

BOKSLUTSRAPPORT 2009

Fredrik Wirdenius

VD

Christer Nerlich

Chef ekonomi och finans

Björn Lindström

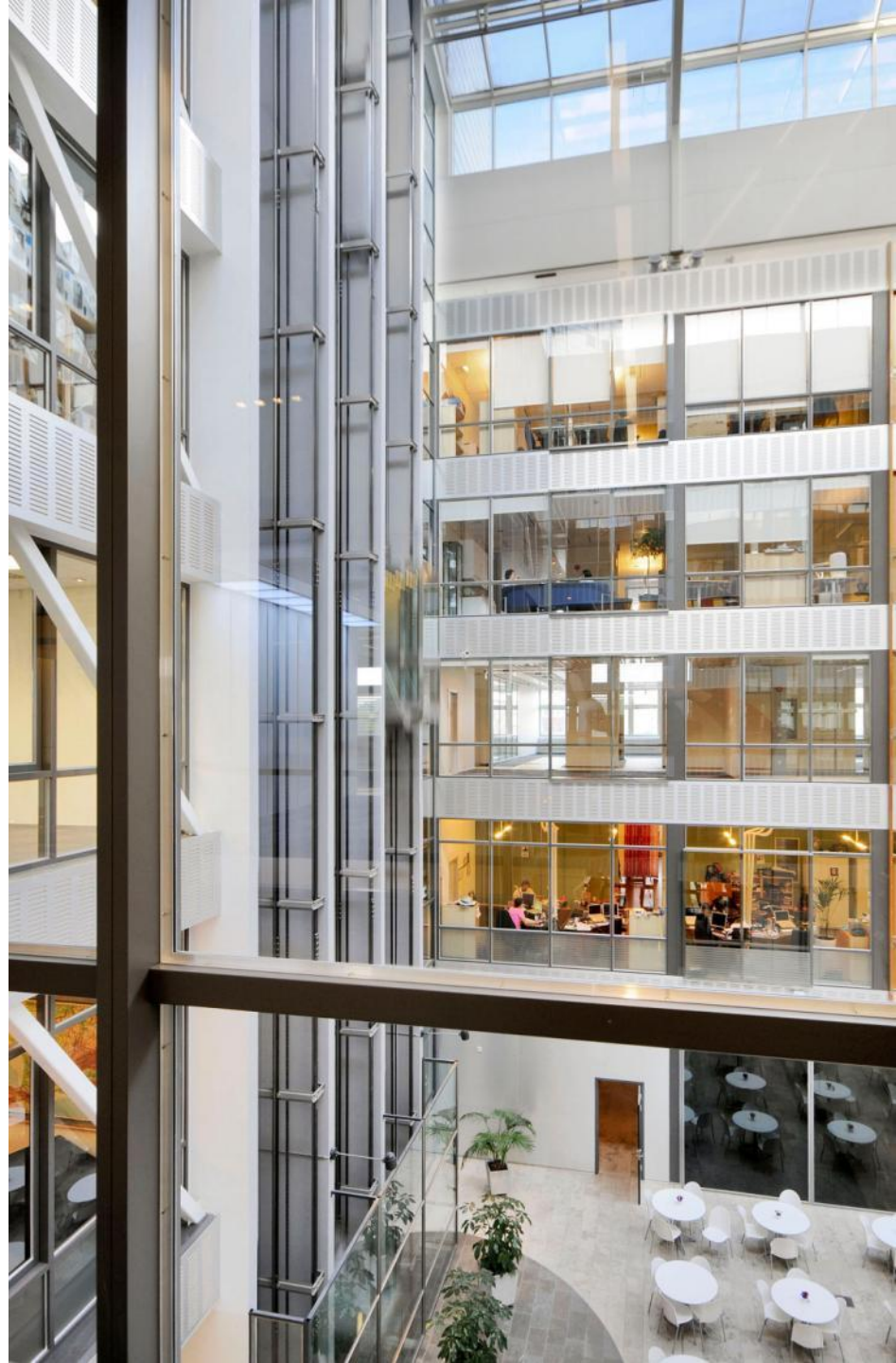
Finanschef

Moderator:

Jonas Andersson

Nordea

VASAKRONAN



AGENDA

Sammanfattning 2009

Hyres- och fastighetsmarknad

Vasakronan

Bokslutsrapport 2009

Finansiering

VASAKRONAN



Sammanfattning 2009

- Tagit marknadsandelar
 - Positivt omförhandlingsresultat
 - Ökad uthyrningsgrad
 - Ökad kundnöjdhet
- Renodlat verksamheten
 - Vasakronan Service Partner
 - Bostadsaktiebolaget Dombron
 - Enskilda fastighetstransaktioner





Kammarkollegiet
5 900 kvm



Tieto
14 700 kvm



Regeringskansliet
8 400 kvm



Försäljning 2 300 mkr

Förvärv 670 mkr

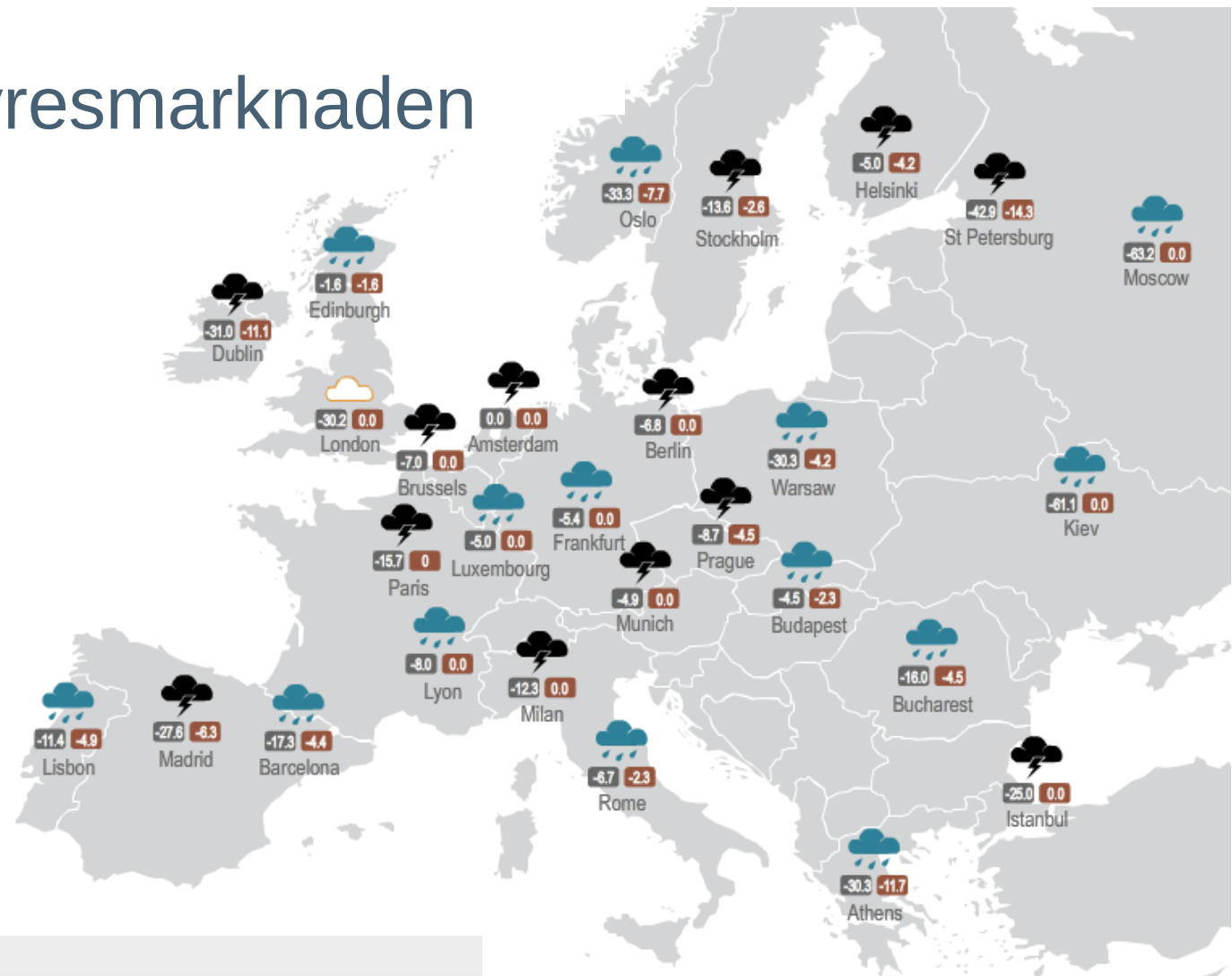


Investeringar i projekt 3 070 mkr

Hyres- och fastighetsmarknad



Lågtryck på hyresmarknaden i Europa...



Prime Rental Conditions



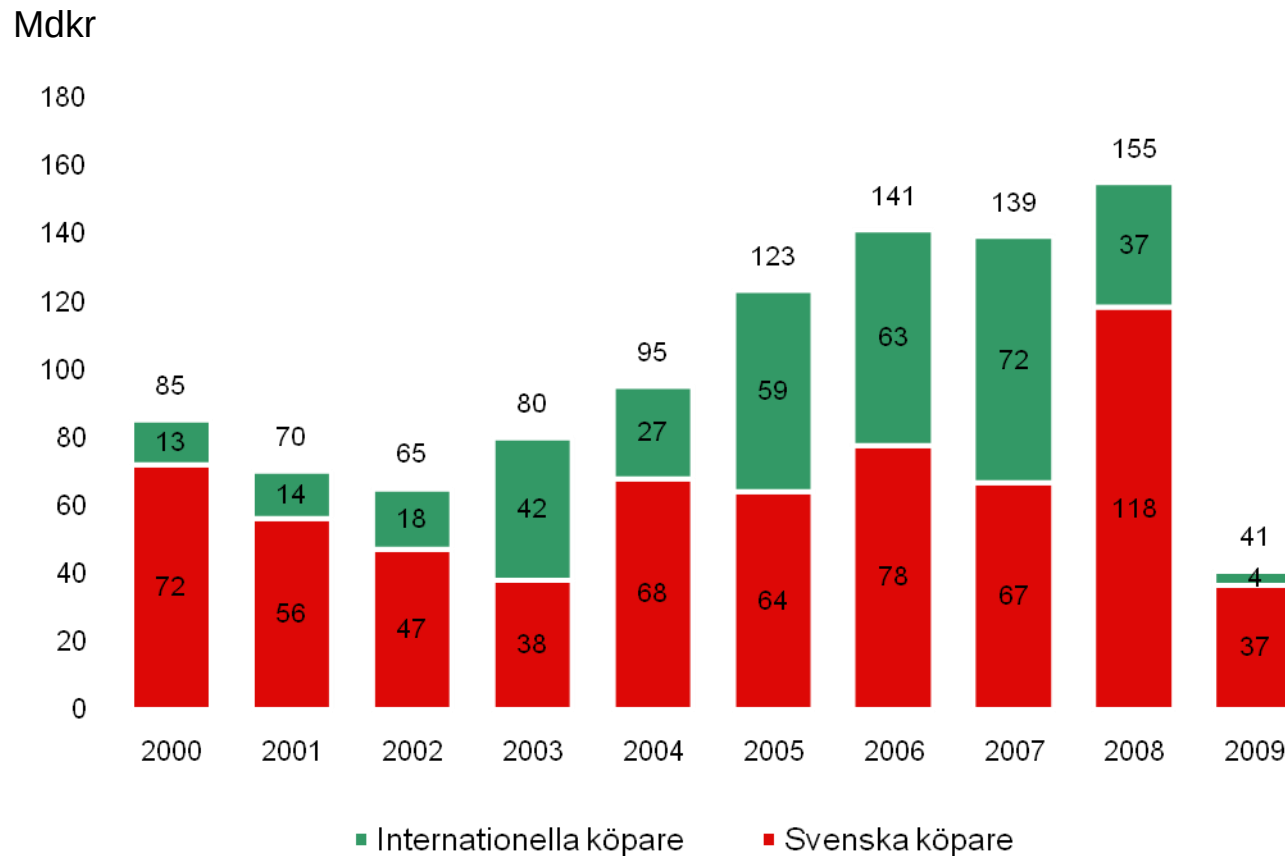
Prime rental % change year on year* Prime rental % change quarter on quarter**

All rental change based on local currency except Moscow, St Petersburg and Kiev in US\$, Warsaw, Prague and Budapest in Euros.

Källa: JLL, december 2009

VASAKRONAN

Låg transaktionsvolym och liten andel internationella investerare i Sverige 2009



Konjunkturindikator för det totala näringslivet

Läget inom näringslivet starkare än normalt

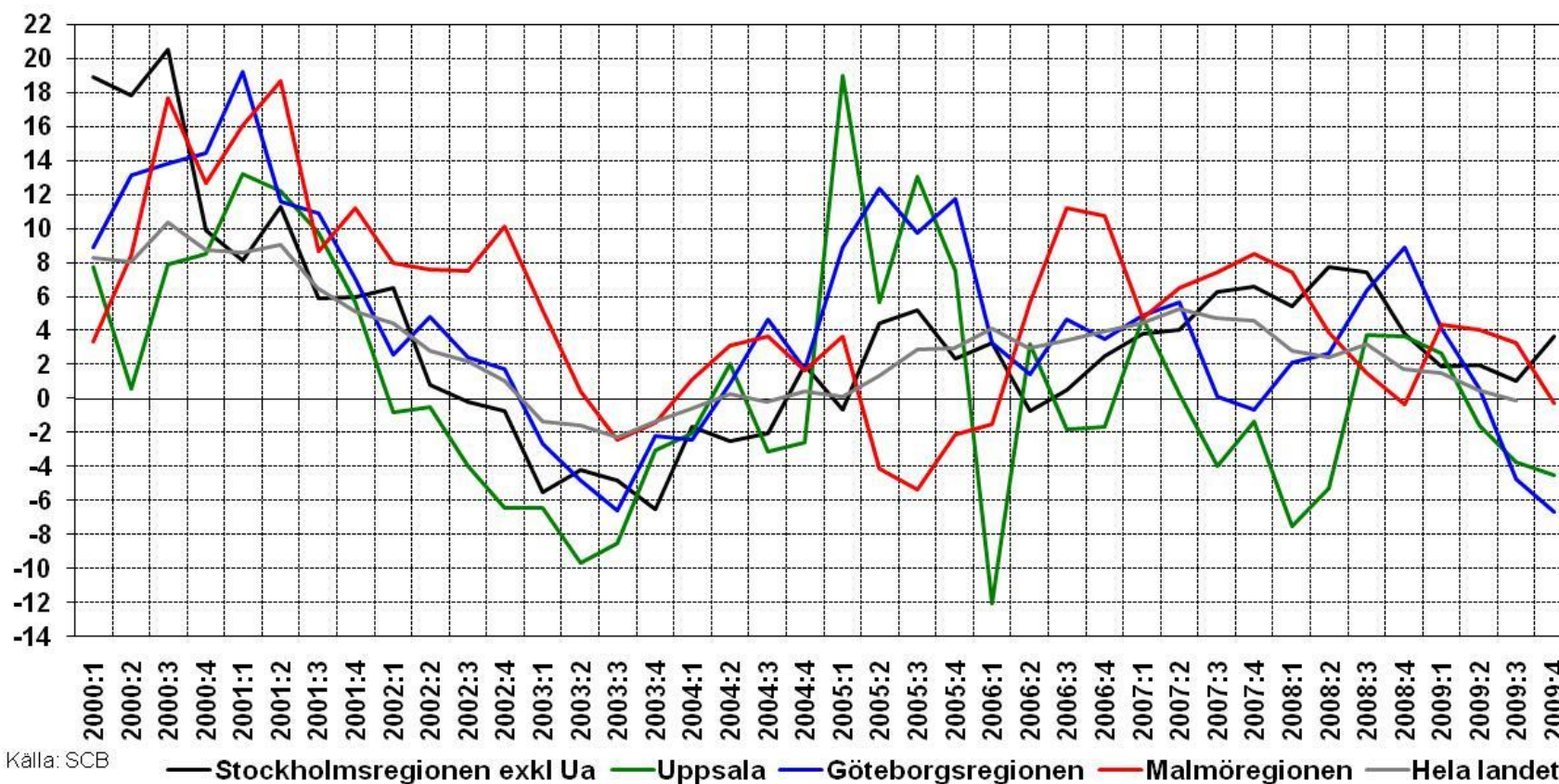


Kontorssysselsättningen

Stockholm har vänt upp - fortsatt avmattnig i övrigt och särskilt i Göteborg

Förändring av antal sysselsatta inom kontorsnäringsar 2000:1-2009:4
Kvartal jämfört med motsvarande kvartal föregående år

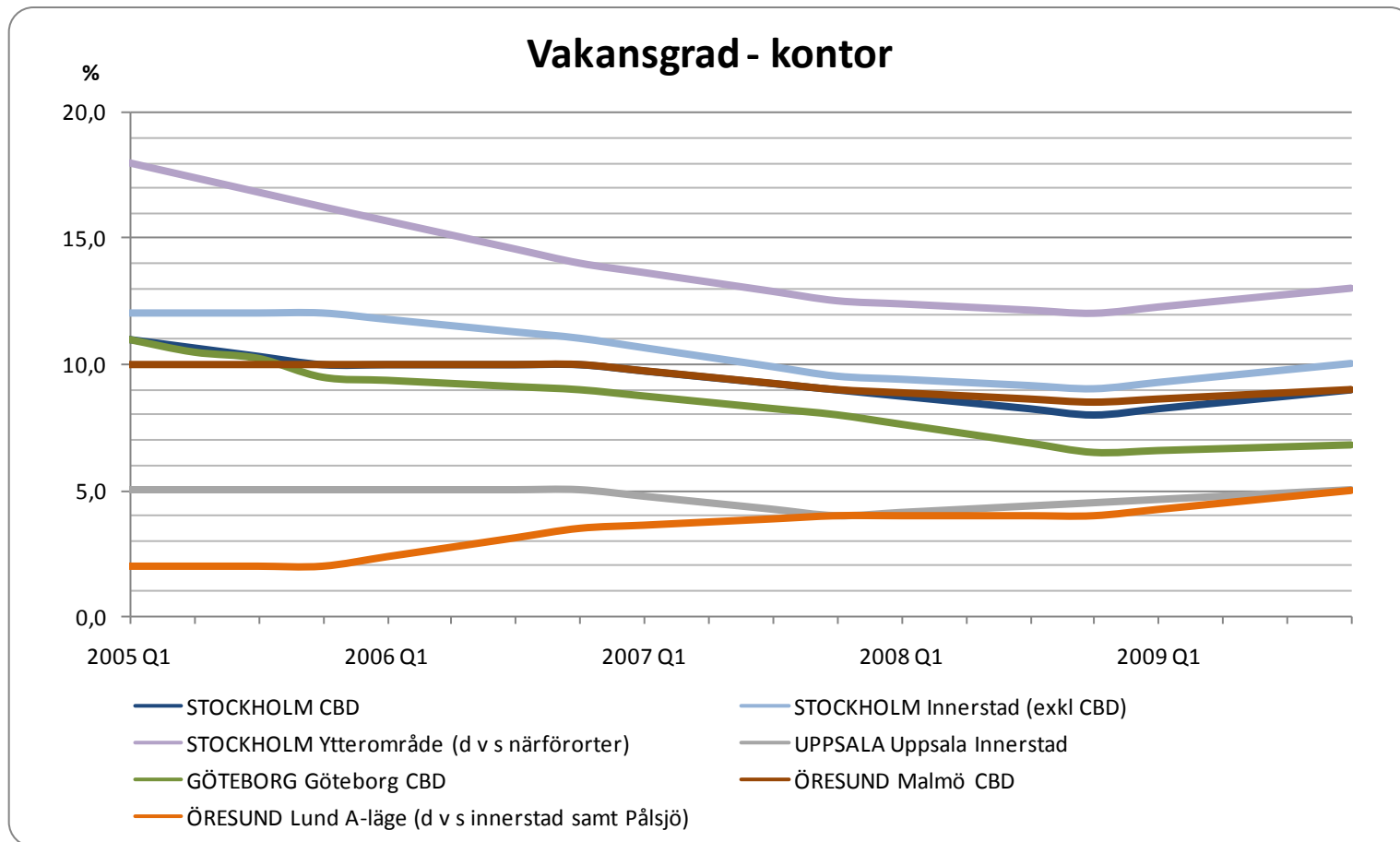
Procent



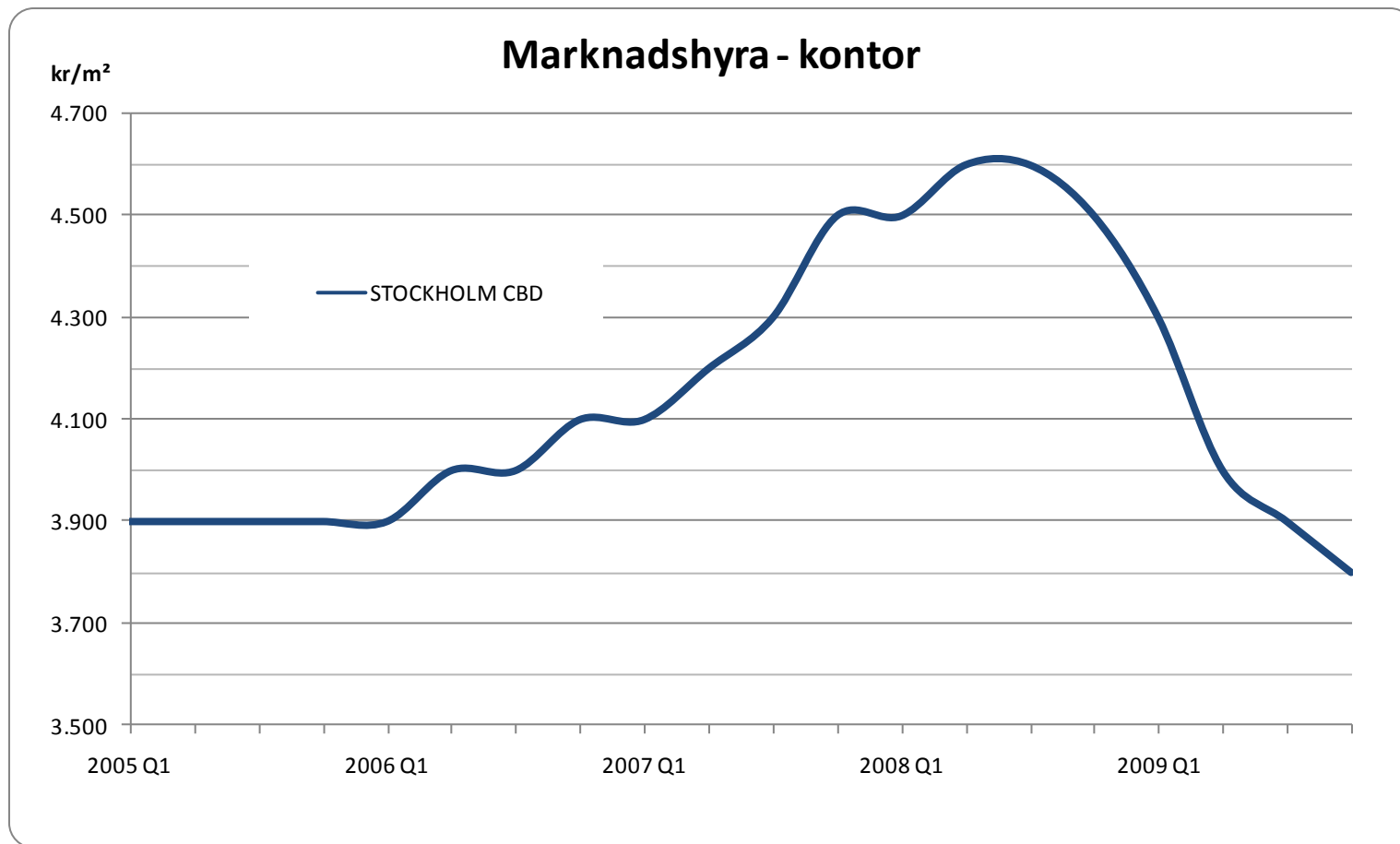
Källa: SCB

— Stockholmsregionen exkl Ua — Uppsala — Göteborgsregionen — Malmöregionen — Hela landet

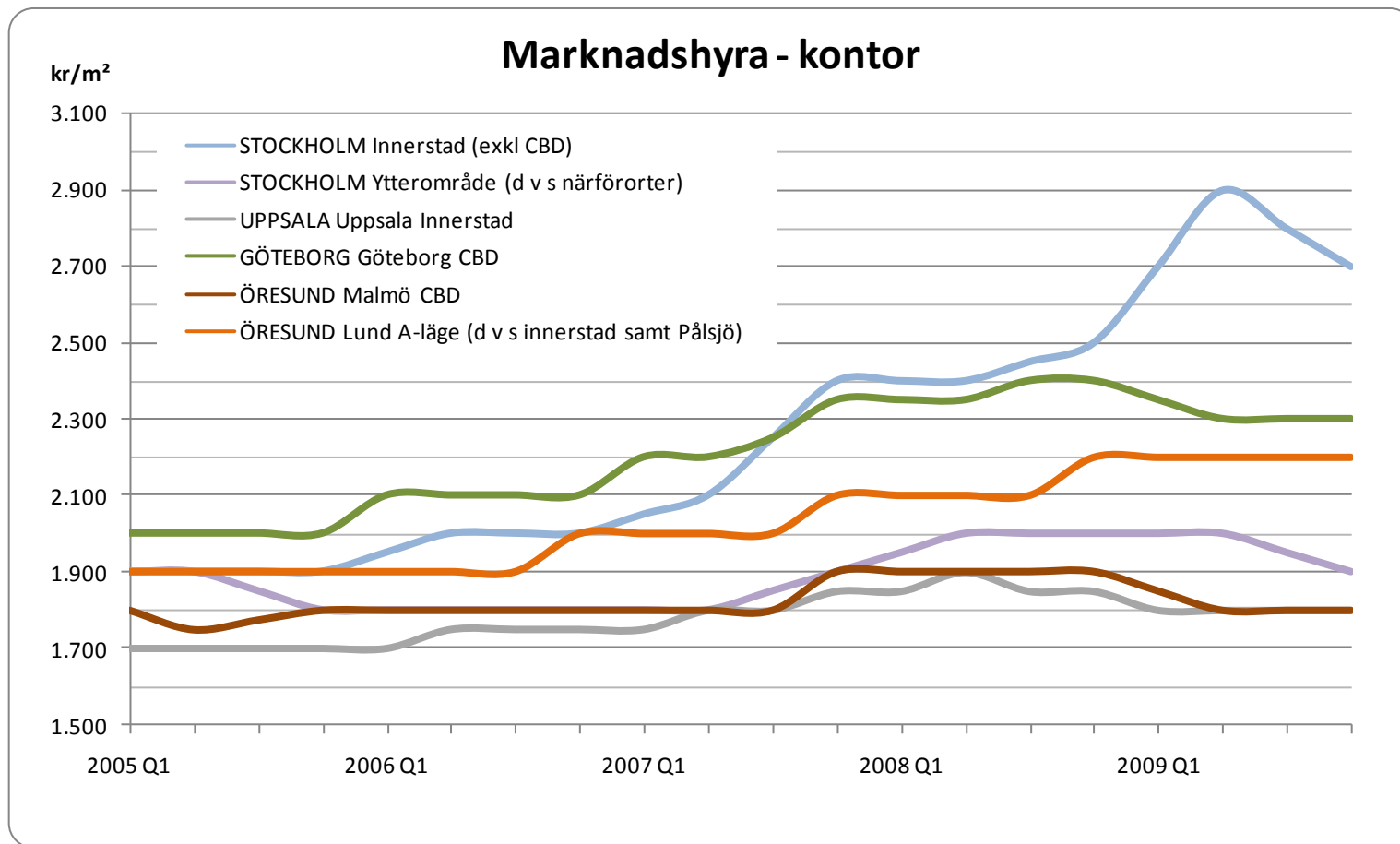
Hyresmarknadstrender – vakansgrader



Hyresmarknadstrender – Kontor Stockholm CBD



Hyresmarknadstrender – Kontor



Vasakronan



Vasakronan idag

▪ Marknadsvärde, mdkr	71,8
▪ Kontrakterad hyra, mdkr	5,9
▪ Antal fastigheter	288
▪ Antal anställda	461



Kontrakterad hyra
per geografisk marknad



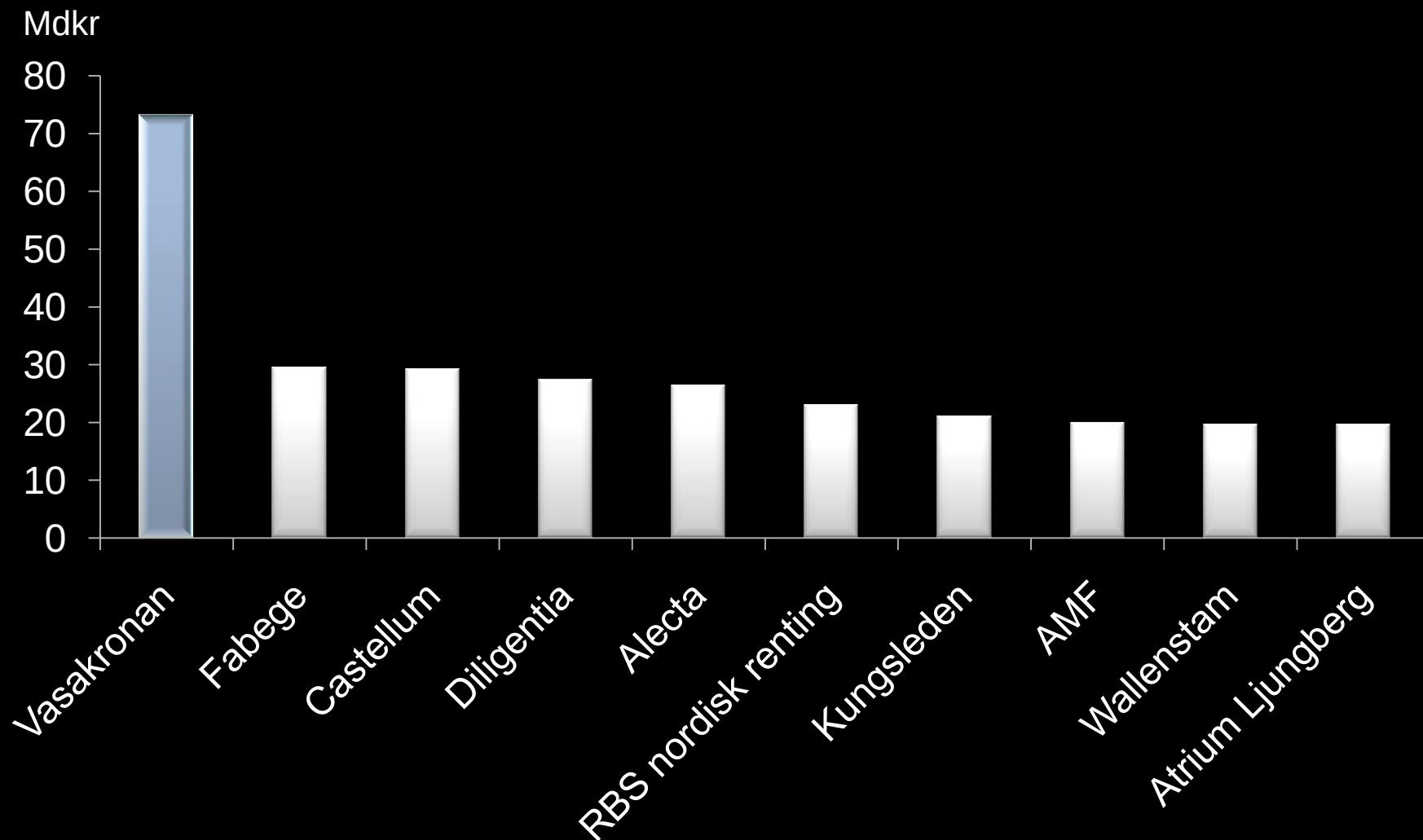
■ Stockholm, 63 %
■ Göteborg, 15 %
■ Uppsala, 13 %
■ Malmö/Lund, 9 %

Kontrakterad hyra
per fastighetskategori



■ Kontor, 65 %
■ Handel, 14 %
■ Övrigt, 11 %
■ Bostäder, 10 %

Sveriges i särklass största fastighetsbolag



Väl diversifierad kontraktportfölj

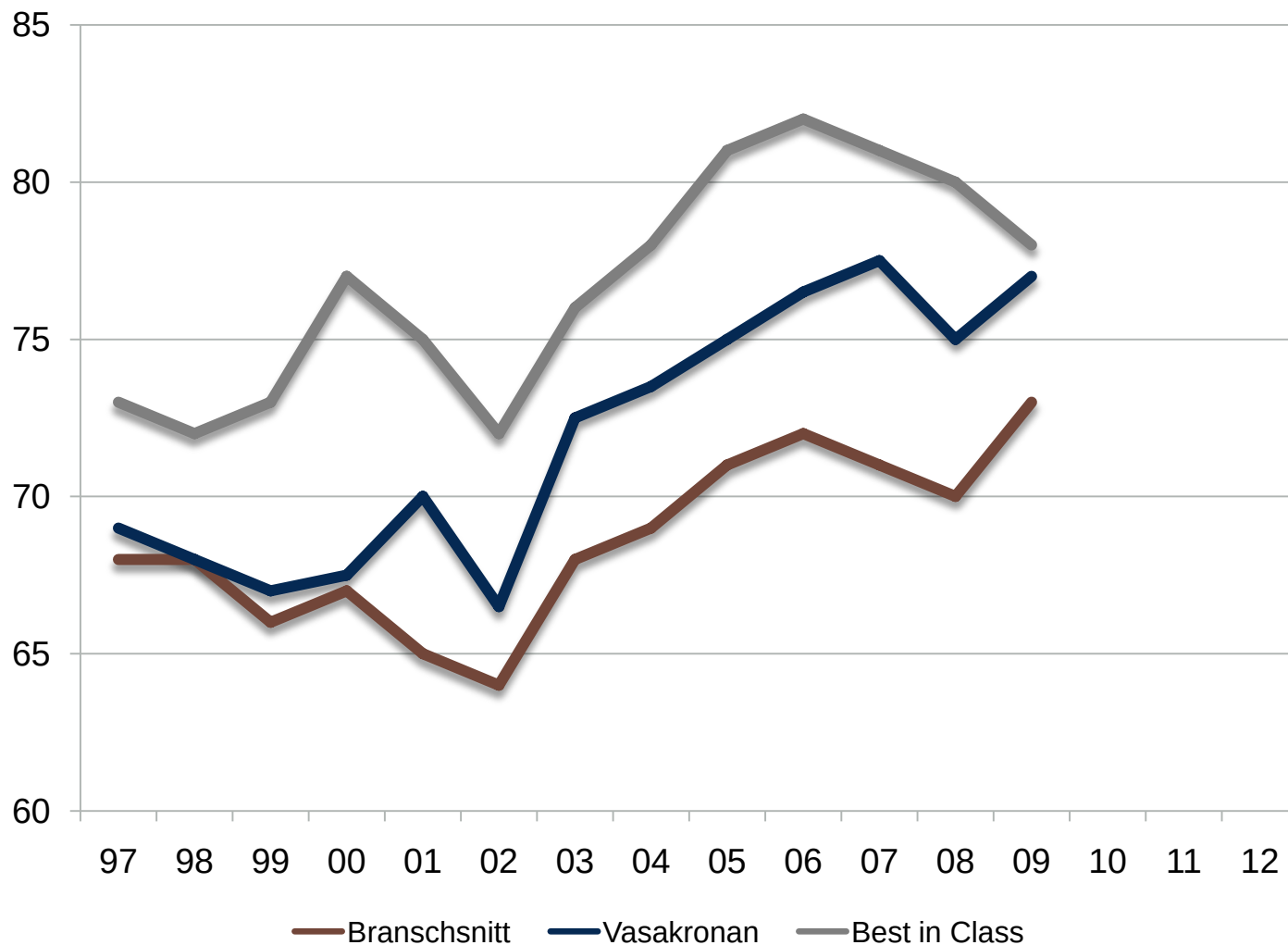
Största hyresgäster	Andel av kommersiell hyra, %
SEB	3
Försäkringskassan	3
Rikspolisstyrelsen	3
Posten	2
Ericsson	2
Sony Ericsson	2
H&M	1
Logica	1
If Skadeförsäkring	1
Skatteverket	1
10 största hyresgäster	19

Bransch	Andel av kommersiell hyra, %
Offentlig verksamhet	26
Tjänster	20
Konsumentvaror	17
Finans	10
IT	7
Telekom	5
Övrigt	6
Hälsovård	3
Industri	3
Media och underhållning	3
	100

Genomsnittlig löptid kommersiella kontrakt 4,3 år

VASAKRONAN

Högre kundnöjdhet enligt NKI

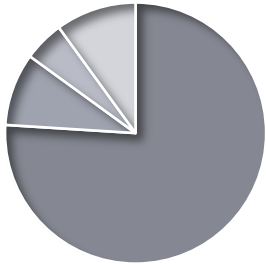


Egen personal i förvaltningen



Stockholm

Kontrakterad hyra

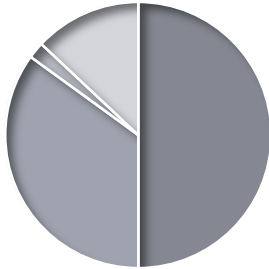


- Kontor 76%
- Handel 9%
- Bostäder 5%
- Övrigt 10%



Göteborg

Kontrakterad hyra

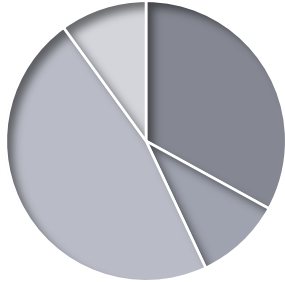


- Kontor 50%
- Handel 35%
- Bostäder 2%
- Övrigt 13%

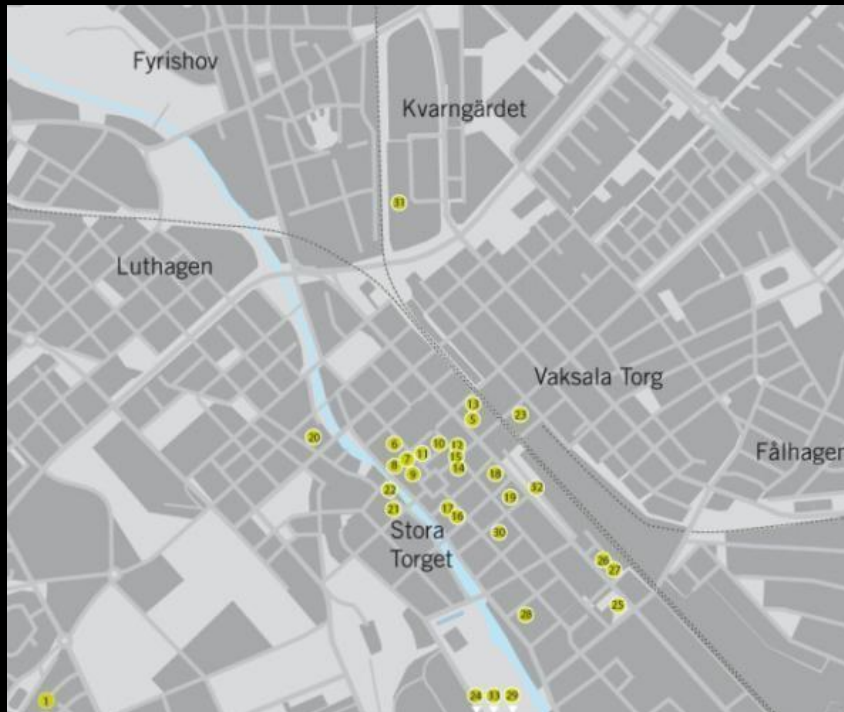


Uppsala

Kontrakterad hyra

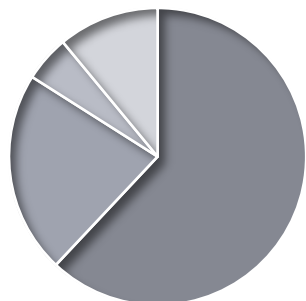


- Kontor 33%
- Handel 10%
- Bostäder 47%
- Övrigt 10%

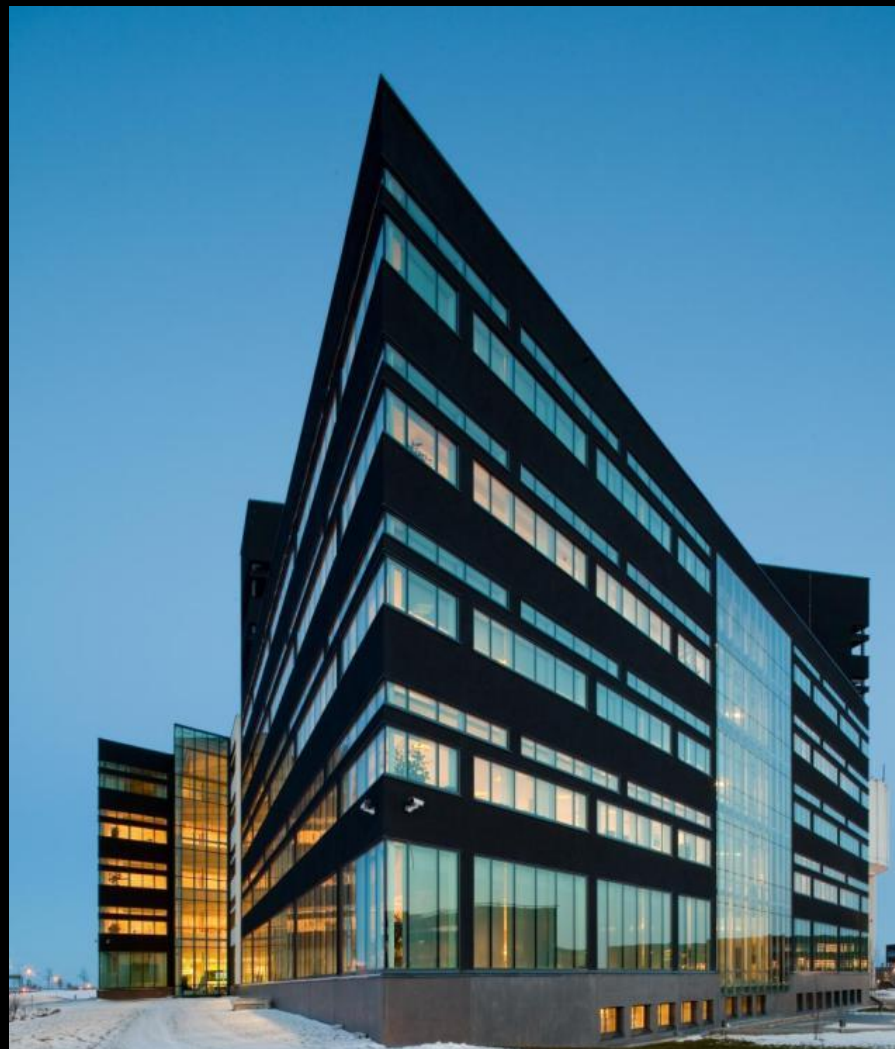


Malmö / Lund

Kontrakterad hyra



- Kontor 62%
- Handel 22%
- Bostäder 5%
- Övrigt 11%



Vasakronan 2010

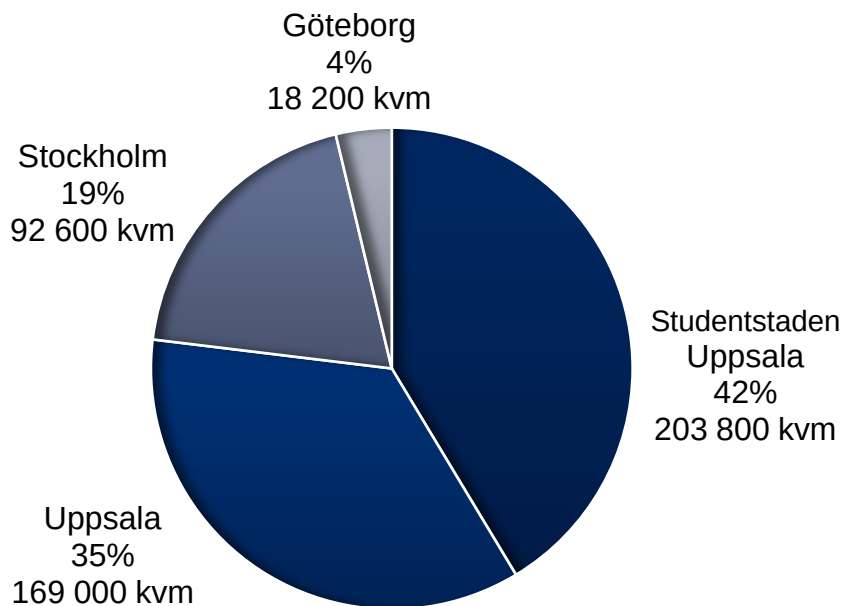


Renodling

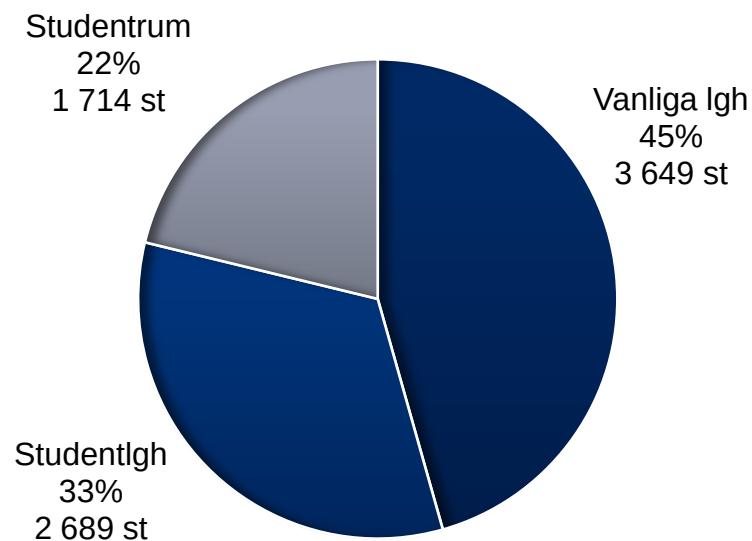


Dombbron i siffror

Fördelning per stad



Fördelning av antalet lägenheter



484 000 kvm fördelat på 8 100 lägenheter

Förvärv av kontor och butiker på prioriterade orter





Varumärkesarbete

Ytterligare steg
inom miljöarbetet



Effektivisering



Bokslutsrapport 2009



Sammanfattning jan-dec 2009

- Ökade hyresintäkter
- Ökad uthyrningsgrad
- Bättre räntenetto
- Förbättrat resultat
Före skatt och värdeförändring
- Negativ värdeförändring fastigheter



Hyresintäkter

Utfall 2009 (jämfört med proforma 2008)	Mkr	Förändring mkr	Förändring %
Jämförbart bestånd	4 973	+149	+3
Beståndsförändringar, projektfastigheter	892	+ 149	+2
Hyresintäkter	5 865	+ 298	+ 5



Driftnetto

Utfall 2009 (jämfört med proforma utfall 2008)	Mkr	För- ändring mkr	För- ändring %
Jämförbart bestånd	3 200	-5	0
Beståndsförändringar, projektfastigheter	607	+39	+1
Driftnetto	3 807	+ 34	+ 1



Ökad uthyrningsgrad under året

	2009-12-31	2008-12-31
Uthyrningsgrad, %	92,5	91,5

Ort	2009-12-31	2008-12-31
Stockholm	90	89
Göteborg	97	97
Uppsala	97	96
Öresund	96	97



Hög kundlojalitet

80% av förfall har återköpts med positivt omförhandlingsresultat

	Mkr	Omförhandlings- resultat %
Återköp	885	0,7

	Mkr	Intäktspåverkande 2009, mkr
Nyuthyrning	424	60



Rättscentrum Göteborg



The View Stockholm



Stor projektportfölj – hög uthyrningsgrad

Fastighet	Total investering mkr	Nedlagd kostnad mkr	Lokalarea kvm	Färdigställt	Uthyrningsgrad area, %
Gasklockan 3 (Rättscentrum), Malmö	1 000	65	58 000	Juli 2013	100
Heden 42:1 (Rättscentrum), GBG	820	740	43 000	Jan 2010	100
Heden 42:4 mfl (Kriminalvården), GBG	710	513	29 000	Dec 2011	100
Modemet 1, Kista	500	368	20 000	Jun 2010	100
Riga 2, Värtahamnen	540	356	30 000	Jun 2010	80
Svea Artilleri, etapp 1, Östermalm	460	448	19 000	Jun 2010	98
Spektern 13, etapp 1-3, Hamngatan	320	102	30 000	Juni 2011	69
Pennfäktaren 11, Vasagatan	300	218	13 000	Jan 2010	56
Jakob Större, The View, Regeringsgatan	280	253	28 000	Jun 2010	85
Sicklaön 13:82, Nacka Strand	150	1	6 800	Sept 2011	100
Bladet 3, IF-huset Solna	150	18	32 000	Dec 2012	100
Päronet 17, Lund	111	111	4 200	Jan 2010	92
SUMMA	5 341	3 193			92
Upparbetandegrad:		60%	Uthyrningsgrad Q3:		90

Räntenetto

Jan-dec 2009 (jämfört med proforma jan-dec 2008)	Mkr	Förändring mkr
Förändring beroende på lägre ränta		383
Förändring beroende på större låneportfölj		-68
Räntenetto	-1 320	315

Genomsnittlig ränta 31 dec 2009 3,0 procent
Refinansieringsränta 31 dec 2009 1,9 procent



Nyckeltal

Januari - december

	2009	2008 proforma
Överskottsgrad, %	65	68
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,2

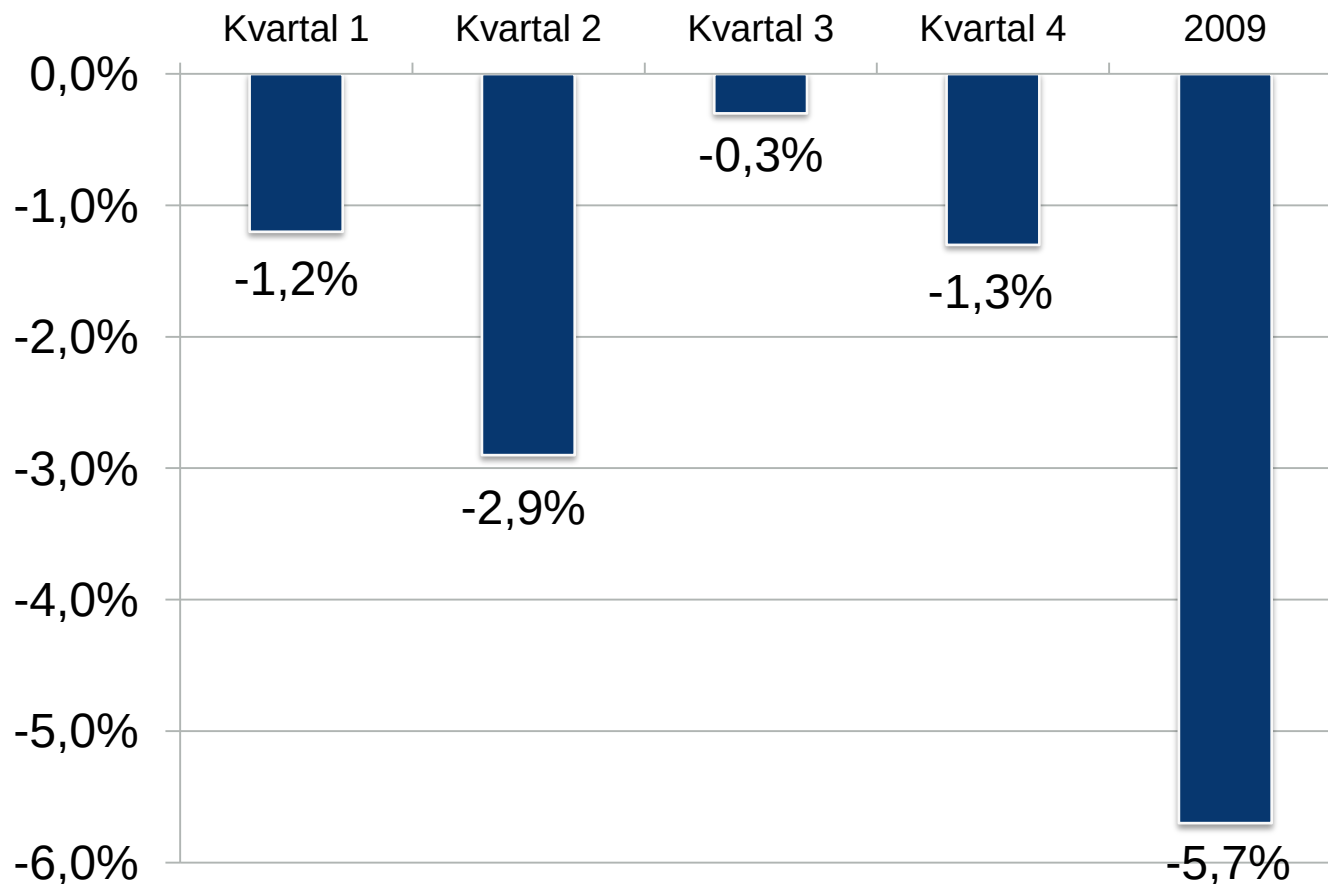


Resultat i sammandrag

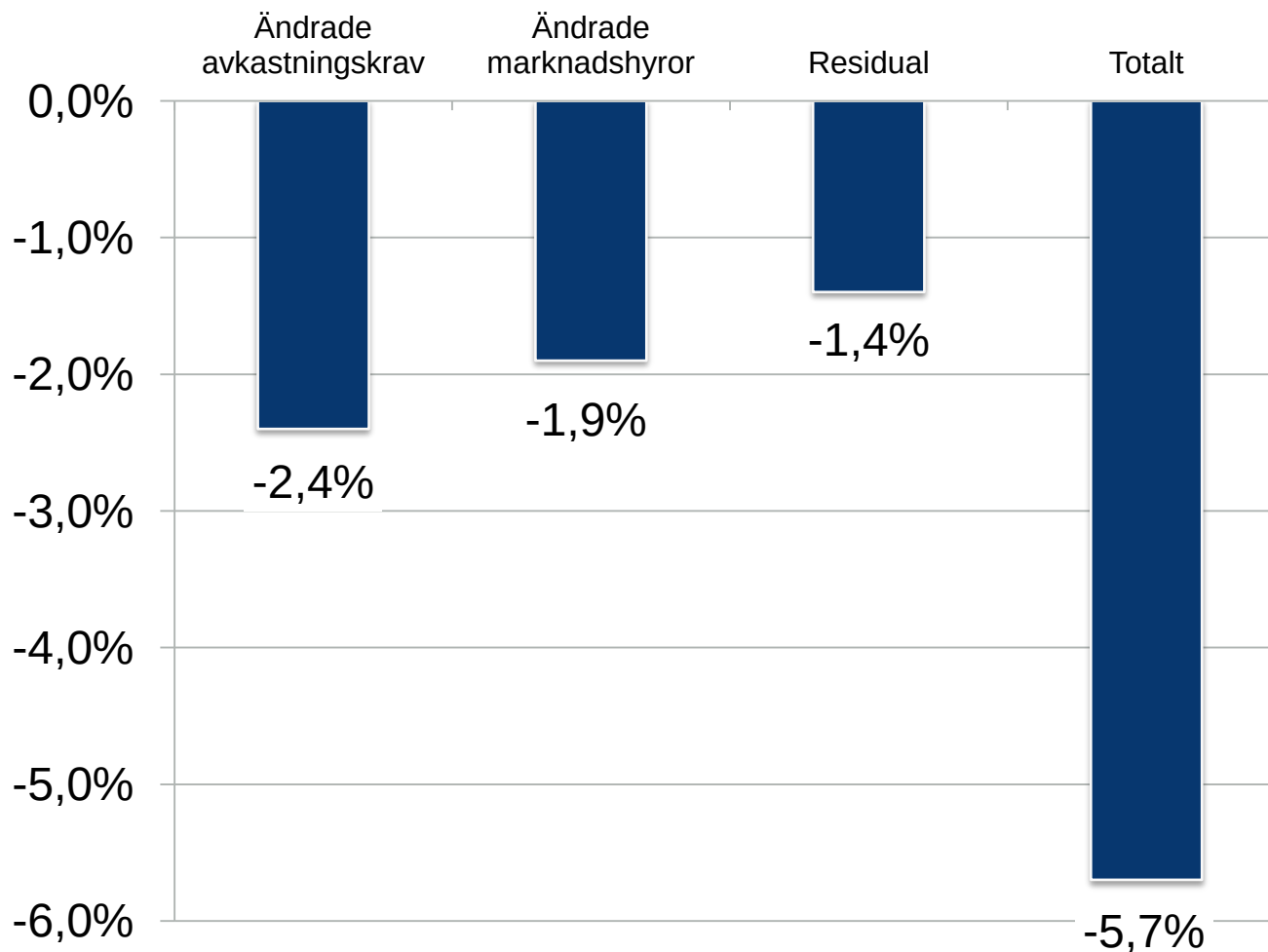
Januari - december

Mkr	2009	Proforma 2008	Förändring, mkr
Hysesintäkter	5 865	5 567	+298
Driftnetto	3 807	3 773	+34
Räntenetto	-1 320	-1 635	+315
Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar och avyttrad goodwill	2 314	1 948	+366
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4 117	-2 590	-1 587
Årets resultat	-1 354	43	-1 397

Orealiserad värdeförändring uppgår till – 4 369 mkr



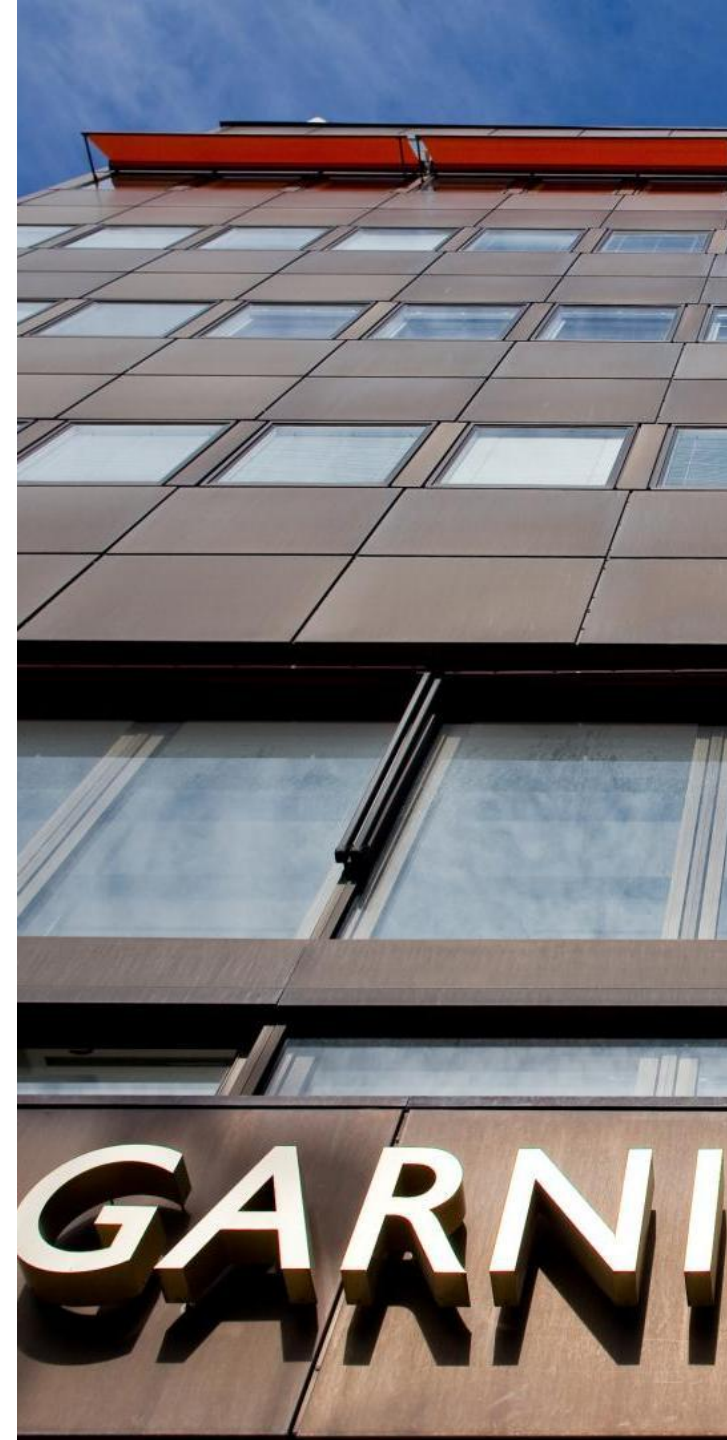
Orealiserad värdeförändring uppgår till – 4 369 mkr



Fastighetsvärde

	Mkr
Fastighetsvärde 2008-12-31	74 252
Investeringar	3 069
Försäljningar	-2 089
Förvärv	642
Orealiserad värdeförändring	-4 369
Marknadsvärde joint ventures	279
Fastighetsvärde 2009-12-31	71 784

- Hela fastighetsbeståndet har värderats externt
- Värdeförändring -5,7%



Balansräkning

Mkr	2009-12-31	2008-12-31	Förändring mkr
Goodwill	2 334	2 421	-87
Förvaltningsfastigheter	71 784	74 252	-2 468
Övriga anläggningstillgångar	1 133	956	177
Kortfristiga fordringar	1 119	776	343
Likvida medel	290	2 238	-1 948
Summa tillgångar	76 660	80 643	-3 983
Eget kapital	24 763	27 288	-2 525
Uppskjuten skatteskuld	6 177	7 078	-901
Räntebärande skulder	40 439	41 743	-1 304
Ej räntebärande skulder	5 281	4 534	747
Summa eget kapital och skulder	76 660	80 643	-3 983

Nyckeltal

31 december

	2009	2008
Belåningsgrad (%)	56	53
Soliditet (%)	32	34



Kassaflöde

Januari - december

Mkr	2009
Löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	2 101
Investeringsverksamheten	-1 420
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	582
Utdelning	-1 073
Kassaflöde före finansiering	-491



Prognos 2010

Prognosen för 2010 är ett resultat
före skatt och exklusive värdeförändringar
i nivå med resultatet för 2009 (2,3 mdkr).

Med ett oförändrat fastighetsbestånd.



Finansiering



Vasakronan

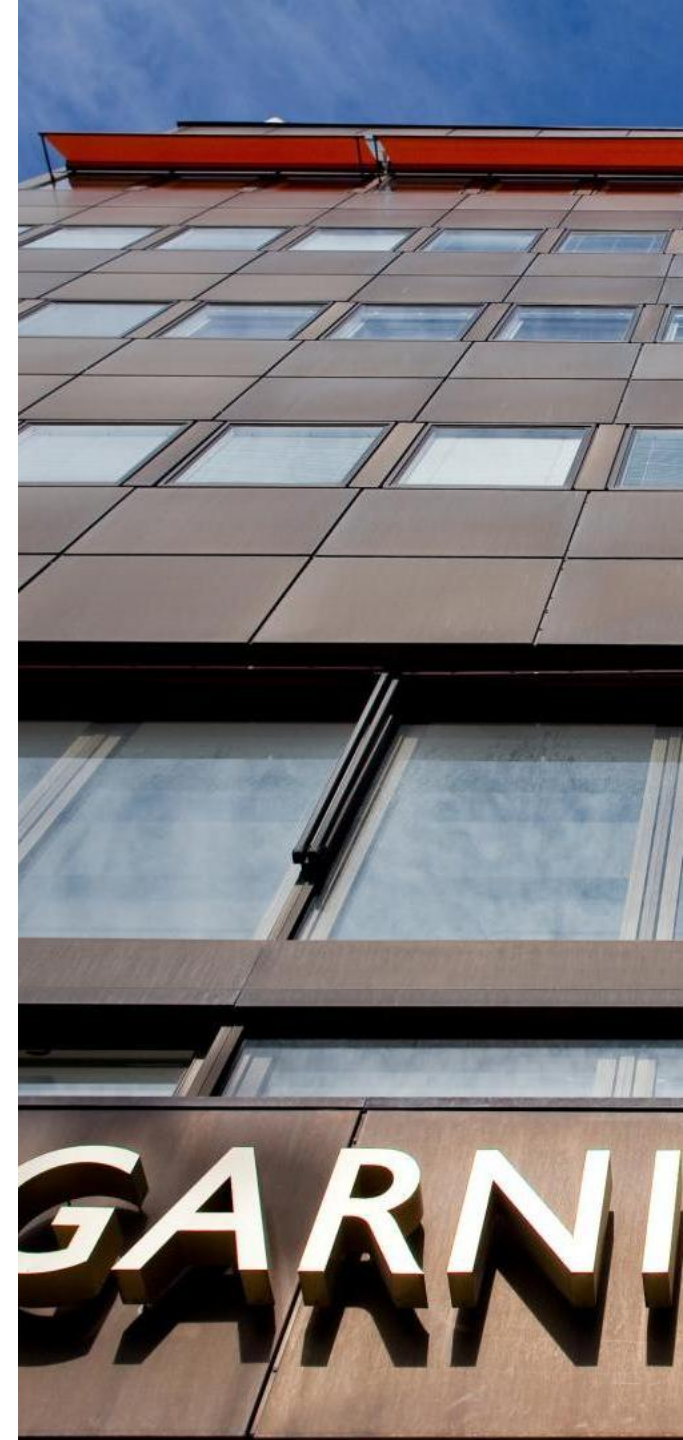
En stark finansiell motpart

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



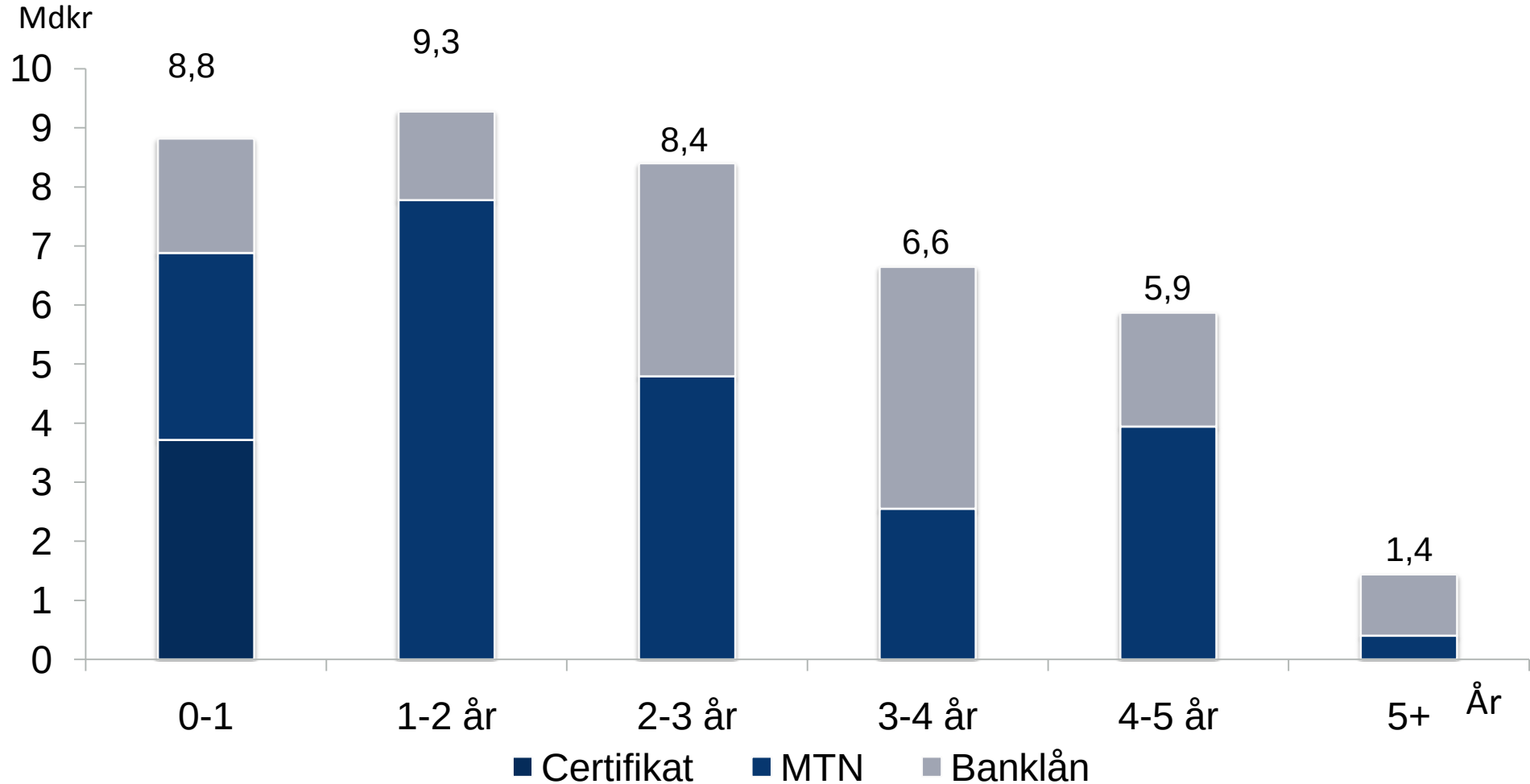
Vasakronans skugggrating

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



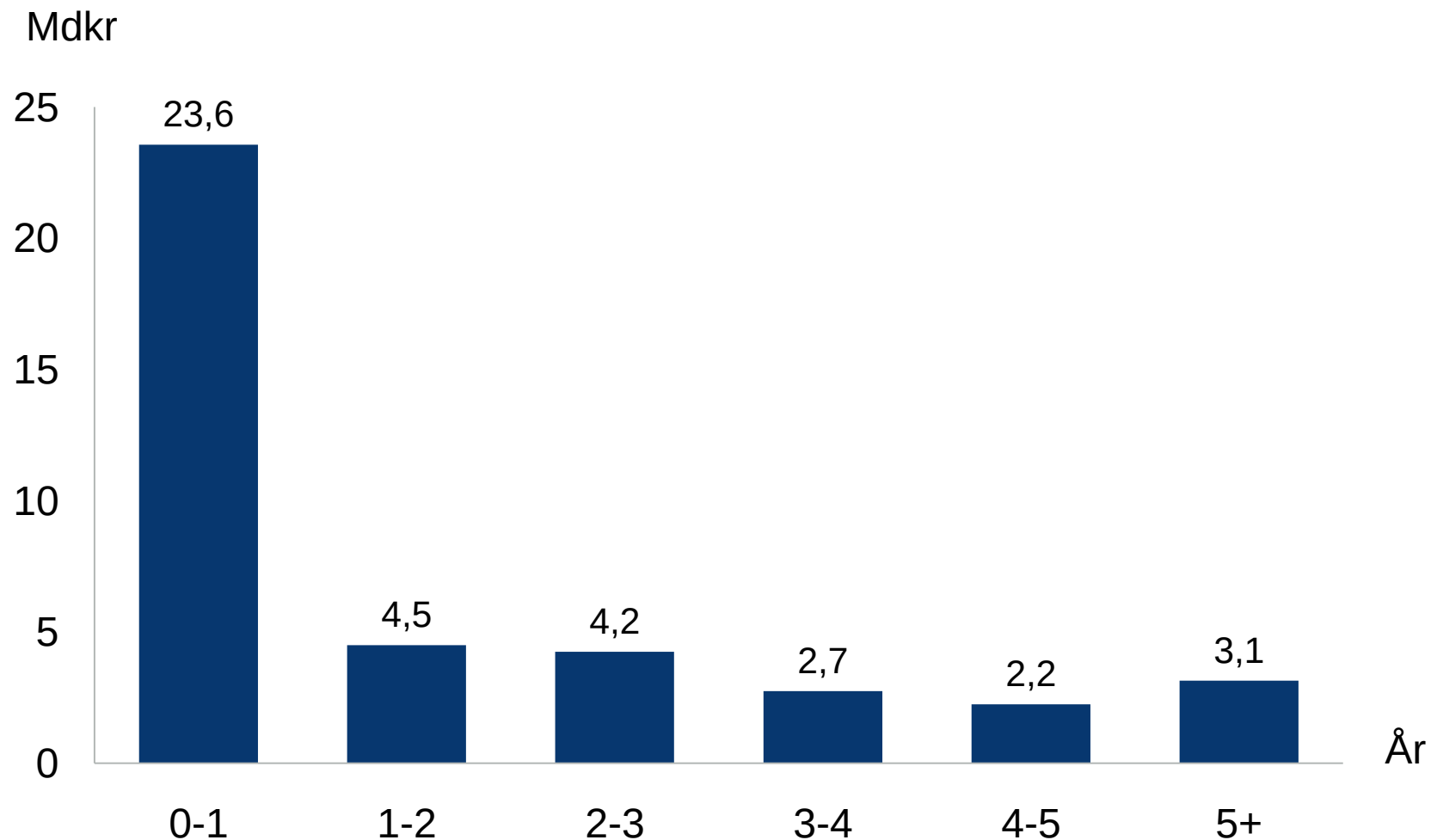
Kapitalbindning 2009-12-31

Genomsnittlig kapitalbindning 2,5 år



Räntebindning 2009-12-31

Genomsnittlig räntebindningstid 1,7 år



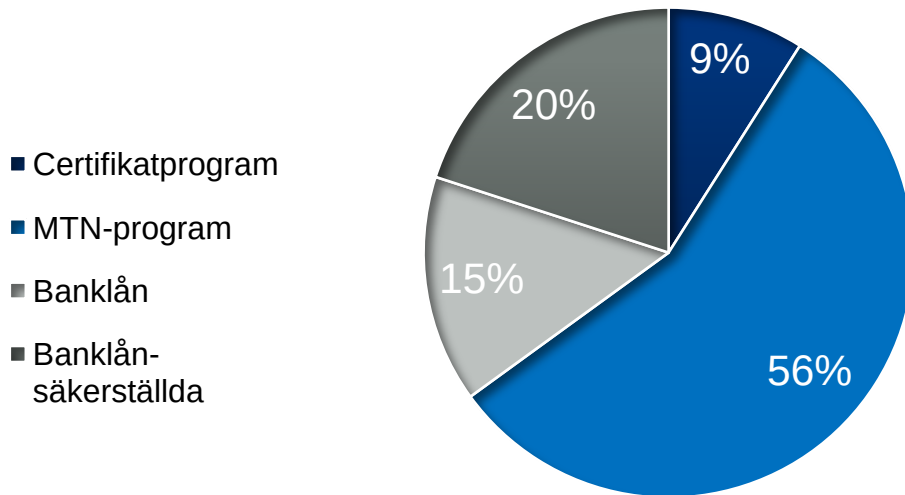
Räntebindning – begränsad risk vid ränteuppgång

	2009-12-31	2008-12-31
Räntebindning, år	1,7	1,9
Räntebindningsförfall 12 mån, %	58	56
Räntehöjning 12 mån forwardkurvan, mkr	87	-

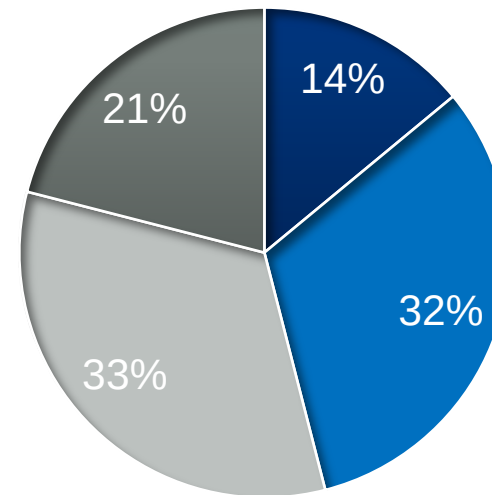


Ökad andel kapitalmarknadsfinansiering

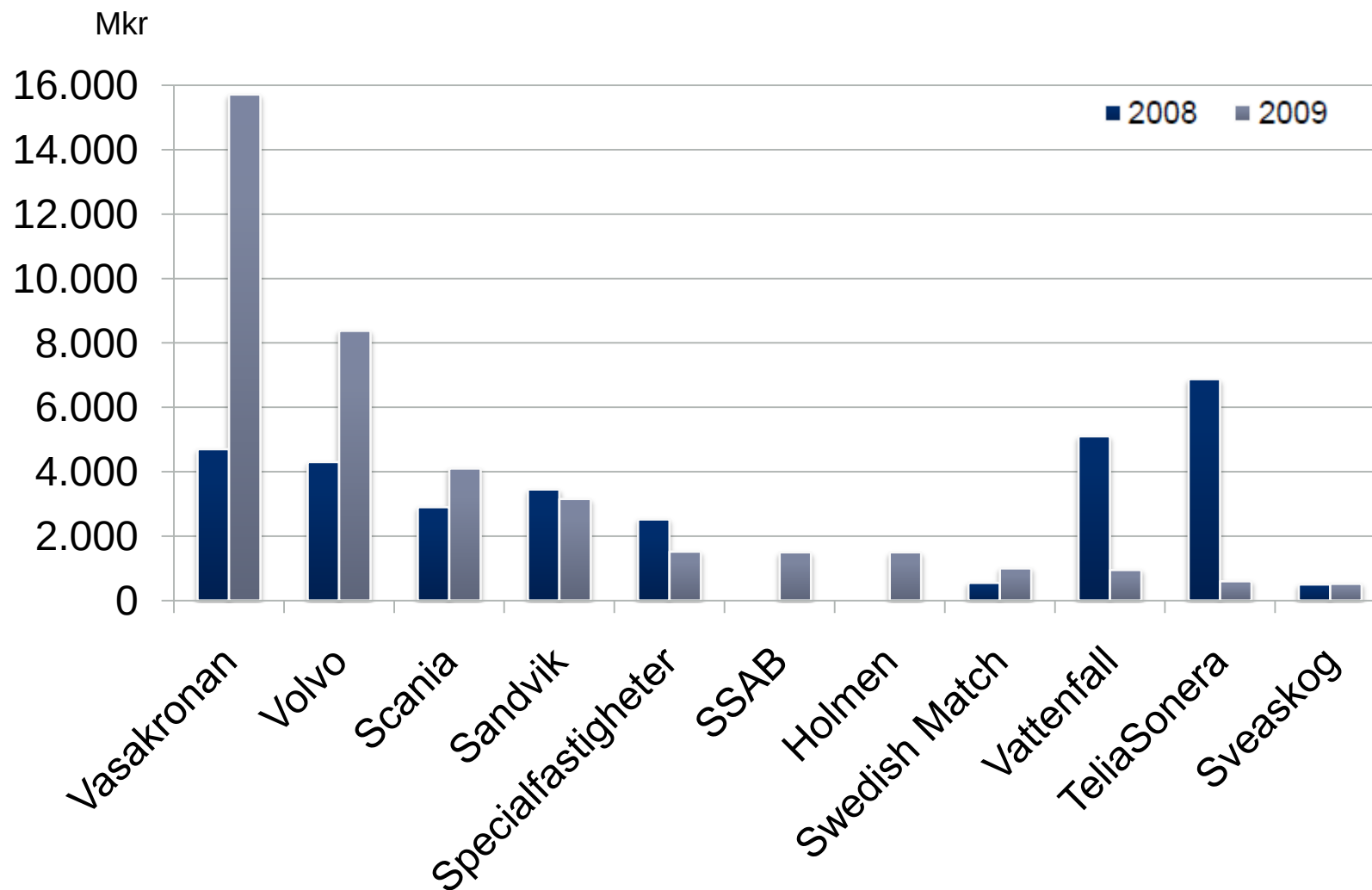
Finansieringskällor
2009-12



Finansieringskällor
2008-12



Största MTN emittenten 2009

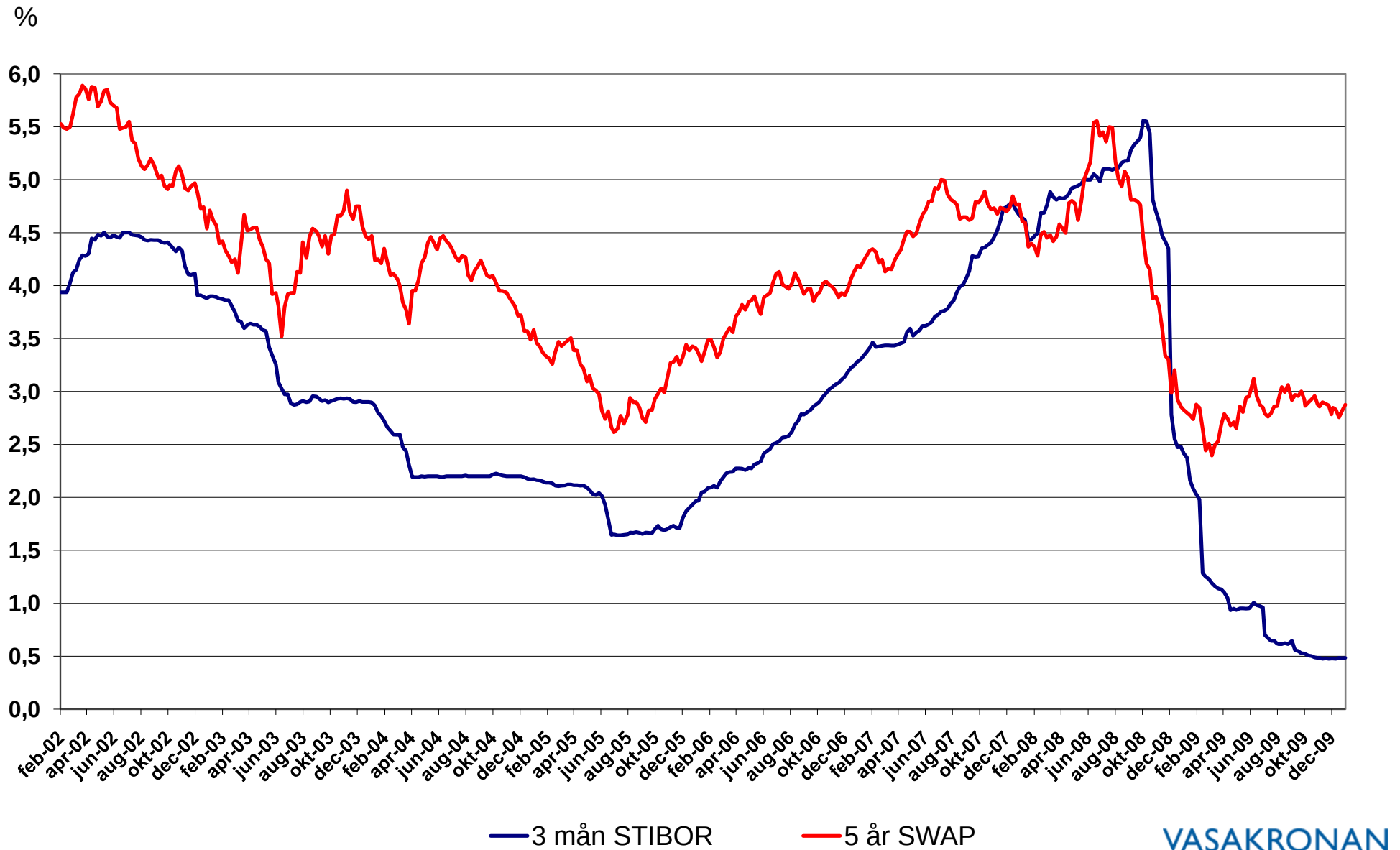


Finansieringskällor 2009-12-31

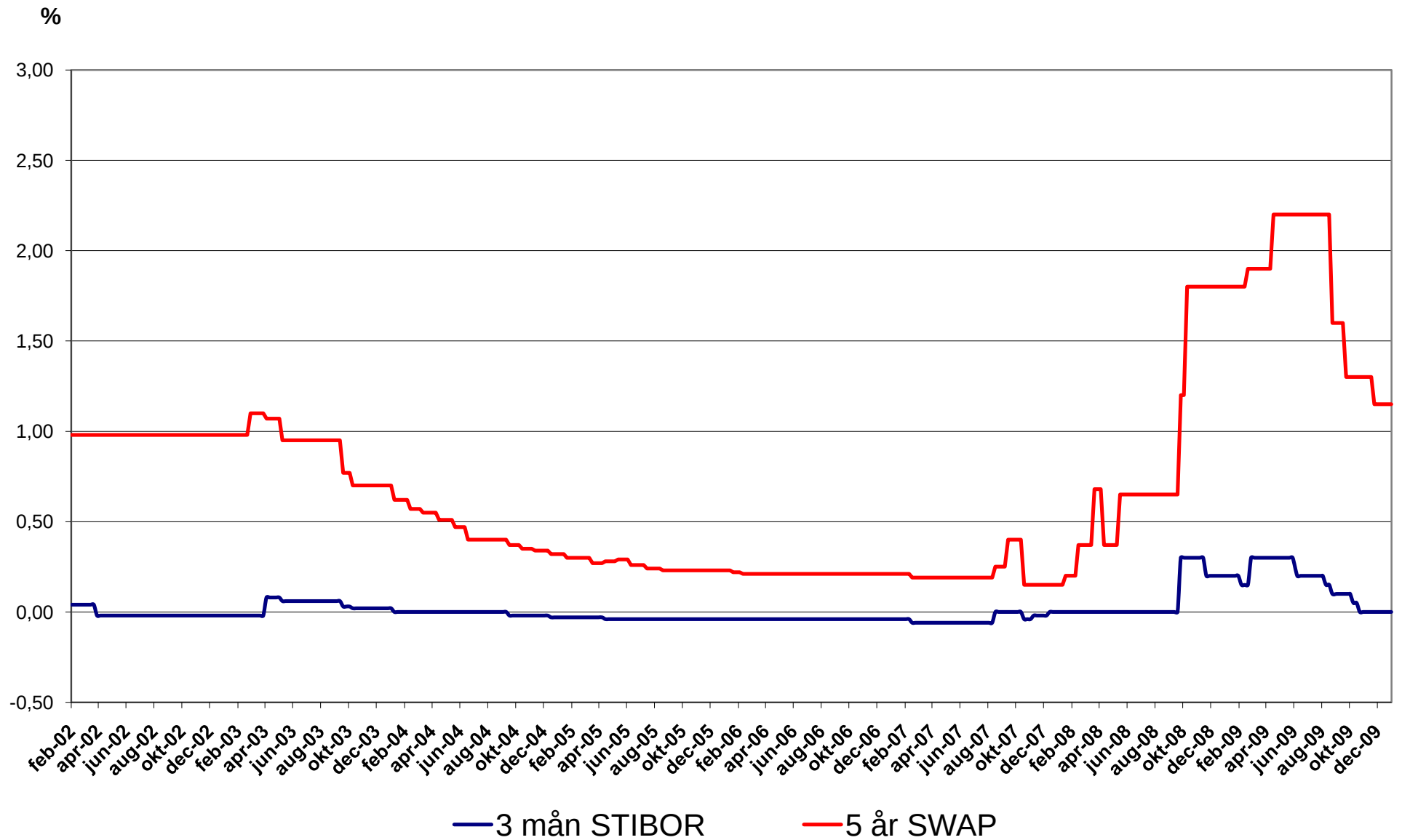
Diversifiering med goda reserver

Mkr	Låneram	Utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	3 717	9
MTN-program	25 000	22 622	56
Banklån	5 938	5 938	15
Banklån – säkerställda	8 162	8 162	20
Bindande kreditlöften	13 050	-	-
Totalt		40 439	100

Sänkta marknadsräntor



Sänkta kreditspreadar för Vasakronan



Strategi

- Ytterligare diversifiering
 - Komplettera den svenska kapitalmarknaden - Norge
 - Öka säkerställd finansiering (pantbrev och aktier i db)
- Kontinuerliga obligationsemissioner
 - Frekventa emissioner och mindre belopp istället för benchmark transaktioner
- Kommunikation
 - Transparent och aktiv information
 - Hög tillgänglighet
 - Kreditanalyser publiceras på hemsidan

Sammanfattning

- Attraktiva fastigheter
 - Moderna och välbelägna fastigheter på tillväxtorter
 - Stor projektportfölj med hög uthyrningsgrad
- Stabilt bolag
 - Lång löptid i diversifierad kontraktportfölj
 - Diversifierad finansiering med goda reserver
 - Starkt varumärke och marknadsledare
- Starka ägare
 - 1-4 AP-fonderna
 - Ägarklausul 51 procent

VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld