

A nighttime photograph of a city street. On the left, a modern building with large glass windows and a dark facade is visible. The word 'MEDIA' is illuminated in large letters on one of the upper floors. In the foreground, a black rectangular box contains white text. Below the box, the street continues with various storefronts, including one with 'ZENIT' and another with '516' in large numbers. A red light trail from a car is visible on the road. In the background, a tall, modern skyscraper stands against the dark blue sky.

VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld



Renodlingen är klar

Nu styr varje enskild fastighets potential

Fastigheter som vi bedömer möter morgondagens efterfrågan



Fastigheter som vi bedömer inte möter morgondagens efterfrågan

10 %

Per år



Hög transaktionsaktivitet första halvåret

Köpt	Bassängkajen i Malmö	Skanska	652 mkr
	12 fastigheter i Göteborg	Diligentia	2 150 mkr
			2 802 mkr

Sålt	Nacka Strand i Stockholm	Carlyle	2 950 mkr
	3 fastigheter i Malmö	Svenska hus	95 mkr
	1 fastighet i Malmö	Diligentia	88 mkr
	1 fastighet i Malmö	Jyma	50 mkr
	3 fastigheter i Göteborg	Platzer	565 mkr
	Konferensanläggningen Aske	Cajema	41 mkr
	5 fastigheter i Göteborg	Wallenstam	408 mkr
	Städet i Stockholm	Ancore (ICA)	441 mkr
			4 638 mkr

7 440 mkr

Fastigheter som passar bättre med andra ägare



Nacka Strand, Stockholm



Villa Aske, Upplands-Bro



ICA Maxi Häggvik, Sollentuna

Aktiv växling av fastighetstyp i varje marknad

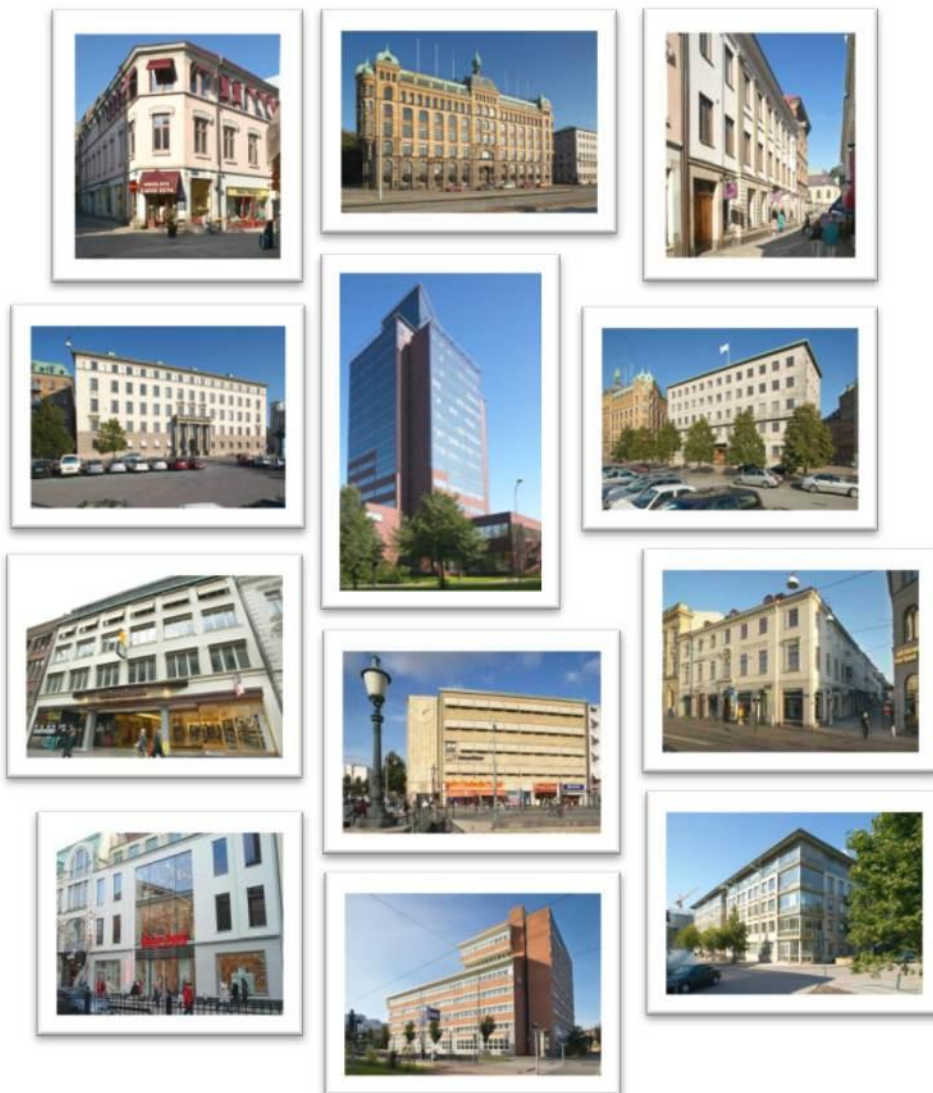


Mindre blandfastigheter Malmö



Bassängkajen, Västra hamnen Malmö

Diligentia
2,15 mdkr



Wallenstam
408 mkr



Platzer
565 mkr

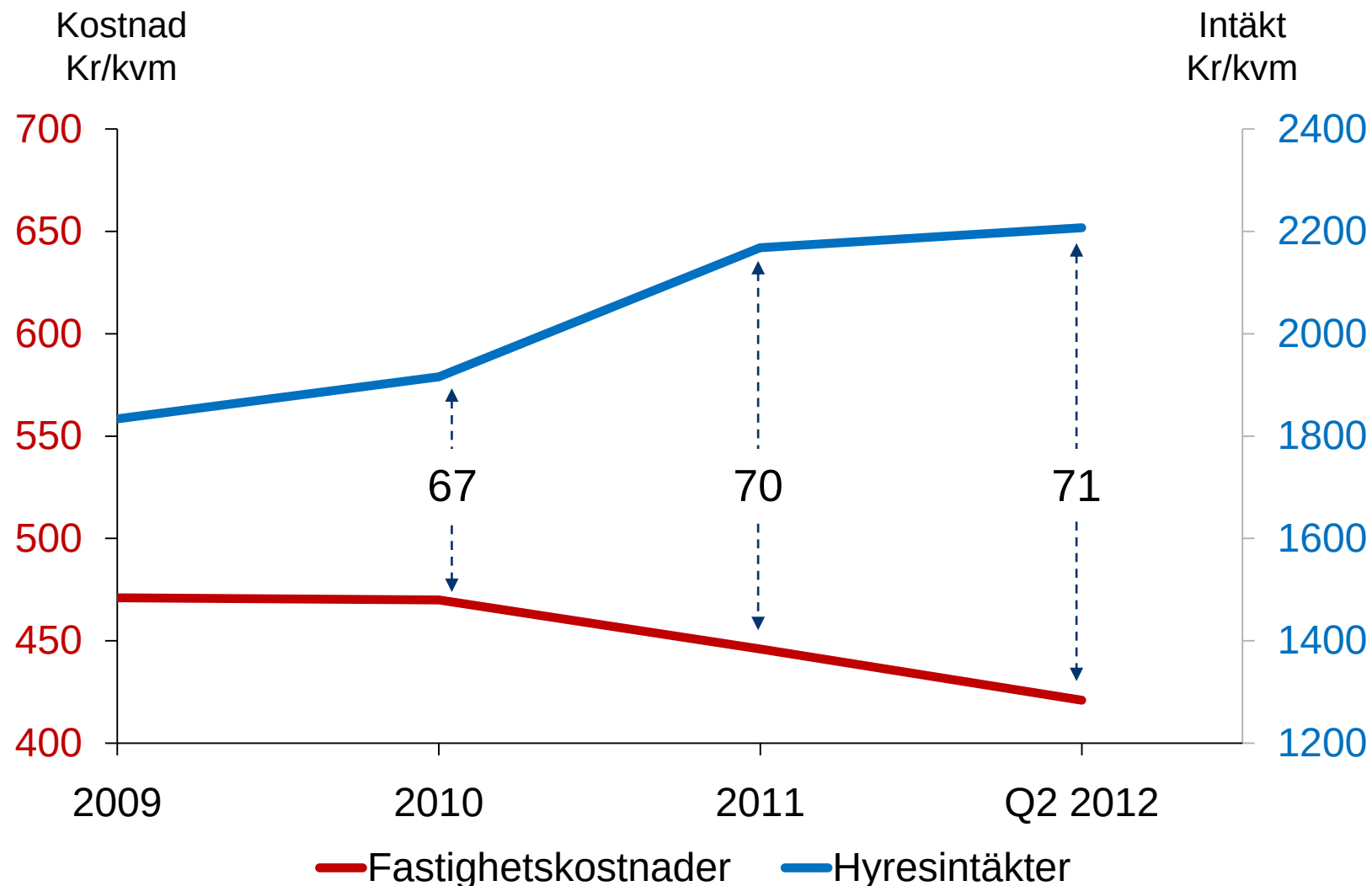


Plockat russinen ur kakan

Och sålda fastigheter 20 procent över marknadsvärde



Högre hyresintäkter – lägre fastighetskostnader



Projekt som alternativ till förvärv



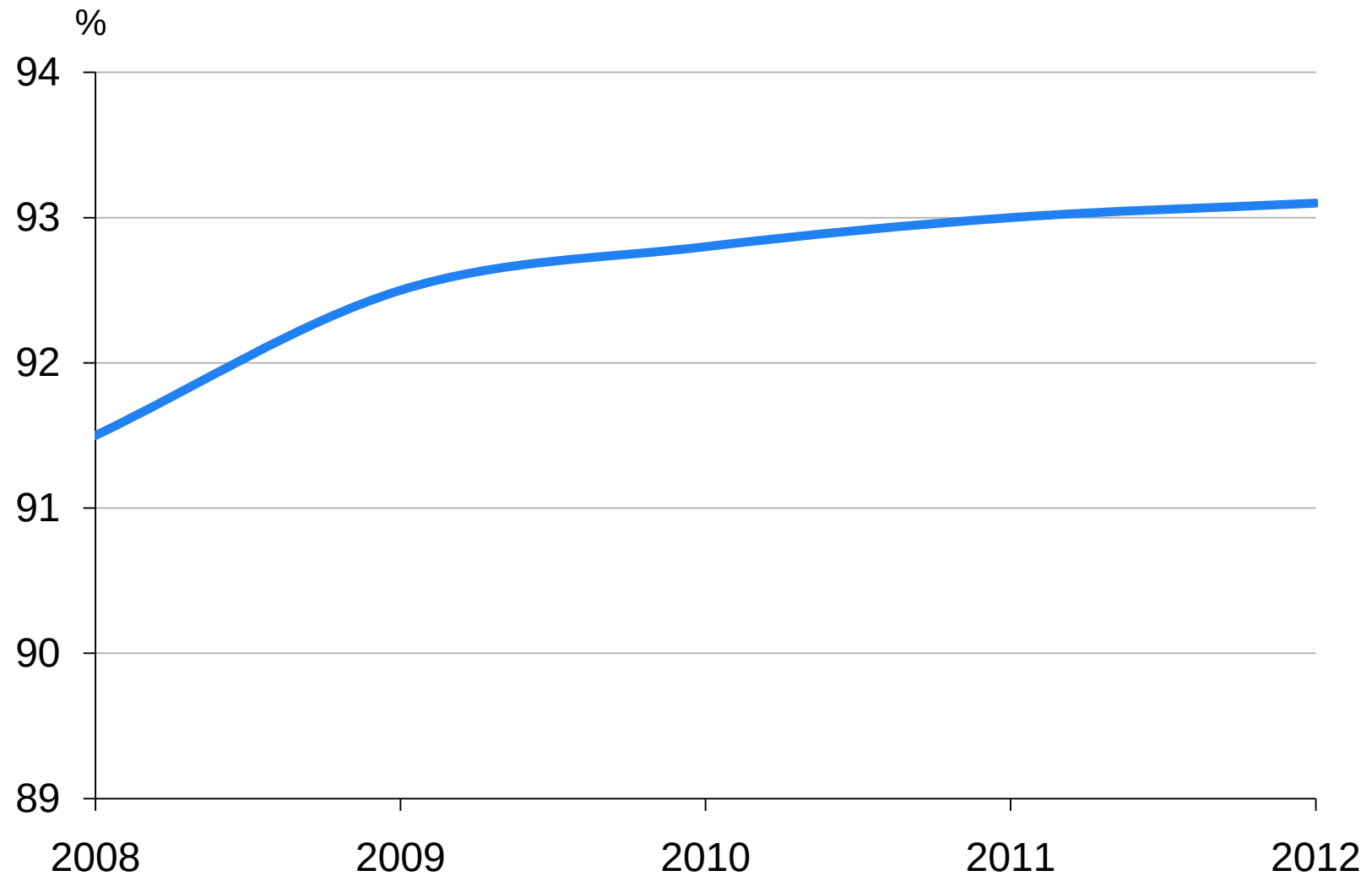
Projektportfölj 3,6 mdkr
Uthyrningsgrad 91 procent



Överlevare på hyresmarknaden



Hög och stabil uthyrningsgrad över åren



Framgångsrik nyuthyrning, totalt 65 000 kvm



Försäkringskassan, 3 216 kvm kontor



Tieto, 2 644 kvm kontor



Danica, 1 160 kvm kontor



Uppsala Läns Landsting, 3 106 kvm kontor

Framgångsrik omförhandling, totalt 176 000 kvm



JM, 10 832 kvm kontor



Trygghetsrådet, 3 153 kvm kontor



Försäkringskassan, 4 400 kvm kontor



YIT, 3 500 kvm kontor

Nya krav på våra produkter
IT och hållbarhet driver utvecklingen

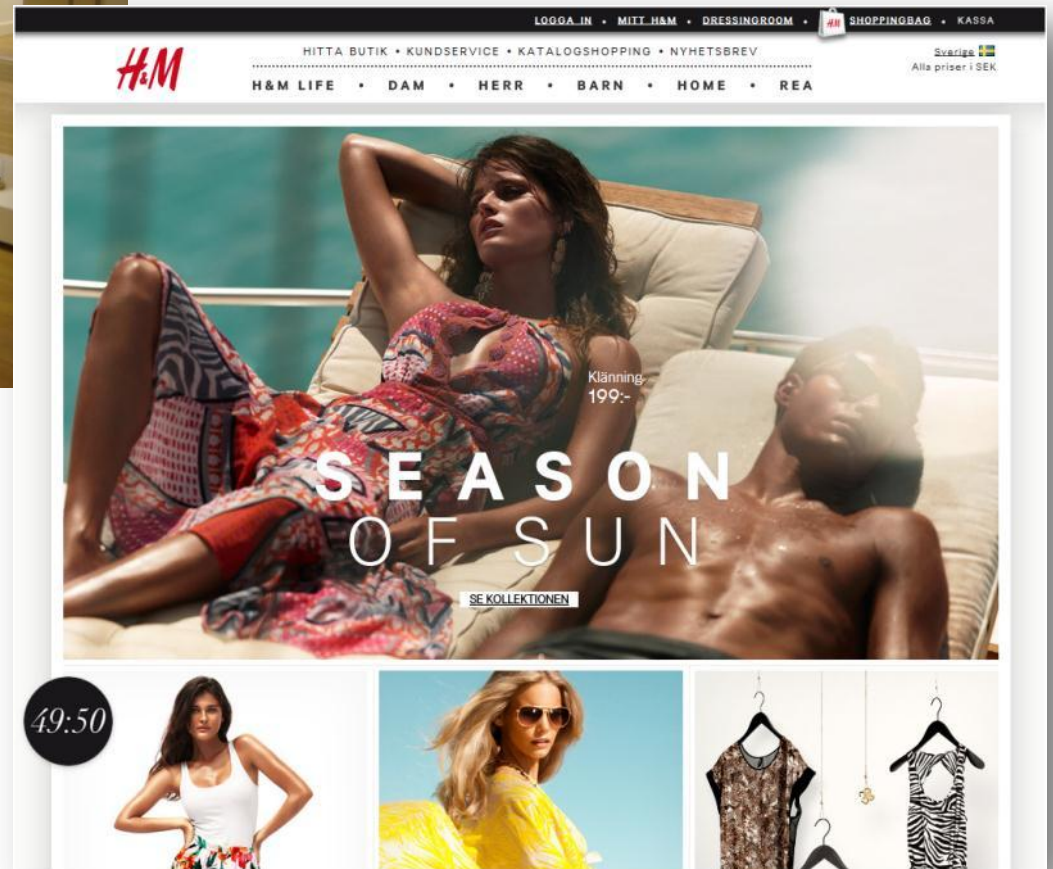




Kontor i förändring



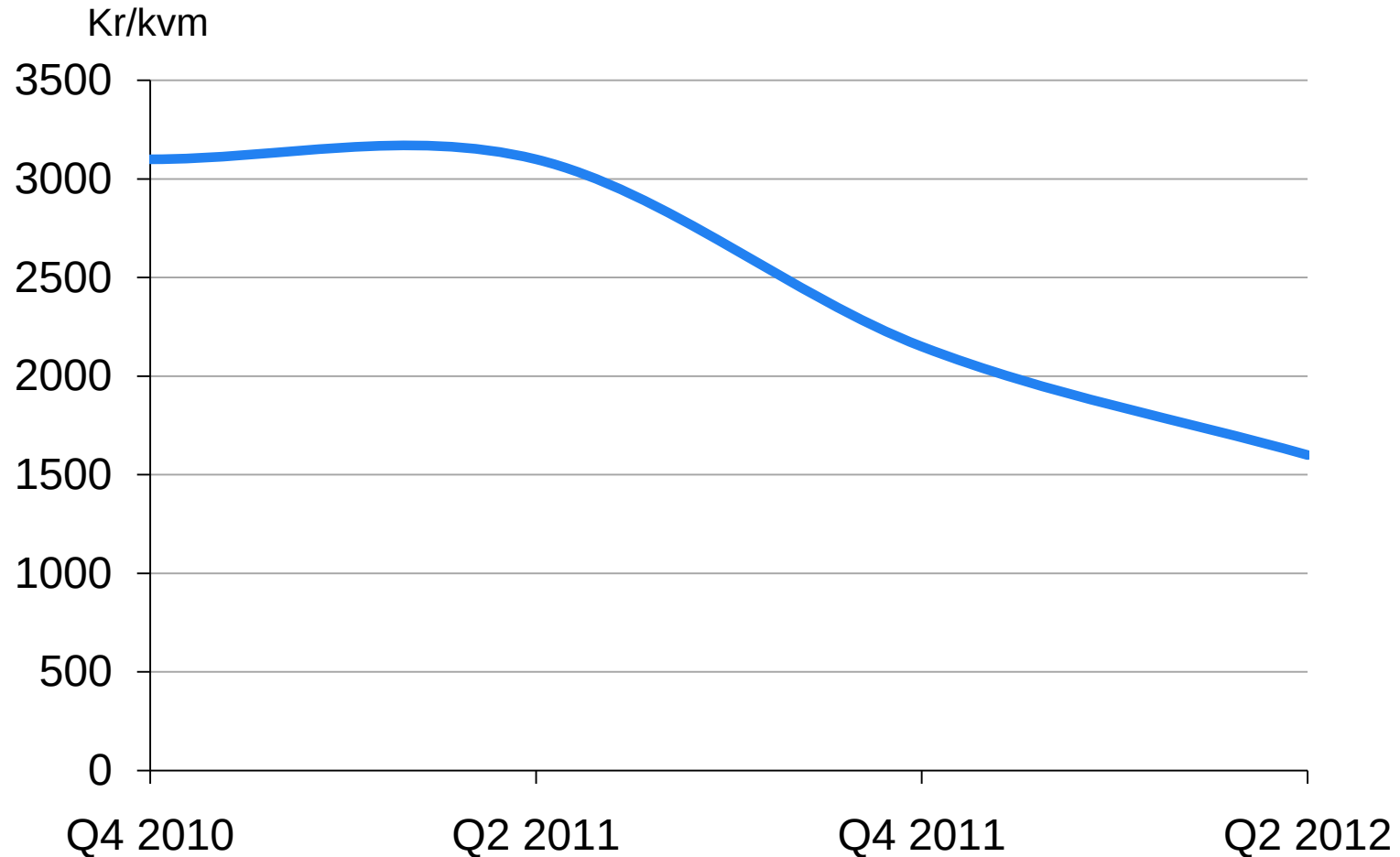
Handel i förändring



Smarta och effektiva lösningar



Kraftigt sjunkande anpassningskostnader



Anpassningskostnader rullande 12 mån vid nyuthyrning.

Marknadsläget





Y RAIN

CHANGE

29

6

7

8

9

1

2

3

4

5

6

7

8

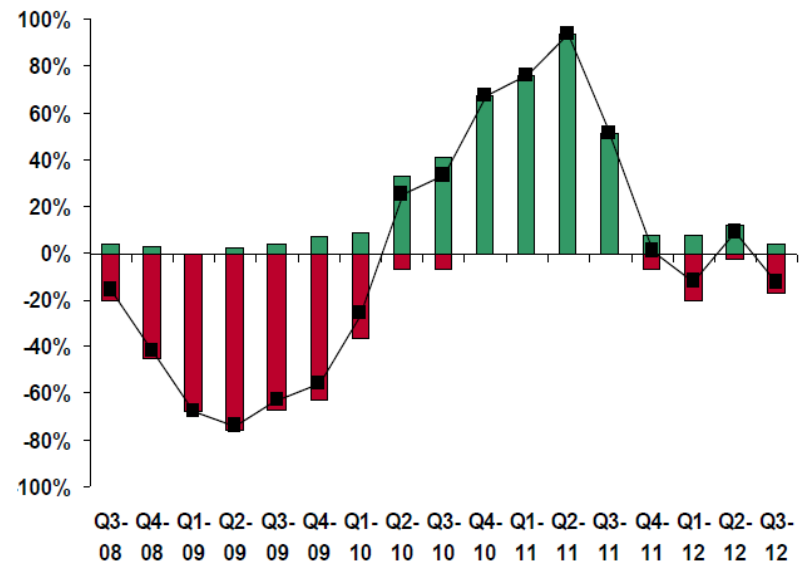
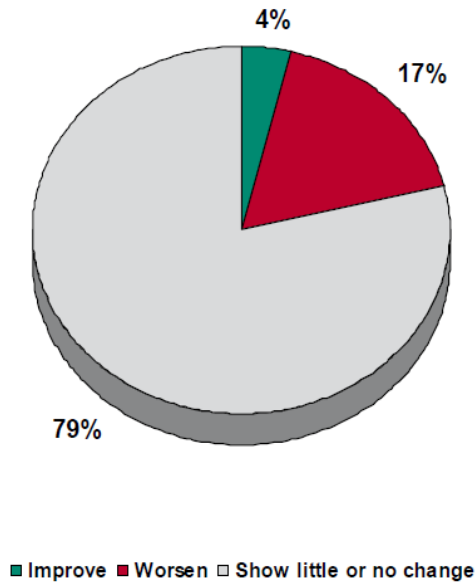
9

COMPILED



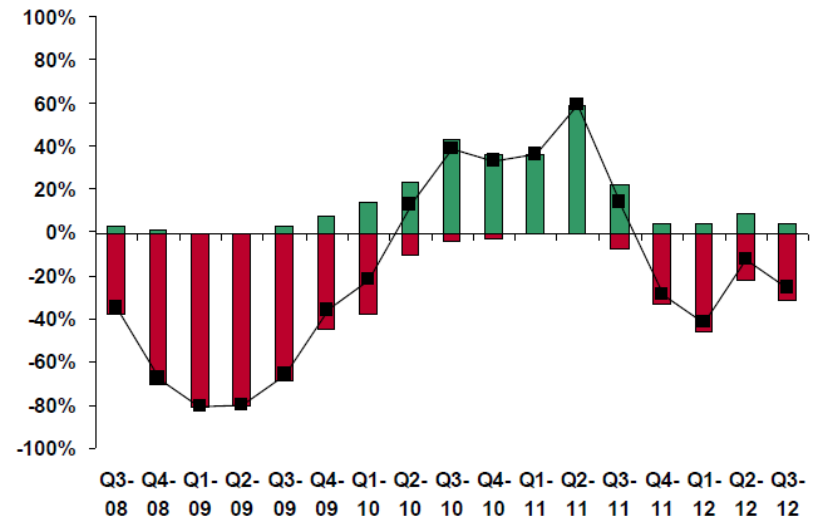
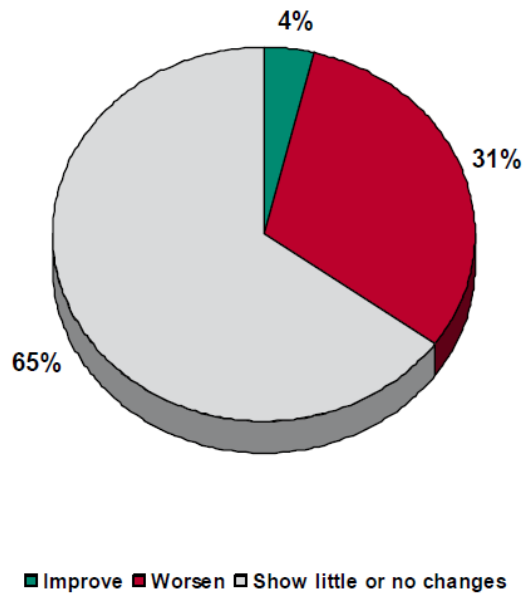
Stabil efterfrågan på kontor

EFTERFRÅGAN KONTORSAREA



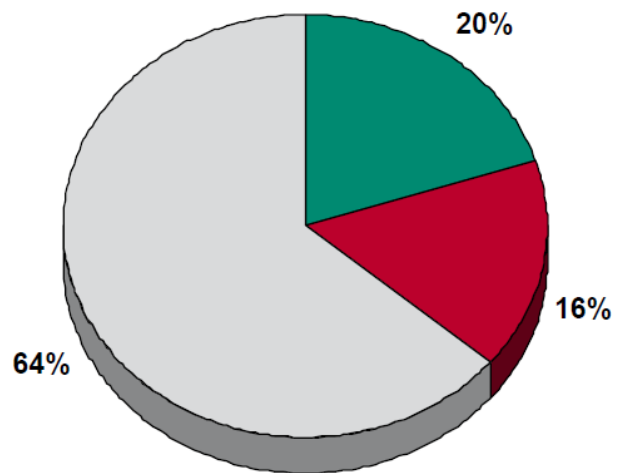
Lite oroligare på butikssidan

EFTERFRÅGAN BUTIKSAREA

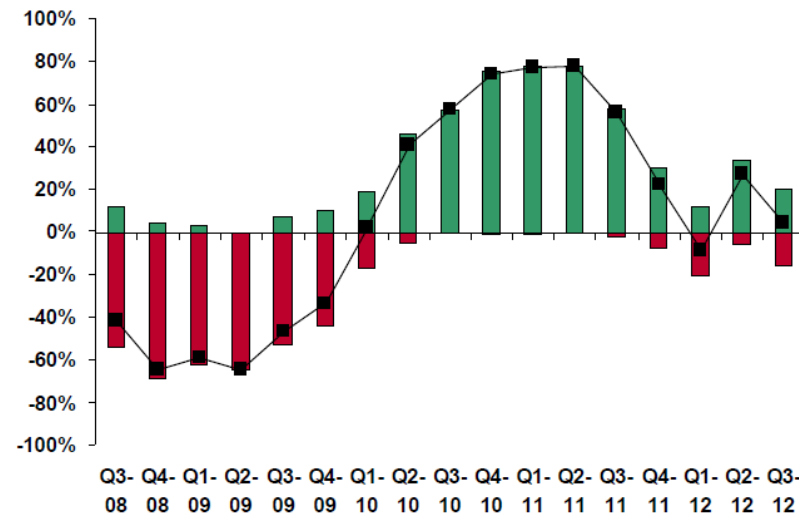


Stabila värden totalt sett

VÄRDEUTVECKLING



■ Improving ■ Worsening □ Unchanged



Investeringsstrategi

Marknader med hög tillväxt och god likviditet
Attraktiva kontor och butiker



Stockholm, Göteborg, Uppsala och Öresund

Bokslut jan-juni 2012





Ökade hyresintäkter
Jämförbart bestånd 2,5% (1,7)
Totalt -0,7% (11,0)

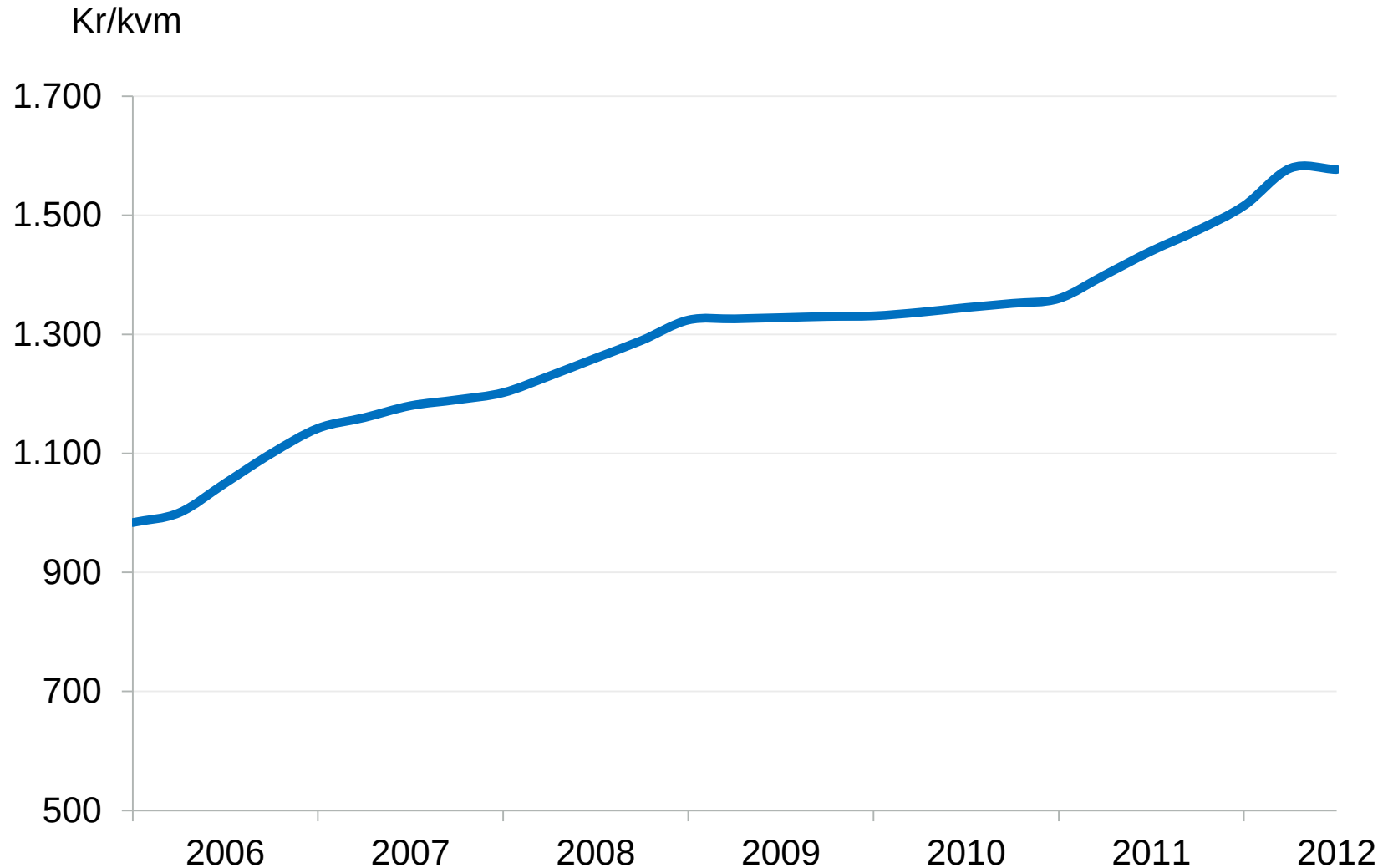
Nettouthyrning 44 mkr





Förbättrat driftnetto
Jämförbart bestånd 5,5% (1,3)
Totalt 3,5% (13,3)

Kraftigt förbättrat driftnetto över åren

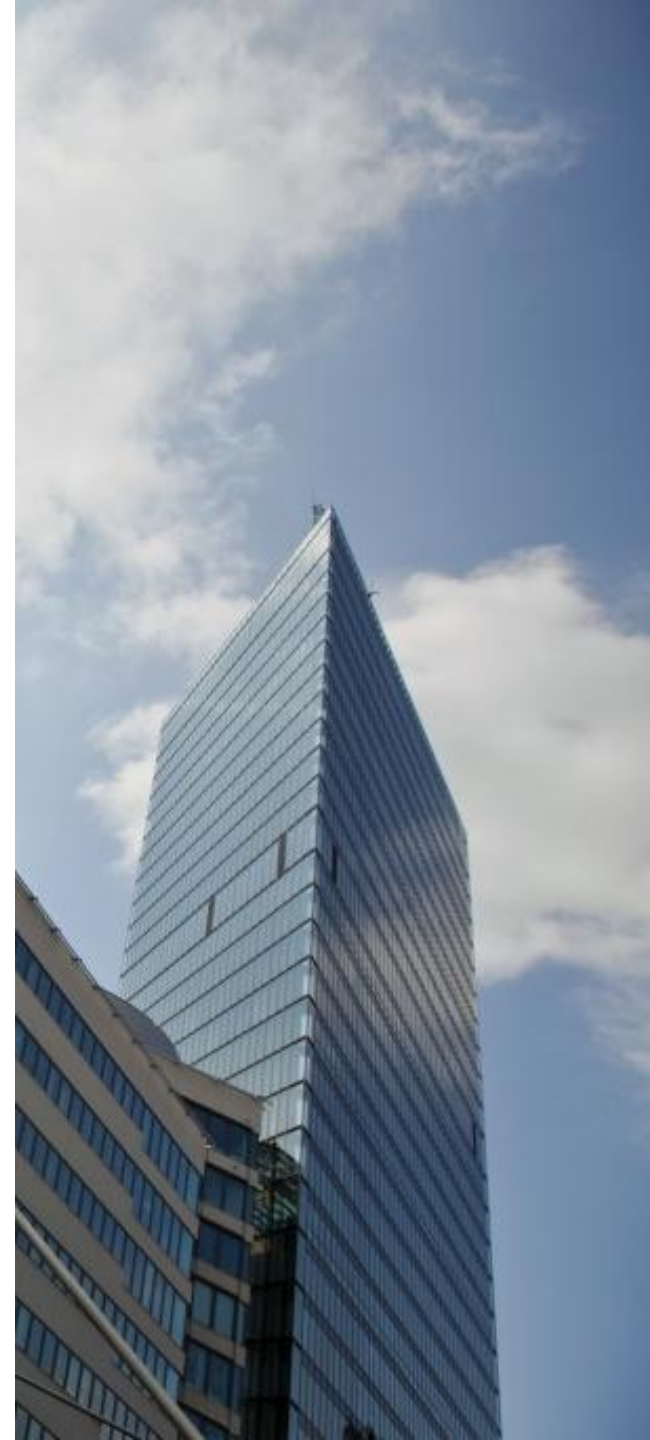


Periodens resultat

Mkr	Jan-juni 2012	Jan-juni 2011	Föränd- ring
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 293	1 190	103
Värdeförändring fastigheter	1 017	2 275	-1 258
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	56	-133	189
Övrigt resultat avyttring fastigheter	9	-10	19
Skatt	-622	-828	206
Periodens resultat	1 753	2 494	-741

Förändring av fastighetsvärdet

Mkr	2012	2011
Fastighetsvärde 1 januari	82 370	77 633
Investeringar	995	856
Förvärv	2 086	-
Försäljningar	-3 167	-390
Orealiserad värdeförändring	1 017	2 225
Fastighetsvärde 30 juni	83 301	80 324





A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass and metal facades. The buildings are set against a clear, bright blue sky. The perspective creates a sense of height and architectural scale. The windows on the buildings reflect the sky and each other, creating a complex pattern of light and dark squares.

Överskottsgrad:	71 %	(68)
Räntetäckningsgrad:	2,6 ggr	(2,5)
Soliditet:	35 %	(34)
Belåningsgrad:	52 %	(55)

Sammanfattningsvis

- Positiv nettouthyrning
- Stabil och hög uthyrningsgrad
- Förbättrat driftnetto
- Förbättrat resultat
Före värdeförändring och skatt
- Positiv värdeförändring



Finansiering



Hög aktivitet januari - juni 2012

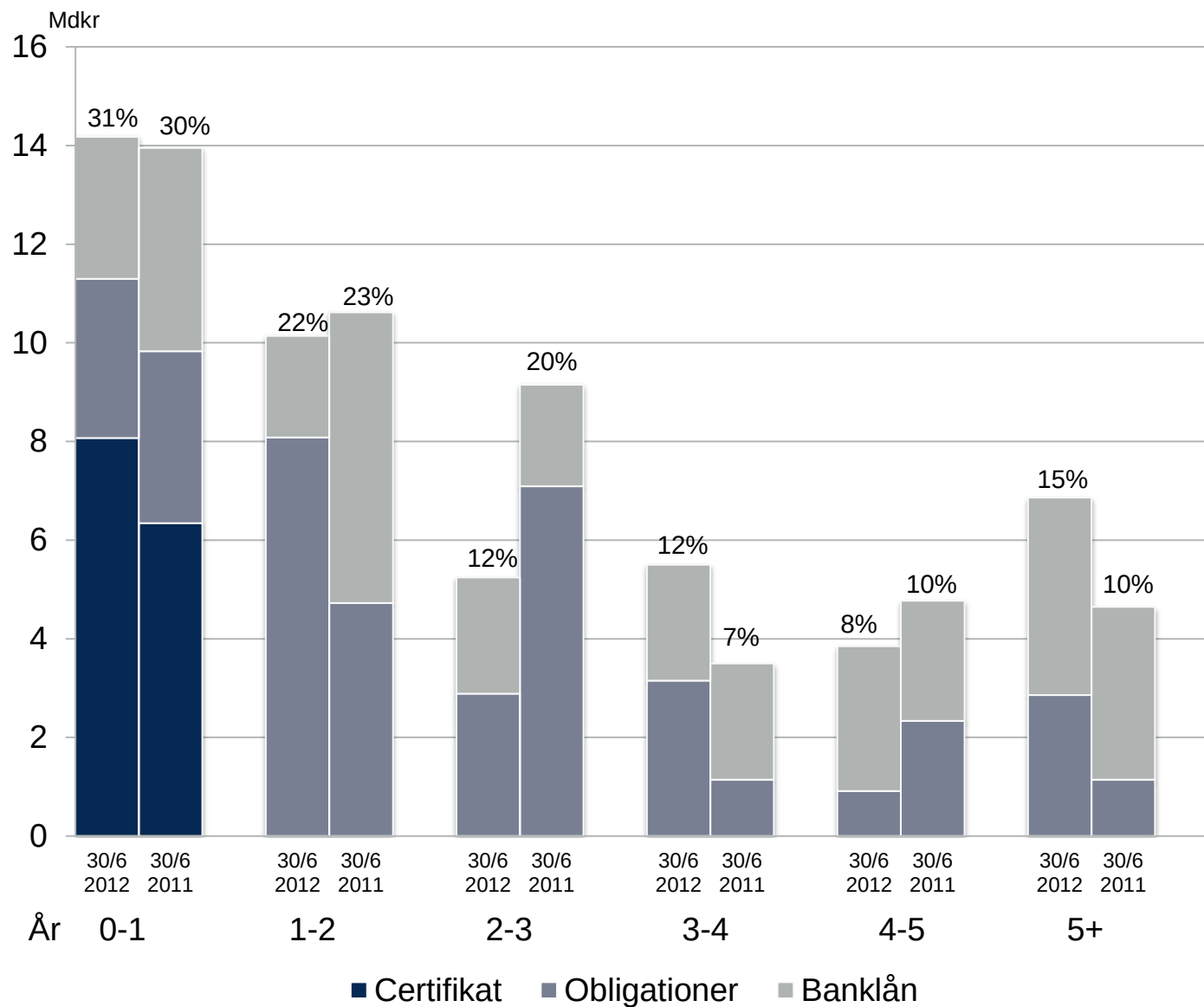
- Certifikat
 - Ökat från 6,3 mdkr till 8,1 mdkr
- Banklån mot säkerhet
 - Nya lån 2,9 mdkr och ökat till 14,7 mdkr
- MTN
 - Emitterat 5,5 mdkr, varav 3,2 mdkr är förlängningar
- Derivat
 - Förlängt räntebindning från 3,4 år till 4,7 år
 - Affärsvolym 11,4 mdkr i ränteswappar och förlängningsbara ränteswappar

Diversifierad finansiering med goda reserver

Mdkr	Låneram	2012-06-30		2011-06-30		Trend
		Utnyttjat	Andel %	Utnyttjat	Andel %	
Certifikatprogram	15	8,1	18	6,3	14	↗
MTN-program	25	20,8	45	19,6	42	↗
NOK-obligationer	0,3	0,3	1	0,3	1	→
Banklån utan säkerhet	1,9	1,9	4	6,8	14	↘
Banklån mot säkerhet	14,7	14,7	32	13,6	29	↗
Bindande kreditlöften	15,0	-	-	-	-	
Totalt	-	45,8	100	46,6	100	

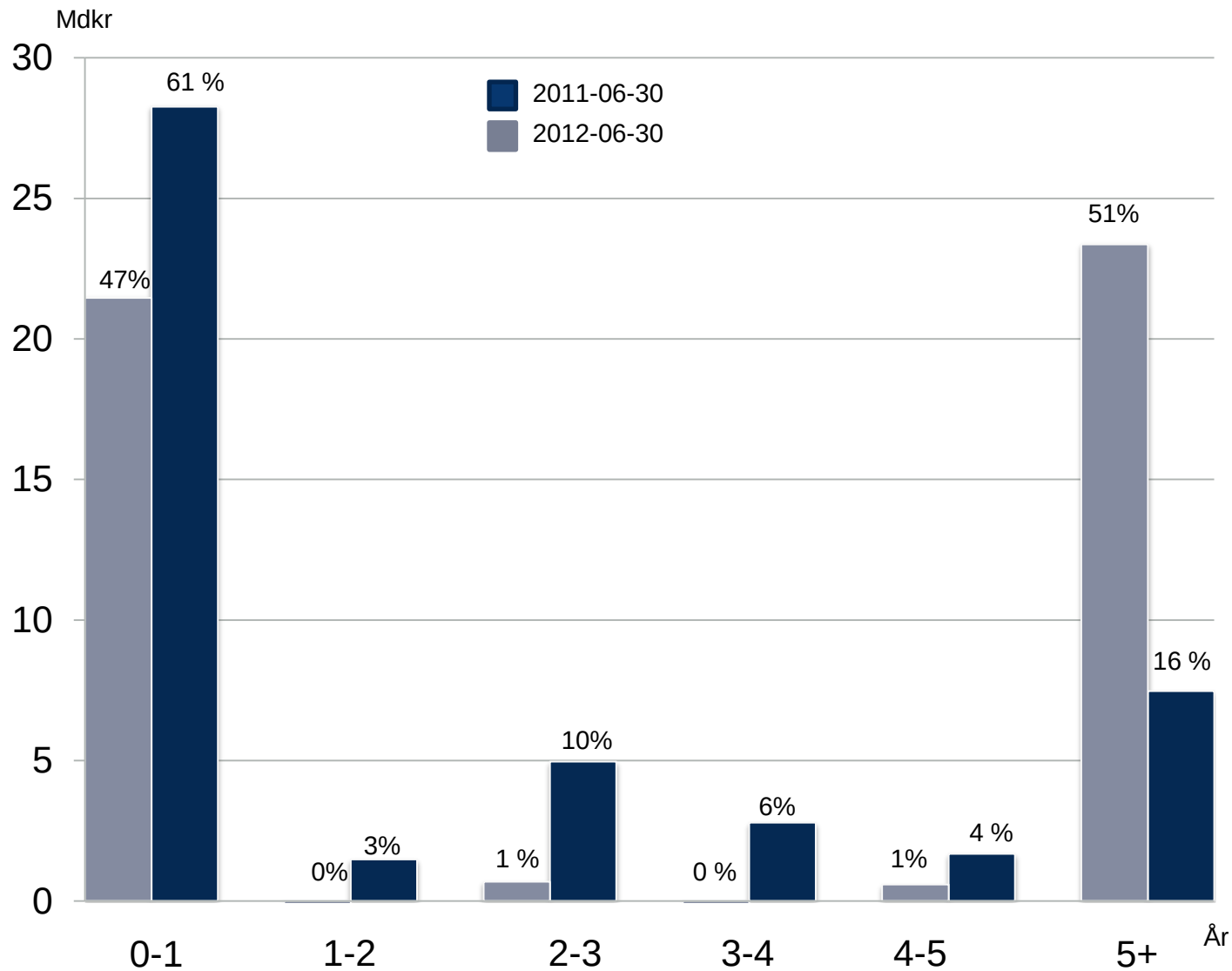
Ökad kapitalbindning 2,6 år (2,4)

30 juni



Ökad räntebindning 4,7 år (2,1)

30 juni



Räntebindning med begränsad risk

	2012-06-30	2011-06-30
Räntebindning, år	4,7	2,1
Räntebindningsförfall kommande 12 mån, %	47	61
Effekt av ränteutveckling enligt forwardkurvan kommande 12 mån, mkr	51	-60



Finansiering 2012

Certifikat
Fortsatt ökning

Banklån mot säkerhet
Fortsatt ökning till 20% av tillgångarna

NOK obligation
Ökning – Basis swappen avgörande

A nighttime photograph of a city street. On the left, a modern building with large glass windows and a dark facade is visible. The word 'MEDIA' is illuminated in large letters on one of the upper floors. In the foreground, a black rectangular box contains white text. Below the box, the street continues with various storefronts, including one with 'ZENIT' and another with '516' in large numbers. A red light trail from a car is visible on the road. In the background, a tall, modern skyscraper stands against the dark blue sky.

VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld