



**Välkommen till
en bättre värld**

Kapitalmarknadspresentation januari-juni 2013

VASAKRONAN

Nyproduktion av två fastigheter i Kista - uthyrda till Ericsson

Hyreskontrakt t.o.m. 2027 respektive 2029

Totalt 38.000 kvm

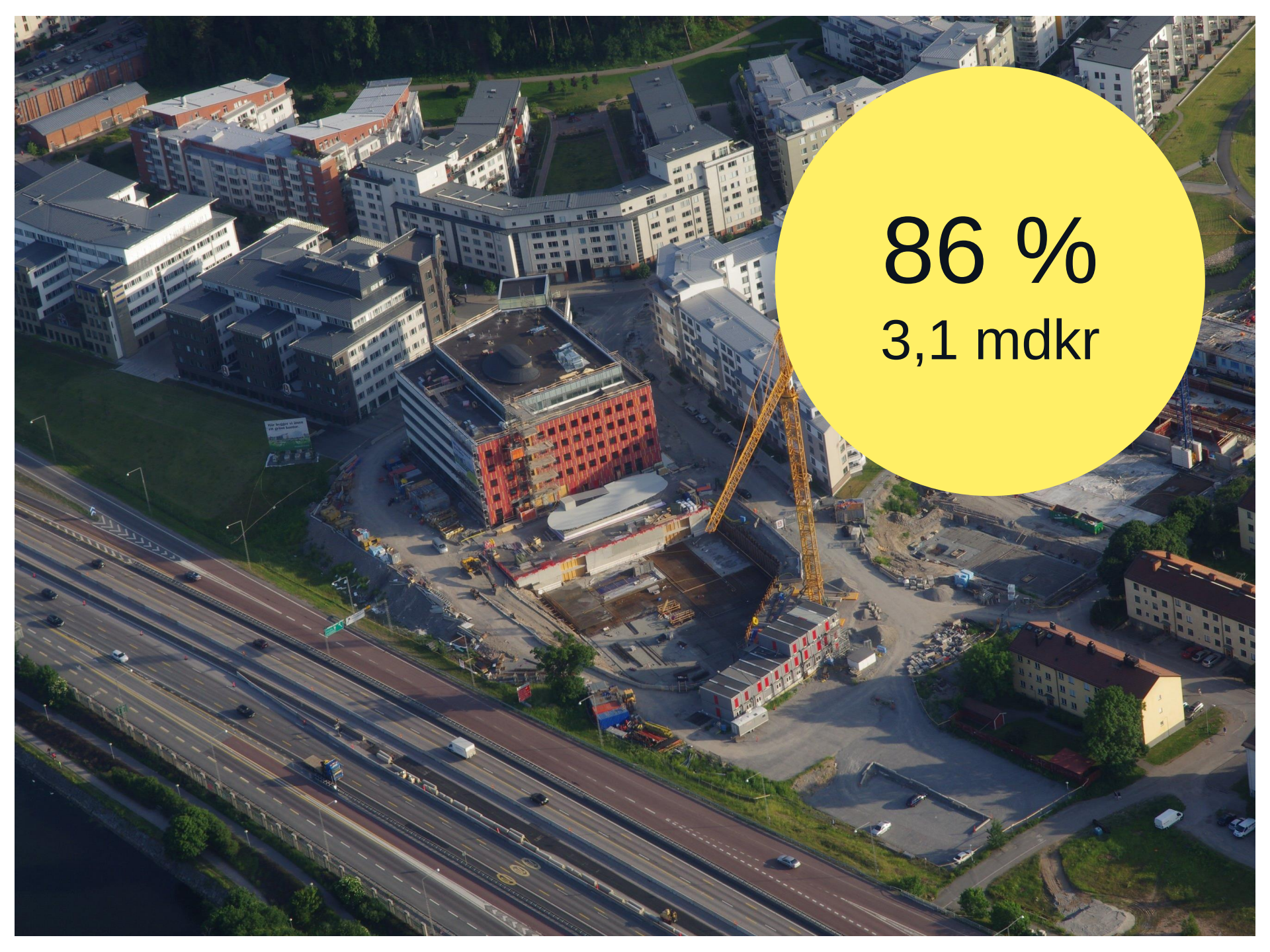
Årshyra 90 mkr

Investering 980 mkr





5,5
mdkr

An aerial photograph of a city construction site. In the foreground, a multi-lane highway with several vehicles runs horizontally. To the right of the highway, a large yellow tower crane stands next to a building under construction. The building has a prominent red facade on one side and is surrounded by construction materials and equipment. In the background, several multi-story residential or commercial buildings are visible, along with green spaces and trees. A large yellow circle is overlaid on the right side of the image, containing text.

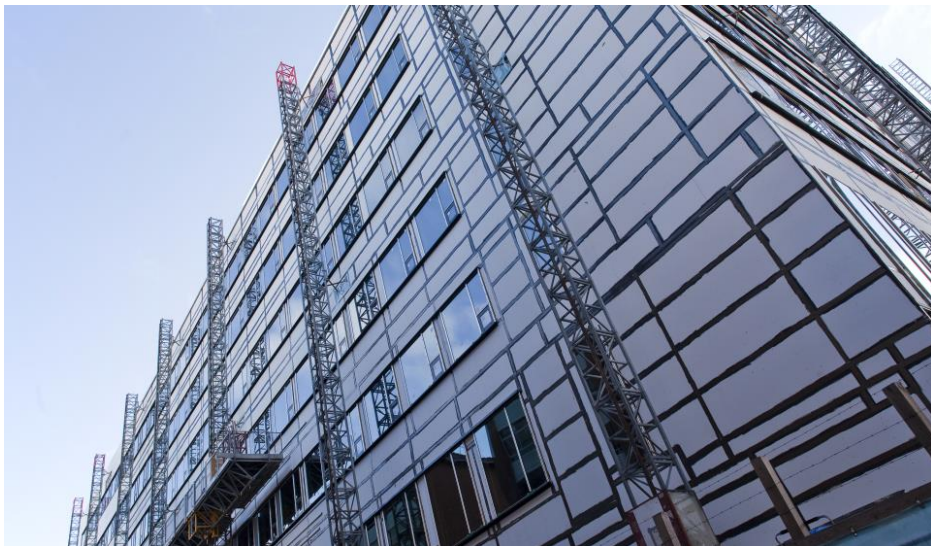
86 %
3,1 mdkr



Rosenborg 3, Frösunda



Modemet 1, Kista



Gasklockan, Malmö



Telefonfabriken, Telefonplan

Nya hyresgäster i projekt



Försäkringskassan



Kriminalvården

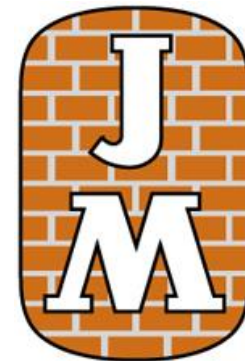


Polisen

ERICSSON

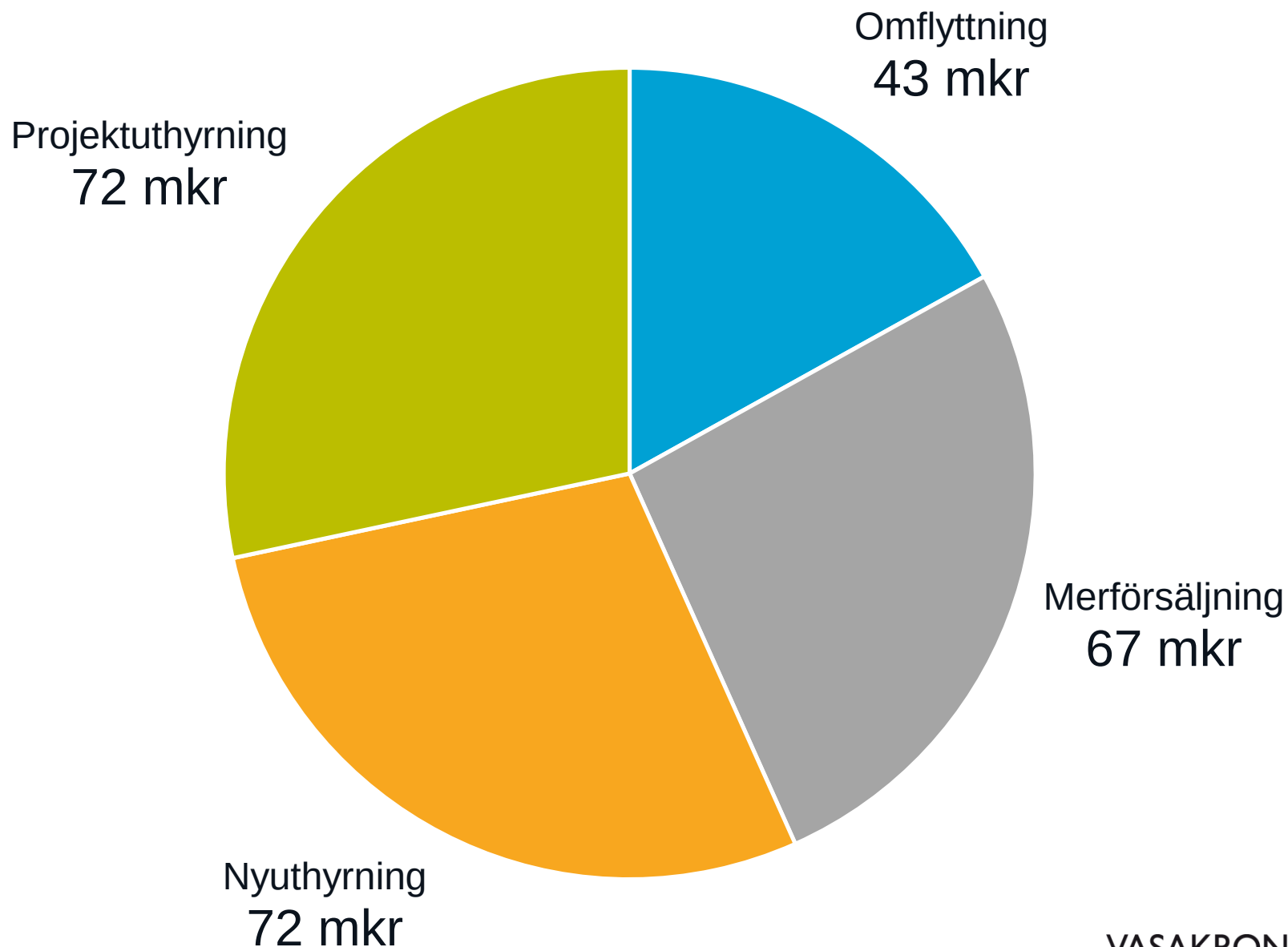


 **Bisnode**

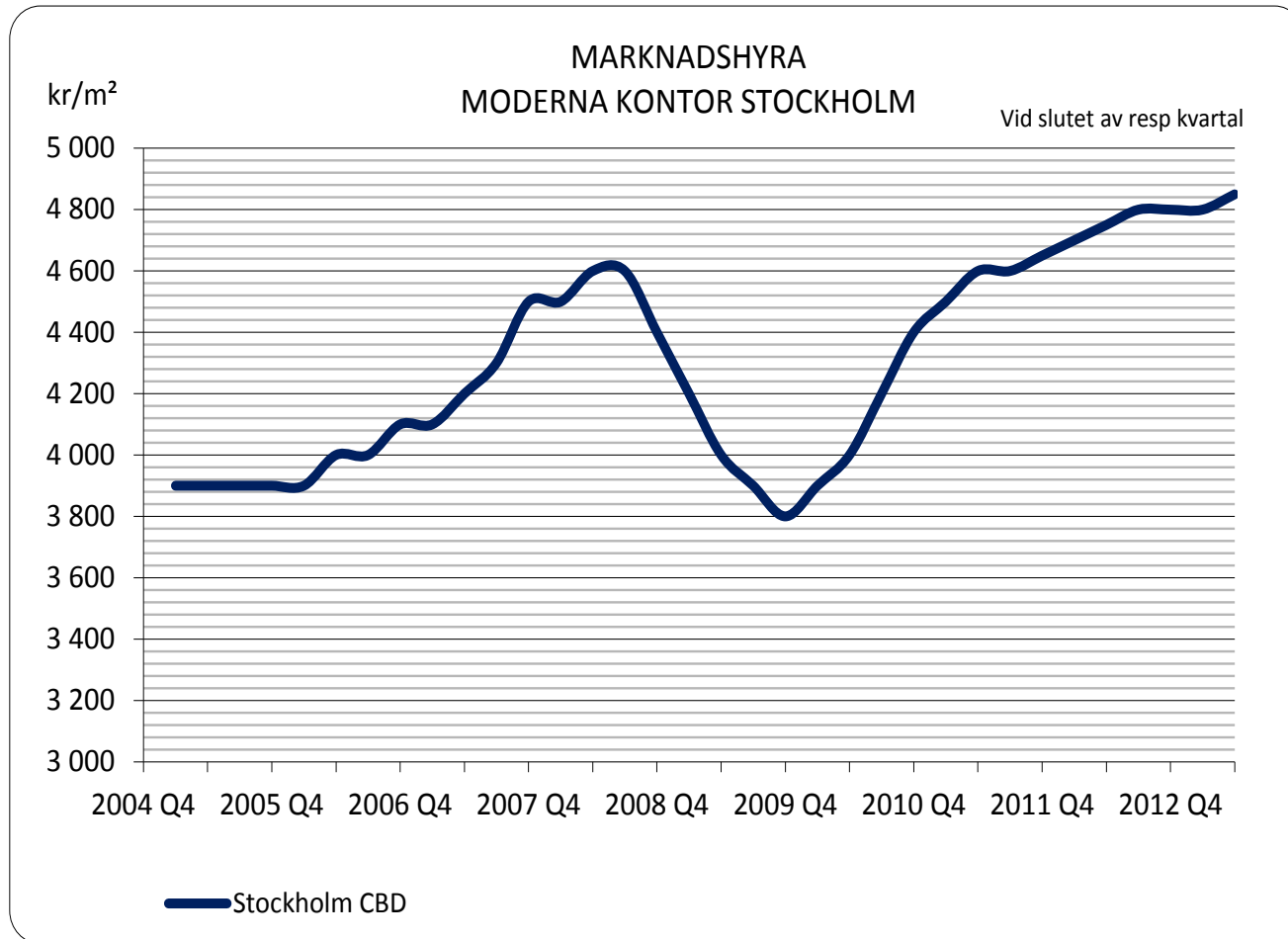


VASAKRONAN

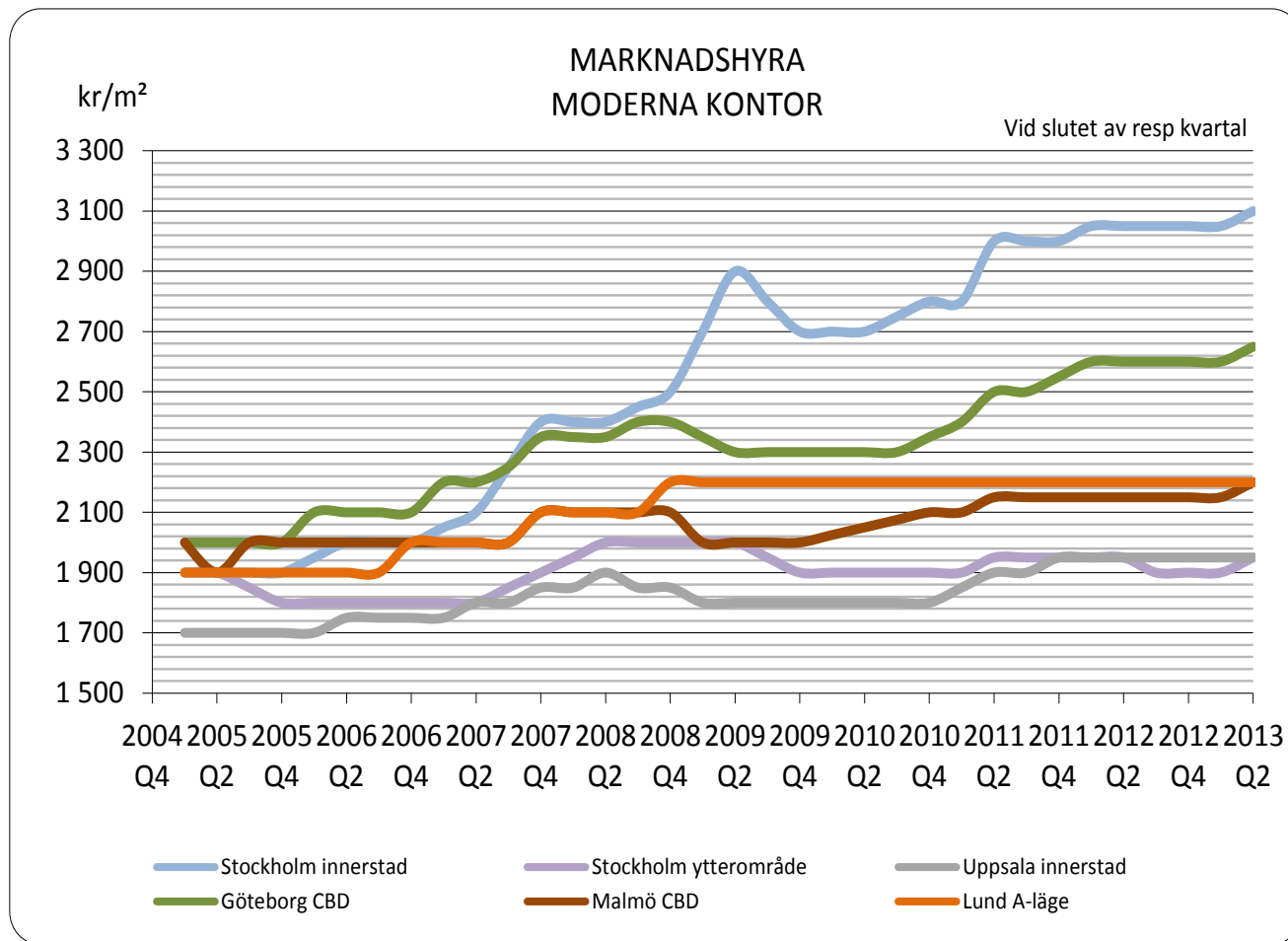
Total uthyrningsvolym första halvåret 255 mkr



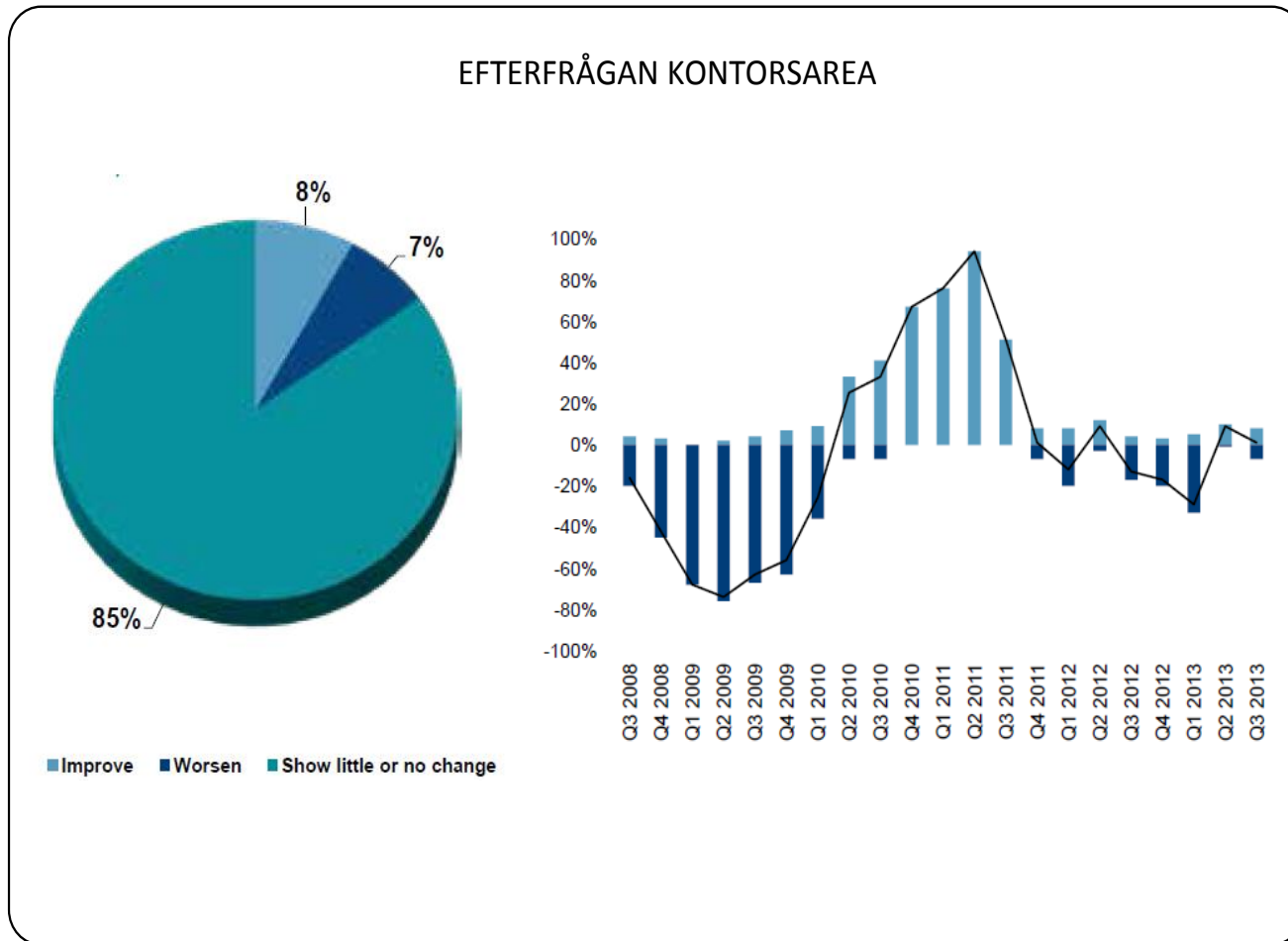
Stigande hyror de senaste tre åren i CBD



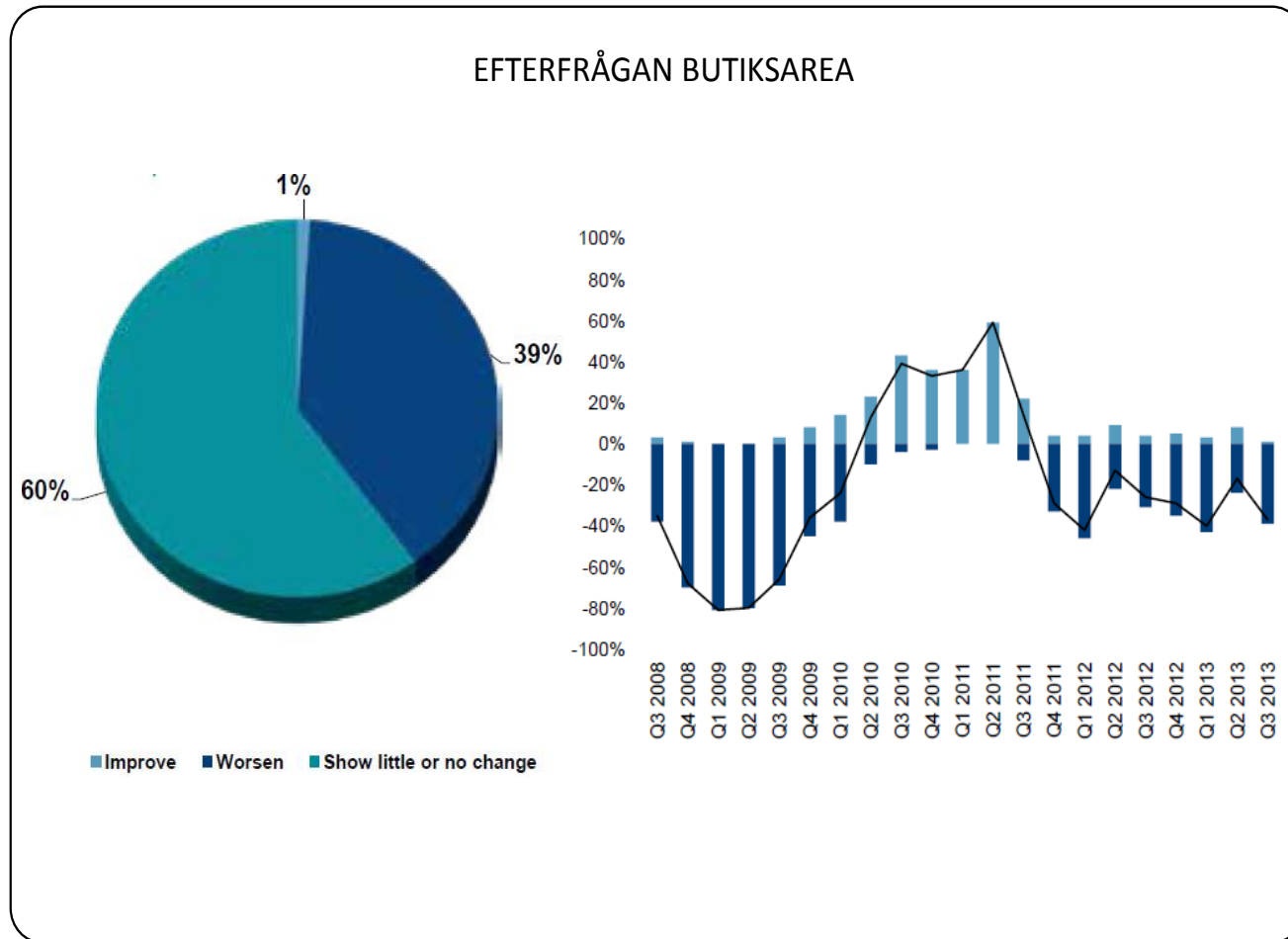
Stabil utveckling på alla våra marknader



Förväntad stabil efterfrågan på kontor



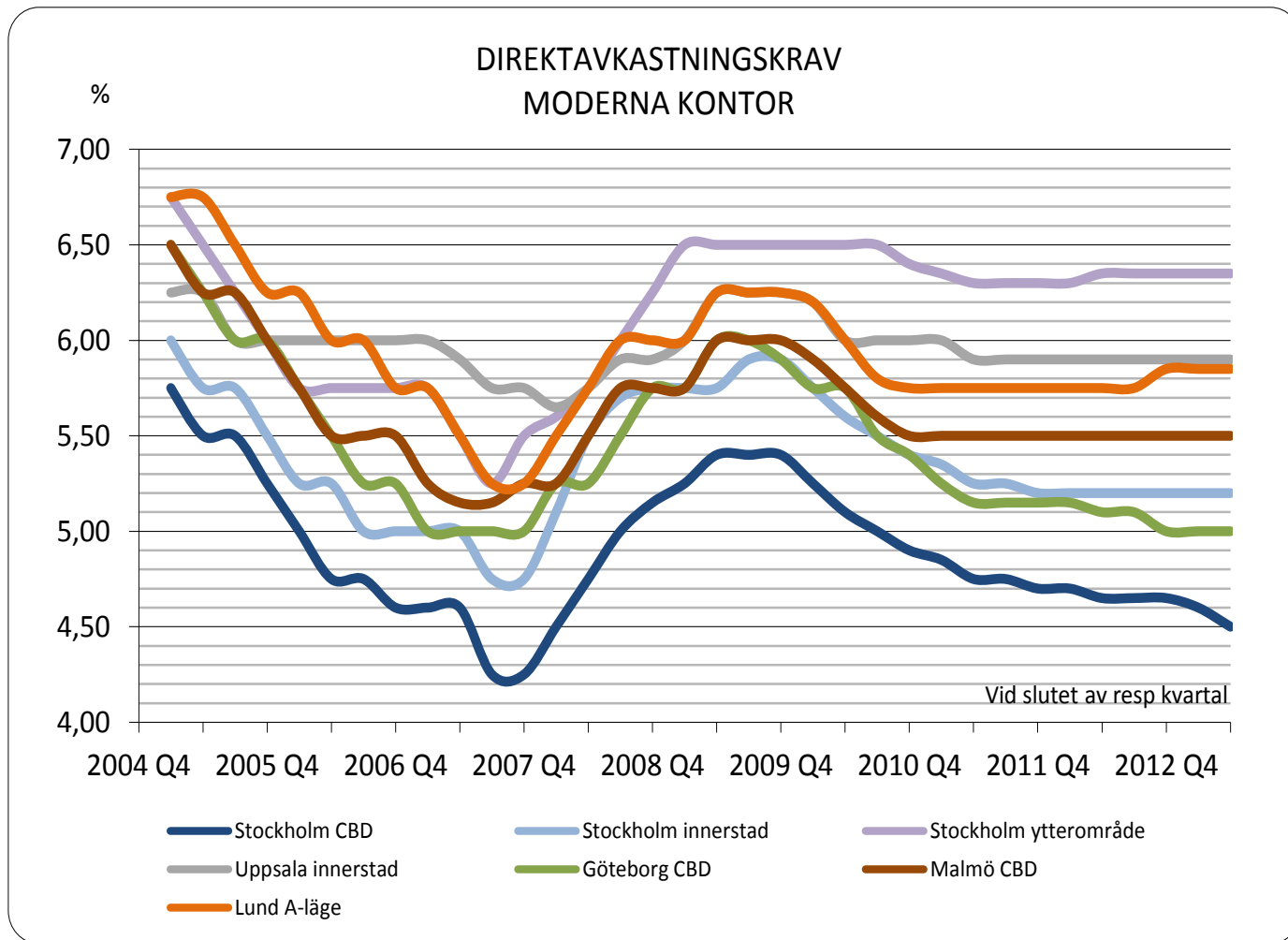
Förväntad svag efterfrågan på butiker



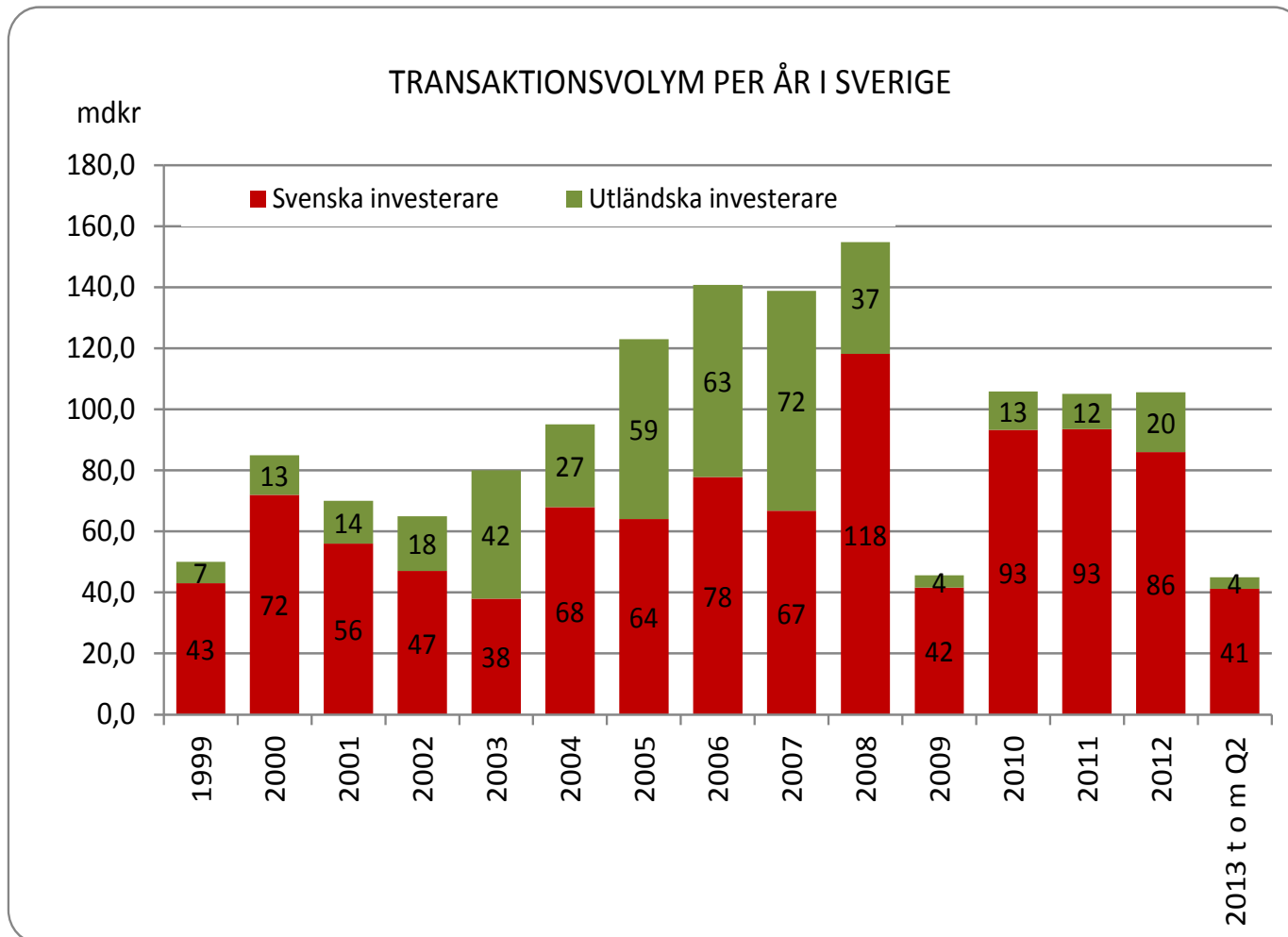
XXL öppnar i maj på Hamngatan i Stockholm



Sänkta avkastningskrav de tre senaste åren



Allt pekar på en normal transaktionsvolym





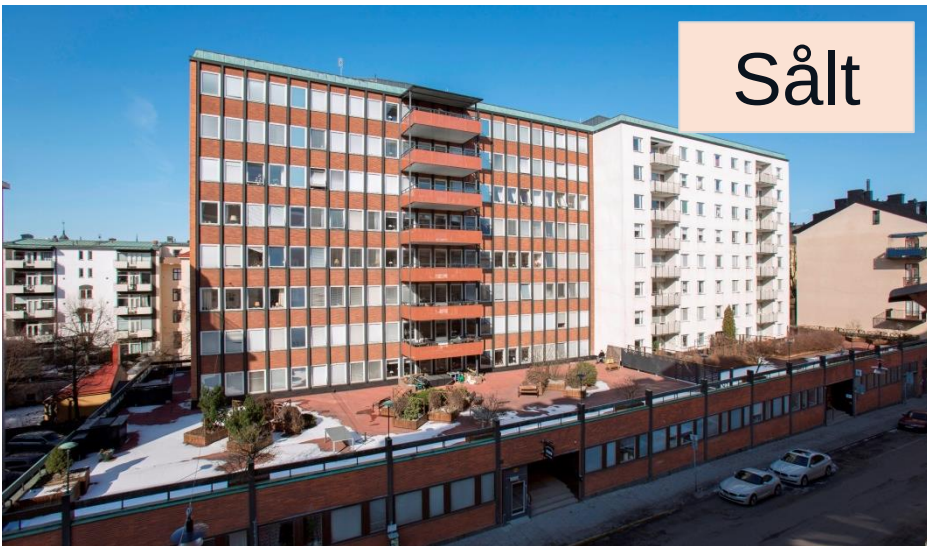
Köpt

Black Building, Sundbyberg



Köpt

Triangeln, Malmö



Sålt

Älgen 24, Östermalm



Sålt

Lidingö centrum, Lidingö

VASAKRONAN

Ökad efterfrågan på certifierade fastigheter



Läppstiftet, Göteborg



Kista Entré, Kista

VASAKRONAN

LEED Volume

50 procent
av fastigheterna certifierade

2014

Energianvändning

25 procent
minskning på

3 år

VARSÅGOD! EN SMYGTITT PÅ BYSTEN TILL ÅRA AV STEFAN GARDEFJORD, VD PÅ LOGICA – TECKNAREN AV DET FÖRSTA GRÖNA HYRESAVTALET

Washington, Versailles, Genève och Kyoto. Alla är de platser där historiska avtal har undertecknats. Den 10:e februari 2010 fick de ställskap av en ny plats; Nacka Strand. Det var där som Sveriges första gröna

hyresavtal tecknades mellan Vasakronan och Logica. Den som fattade det historiska beslutet var Stefan Gardefjord, VD på Logica. Detta avtal är en uppgradering som får konsekvenser inte bara för Logica och de företag som väljer att följa i deras fotspår. Den sänkta energiförbrukningen, de minskade utsläppen och den

resursanvändning. Gardefjord för en rörelse för gästanter fastighetsägare. Vi kommer om hyresav

Stefan Gardefjord den första natten i Nacka Strand



Gröna hyror ger guld Vasakronans kunder minskar utgifterna med miljöavtal

Sveriges största fastighetsförvaltare av kommersiella fastigheter, Vasakronan, har Gröna hyresavtal som ett av sina främsta verktyg. Vasakronans närmare 4 900 hyresgäster och inhyrda förenkat ett minskat miljöbelastning ger lagre hyra.

Det gröna hyresavtalet

Det gröna hyresavtalet är ett avtal som tecknas mellan fastighetsägare och hyresgäster. Det innebär att hyresgästen åtar sig att minska sin energiförbrukning och utsläpp av växthusgas.

Effektiva utsläpp

Enligt en undersökning som gjorts av Vasakronan har de företag som tecknat ett grönt hyresavtal minskat sina utsläpp av växthusgas med i genomsnitt 10 procent.

Enligt en undersökning

Enligt en undersökning som gjorts av Vasakronan har de företag som tecknat ett grönt hyresavtal minskat sina utsläpp av växthusgas med i genomsnitt 10 procent.

Enligt en undersökning

Enligt en undersökning som gjorts av Vasakronan har de företag som tecknat ett grönt hyresavtal minskat sina utsläpp av växthusgas med i genomsnitt 10 procent.

Enligt en undersökning

Enligt en undersökning som gjorts av Vasakronan har de företag som tecknat ett grönt hyresavtal minskat sina utsläpp av växthusgas med i genomsnitt 10 procent.

Enligt en undersökning

Enligt en undersökning som gjorts av Vasakronan har de företag som tecknat ett grönt hyresavtal minskat sina utsläpp av växthusgas med i genomsnitt 10 procent.

Grönt avtal mellan hyresgäst och fastighetsägare lanseras



12-06-01
 Nu lanseras Fastighetsägarnas gröna hyresavtal för kontorslokaler. Ett grönt hyresavtal är en överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst om att åtgärder ska vidtas för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

Det gröna hyresavtalet ska visa på aktiviteter som fastighetsägare respektive hyresgäst kan genomföra för att öka lokalernas miljöprestanda bland annat genom utbildning, energieffektivisering, avfallshantering och transporter. Fastighetsägaren kommer i och med avtalet att kunna



Branschstandard

Branschstandard

Branschstandard

Branschstandard

AVTALETS DETALJER	
Det första avtalet är ett tillägg till det befintliga hyresavtalet som Vasakronan, som äger fastigheten i Nacka Strand, tecknat med sin hyresgäst. Avtalet innebär att gästerna i Vasakronan som är hyresgäster i den fastigheten som tecknar ett grönt hyresavtal ska åta sig att minska sin energiförbrukning och utsläpp av växthusgas.	Det första avtalet är ett tillägg till det befintliga hyresavtalet som Vasakronan, som äger fastigheten i Nacka Strand, tecknat med sin hyresgäst. Avtalet innebär att gästerna i Vasakronan som är hyresgäster i den fastigheten som tecknar ett grönt hyresavtal ska åta sig att minska sin energiförbrukning och utsläpp av växthusgas.
Det första avtalet är ett tillägg till det befintliga hyresavtalet som Vasakronan, som äger fastigheten i Nacka Strand, tecknat med sin hyresgäst. Avtalet innebär att gästerna i Vasakronan som är hyresgäster i den fastigheten som tecknar ett grönt hyresavtal ska åta sig att minska sin energiförbrukning och utsläpp av växthusgas.	Det första avtalet är ett tillägg till det befintliga hyresavtalet som Vasakronan, som äger fastigheten i Nacka Strand, tecknat med sin hyresgäst. Avtalet innebär att gästerna i Vasakronan som är hyresgäster i den fastigheten som tecknar ett grönt hyresavtal ska åta sig att minska sin energiförbrukning och utsläpp av växthusgas.

VASAKRONAN
 Välkommen till en bättre värld

VASAKRONAN

Sammanfattning



Stark fastighetsmarknad



Ökade krav från hyresgäster



Högre kvalitet i vår portfölj

Bokslut jan-jun 2013

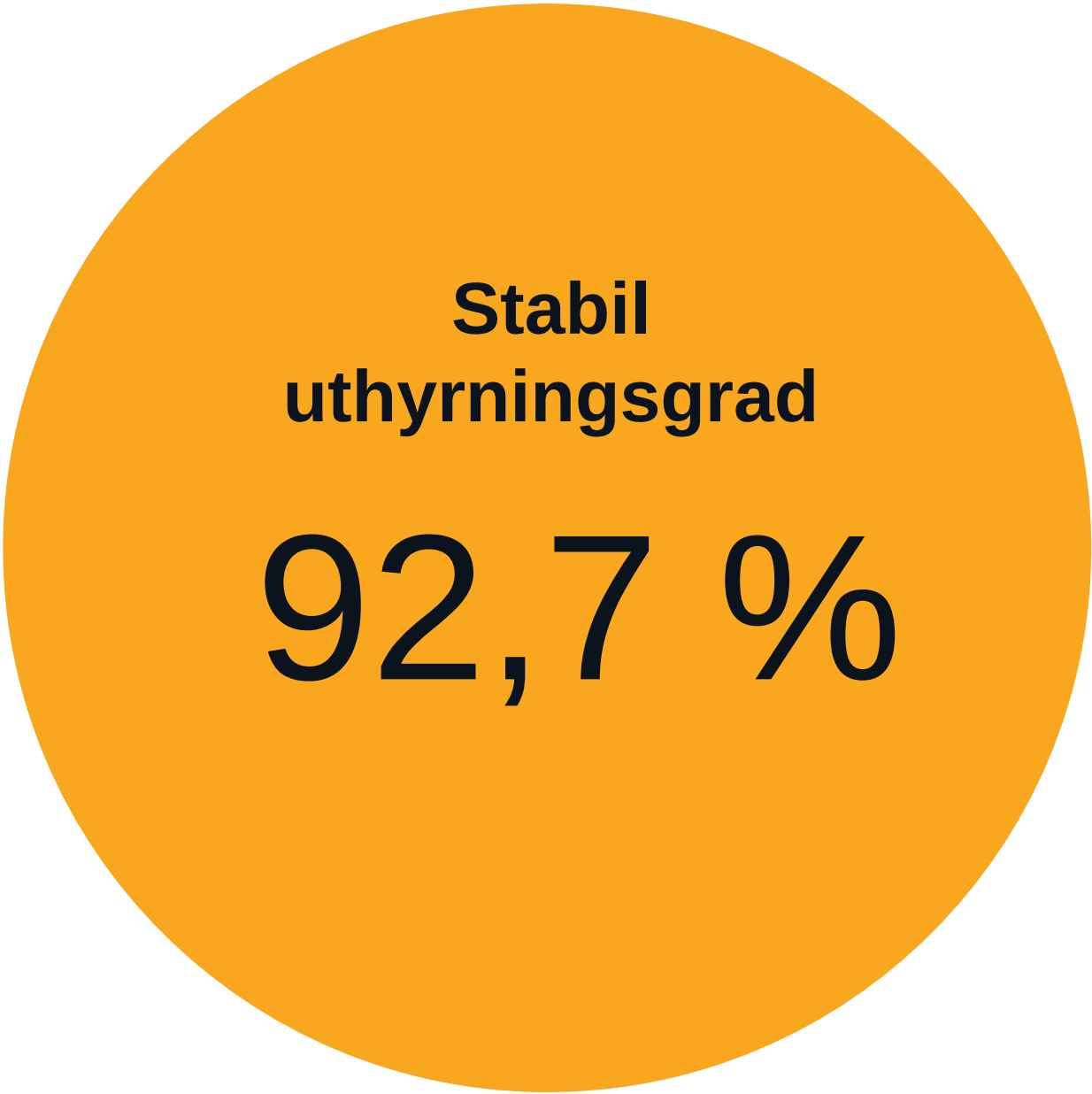


VASAKRONAN



Ökade hyresintäkter

Jämförbart bestånd	0,6% (2,5)
Totalt	0,4% (-0,7)



**Stabil
uthyrningsgrad**

92,7 %



Ökade fastighetskostnader

Jämförbart bestånd	3,2%	(-4,3)
Totalt	2,5%	(-8,7)



Något lägre driftnetto

Jämförbart bestånd	-0,5%	(2,5)
Totalt	-0,5%	(-0,7)

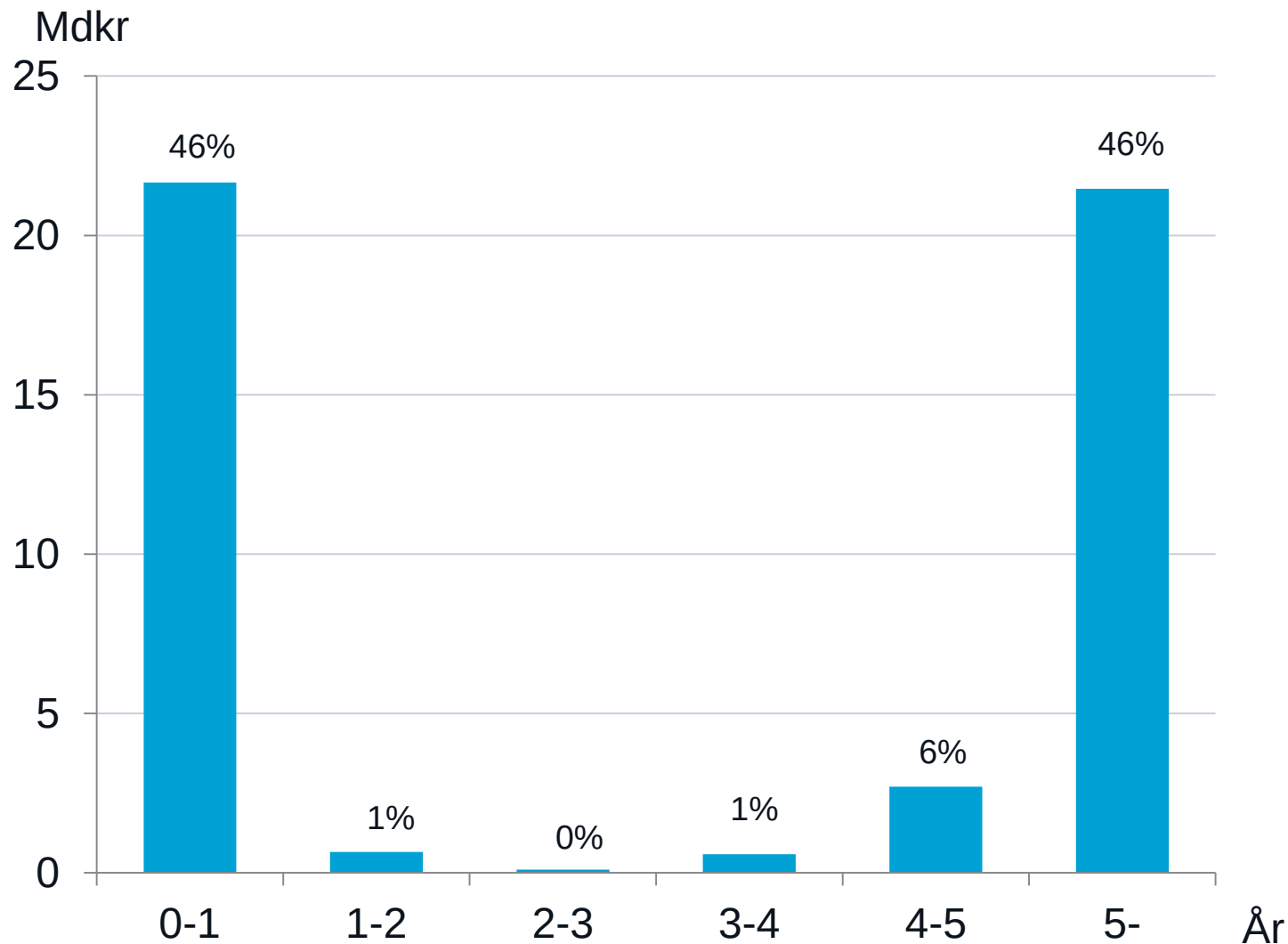
Förbättrat räntenetto

Mkr	2013	2012
Räntenetto jan-juni	-732	-784
Genomsnittlig ränta jan-juni, %	3,25	3,70
Genomsnittlig ränta 30 juni, %	3,13	3,55

Refinansieringsränta 30 juni 2013, 2,5%



Räntebindning 4,3 år



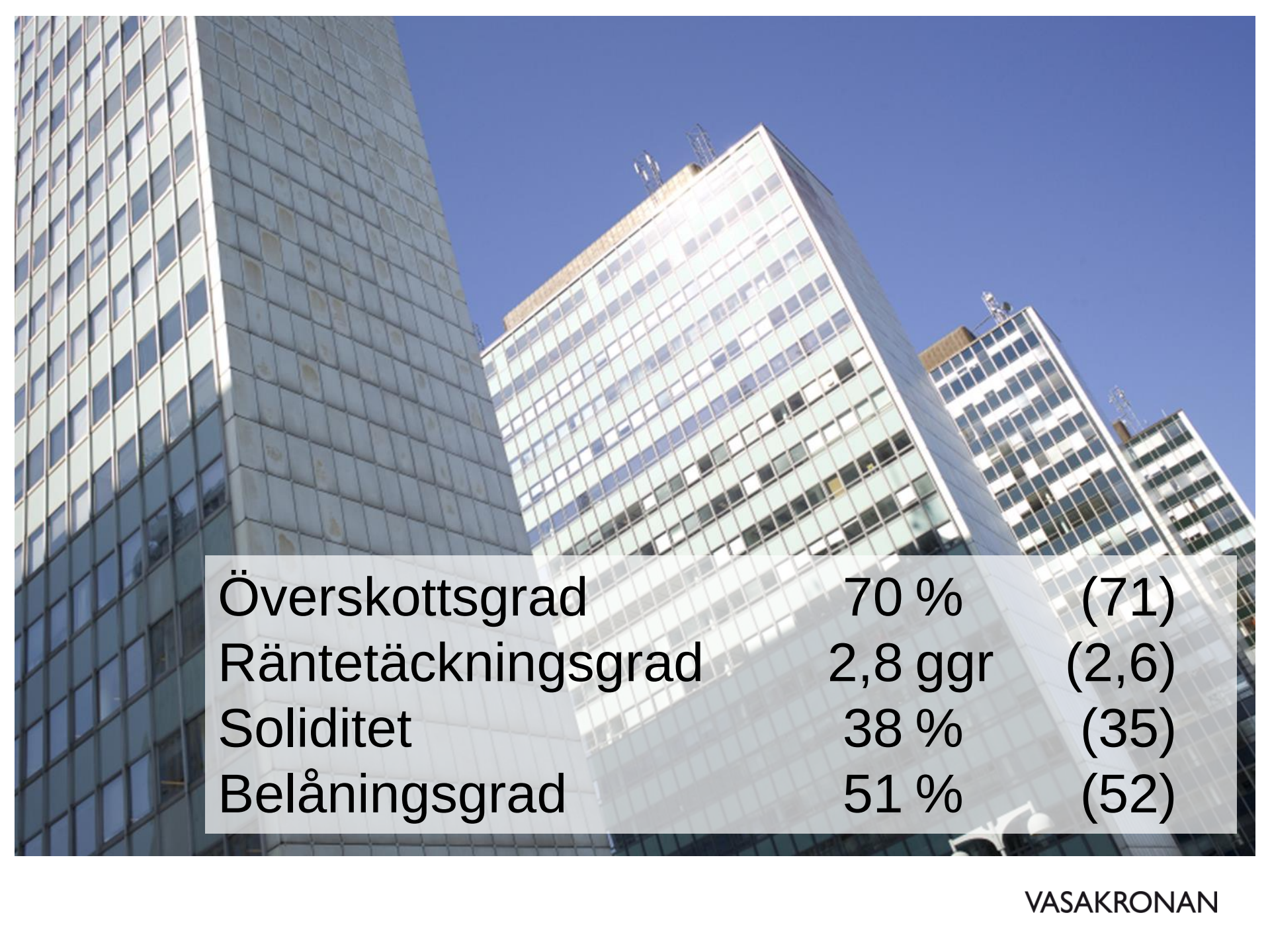
Periodens resultat i sammandrag

Mkr	Jan-juni 2013	Jan-juni 2012	Förändring
Intäkter	2 995	2 980	15
Kostnader	-896	-862	-34
Driftnetto	2 099	2 118	-19
Räntenetto	-732	-784	52
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 324	1 293	31
Värdeförändring fastigheter	859	1 017	-158
Värdeförändring derivat	1 042	56	986
Periodens resultat efter skatt	2 534	1 753	781

Förändring av fastighetsvärdet

Mkr	2013	2012
Fastighetsvärde 1 januari	84 074	82 370
Investeringar	1 075	995
Förvärv	464	2 086
Försäljningar	-181	-3 167
Orealiserad värdeförändring	851	1 017
Fastighetsvärde 30 juni	86 283	83 301





Överskottsgrad	70 %	(71)
Räntetäckningsgrad	2,8 ggr	(2,6)
Soliditet	38 %	(35)
Belåningsgrad	51 %	(52)

Sammanfattning



Stabilt driftnetto



Förbättrat räntenetto



2 534 mkr i resultat

Finansiering



VASAKRONAN

Sammanfattning första halvåret

God tillgång på finansiering

Lägsta
marginal
sedan
2008

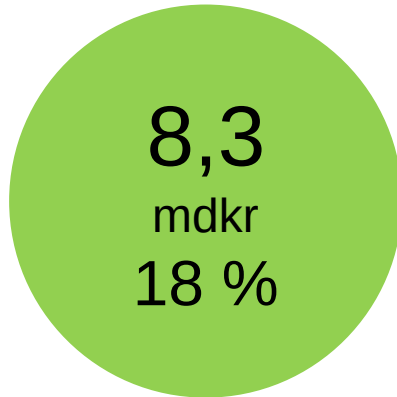
Värdeökning på derivat

1 042
mkr

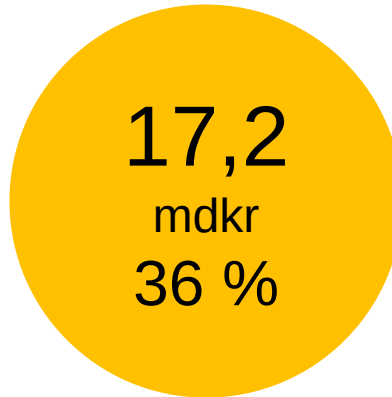
Ökad kapitalbindning

2,6 år
till
3,3 år

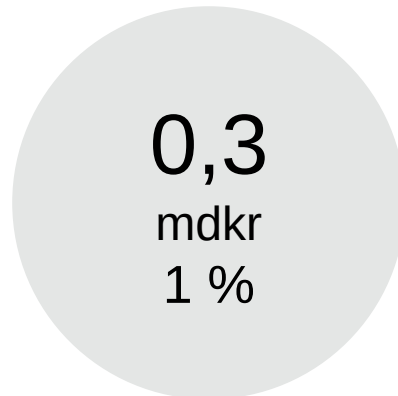
Certifikat



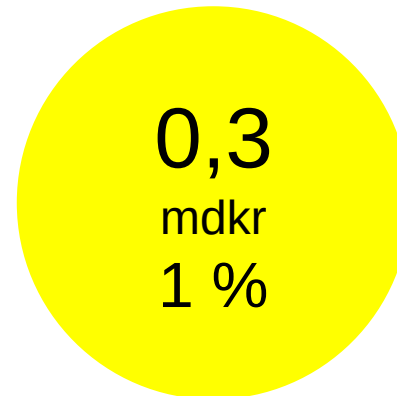
Banklån
mot säkerhet



MTN
obligationer



NOK
obligationer



Banklån
utan säkerhet

Låg räntekänslighet

	2013-06-30
Räntebindning, år	4,3
Räntehöjning 100 bp kommande 12 mån, mkr	-148
Effekt på resultat före värdeförändring, %	-6
Orealiserad värdeökning derivat, mkr	+1 393



Kredit-spreadar

3 mån Stibor (Rating / Skuggrating)

Vasakronan
(n.a. / A-)
+10

Jernhusen
(n.a. / A)
+10

Rikshem
(A- /)
+5

Swedavia
(n.a. / A-)
+5

Kredit-spreadar

Swap 5 år (Rating / Skuggrating)

Vasakronan
(n.a / A-)
+81

Telia
(A- /)
+76

Vattenfall
(A- /)
+71

Jernhusen
(n.a. / A)
+70

Swedavia
(n.a. / A-)
+69



Certifikat
Fortsatt ökning

Banklån mot säkerhet
Förlängningar

MTN-obligationer
Förlängningar

NOK-obligationer
Ökning – om möjligt



**Välkommen till
en bättre värld**

VASAKRONAN