

Kapitalmarknadspresentation 2011

VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld



De senaste tre åren



Renodling



Effektivisering



Lönsamhets-
fokus



Investeringsstrategins grund

Marknader med hög tillväxt och god likviditet
Attraktiva kontor och butiker

Stockholm, Göteborg, Uppsala och Öresund

Ständig kvalitetsutveckling

Fokus på kontor och butiker i bästa lägen

Bostäder	-
Kontor CBD Stockholm	+
Butiker CBD Stockholm	+
Kontor Västra hamnen Malmö	+
Kontor ytterområden Stockholm	-
Nyproduktion	+
Fastighetsutveckling	+
Total omsättning	22 mdkr

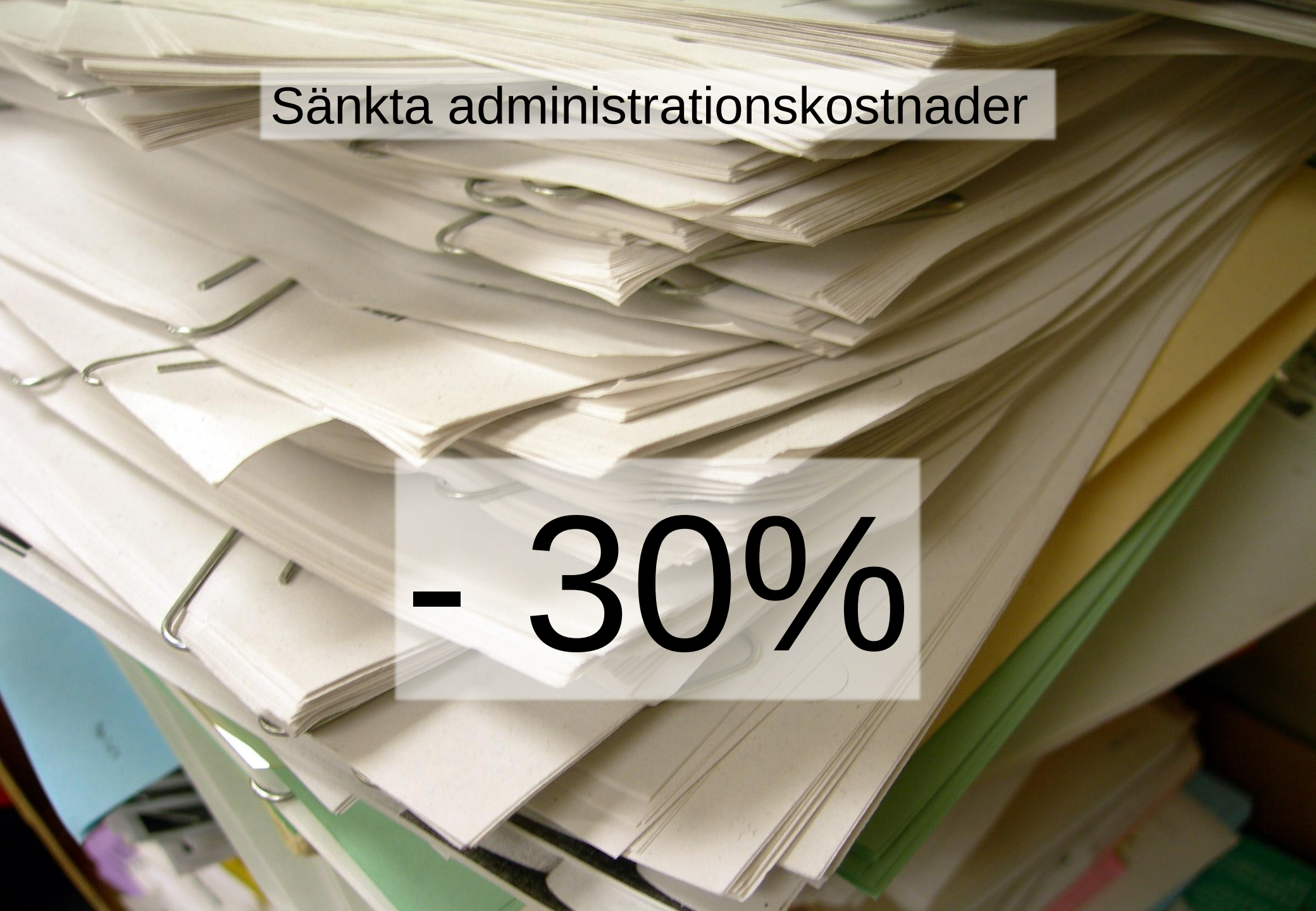


Nacka Strand

The image shows the interior of a large, empty hall with a polished wooden floor. The walls are a light cream color. There are four large, arched windows that look out onto a city street at night. The city lights are visible through the windows, and the floor reflects the light. A dark rectangular box is overlaid on the top center of the image, containing white text. Another dark rectangular box is overlaid on the bottom center of the image, containing white text.

Förbättrad uthyrningsgrad

+ 3%

A large, messy stack of papers and folders, representing administrative costs. The papers are of various colors (white, yellow, green, blue) and are piled haphazardly, with many metal paper clips visible. The text is overlaid on the top part of the stack.

Sänkta administrationskostnader

- 30%



Minskat antal anställda

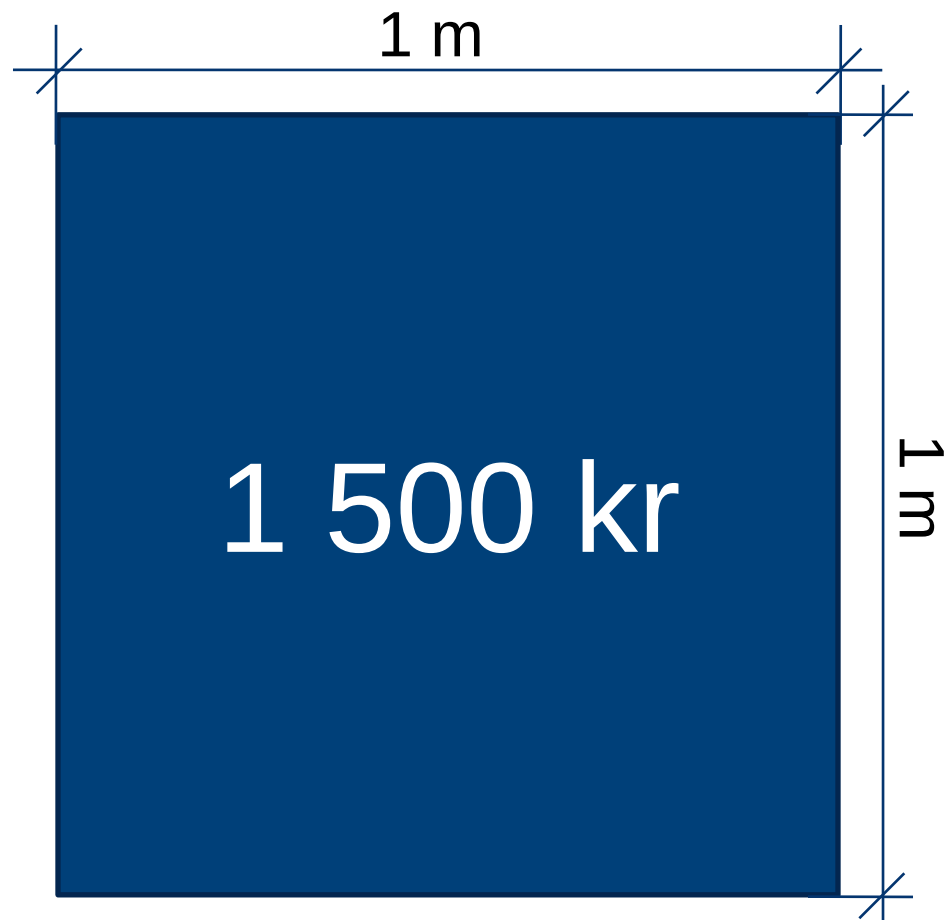
- 50%



Minskad energianvändning

-15%

Driftnettot har ökat 15 procent



2,7 miljoner kvm

A close-up photograph of a stack of Swedish 500 Krona banknotes. The notes are fanned out, showing the intricate patterns and colors of the currency. The top note features a portrait of a woman and the text 'FEM HUNDRA KRONOR' and '500'.

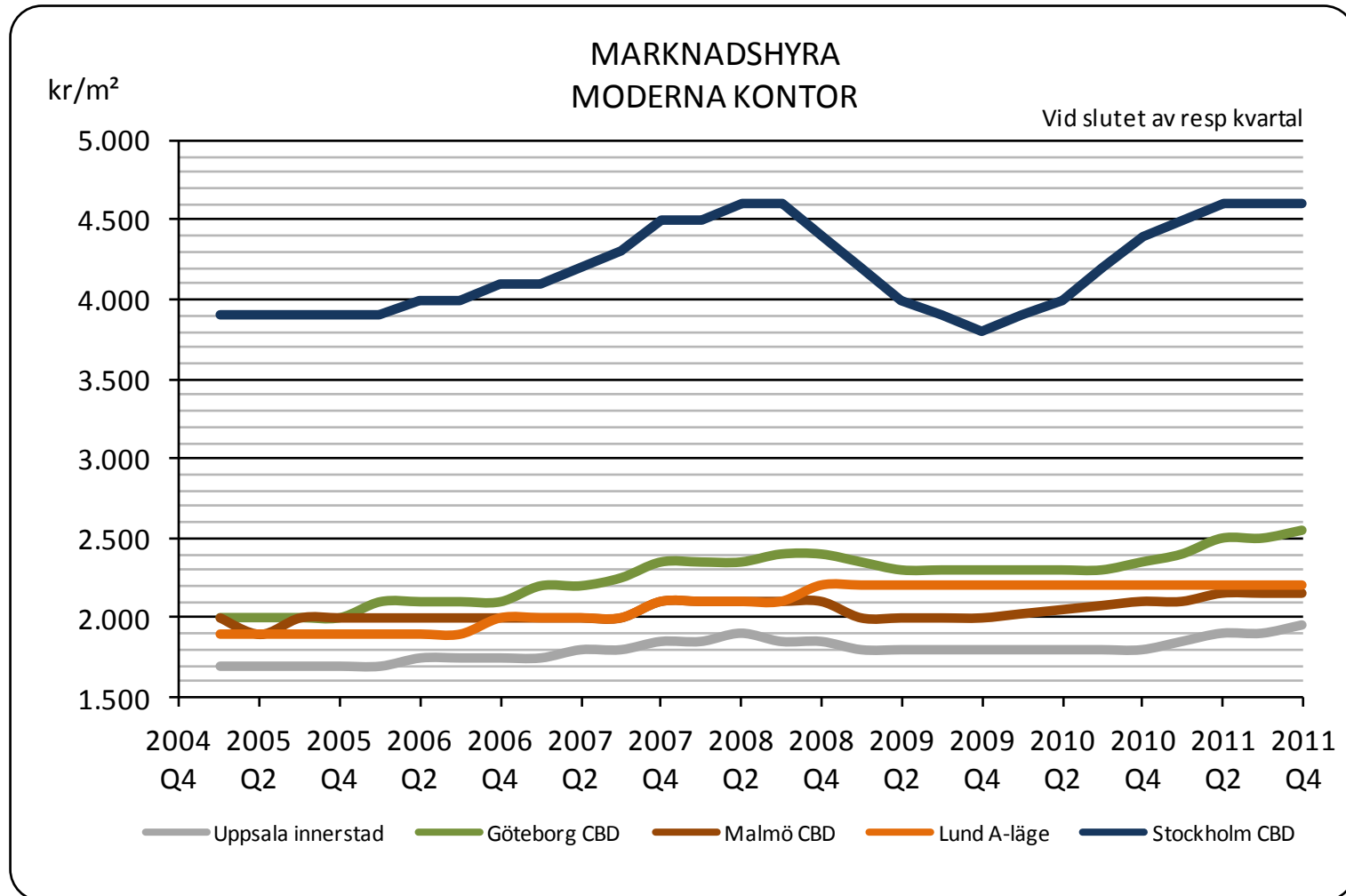
Hög och stabil avkastning på eget kapital

11,8 %

Marknaden



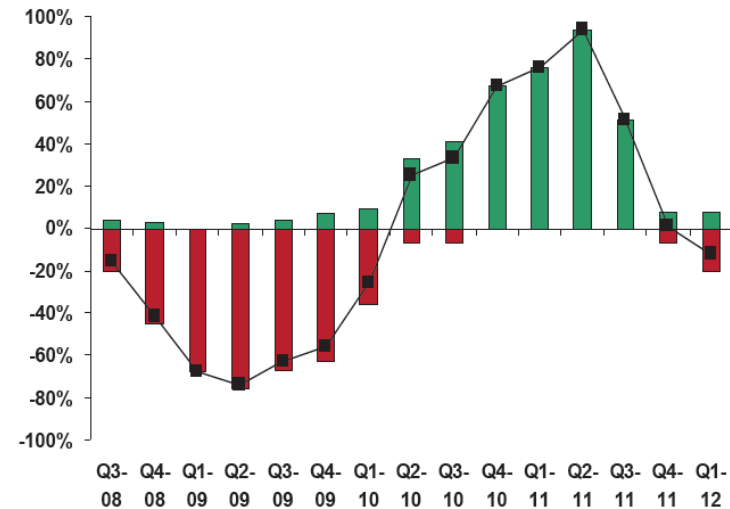
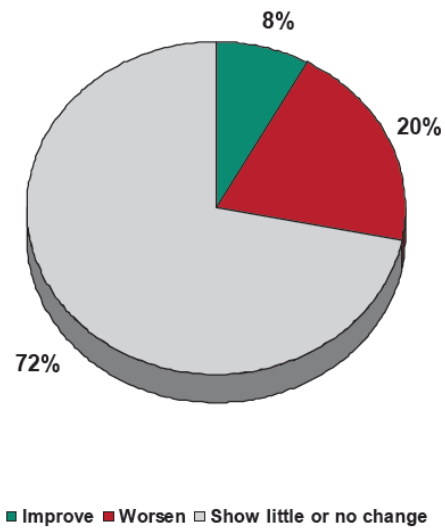
Stabil hyresutveckling



Majoriteten tror på oförändrad efterfrågan

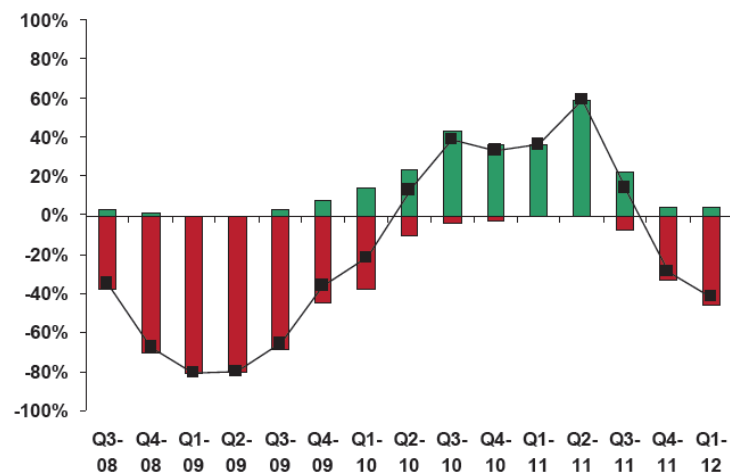
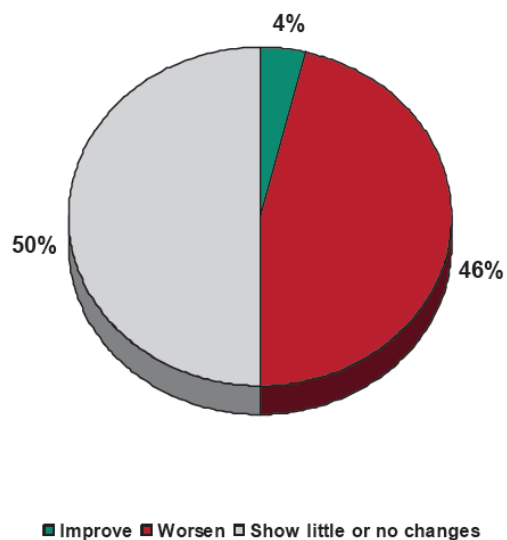
EFTERFRÅGAN KONTORSAREA

Demand Office Space



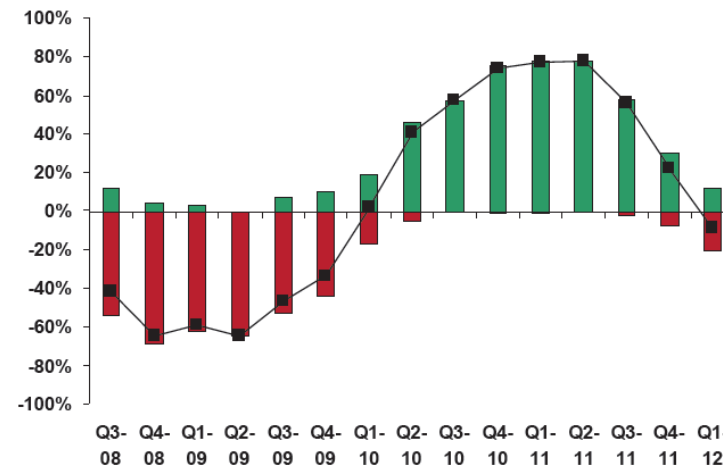
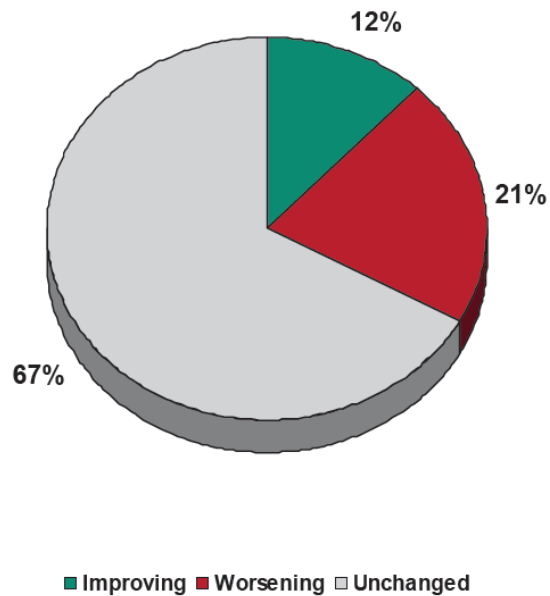
Mer pessimism inom handel

EFTERFRÅGAN BUTIKSAREA



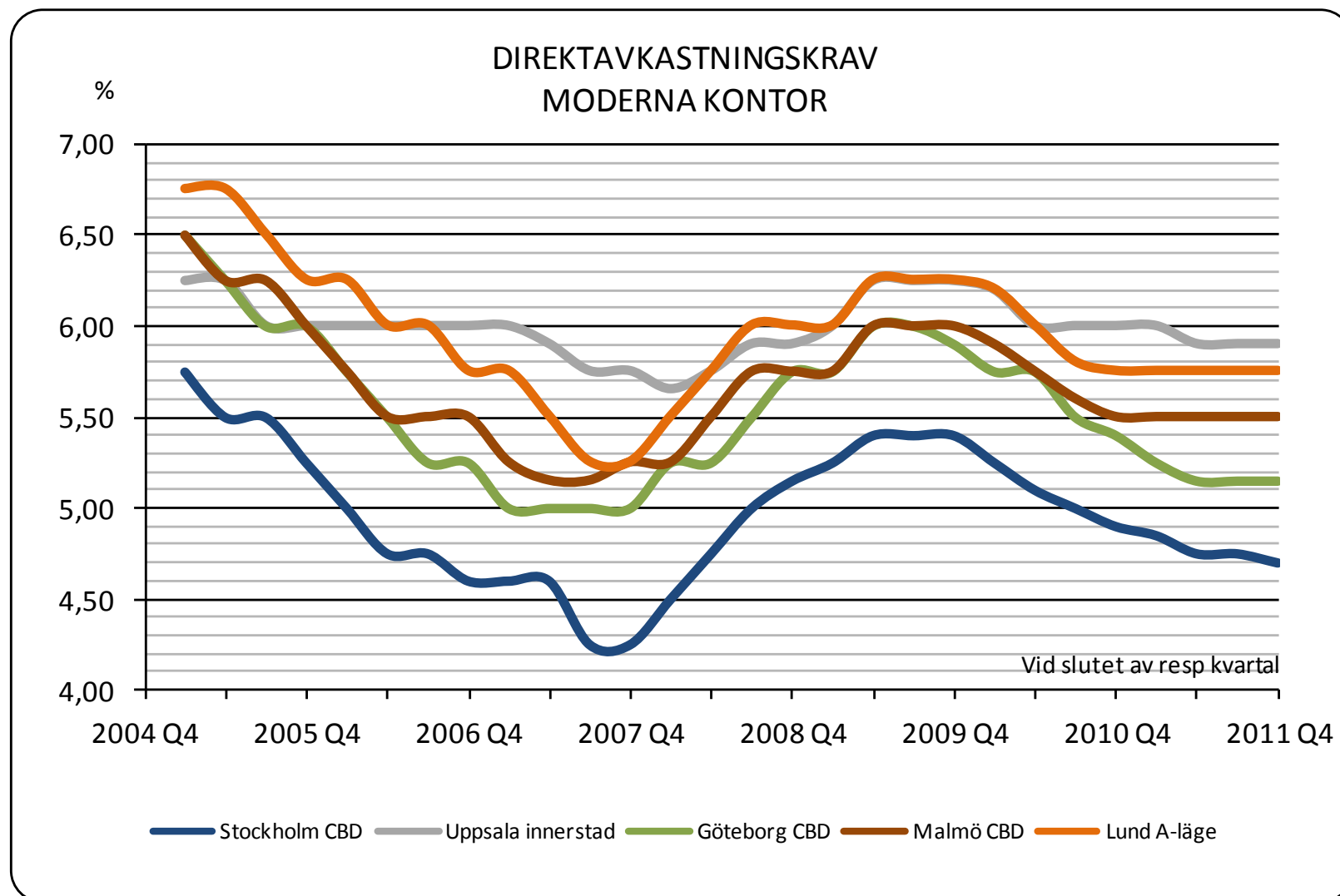
Finansieringsmöjligheterna avgörande

VÄRDEUTVECKLING

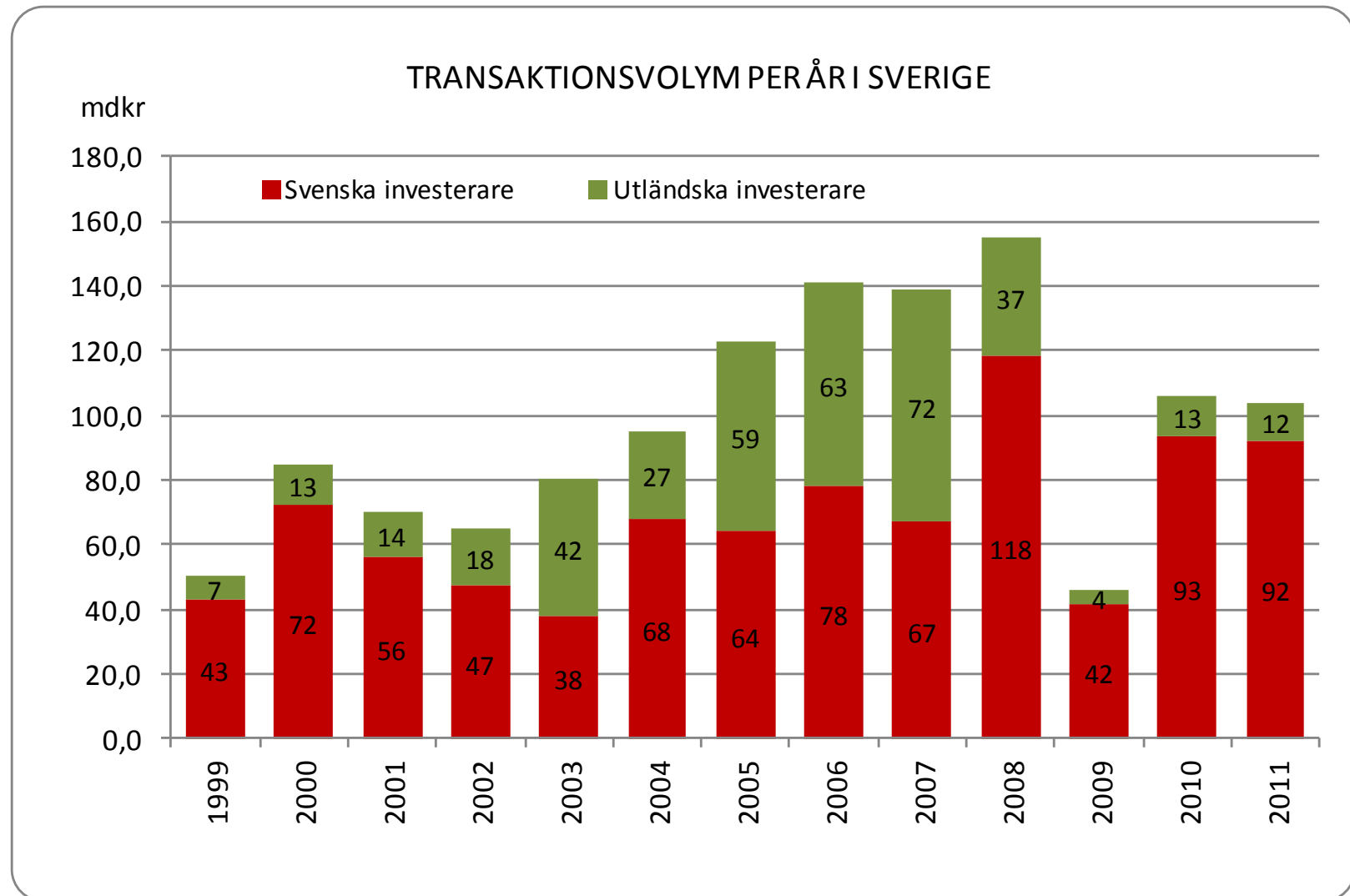


Direktavkastningskraven relativt stabila

Svagt sjunkande för kontor i Stockholm CBD under Q4



Stabil transaktionsvolym



A photograph of several modern glass skyscrapers in a city at dusk. The buildings have many windows, some of which are illuminated from within, showing office interiors. The sky is a mix of blue and grey with some clouds. The text is overlaid on a semi-transparent dark grey rectangular background in the center of the image.

Institutioner söker investeringsmöjligheter
Yieldpress på bra fastigheter

The background of the image is a close-up, slightly blurred view of several Swedish banknotes. Visible are 500 Krona and 1000 Krona notes, featuring the portrait of Queen Victoria and the text 'FEM HUNDRA KRONOR' and 'SVERIGES RIKSBANK'.

Samtidigt är bankerna restriktiva till nyutlåning
Sämre fastigheter går inte att omsätta

Sammanfattning 2011



Framgångsrik nyuthyrning, 165 000 kvm



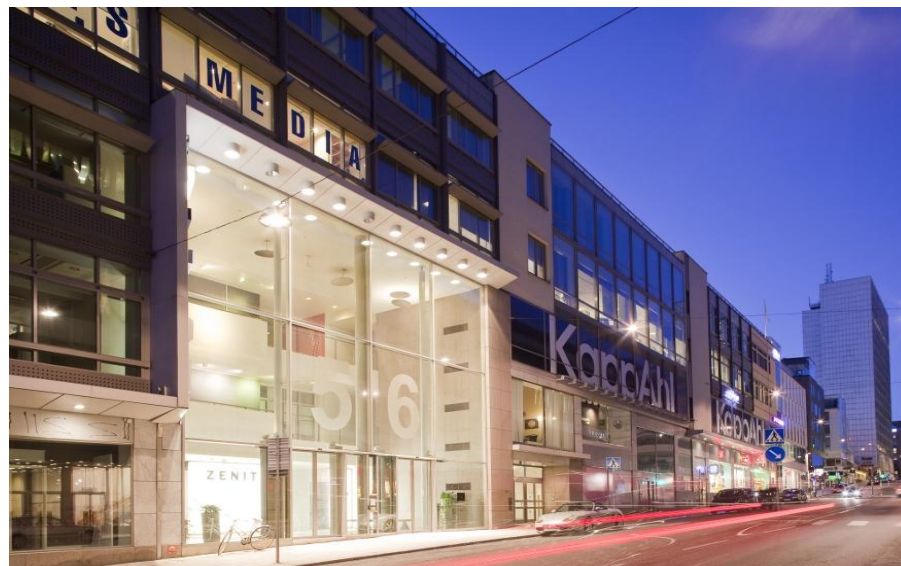
Moderna Försäkringar, 5 049 kvm kontor



Trafikverket 13 745 kvm kontor



Sigma & AON, 5 445 kvm kontor



H&M, 4 620 kvm kontor

Omförhandlat totalt 360 000 kvm



Arla, 10 200 kvm



Strålsäkerhetsmyndigheten, 9 197 kvm



Gernandt & Danielsson, 4 550 kvm



Fortum, 8 028 kvm



Uthyrningsgrad
93 %



Svea Artilleri

Sigma
2 500 kvm

AON
3 000 kvm

Kista



Frösunda



Värdeförändring
+ 4,9 %



Marknadsvärde
82,4 mdkr



Bokslut 2011





Ökade hyresintäkter
Totalt 9,8 % (2,6)
Jämförbart bestånd 2,3 % (0)



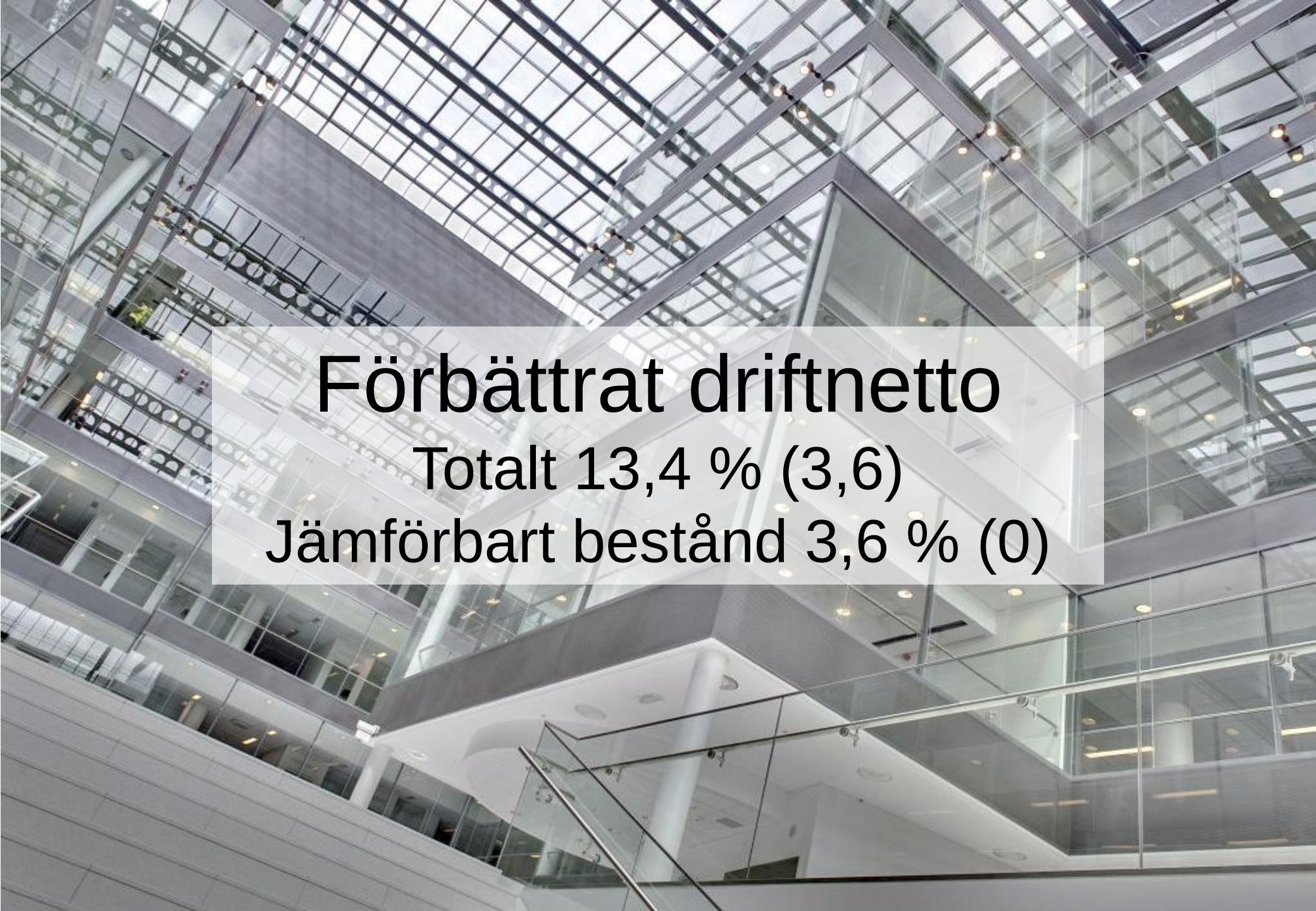
Nyuthyrning
454 mkr

A photograph of two men in business attire walking in a modern office 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 also has his hands in his pockets. They are walking towards the right. In the background, there is a white wall and a tiled floor. To the left, there is a modern lounge chair. To the right, there is a small table with a laptop and two cups on it. The overall atmosphere is professional and modern.

Återköp
883 mkr
2,8 %

Nettouthyrning
117 mkr



A low-angle, upward-looking photograph of a modern building's interior. The structure features multiple levels with glass railings and a large, grid-like glass ceiling that allows natural light to filter through. The architecture is characterized by clean lines and a high-tech aesthetic.

Förbättrat driftnetto
Totalt 13,4 % (3,6)
Jämförbart bestånd 3,6 % (0)

A low-angle, upward-looking shot of a modern building's interior atrium. The space is characterized by multiple levels of glass-enclosed balconies and walkways, creating a complex geometric pattern of lines and planes. The ceiling is a high, vaulted glass structure with a grid of dark metal supports. Natural light filters through the glass, illuminating the space. The overall aesthetic is clean, minimalist, and architectural.

Direktavkastning
5,3 %

Högre räntenetto till följd av ökad skuld och högre ränta

	2011	2010
Räntenetto, Jan-dec, mkr	-1 649	-1 274
Genomsnittlig ränta, 31/12, %	3,8	3,3



Resultat

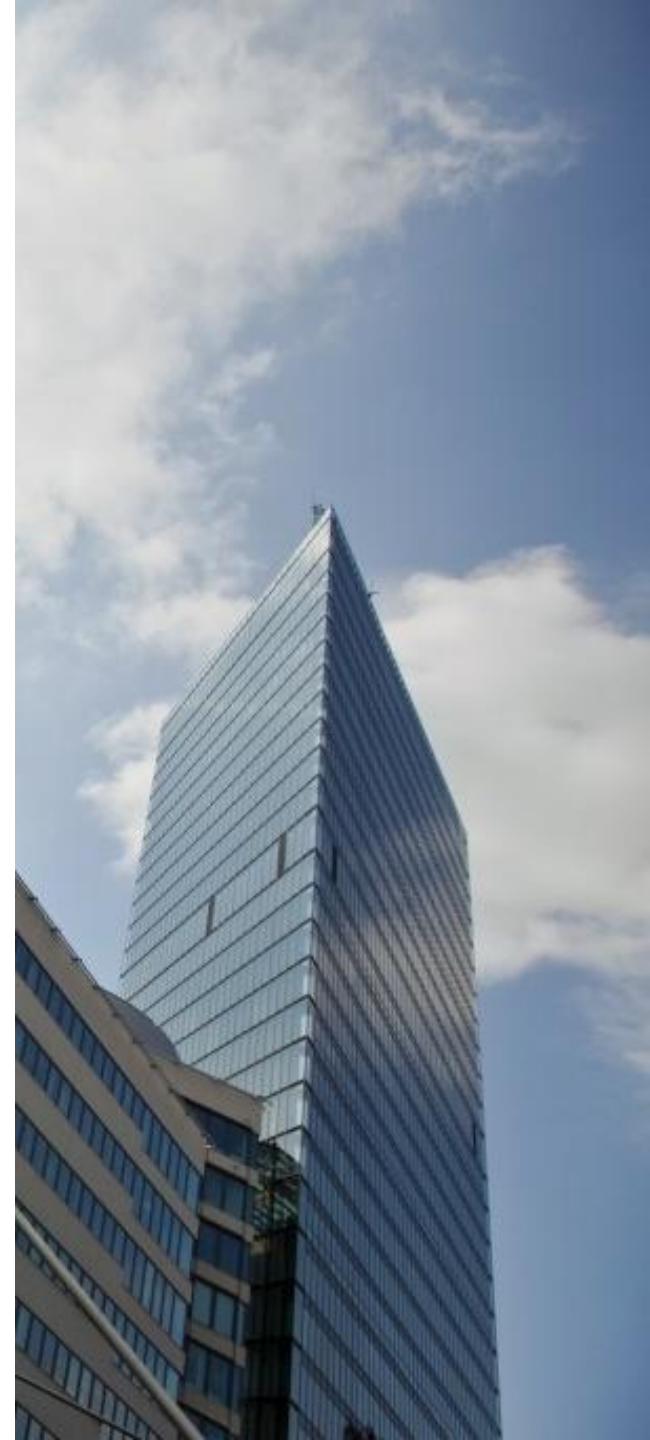
Före värdeförändringar och skatt

+ 6 %



Marknadsvärdeförändring

Mkr	2011	2010
Fastighetsvärde IB 1 januari	77 633	71 784
Investeringar	1 900	2 066
Förvärv	136	5 590
Försäljningar	-1 012	-5 799
Orealiserad värdeförändring	3 713	3 992
Fastighetsvärde UB 31 december	82 370	77 633



Periodens resultat

Mkr	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010	Föränd- ring
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 468	2 335	+133
Värdeförändring fastigheter	3 773	4 029	-256
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-931	103	-1 034
Periodens resultat	3 938	5 310	-1 372



A low-angle photograph of several modern skyscrapers with glass and metal facades, reaching towards a clear blue sky. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

Överskottsgrad	70 %	(67)
Räntetäckningsgrad	2,5 ggr	(2,9)
Soliditet	34 %	(32)
Belåningsgrad	53 %	(57)

The background of the slide is a close-up, slightly angled view of several Swedish 500 Krona banknotes. The notes are fanned out, showing the intricate patterns, colors (primarily blue and green), and the portrait of a historical figure. The text "FEM HUNDRA KRONOR" and "SVERIGES RIKSBANK" are visible on the notes.

Förbättrat kassaflöde
från löpande verksamhet

2 674 mkr (2 542)

Sammanfattning 2011

- Ökad uthyrningsgrad
- Förbättrat driftnetto
- Förbättrat resultat
Före värdeförändringar och skatt
- Förbättrat kassaflöde
- Högre fastighetsvärden



Finansiering



Långsiktiga ägare

- Ägs av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden med 25% vardera
- Change of control klausul
51% i bank och kapital-
marknadsfinansiering



AP3 Tredje AP-fonden

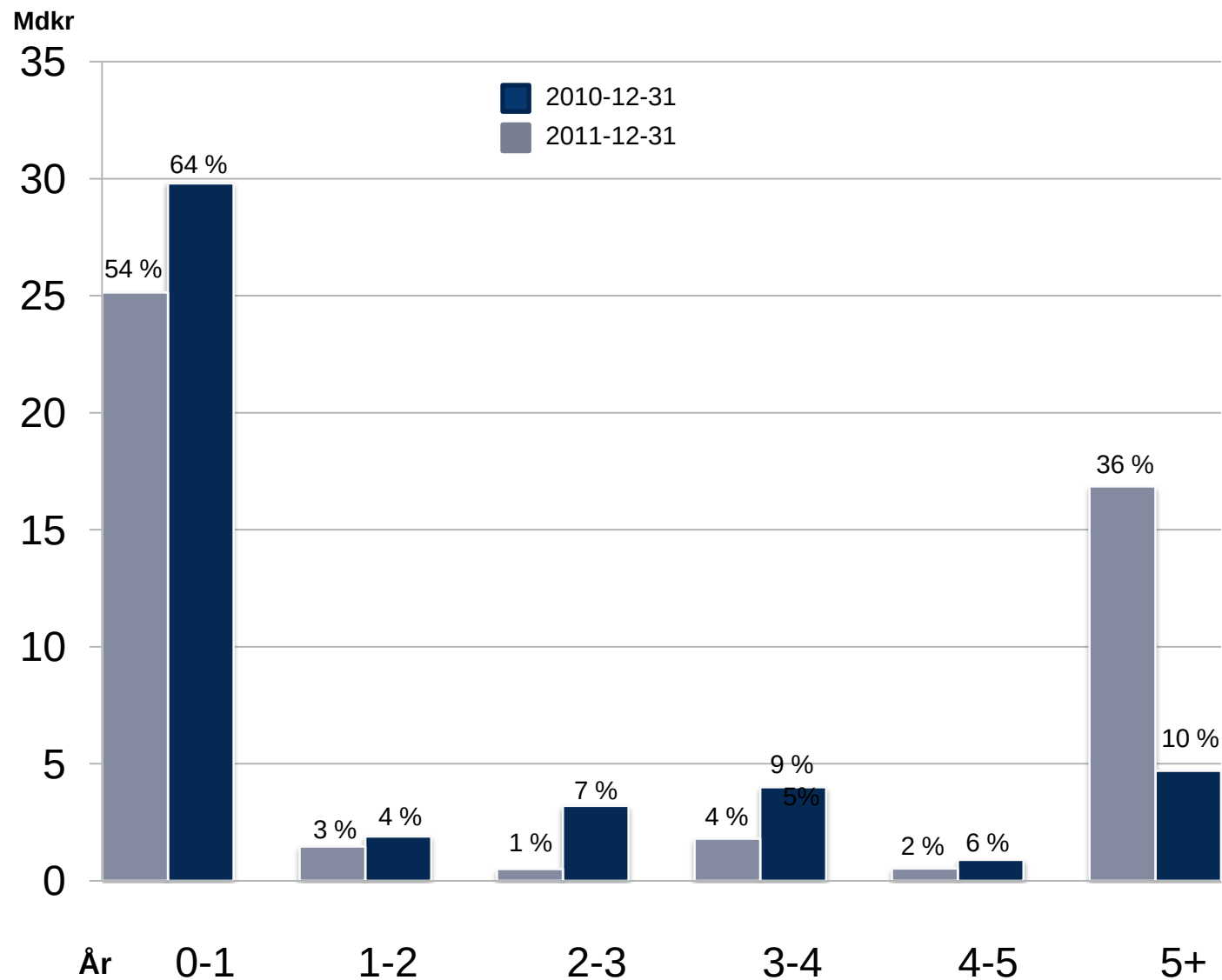


Vasakronans skugggrating

SEB	A-
Swedbank	A-
Danske Bank	BBB+
Handelsbanken	BBB+
Nordea	BBB+



Ökad räntebindning 3,4 år (1,7)



Räntebindning

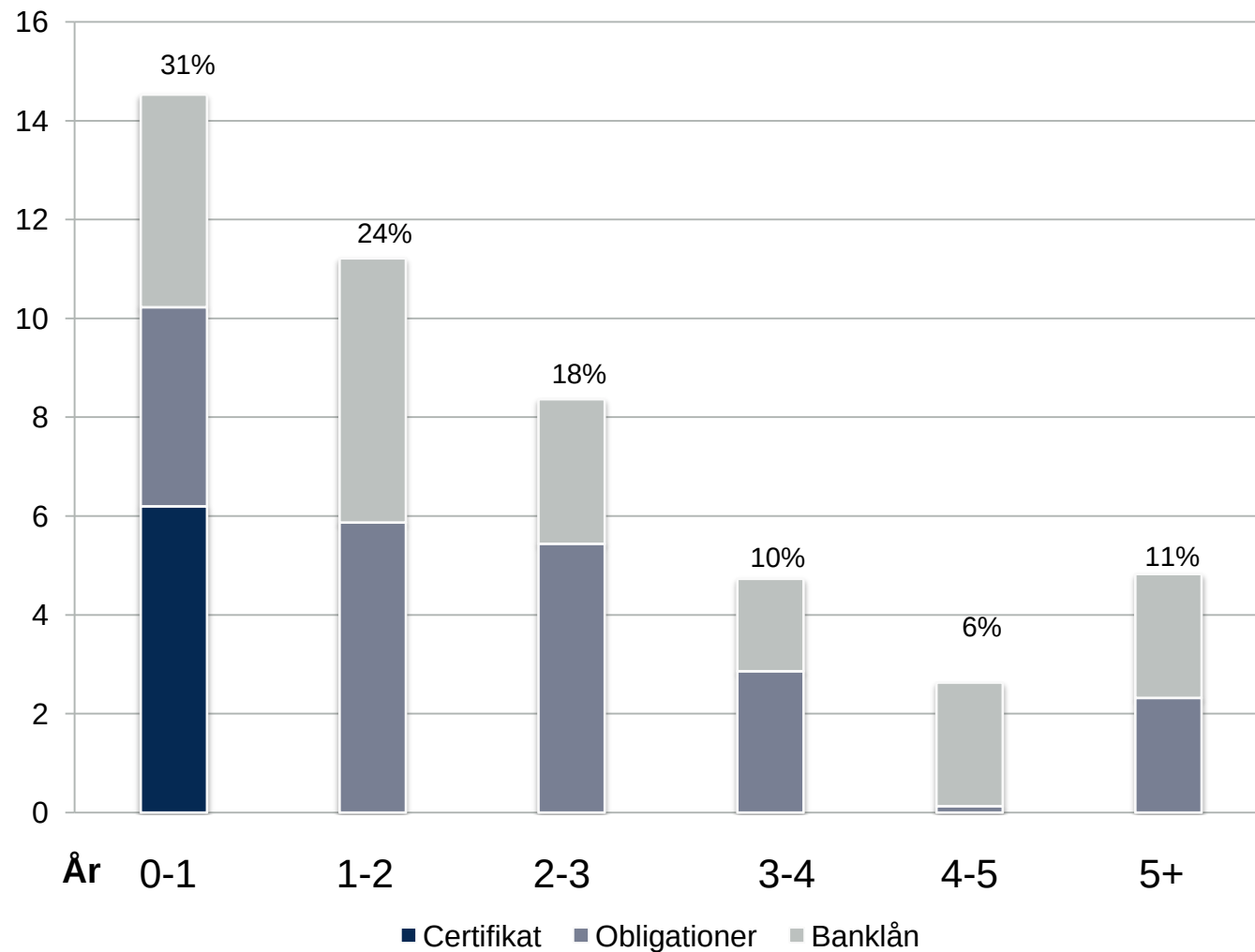
	2011-12-31	2010-12-31
Räntebindning, år	3,4	1,7
Räntebindningsförfall kommande 12 mån, %	54	64
Effekt av ränteutveckling enligt forwardkurvan kommande 12 mån, mkr	+125	-98



Kapitalbindning 2,3 år (2,4)

31 december

Mdkr



Diversifierad finansiering med goda reserver

Mkr	Låneram	2011-12-31		2010-12-31		Trend
		Utnyttjat	Andel %	Utnyttjat	Andel %	
Certifikatprogram	15 000	6 200	13	5 465	12	↗
MTN-program	25 000	20 312	44	21 668	47	↘
NOK-obligationer	346	346	1	-	-	↗
Banklån utan säkerhet	5 832	5 832	13	6 766	14	↘
Banklån mot säkerhet	13 604	13 604	29	12 591	27	↗
Bindande kreditlöften	15 200	-	-	15 000	-	
Totalt	-	46 294	100	46 490	100	

Finansiering 2011

Förlängt en stor del av bank- och obligationslån i förtid (1 år)

Certifikat

Ökat till 6,2 mdkr

MTN

Minskat till 20,3 mdkr

Banklån mot säkerhet

Ökat till 13,6 mdkr

Finansiering 2012

Certifikat
Fortsatt ökning

Banklån mot säkerhet
Fortsatt ökning till 20% av tillgångarna

NOK obligation
Ökning – Basis swappen avgörande

VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld