

ÅRSSTÄMMA 2011



Wallenstam 

VÄLKOMMEN TILL ÅRSSTÄMMA 2011

AGENDA:

- En kort presentation av Wallenstam
- Resultat 2010
- Wallenstamaktien
- Våra marknader
- Första kvartalet 2011
- Framtida projekt
- Sammanfattning



DET HÄR ÄR WALLENSTAM

- 300 fastigheter
- Stockholm, Göteborg, Helsingborg
- Bedömt hyresvärde Mdr: 1,5
- Fastighetsvärde, Mdr: 24
- Uthyrningsbar yta, miljoner kvm 1,3
- Uthyrningsgrad, % 98

1944
satte vi spaden i marken



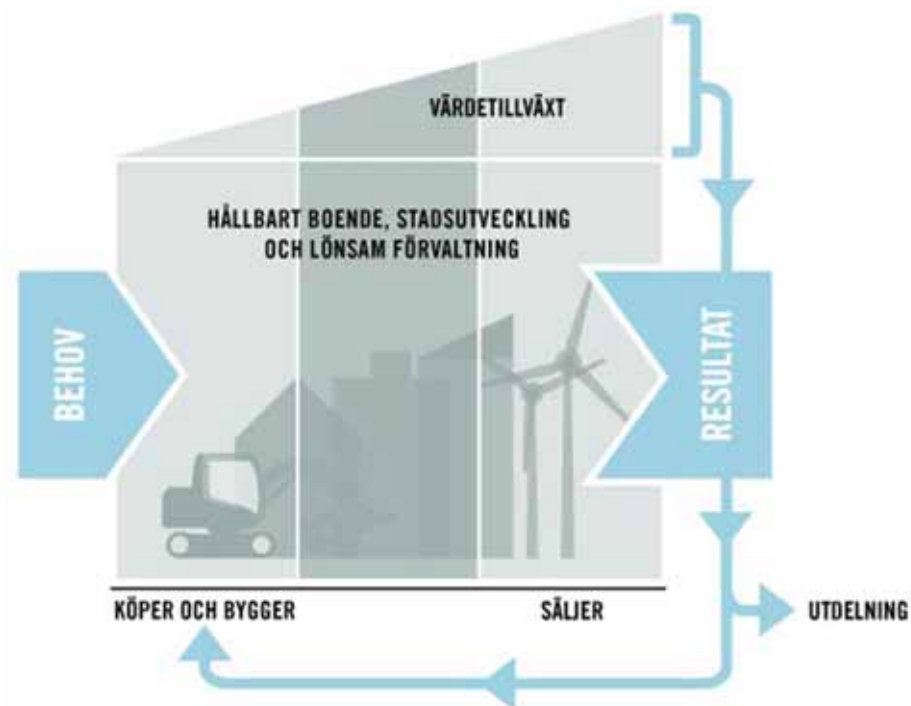
AFFÄRSIDÉ

Att köpa, bygga, utveckla samt sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag.



ETT UTVECKLANDE FASTIGHETSBOLAG

AFFÄRSPROCESS



MEDVETEN KONCENTRATIONSSTRATEGI

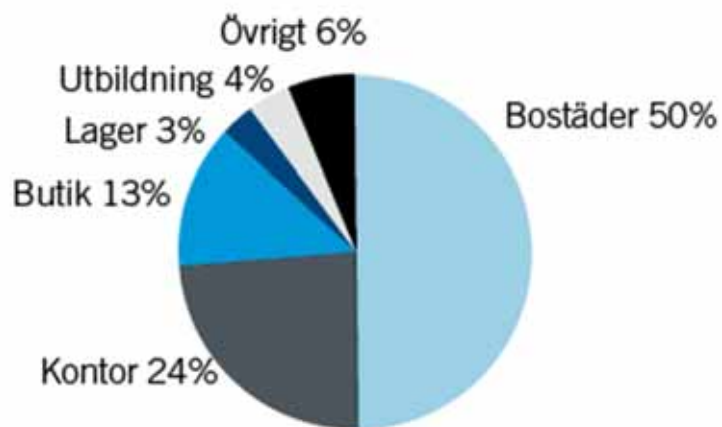
YTA:

- 53 % Göteborg
- 42 % Stockholm
- 5 % Helsingborg

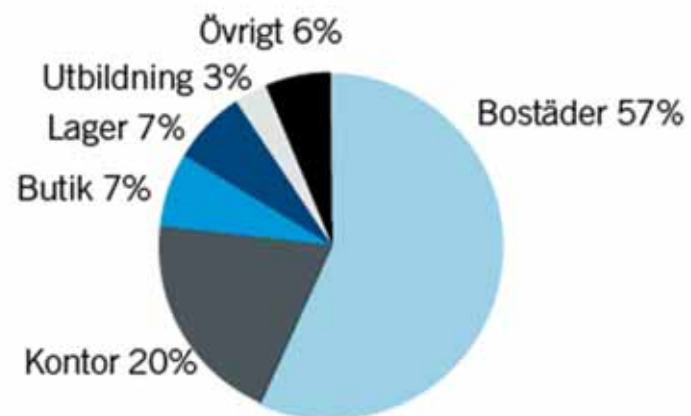


FÖRDELNING AV BOSTÄDER OCH LOKALER

FÖRDELNING LOKALTYP, HYRESVÄRDE



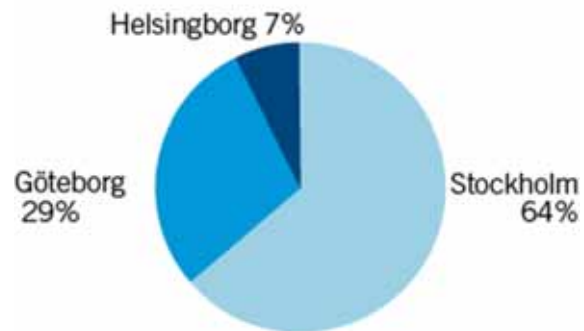
FÖRDELNING LOKALTYP, YTA



ETT ATTRAKTIVT BOSTADSBESTÅND

- 11 000 lägenheter i centrala lägen och populära närområden i Stockholm, Göteborg och Helsingborg
- 100 % uthyrningsgrad

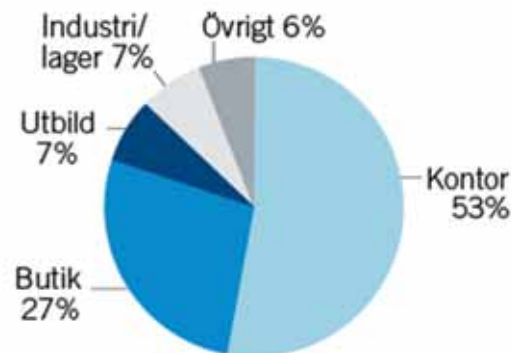
FÖRDELNING YTA BOSTÄDER



KOMMERSIELLA LOKALER MED EN STARK POSITION I GÖTEBORG

- Uthyrningsgrad på 96%
- Marknadsandelen är ca 10%
- Attraktiva fastigheter i City och närområden
- Stort och varierat utbud av lokaler

FÖRDELNING LOKALTYP, HYRESVÄRDE



ETT AKTIVT 2010

- **Köp:**
 - 155 lägenheter och bygggrätt i Sundbyberg
 - paradfastighet på Kungsportsavenyen
 - bostadsfastighet vid Göteborgs evenemangsstråk
 - kommersiell fastighet i Gårda, Göteborg

- **Försäljningar:**
 - Stockholm: Djurgården, Gärdet, Hammarby Sjöstad, Vasastan, Östermalm
 - Göteborg: Hisingen, Olskroken och Vasastan

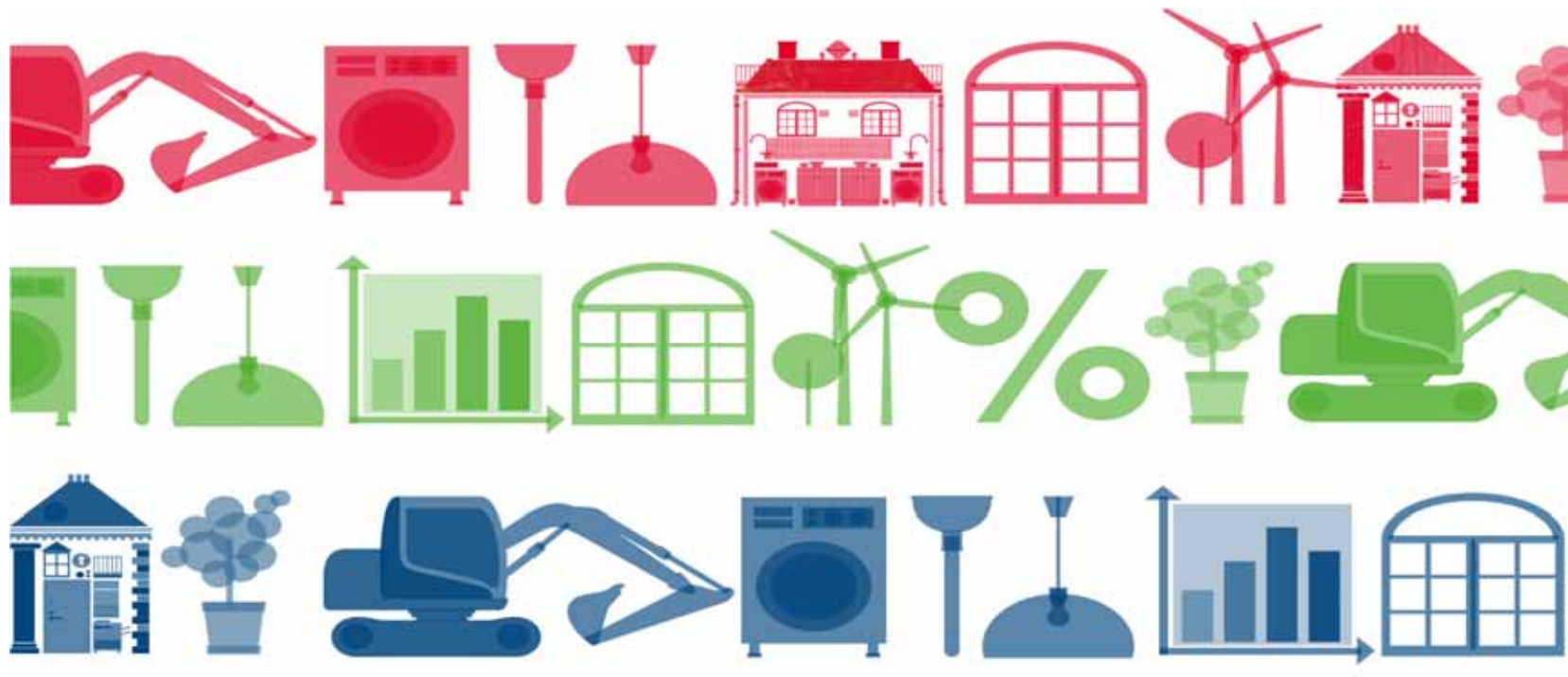


ETT AKTIVT 2010

- Byggstarter och markanvisningar:
 - Haninge och Nacka kommun
 - Utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden
 - Vann markanvisning i Nacka
 - Ramavtal med Järfälla kommun



RESULTAT 2010



RESULTAT 2010

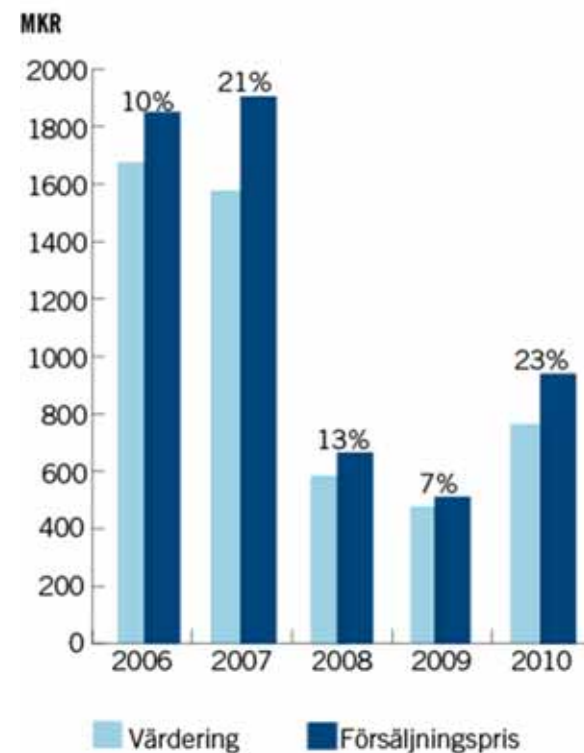
• Resultat efter skatt	1 572 Mkr	(489)
• Hyresintäkter	1 450 Mkr	(1 356)
• Driftnetto	918 Mkr	(885)
• Högt investeringstakt	2 557 Mkr	(2 222)
• Värdeförändring i fastigheter	1 722 Mkr	(394)

7
% ökat fastighetsvärde

TRANSAKTIONER SOM SKAPAR VÄRDE

- Sålt fastigheter för 940 Mkr, samtliga till priser över värdering
- Fortsatt stort intresse för ombildning till bostadsrättsföreningar

FÖRSÄLJNINGSPRIS/VÄRDERING SÅLDA FASTIGHETER

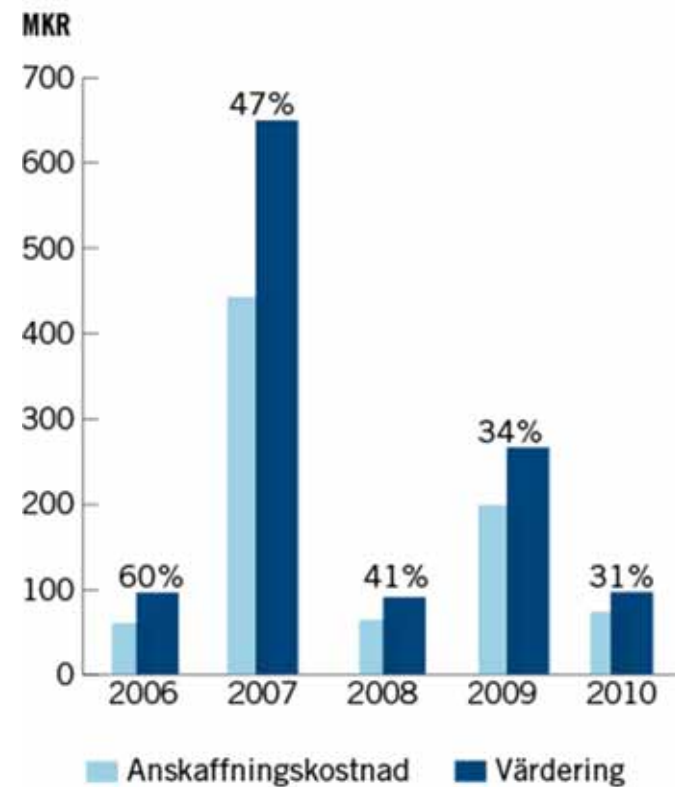


AKTIV BOSTADSBYGGGARE

- Avkastningskrav >7%
- Fokus på energieffektivitet



VÄRDETILLVÄXT PÅ NYPRODUKTION



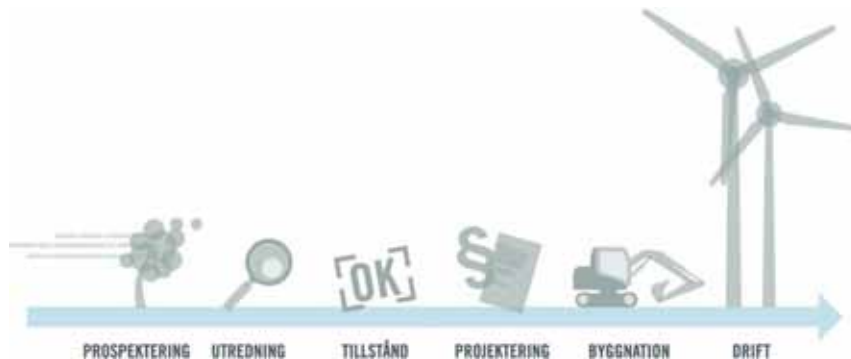
FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2010 – STÄRTERED, GÖTEBORG

- 59 hyresrätter
- Byggstart höst 2008
- Inflyttning 2009/2010



SATSNING PÅ FÖRNYBAR ENERGI

- Vi ska 2013 ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov
- Avkastningskrav på 7% år 1 och 15 % i genomsnitt per år under verkets livslängd

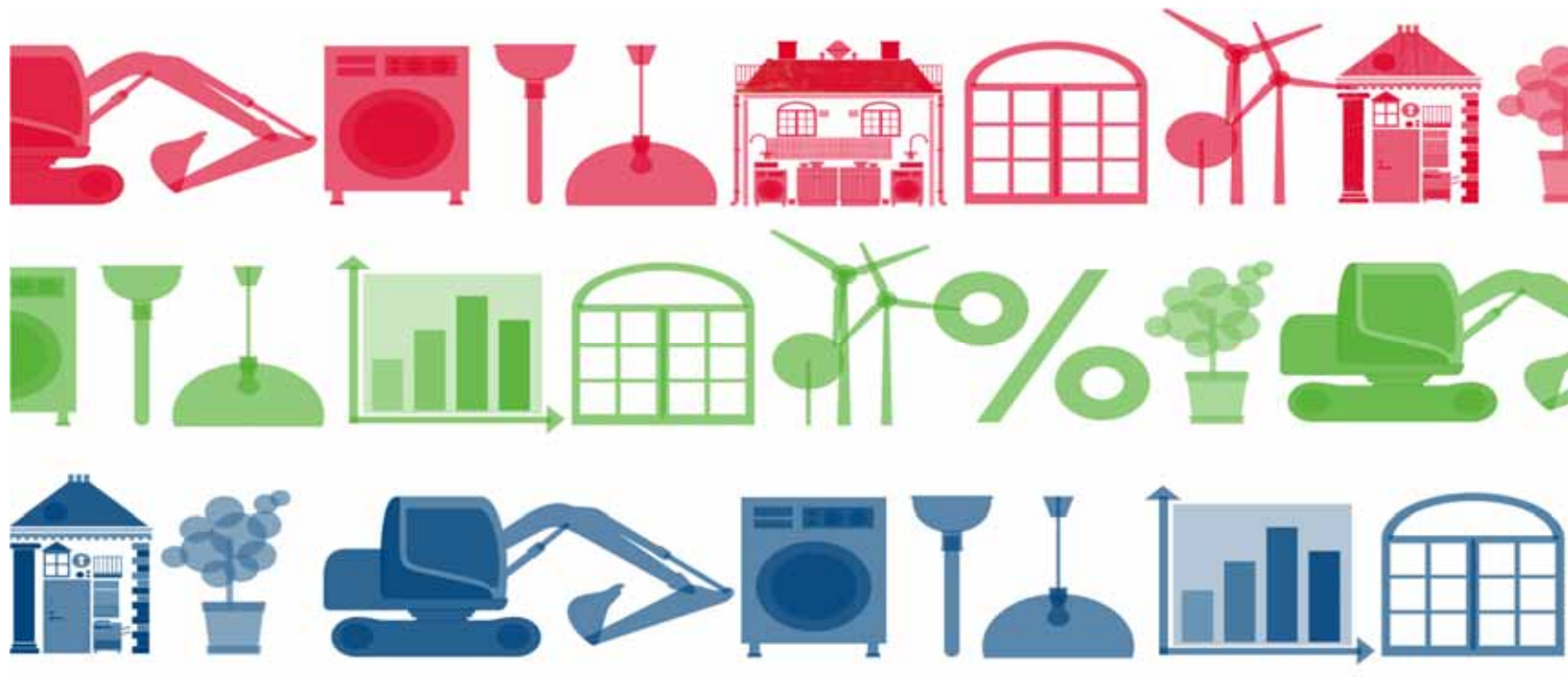


VI LETAR BLÅSIGA LÄGEN I HELA SVERIGE

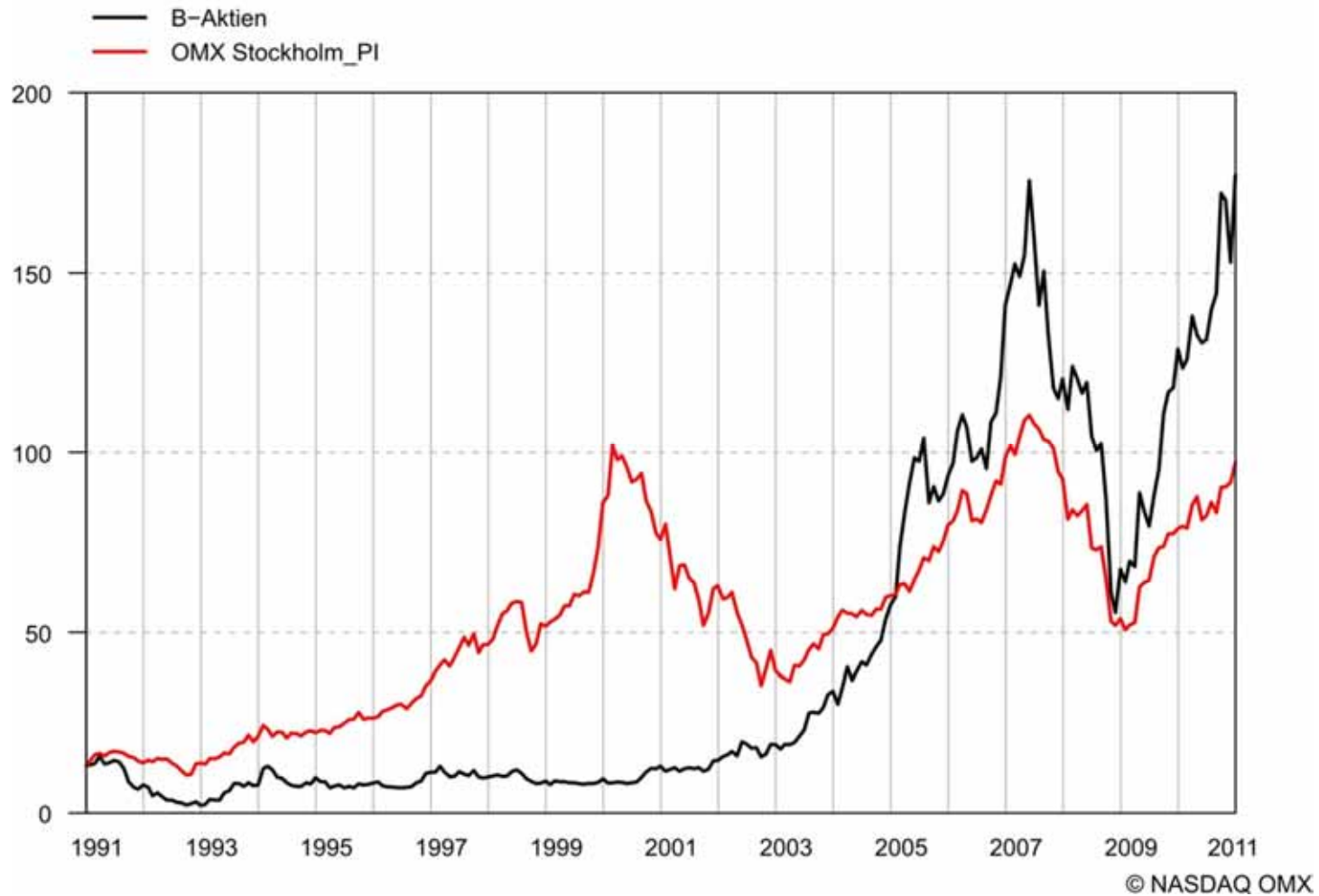
- Behov: installerad effekt på cirka 100 MW
- Investeringar för 78 MW har beslutats hittills
- Installerad effekt i drift per 31 mars: 41 MW



WALLENSTAMAKTIEN



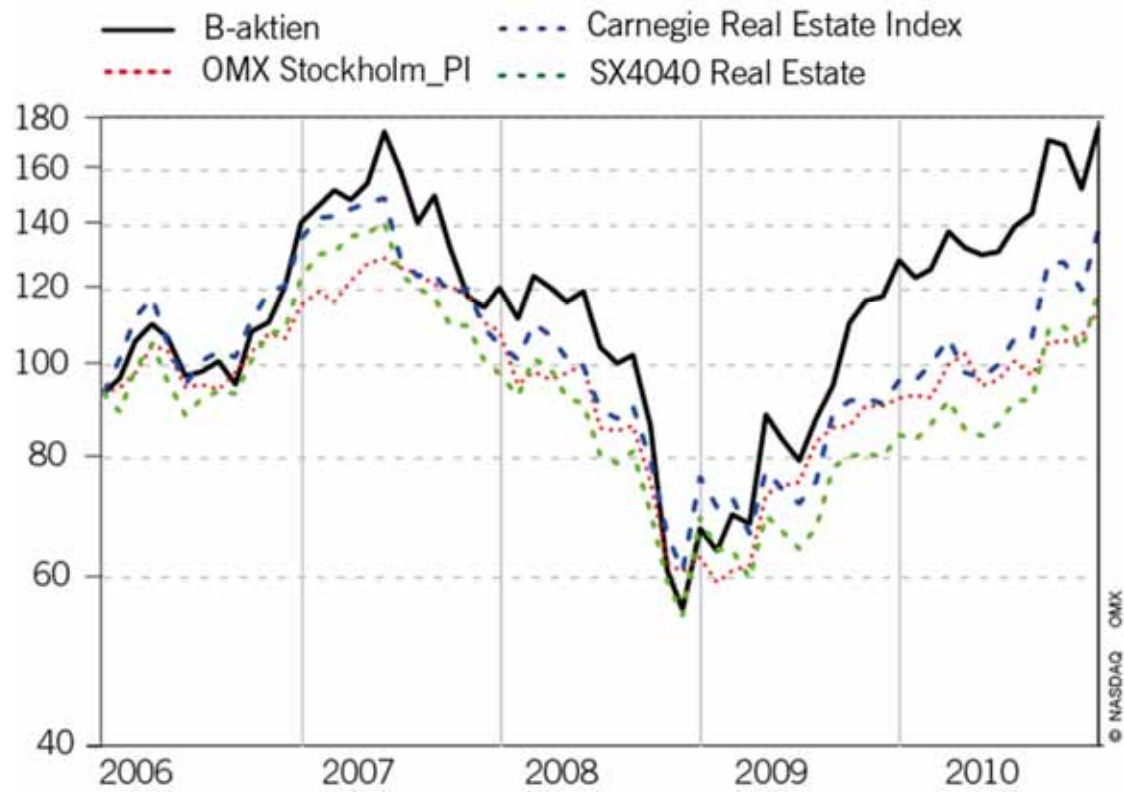
AKTIEUTVECKLINGEN SEDAN 1991



WALLENSTAMAKTIEN 2010

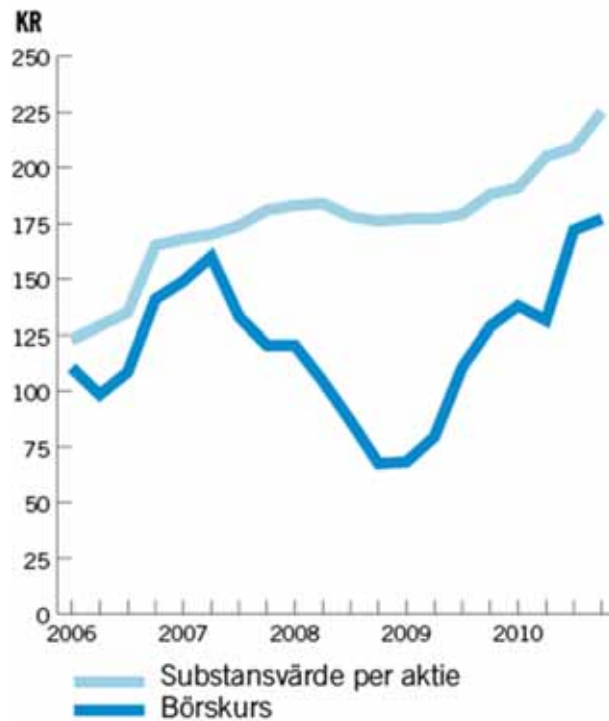
KURSENTVECKLING

2006-2010



BÖRSKURS OCH SUBSTANSVÄRDE

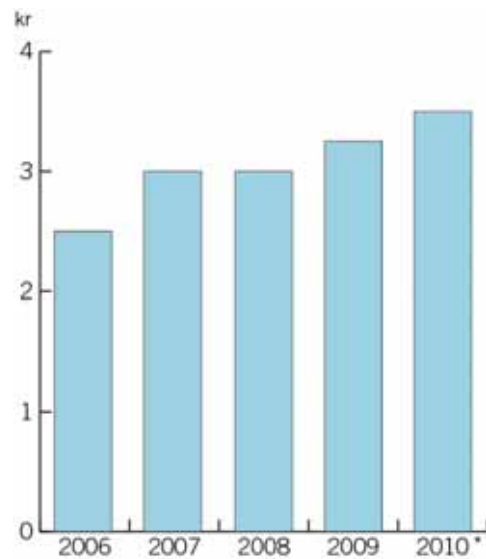
BÖRSKURS - SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



225
kr i substansvärde per aktie

FORTSATT POSITIV TREND 2011

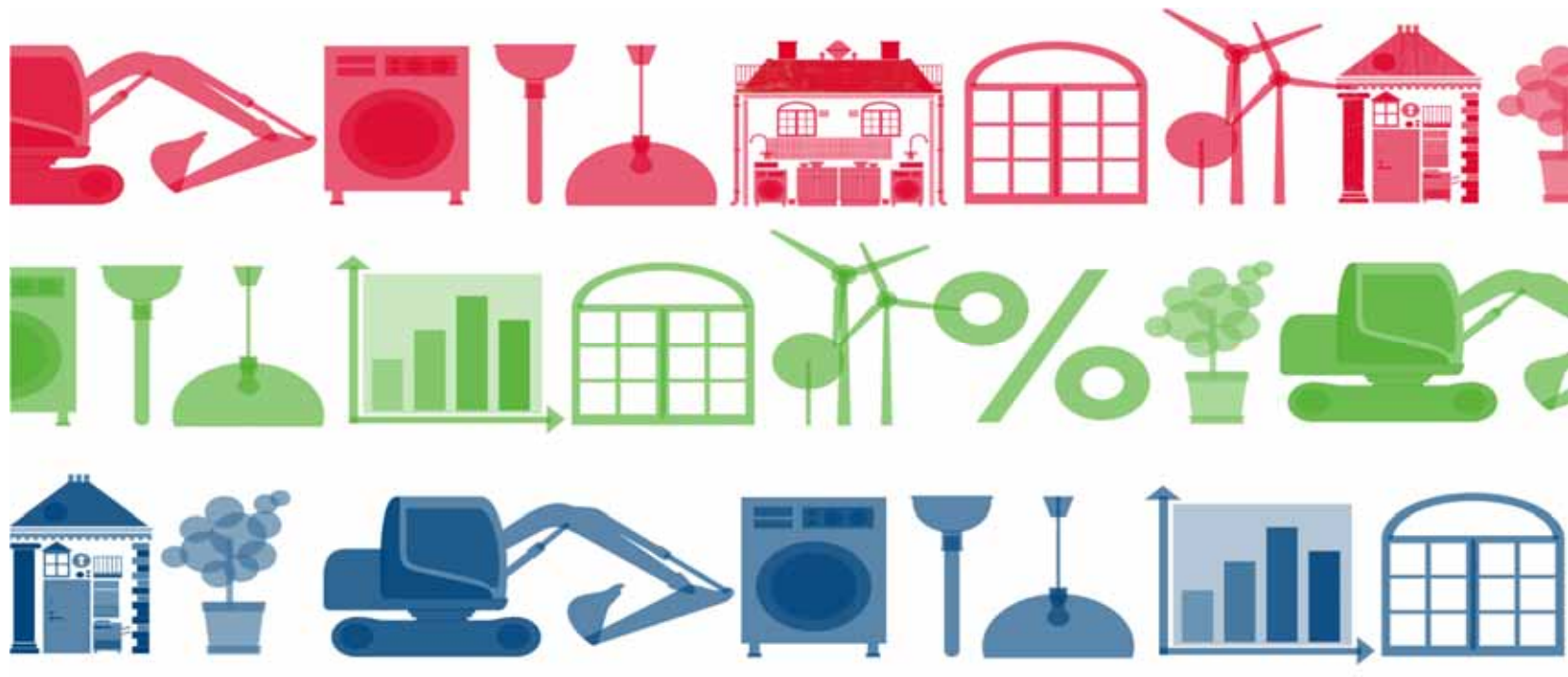
- Ökning med 11 % första kvartalet
- Fortsatt positiv trend i april
- Föreslagen utdelning 2010: 3,50 kr



* Föreslagen utdelning



VÅRA MARKNADER



BOSTADSMARKNADEN I VÅRA REGIONER

- Stor efterfrågan
- Hög inflyttning
- Stabila hyror
- Positiv trend för 2011
- Hyressättningsystem i förändring



LOKALMARKNADEN I GÖTEBORG

- Stabil marknad
- God efterfrågan
- Fortsatt positiv utveckling



STÖRRE LOKALHYRESGÄSTER

Göteborgs Kommun	15 525
Försäkringskassan	15 286
Mölnlycke Health Care	13 984
SF Bio	13 365
Landsarkivet i Göteborg	11 000
SCA Hygiene Products	7 600
Göteborgs Universitet	6 426
Folkuniversitetet	6 270
Ernst & Young	5 476
Härryda Kommun	5 424



FASTIGHETSMARKNADEN

- Aktiva inom både köp och försäljning
- Aktivt första kvartal
- Positiv utveckling 2011

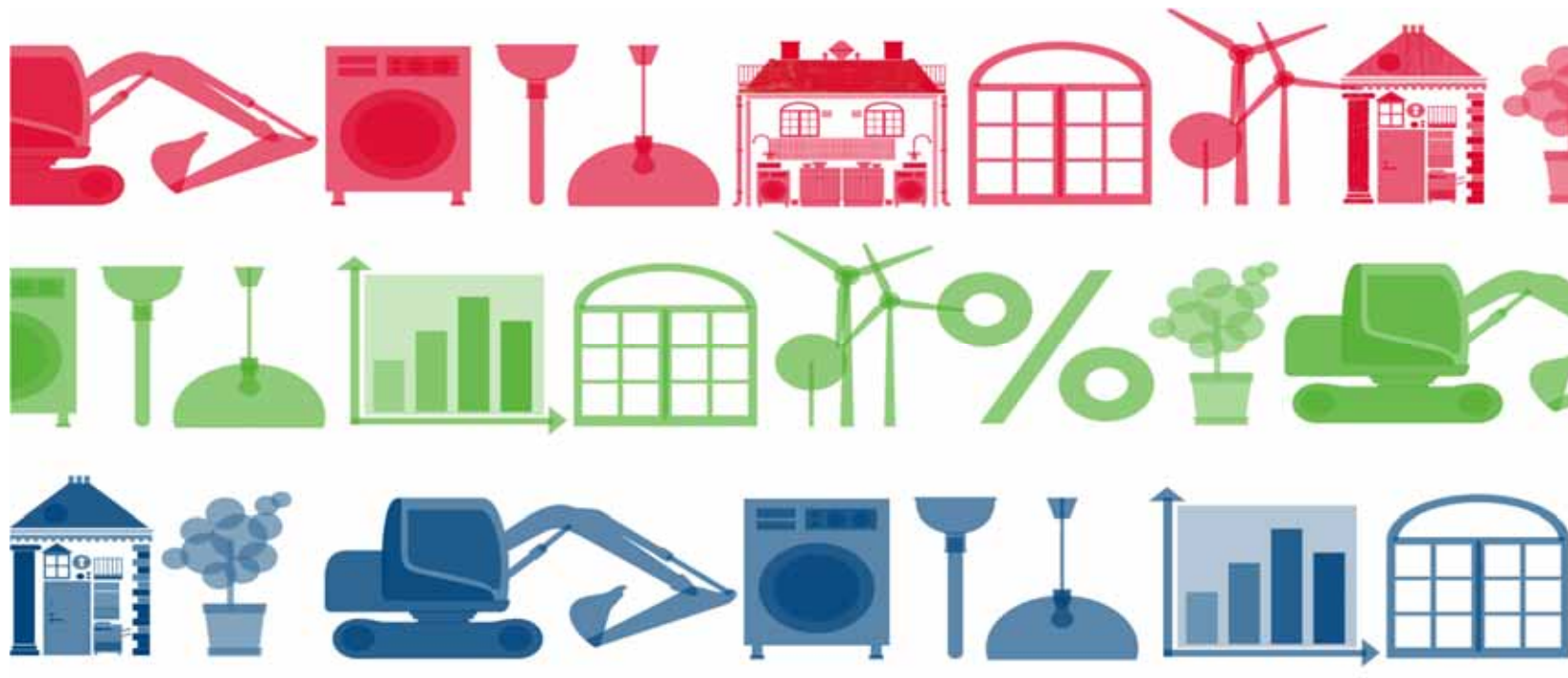


KAPITALMARKNADEN

- Väl avvägd finanspolicy
- Långsiktigt och bra samarbete med våra kreditgivare
- Förväntar oss höjd reporänta



RESULTAT FÖRSTA KVARTALET 2011



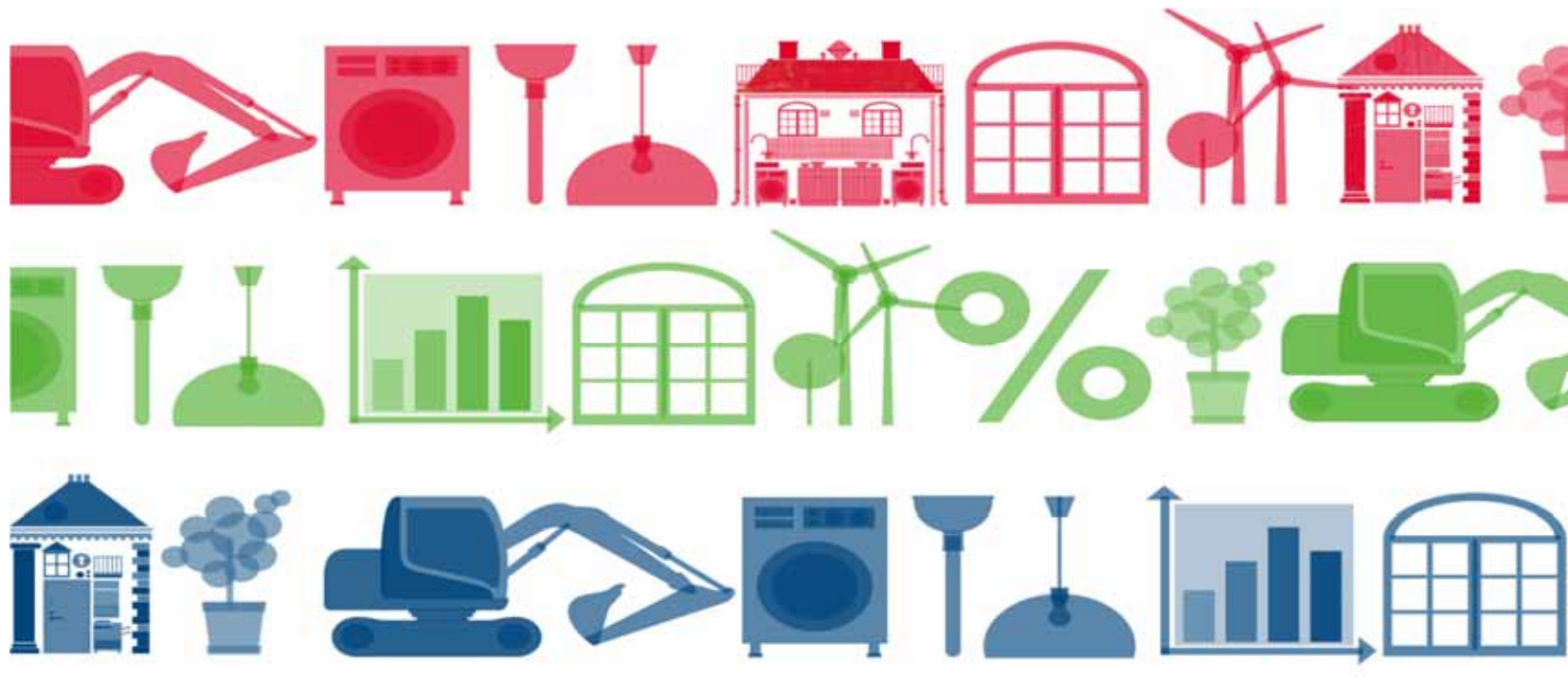
RESULTAT FÖRSTA KVARTALET 2011

• Resultat efter skatt	149 Mkr	(39)
• Hyresintäkter	377 Mkr	(352)
• Driftnetto	217 Mkr	(199)
• Högt investeringstakt	448 Mkr	(557)
• Värdeförändring i fastigheter	38 Mkr	(97)

WALLENSTAMAKTIEN 2010 OCH 2011



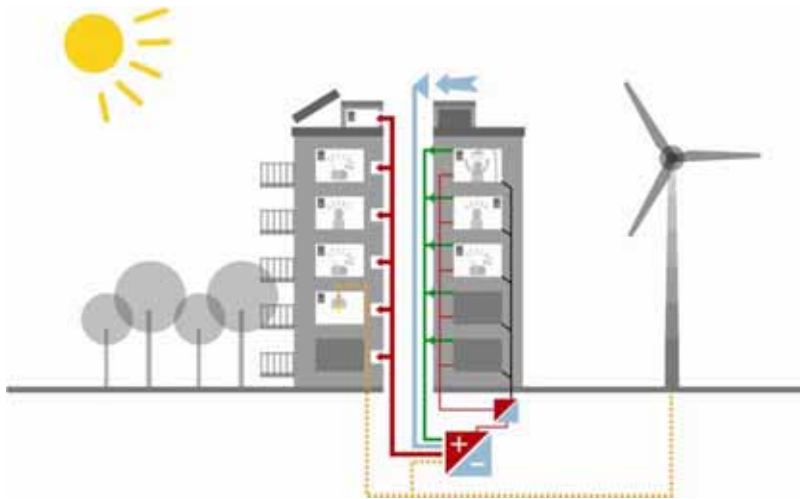
PÅGÅENDE OCH FRAMTIDA PROJEKT



2 500 LÄGENHETER TILL OCH MED 2013

- Sökt markanvisningar för 11 800 lägenheter
- Erhållit 1 200
- Stort fokus på energieffektivitet

900
*byggstartade lägenheter
under affärsplanen*



DRYGT 500 LÄGENHETER I PRODUKTION 2010

Pågående nyproduktion	Lgh
Kungsholmsporten, Sthlm	267
Poseidons gränd, Sthlm	196
Södra Strandparken, Sthlm	73
Summa	536



STOCKHOLMSPROJEKT PÅ GÅNG

- CIRKA 900 LÄGENHETER



Barkarbystaden 240 lgh



Tuletorget 170 lgh



Barlasten, Gröndal 42 lgh



Solberga 140 lgh



Norra Djurgårdsstaden 130 lgh



Riddaren, Östermalm 60 lgh



Nacka Strand Jarlaberg 112 lgh

FRAMTIDA PROJEKT BARKARBYSTADEN, STOCKHOLM



FRAMTIDA PROJEKT BARLASTEN, GRÖNDAL STOCKHOLM



FRAMTIDA PROJEKT NACKA STRAND, JARLABERG



FRAMTIDA PROJEKT NORRA DJURGÅRDSSTADEN, STOCKHOLM



FRAMTIDA PROJEKT SOLBERGA, STOCKHOLM



FRAMTIDA PROJEKT TULETORGET, SUNDBYBERG



FRAMTIDA PROJEKT ÖSTERMALM, STOCKHOLM



GÖTEBORGSProjekt PÅ GÅNG

- CIRKA 900 LÄGENHETER



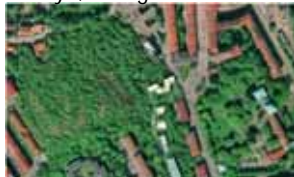
Vita Björn, 80 lgh



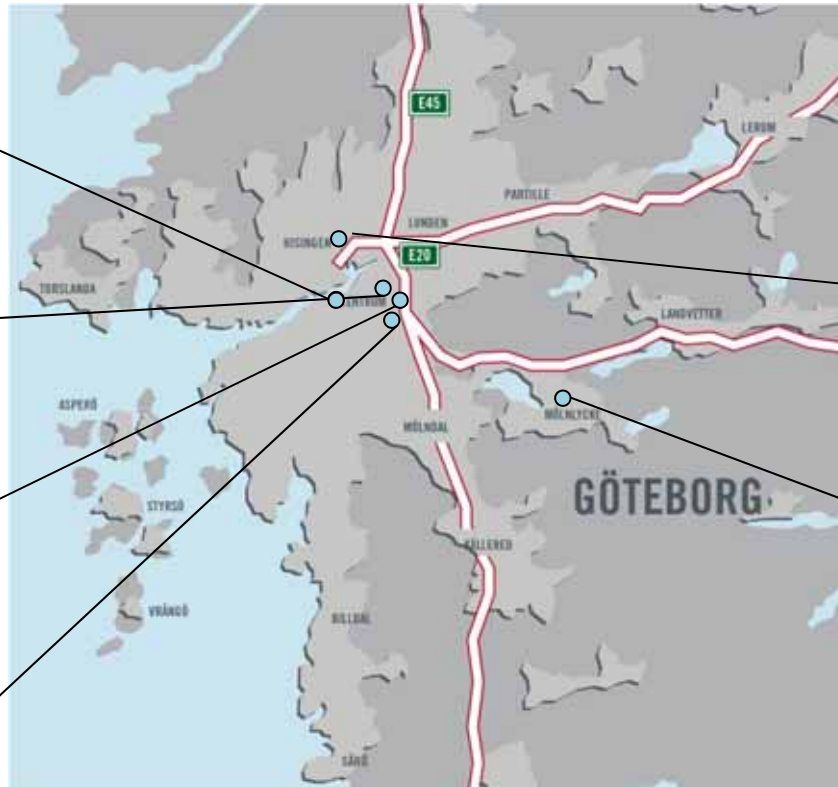
Lilla Torget, 60 lgh



Avenyn, 100 lgh + handel



Carlandersplatsen, 150 lgh



Kvillebäcken, 400 lgh



Mölnlycke centrum, 100 lgh

PÅGÅENDE PROJEKT KUNGSPORTSAVENYEN, GÖTEBORG



PÅGÅENDE PROJEKT KVILLEBÄCKEN, GÖTEBORG



PÅGÅENDE PROJEKT LILLA TORGET, GÖTEBORG



PÅGÅENDE PROJEKT MÖLNLYCKE CENTRUM, GÖTEBORG



FRAMTIDA PROJEKT CARLANDERSPLATSEN, GÖTEBORG



FRAMTIDA PROJEKT VITA BJÖRN, MAJORNA GÖTEBORG



SAMMANFATTNING

Vi fokuserar på vårt övergripande mål i affärsplan 2013:
Ett substansvärde som uppgår till 300 kr per aktie.

Vägen dit:

- Lönsam nyproduktion hyresrätter
- Fortsatt hög uthyrningsgrad
- Goda fastighetsaffärer
- Fullfölja satsningen på förnybar energi
- Fortsatt god utveckling av fastighetsbeståndet



STORT TACK!



Wallenstam

