -

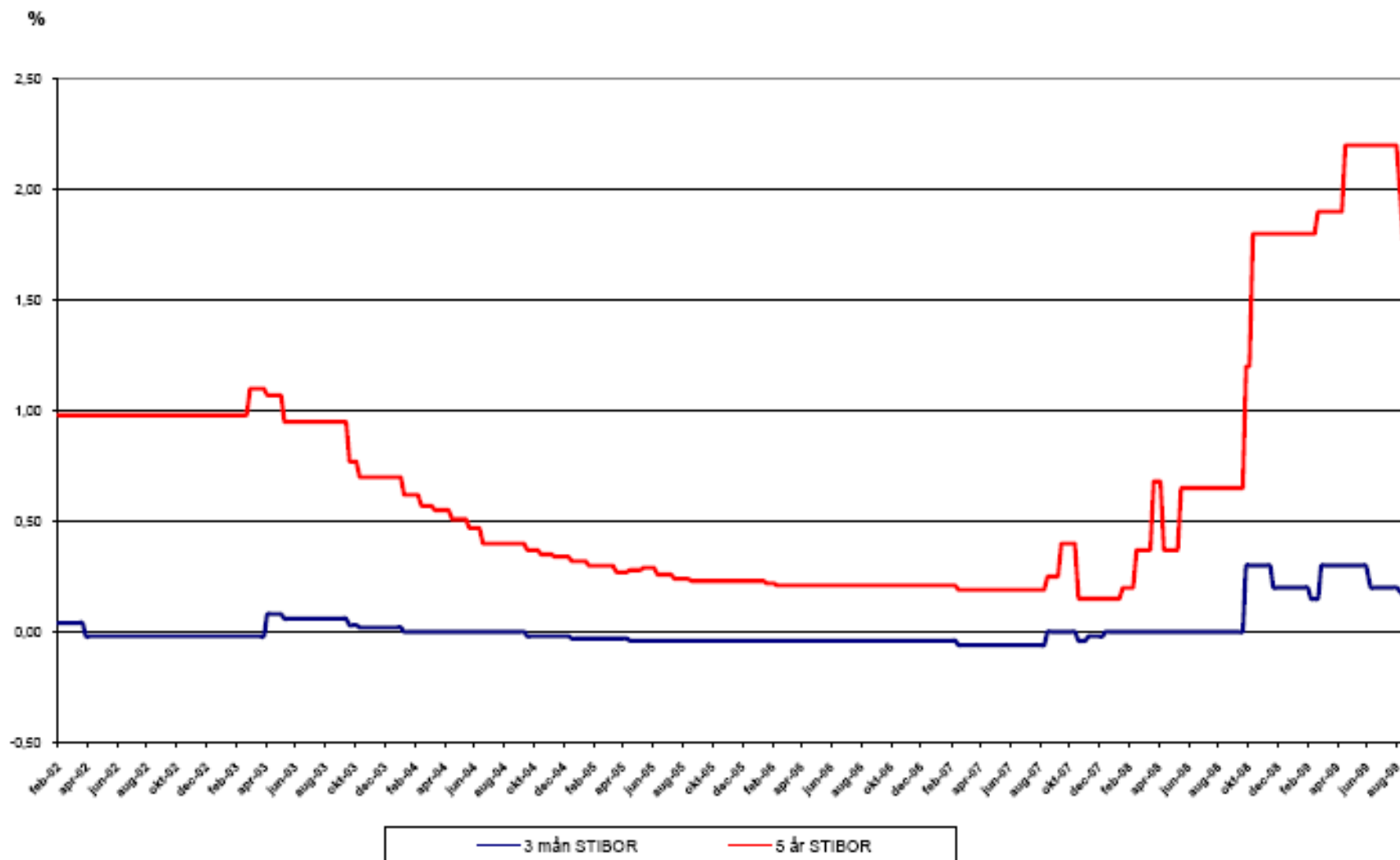
Kapitalmarknadsfinansiering har ökat till 63 % (46)

		Utnyttjat		Andel,%	
Mdrkr	Låneram	2009-08-21	2008-12-31	2009-08-21	2008-12-31
MTN-program	25,0	22,4	13,3	51	32
Certifikatprogram	15,0	5,6	6,0	12	14
Banklån	7,4	7,4	11,2	17	27
Banklån – säkerställda	8,8	8,8	8,9	20	21
Bindande kreditlöften	11,9	-	2,3	-	6
Totalt		44,2	41,7	100	100

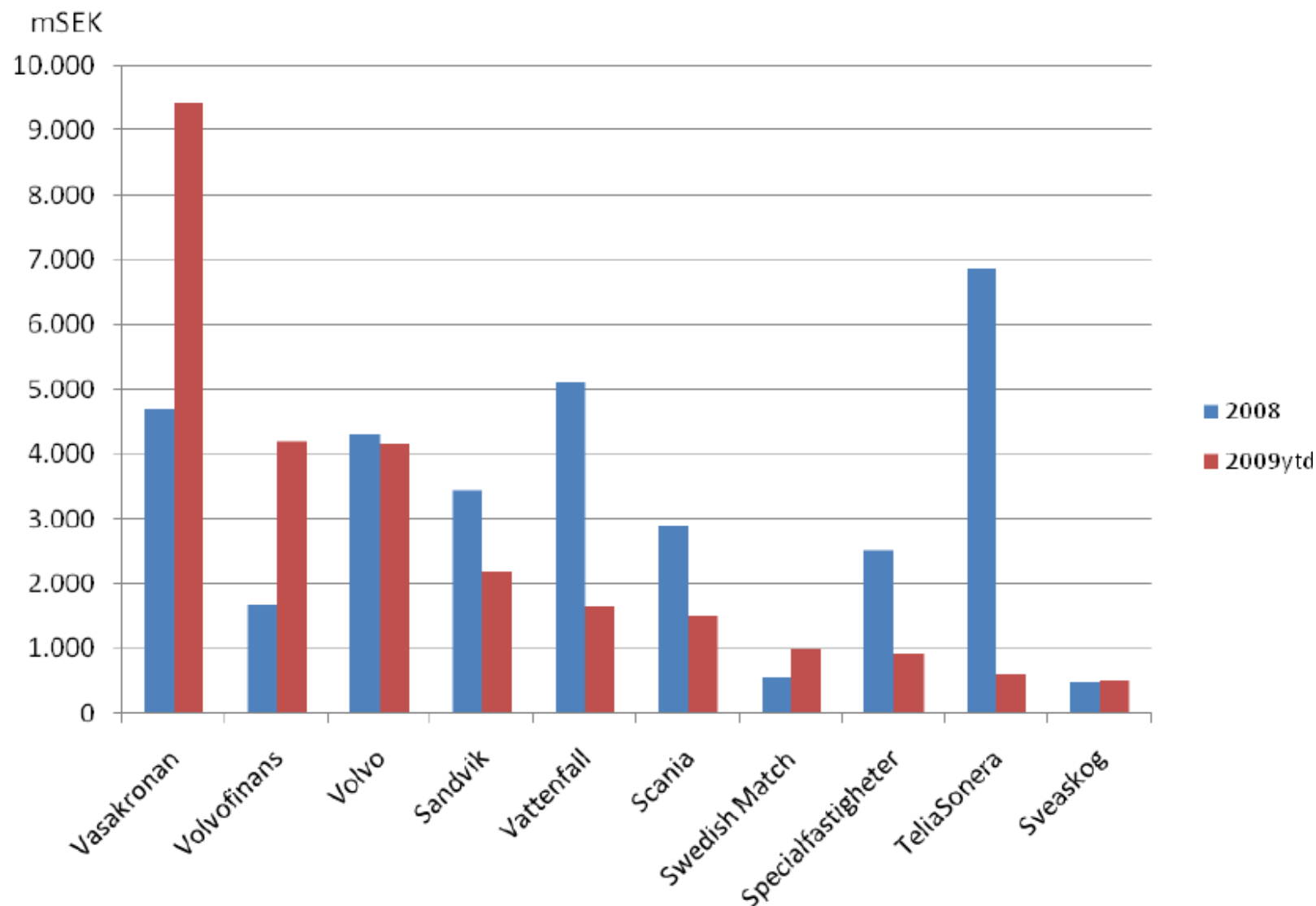
Sänkta marknadsräntor



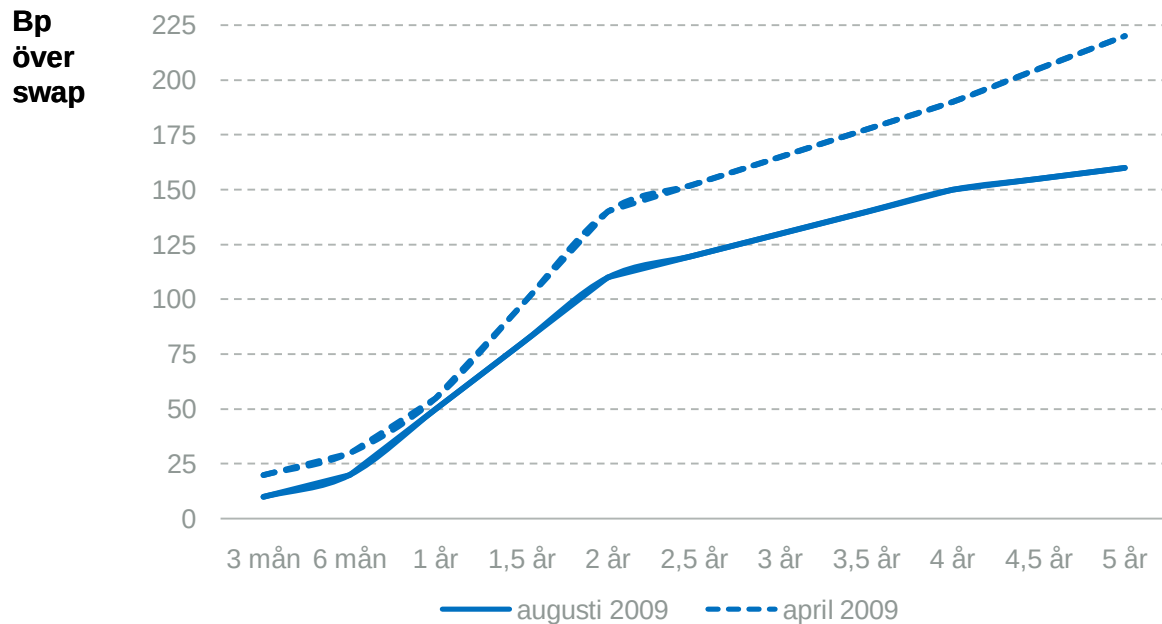
Sänkta kreditspreadar



Största företagsemittenten MTN jan-juni 2009



Emissionskurva och emissioner jan-augusti 2009



Löptid	Belopp, mkr
2 år	4 765
3 år	3 505
4 år	1 219
5 år	3 545
6 år	760
Totalt	13 794

Strategi

- Ytterligare diversifiering
 - Inget krav att minska bankfinansiering
 - Utöka andelen kapitalmarknadsfinansiering – kräver ökade placeringslimiter kort och långt
- Kontinuerliga obligationsemissioner
 - Hellre frekventa mindre belopp än enstaka benchmarktransaktioner
- Kommunikation
 - Transparent och aktiv information
 - Kreditanalyser publiceras på hemsidan
 - Hög tillgänglighet

Sammanfattning

- Operativa styrkor
 - Moderna fastigheter i tillväxtregioner, centralt belägna och väl underhållna
 - Stor aktör
 - Starkt varumärke
 - Lång löptid i kontraktportföljen
 - Stark projektportfölj
- Övriga styrkor
 - Statligt ägt genom AP 1 – 4
 - Ägarklausul 51 %
- Investering i statlig risk med god avkastning

VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld