

Kapitalmarknadspresentation
23 augusti 2011

VASAKRONAN





Spektern

AGENDA

Fredrik Wirdenius

VD

Konjunkturläget

Vasakronan

Christer Nerlich

Chef ekonomi och finans

Delårsrapport jan - jun 2011

Björn Lindström

Finanschef

Finansiering

Albin Sandberg

Aktieanalytiker Handelsbanken

Moderator



VASAKRONAN

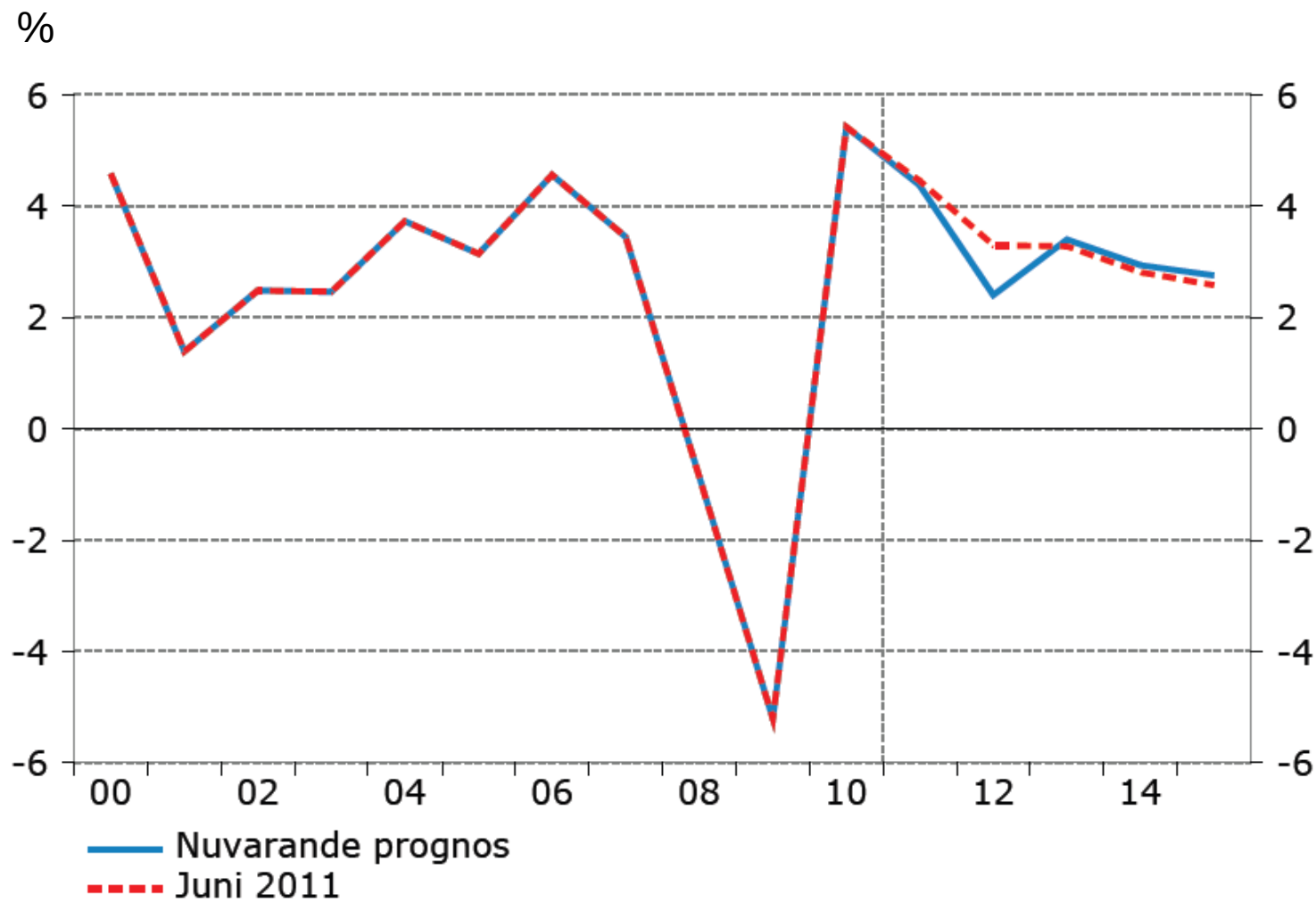
Konjunkturläget



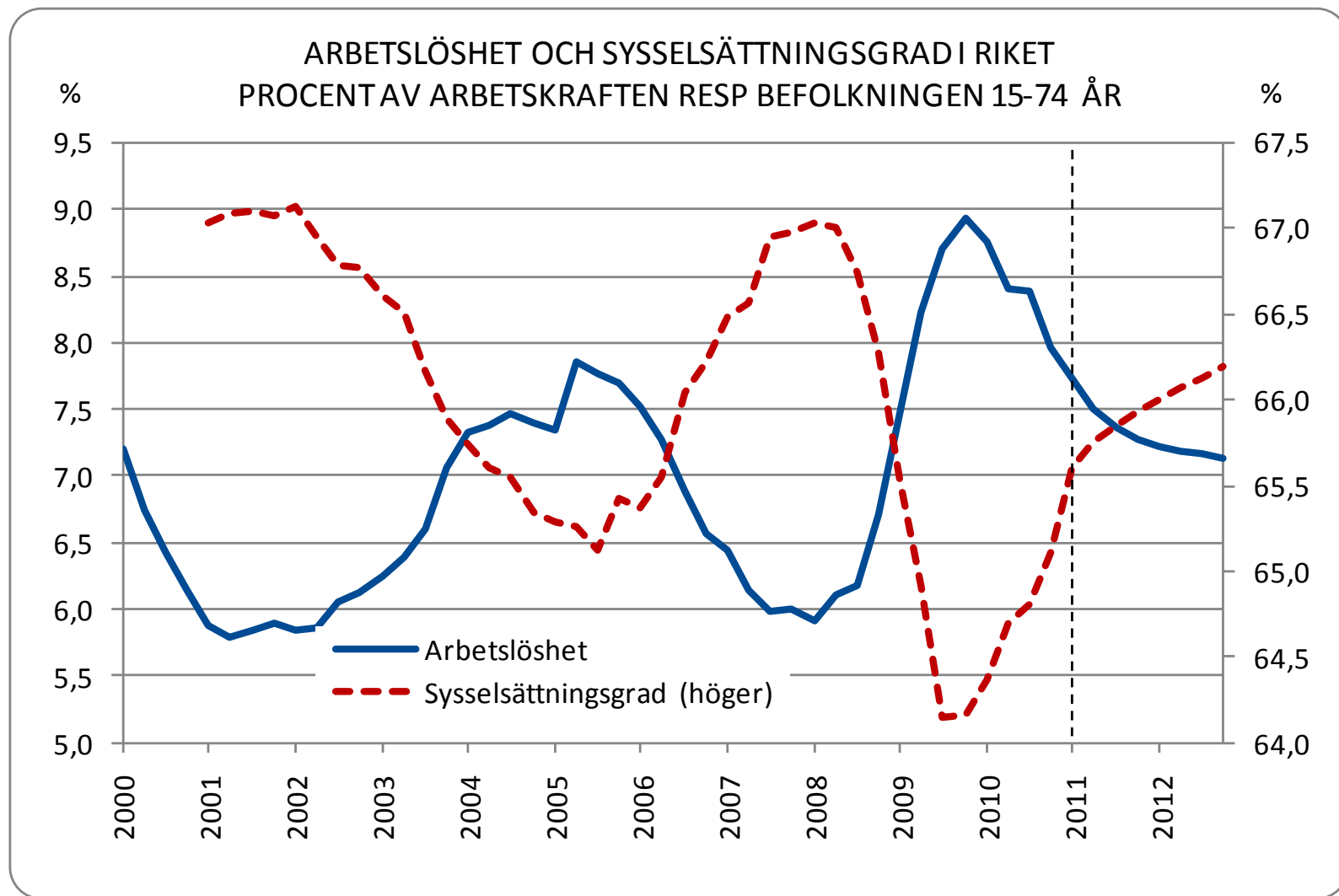
 92-113 →
BROADWAY
CANYON OF HEROES

← 1-21 ST
WALL

KI spår svagare tillväxt under 2011-2012

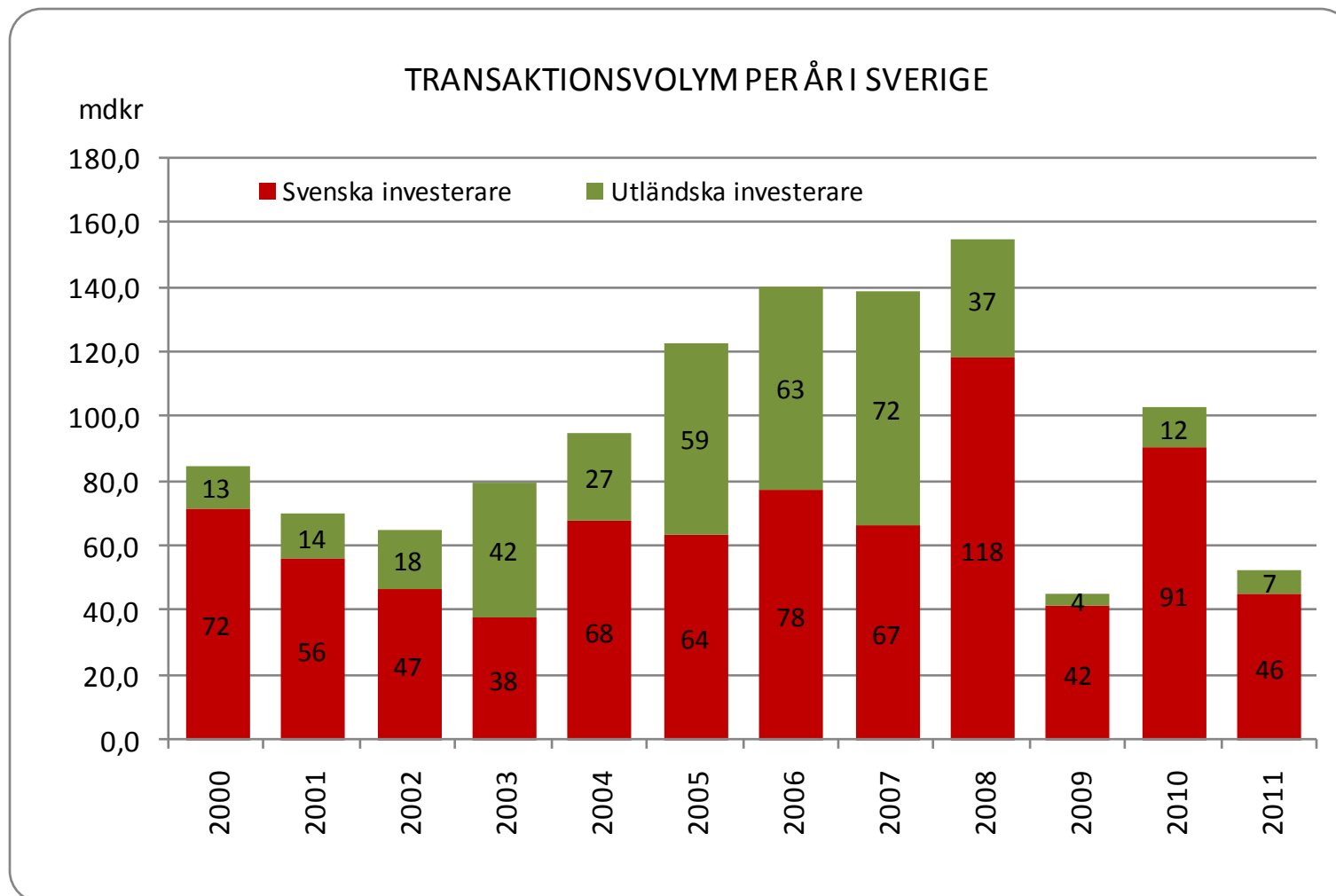


Sysselsättningsökningen dämpas framöver



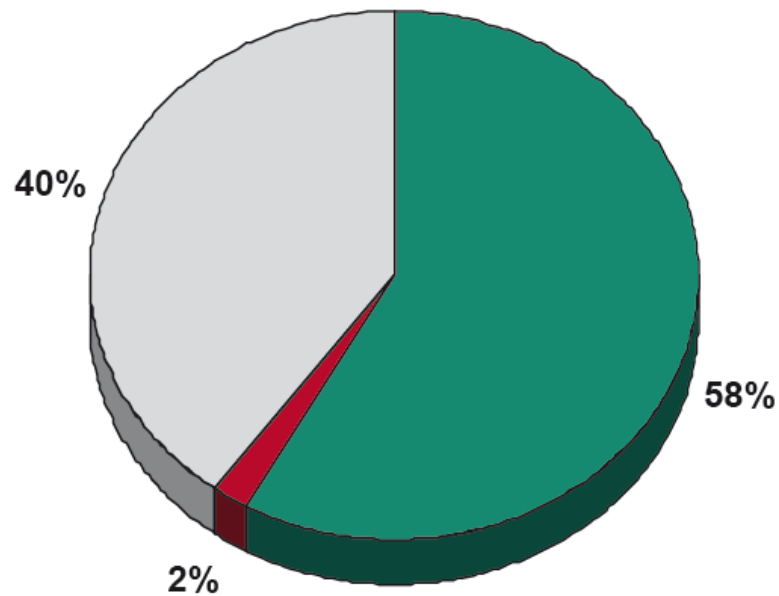
Transaktionsvolymen H1 2011

Volymen summerar till 53 mdkr under första halvåret

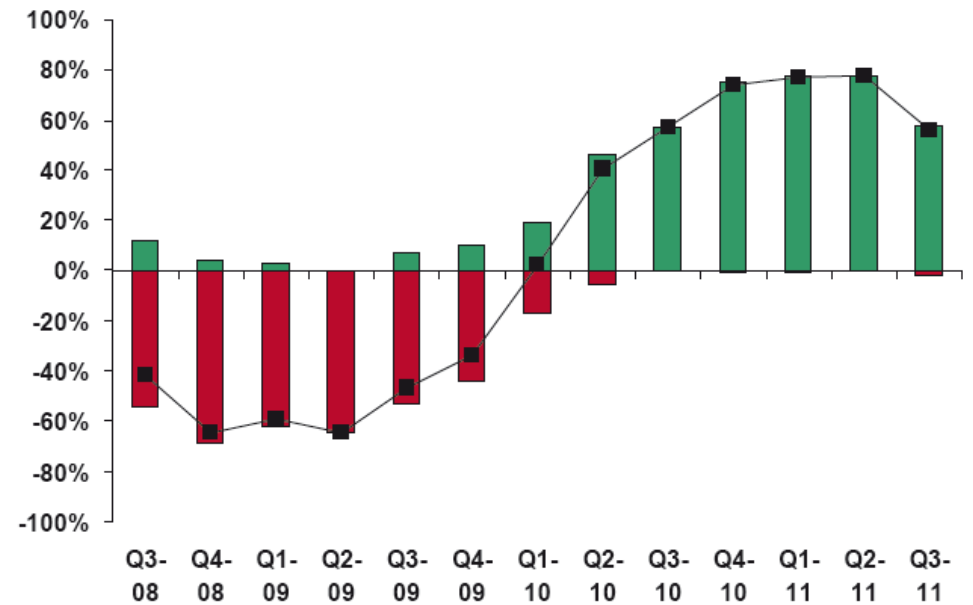


DTZ Property Investor Confidence Index

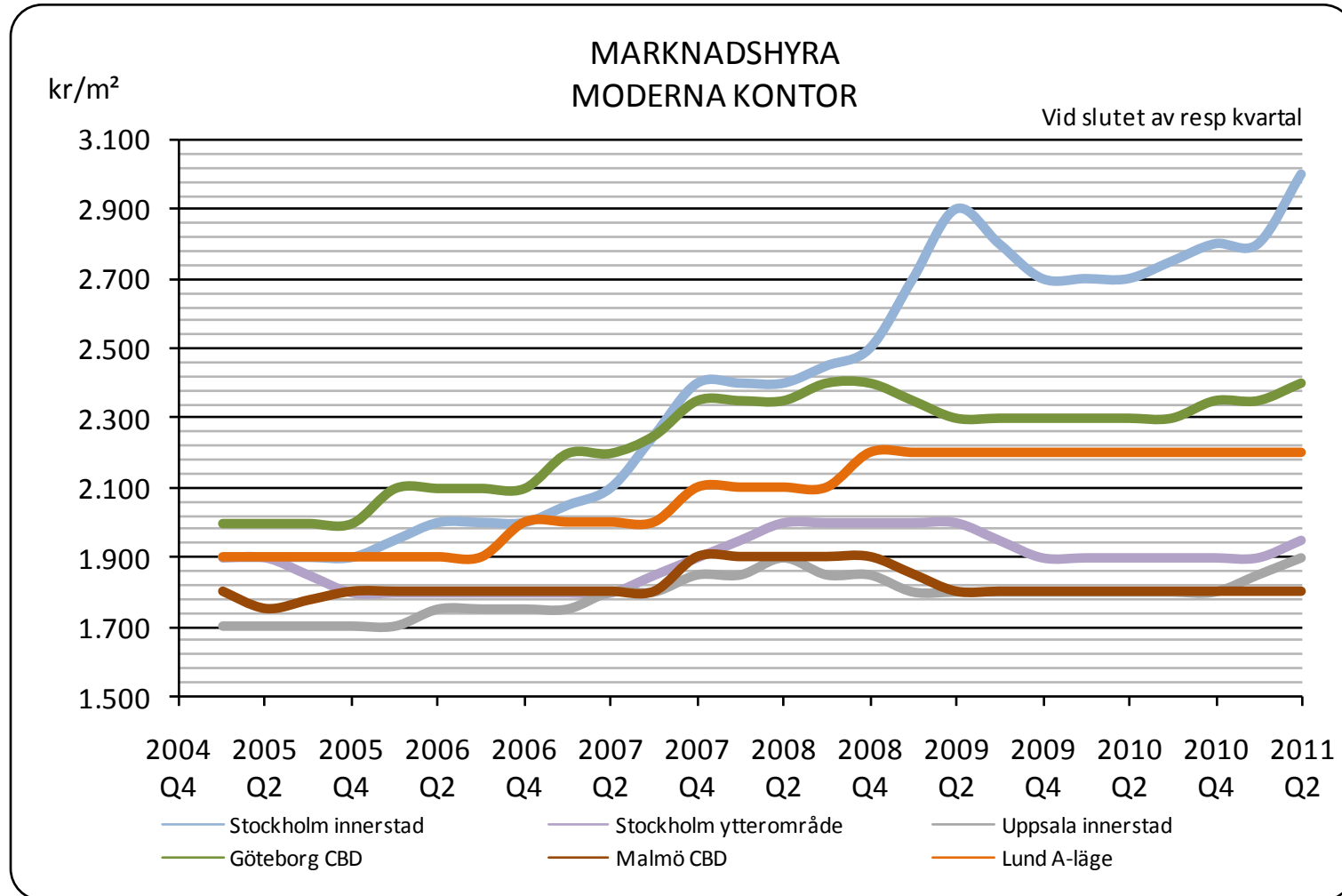
Fastighetsvärden



■ Improving ■ Worsening ■ Unchanged

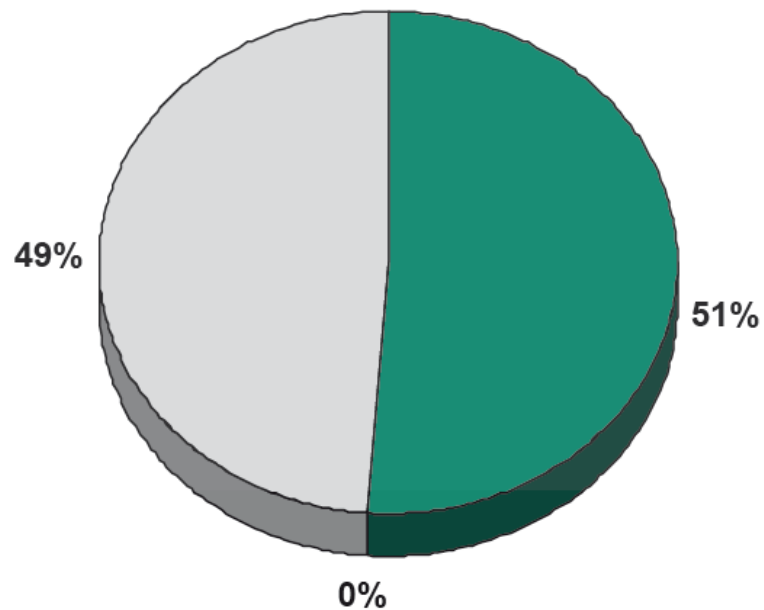


Kontorshyrorna har fortsatt att stiga under Q 2

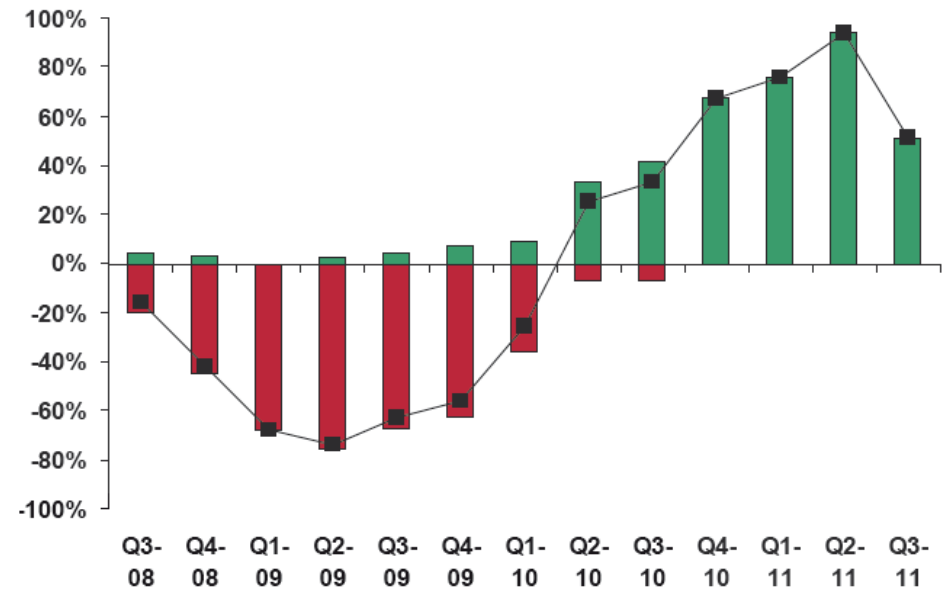


DTZ Property Investor Confidence Index

Kontor

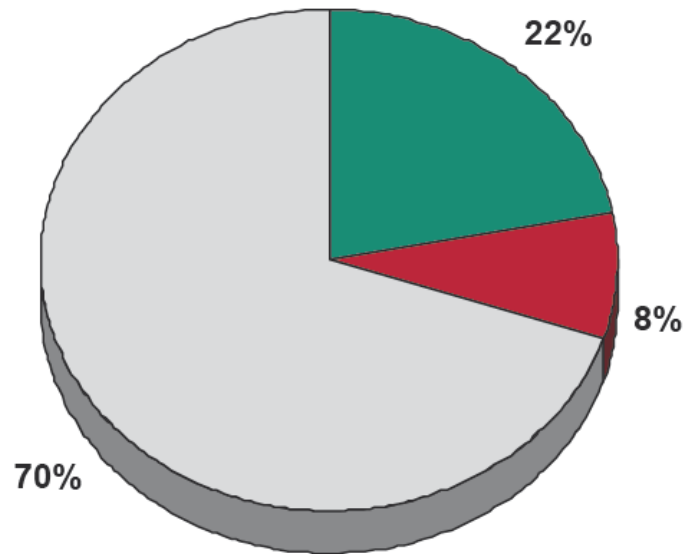


■ Improve ■ Worsen □ Show little or no change

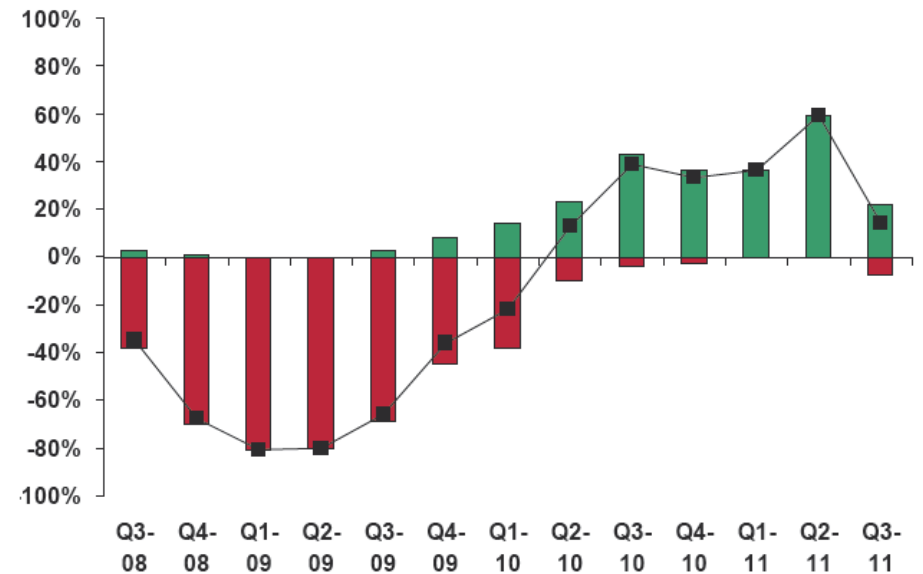


DTZ Property Investor Confidence Index

Butik



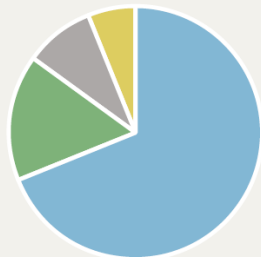
■ Improve ■ Worsen ■ Show little or no changes



Vasakronan idag

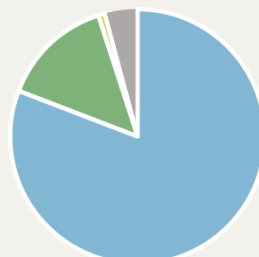
▪ Marknadsvärde, mdkr	80,3 (68,9)
▪ Kontrakterad hyra, mdkr	6,0 (5,4)
▪ Antal fastigheter	218 (221)
▪ Antal anställda	346 (382)

Kontrakterad hyra
per geografisk marknad



■ Stockholm, 69% ■ Öresund, 9%
■ Göteborg, 16% ■ Uppsala, 6%

Kontrakterad hyra per
fastighetskategori



■ Kontor, 81% ■ Bostäder, 1%
■ Handel, 14% ■ Övrigt, 4%



Strategin ligger fast

Stockholm, Uppsala, Göteborg,
Malmö/Lund – orter med högst tillväxt

Hög kvalitet i beståndet och
marknadskoncentration

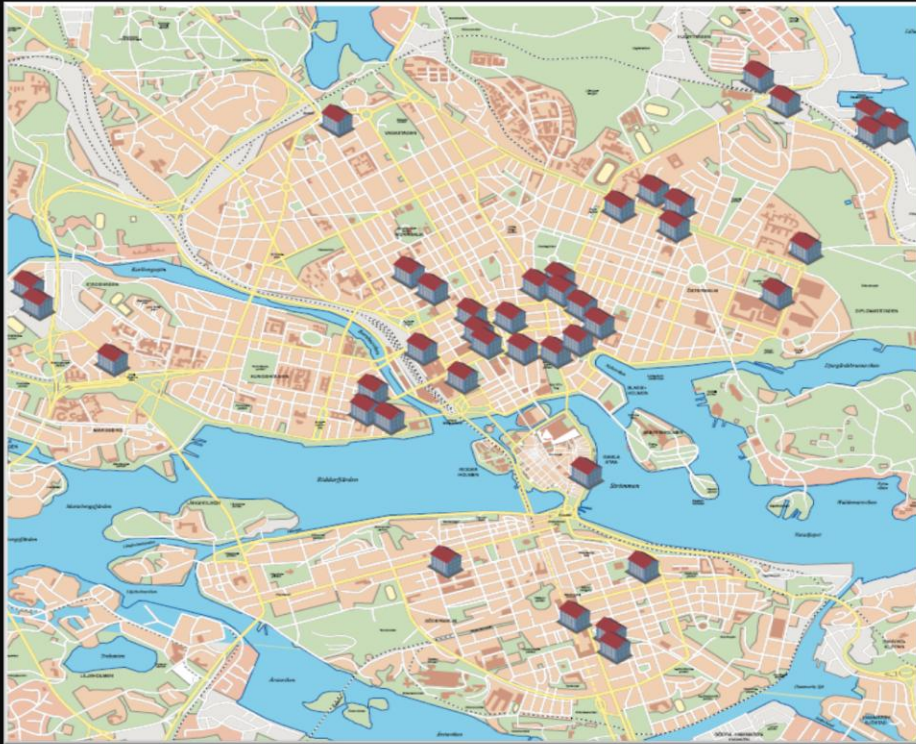
Stordriftsfördelar

Utveckla nya fastigheter

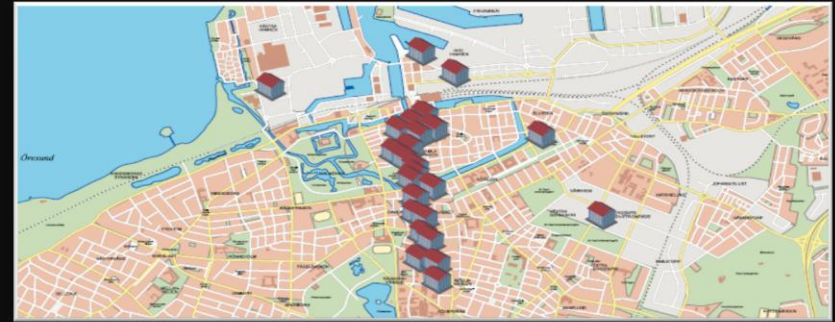
Utnyttja företagets finansiella styrka



Kvalitet och marknadskoncentration



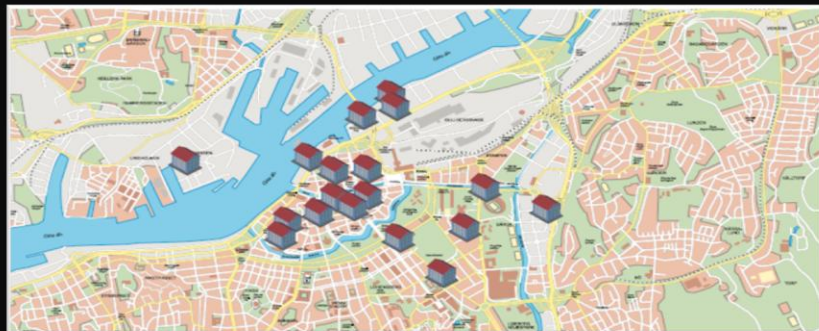
Stockholm



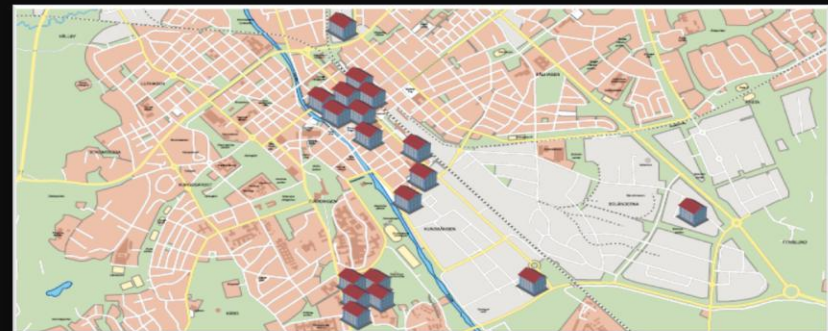
Malmö



Lund



Göteborg



Uppsala

Fortsatt renodling genom aktiv transaktionsverksamhet

Koggen 2, Malmö: 246 mkr



Jungmannen 1, Malmö: 136 mkr



Förvärv

Försäljningar



Ekudden, Sickla: 245 mkr



Rosteriet, Liljeholmen: 200 mkr



Järnplåten, Stockholm: 71 mkr



Gångaren, Stockholm: 570 mkr

Diversifierad och solid kontraktsportfölj

10 största hyresgästerna	Andel i %
SEB	3
Rikspolisstyrelsen	2
Försäkringskassan	2
Ericsson Sverige	2
Posten Sverige	2
Kriminalvården	2
Sony Ericsson Mobile Communications	2
Domstolsverket	2
H&M	2
If Skadeförsäkring	1
Summa:	20
Offentlig verksamhet:	26



Lång genomsnittlig bindningstid...



...4,6 år

Framgångsrik nyuthyrning första halvåret, 102 000 kvm



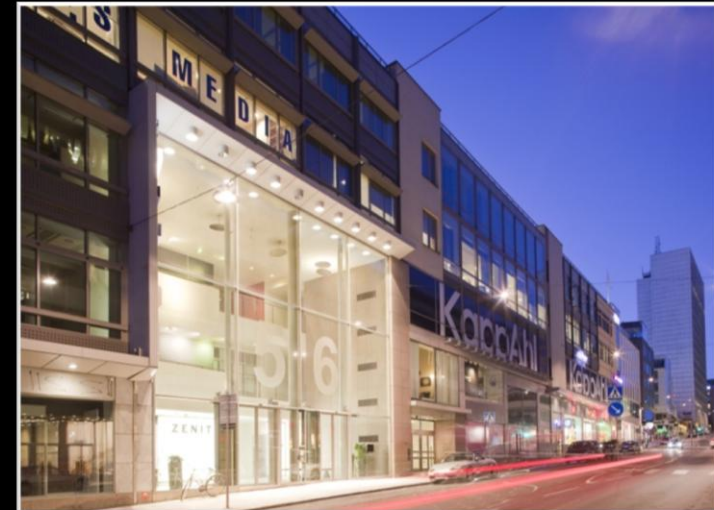
KB, 1 807 kvm kontor



Aberdeen, 2 750 kvm kontor



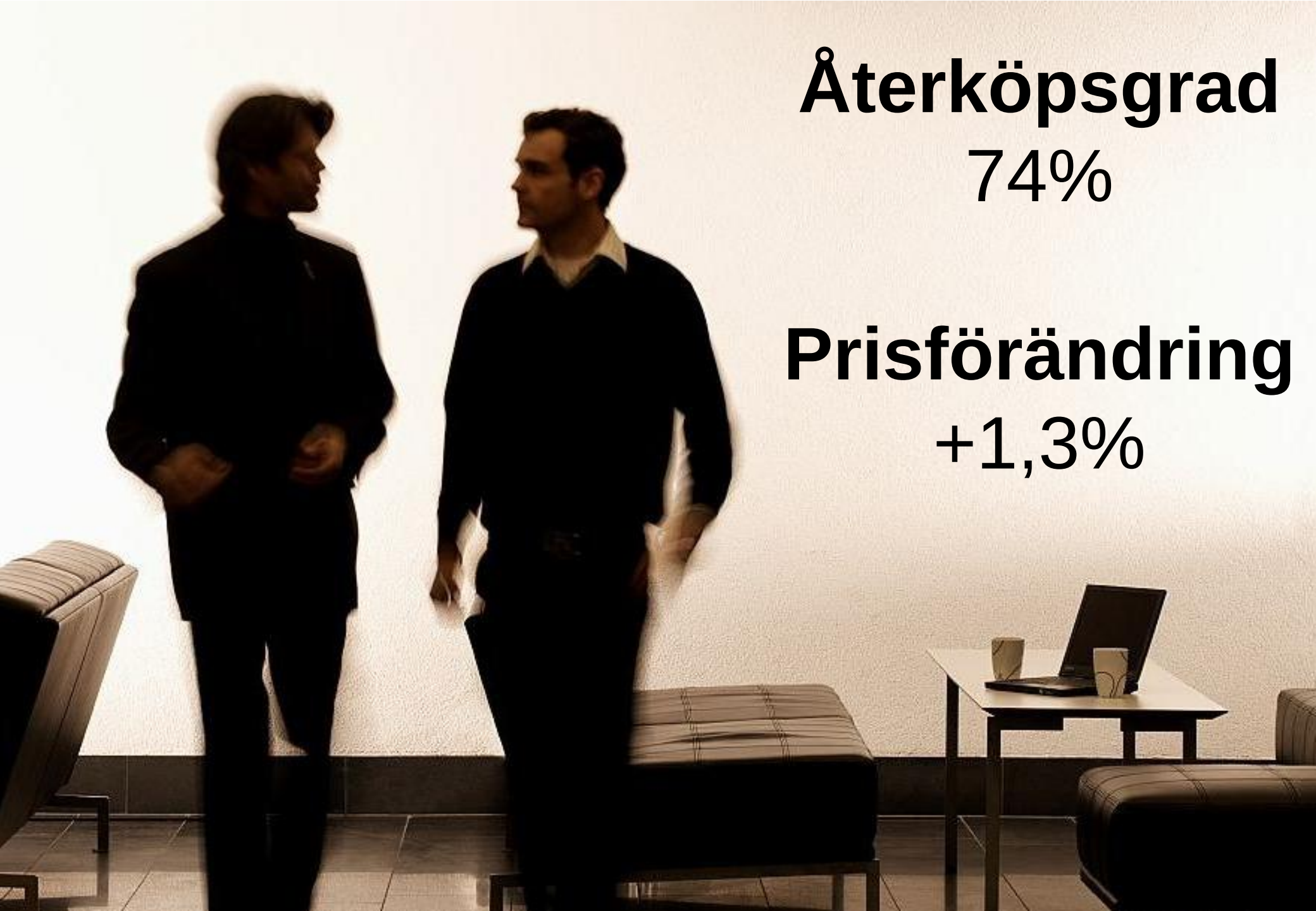
Awesome Rags, 1 855 kvm butik



H&M, 4 620 kvm kontor

Förbättrad uthyrningsgrad



A photograph of two men in business attire standing in a modern lounge. The man on the left is wearing a dark suit and has his hands in his pockets. The man on the right is wearing a dark sweater over a light-colored collared shirt and is gesturing with his hands while talking. They are standing in front of a large, textured wall. To the right, there is a small table with a laptop and two cups. The floor is made of large, light-colored tiles.

Återköpsgrad
74%

Prisförändring
+1,3%

Återköp/omförhandling



KB, 2 980 kvm kontor



Polisen, 7 345 kvm



Indiska 1 025 kvm butik



H&M, 2 175 kvm butik



Projektportfölj med...

...låg risk

...långa kontrakt

...stabila hyresgäster

...hög uthyrningsgrad 90%

Total investering: 3,2 mdkr

Stockholm



Svea artilleri



Lyckan 9



Spektern



Malmö: Rättscentrum



Göteborg: Kriminalvården



Uppsala: Svava



Uppsala: Oxen

Delårsrapportering Q2 2011





Ökad nyuthyrning

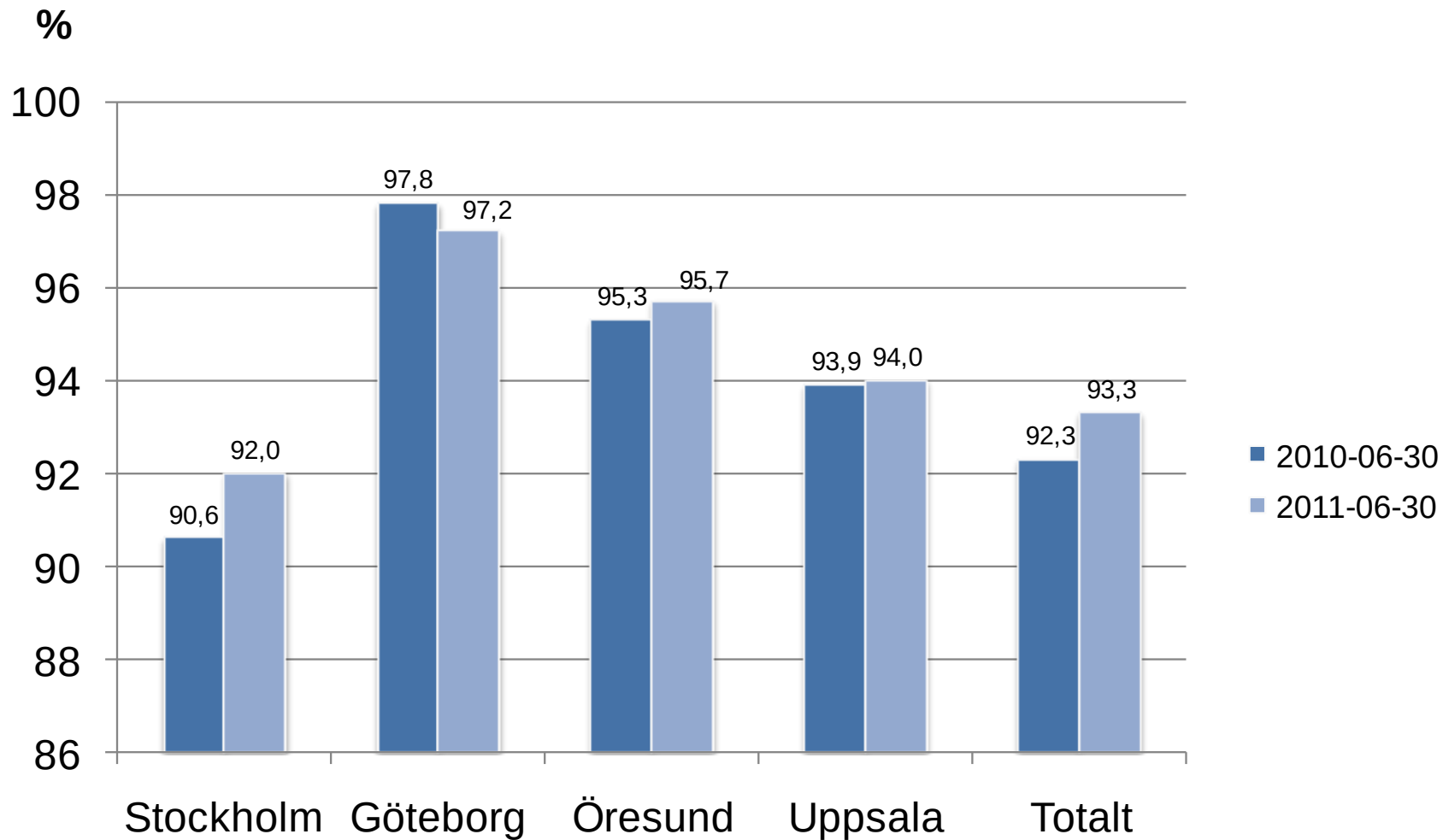


282 mkr (214)
102 tkvm (80)
Hälften till befintliga
kunder

Nettouthyrning 117 mkr



Förbättrad uthyrningsgrad





Ökade hyresintäkter
10,6% (1,0) totalt
1,7% (0,6) jämförbart
bestånd



Förbättrat driftnetto
12,8 (0,2)% totalt
1,3% (-0,5) jämförbart
bestånd

Högre räntenetto till följd av ökad skuld och högre ränta

Mkr	2011	2010
Räntenetto, Jan-juni	-808	-607
Genomsnittlig ränta, %, 30 juni	3,8	3,1
Räntebärande skulder, netto, 30 juni	44 516	41 297

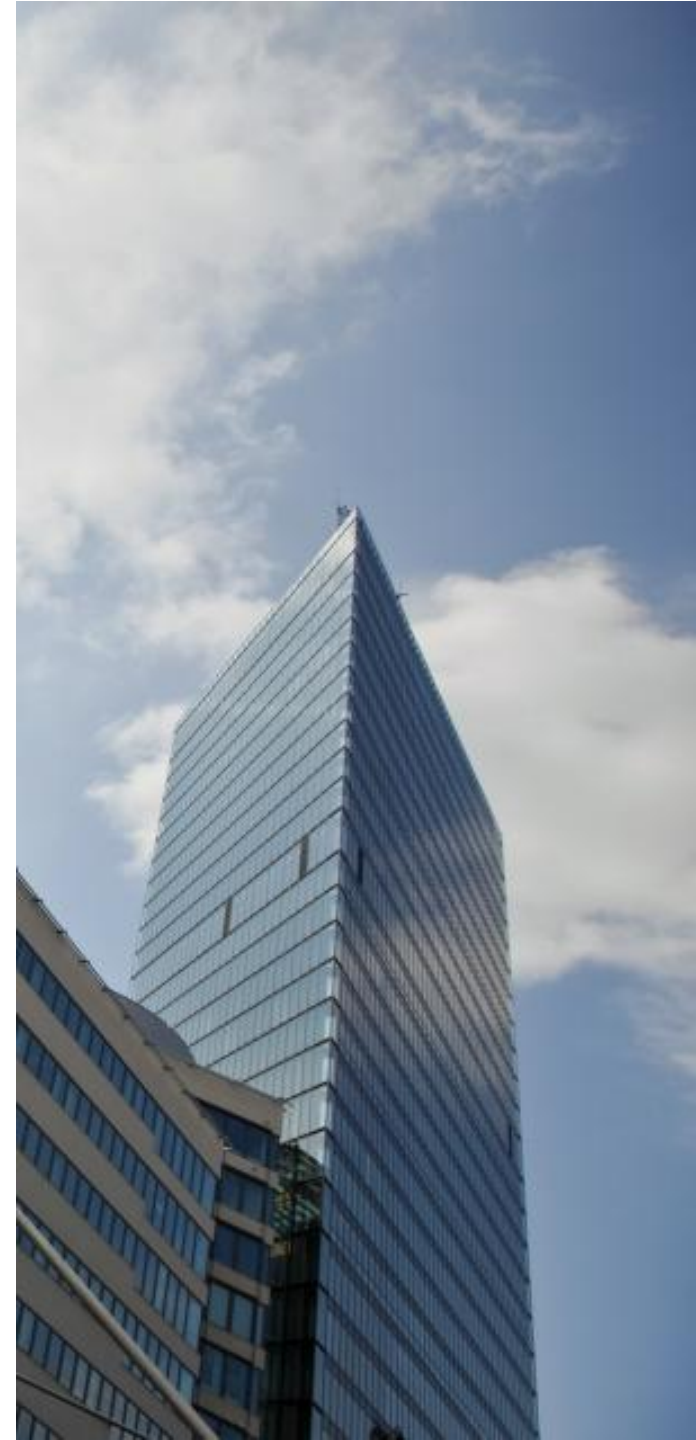
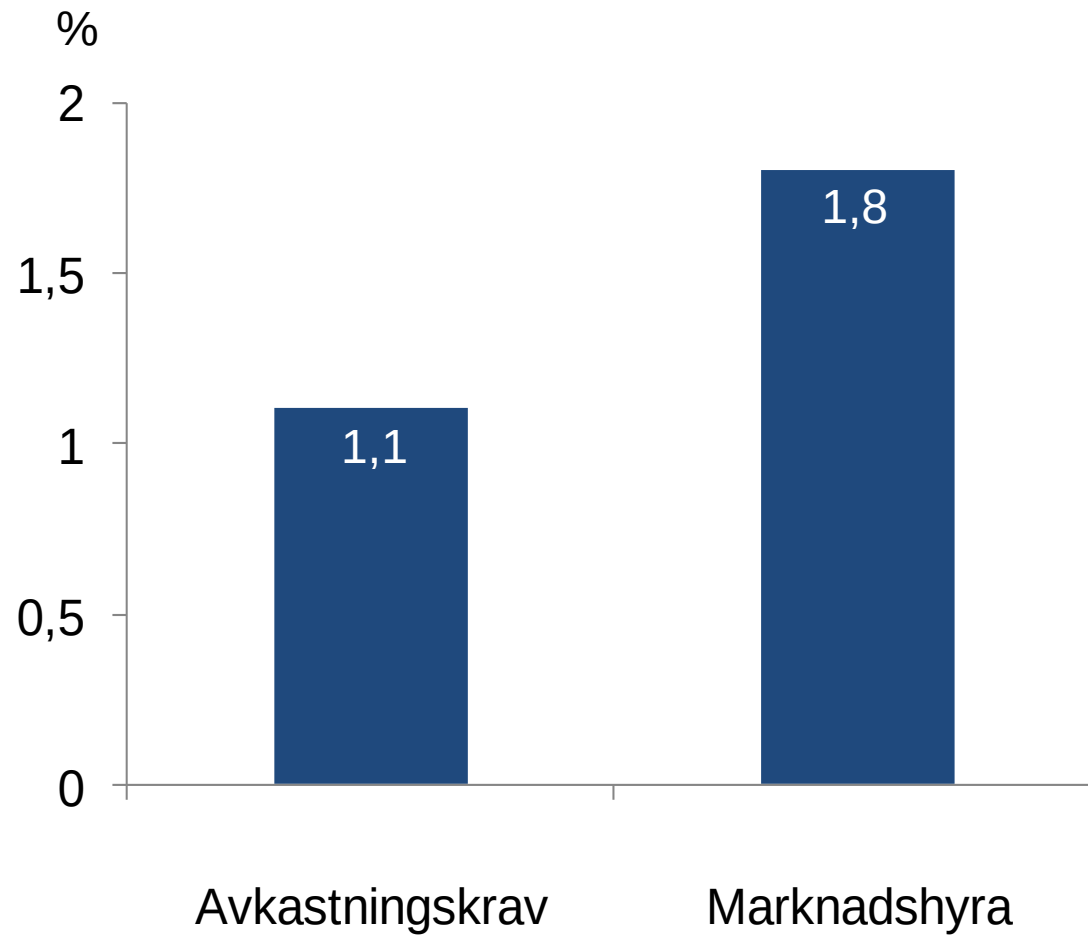
Refinansieringsränta 30 juni, 2011 3,5%



Resultat före värdetförändringar och skatt +5%

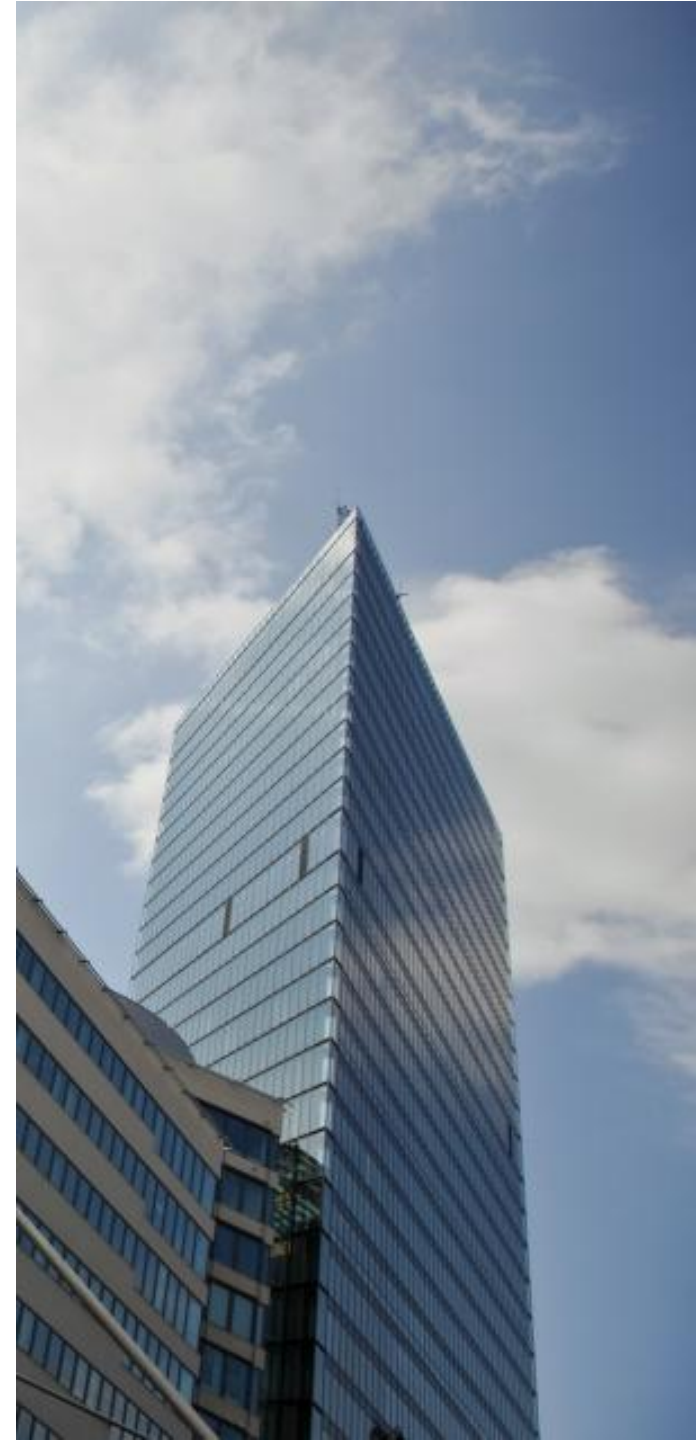


Värdeökning första halvåret 2,9%



Marknadsvärde förändring

Mkr	2011	2010
Fastighetsvärde IB 1 januari	77 633	71 784
Investeringar	856	1 022
Förvärv	0	1
Försäljningar	-390	-294
Orealiserad värdeförändring	2 225	1 805
Omklassificering	-	-5 401
Fastighetsvärde UB 30 juni	80 324	68 917



Förbättrat kassaflöde

Mkr	Jan-juni 2011	Jan-juni 2010
Löpande verksamheten	1 414	1 255
Investeringsverksamheten	-420	-747
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	994	508



Periodens resultat förbättrades till 2 494 mkr

Mkr	Jan-juni 2011	Jan-juni 2010	Förändring
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 190	1 135	+55
Värdeförändring fastigheter	2 275	1 816	+459
Periodens resultat	2 494	2 240	+254



Överskottsgrad:	68% (67)
Räntetäckningsgrad:	2,5 ggr (3,0)
Soliditet:	34% (34)
Belåningsgrad:	55% (60)

Större fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Färdigställt	Uthyrningsgrad, %
Summa större projekt:	3 215	1 546		90
Gasklockan 3 Rättscentrum, Malmö	1 000	211	Juli-13	100
Heden 42:4 och 42:1, Kriminalvården, Göteborg	730	687	Juli-12	100
Kaninen 26 och 27, Triangeln, Malmö	360	19	Dec-13	75
Spektern 13, Regeringsg., Stockholm City	360	275	Mars-12	82

Sammanfattningsvis

- Positiv nettouthyrning
- Förbättrad uthyrningsgrad
- Förbättrat driftnetto
- Förbättrat resultat
Före värdeförändring och skatt
- Positiv värdeförändring



Finansierung





Vasakronan - en stark
finansiell motpart

SEB

A-

Stable outlook

Swedbank

A-

Stable outlook

Danske Bank

BBB+

Stable outlook

Handelsbanken

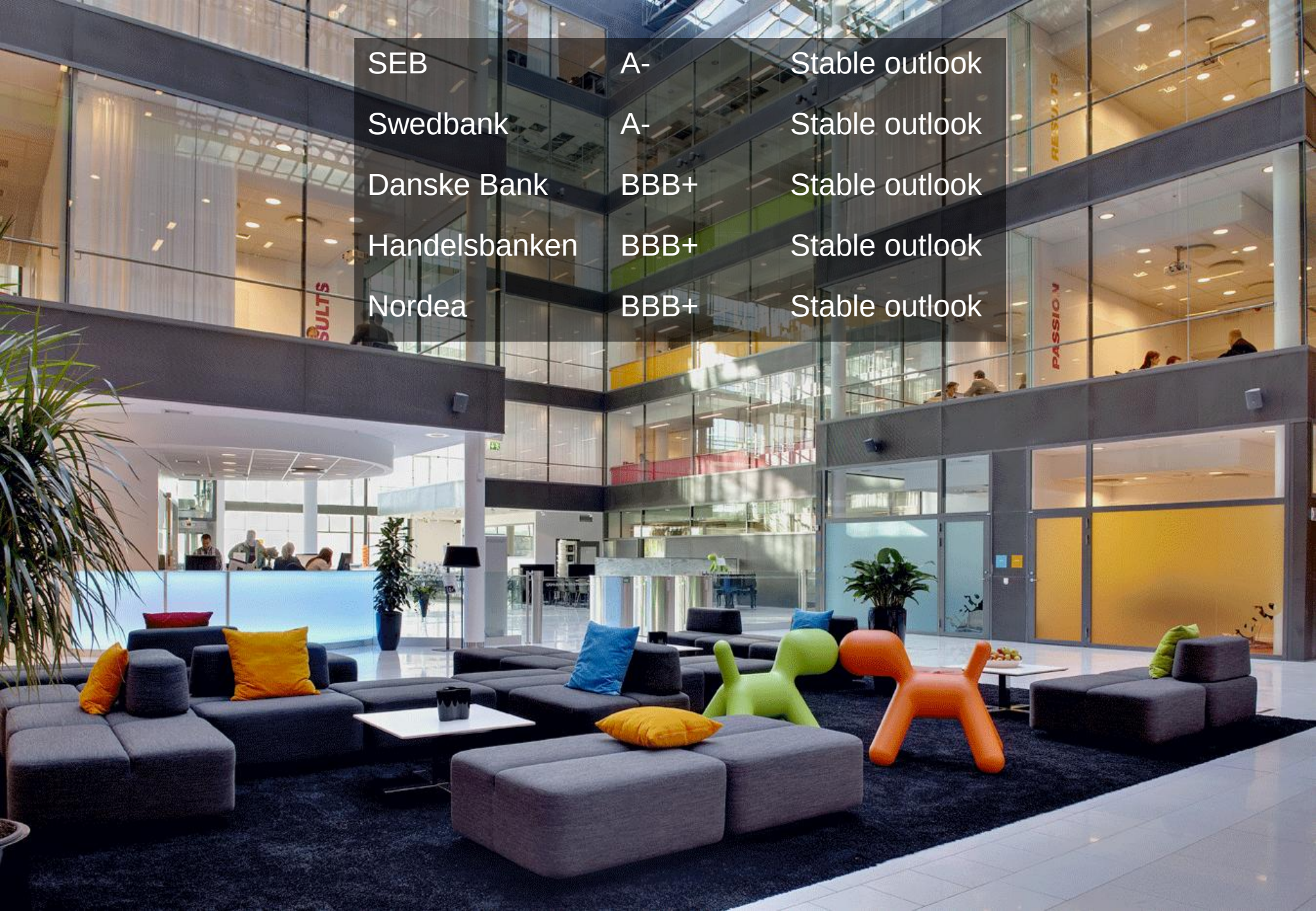
BBB+

Stable outlook

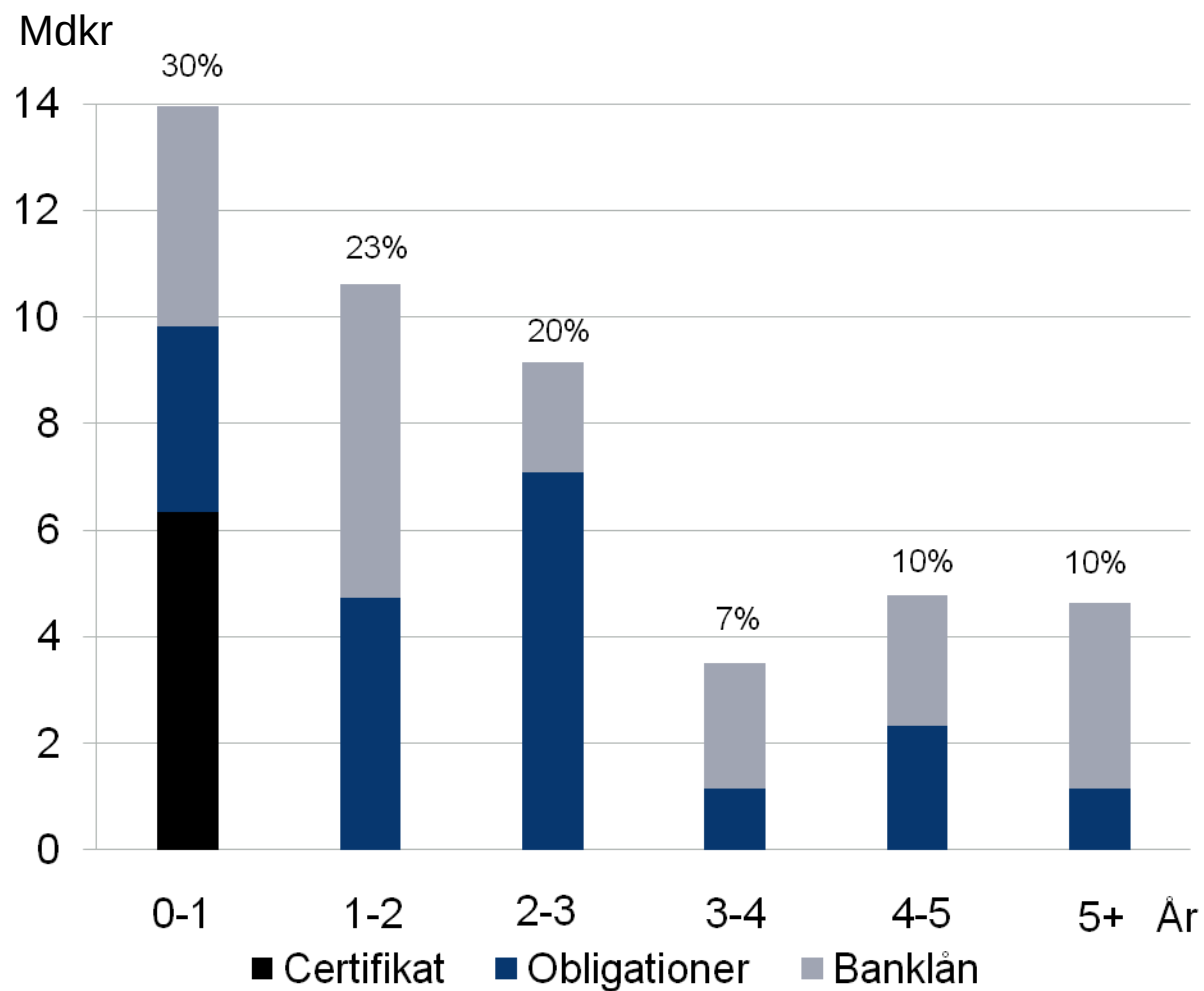
Nordea

BBB+

Stable outlook



Ökad kapitalbindning 2,4 år (2,2)

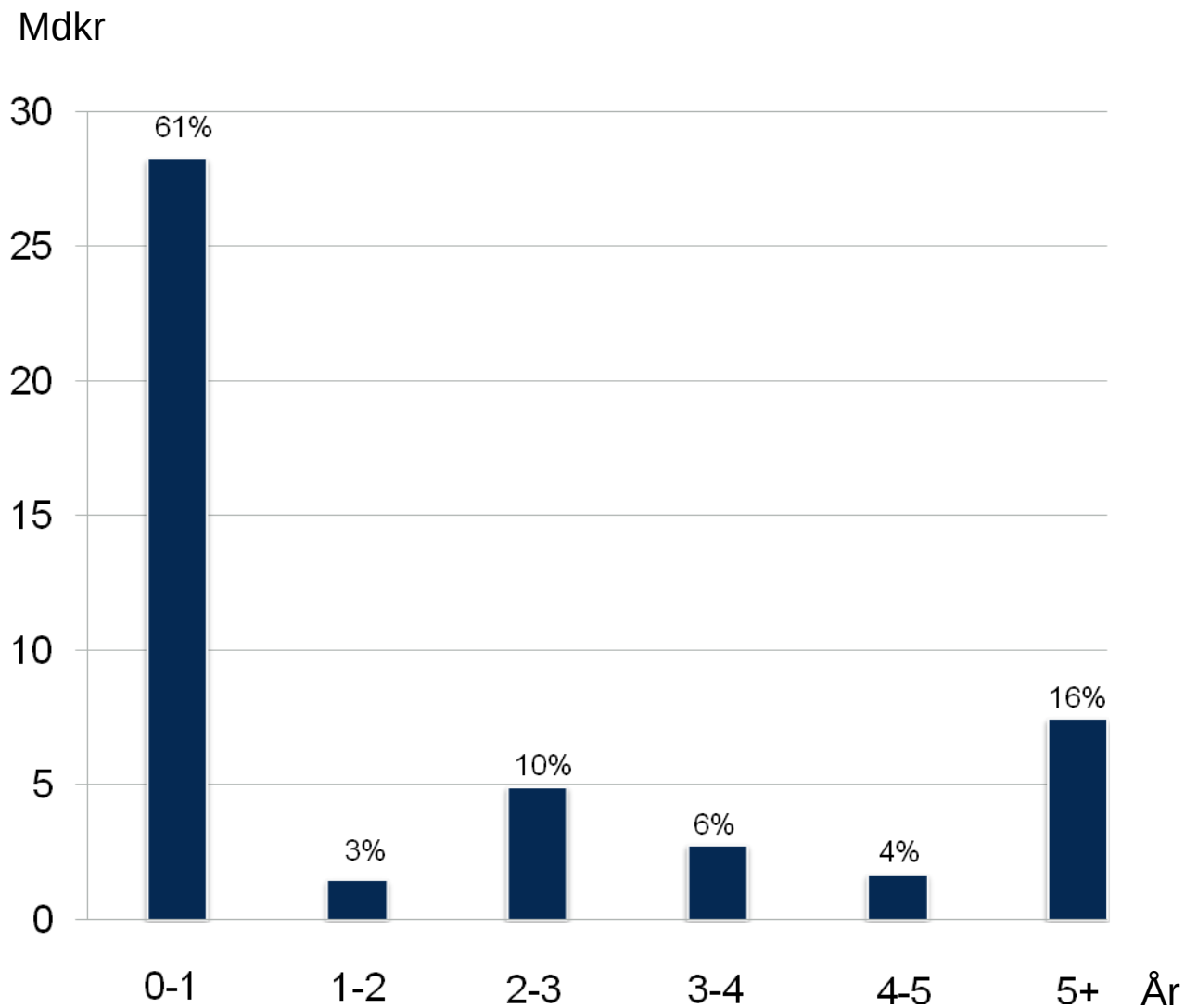


Diversifierade finansieringskällor med goda reserver

Mkr	2011-06-30		2010-06-30		Trend
	Utnyttjat	Andel %	Utnyttjat	Andel %	
Certifikatprogram	6 340	14	3 831	9	↗
MTN-program	19 559	42	21 949	53	↘
NOK-obligationer	353	1	-	-	↗
Banklån utan säkerhet	6 766	14	6 061	15	→
Banklån mot säkerhet	13 604	29	9 462	23	↗
Totalt	46 622	100	41 303	100	

Outnyttjade bindande kreditlöften, 15 000 mkr

Ökad räntebindning 2,1 år (1,8)



Emissionskurva

Förlängningar, basis points

År	Över swap	Över staten
2	70	151
3	90	171
4	105	181
5	115	184



Räntebindning

Begränsad risk vid ränteuppgång

	2011-06-30	2010-06-30
Räntebindning, år	2,1	1,8
Räntebindningsförfall kommande 12 mån, %	61	56
Effekt av räntehöjning enligt forwardkurvan kommande 12 mån, mkr	-60	-115



Finansiering

Januari – juni 2011

Norska obligationsmarknaden

Första emissionen, 300 MNOK i maj

Certifikat

Ökat 0,8 mdkr till 6,3 mdkr

MTN

Emitterat 3,2 mdkr, varav 2,8 mdkr är förlängningar

Banklån

Lånat 2,3 mdkr, varav 1,3 är förlängningar

Ett stabilt bolag med
attraktiva fastigheter och
starka ägare



VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld