

DELÅRSRAPPORT

JANUARI–JUNI 2002



Hyresintäkterna uppgick till 1 436 (1 432) Mkr. Hyresökningen i om- och nytecknade kontrakt var 43 (60) procent. Den ekonomiska vakansgraden ökade till 6 (4) procent.

Lokalhyresmarknaden har haft en något högre aktivitet under andra kvartalet.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 334 (1 610) Mkr. I resultatet ingår rearesultat från fastighetsförsäljningar med –3 (1 402) Mkr och kostnader för lösen av framtida räntekostnader med 0 (124) Mkr.

Euro MTN-program tecknat med en låneram om 1 miljard Euro.

Prognosen justerades ned vid förra kvartalsskiftet till följd av stigande räntor och ökad osäkerhet på lokalhyresmarknaden. Utsikterna för helåret 2002 är att resultatet efter finansiella poster, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar, kommer att öka och uppgå till cirka 600 (418) Mkr.

STORA PÅ KONTOR | STÖRRE PÅ MÄNNISKOR

EKONOMISKA DATA

Mkr	Jan–juni 2002	Jan–juni 2001	April– juni 2002	April– juni 2001	Juli 2001– juni 2002	Helår 2001
Hyresintäkter	1 436	1 432	724	699	2 729	2 725
Resultat efter finansiella poster	334	1 610	179	1 446	2 005	2 281
Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljning och lösen av räntekostnader	337	332	182	168	608	603
Kassaflöde	414	355	180	121	767	708
Investeringar inklusive fastighetsförvärv	421	5 115	191	4 809	1 502	6 196
Fastighetsförsäljning	–	5 553	–	5 553	953	6 506
Soliditet, %	33	32	33	32	33	35
Vakansgrad, hyra, %	6	4	6	4	5	5

Marknad

Aktiviteten på lokalhyresmarknaden har ökat något under andra kvartalet 2002. Ett antal nya hyresavtal har tecknats trots att utbudet av lediga lokaler fortsätter att öka. Många företag fortsätter att söka sig från det absoluta cityläget till goda innerstadslägen. En tydlig trend på hyresmarknaden är att företag uppgraderar sig och flyttar till nyare, mer ändamålsenliga lokaler. Effektiva arbetsplatser blir allt viktigare för företaget.

Topphyrorna för kontor i Stockholm har sjunkit till 4 500–5 000 kr/m². Enstaka avtal har tecknats på nivåer över 5 000 kr/m². Hyresnivåerna i Göteborg och Malmö är förhållandevis stabila. I Göteborg tecknas topphyror på nivån 2 300–2 400 kr/m² och i Malmö på 1 900–2 000 kr/m². Vakanser för kontor i centrala Stockholm och Göteborg uppskattas till cirka 4–5 procent men varierar lokalt. I de centrala delarna av Malmö bedöms vakanserna ligga upp mot 6–7 procent.

På fastighetsmarknaden är det främst utländska investerare som förvärvat och visat intresse för kontors- och butiksfastigheter. De största affärerna är NCCs försäljning av fastigheter till Whitehall Funds/Goldman Sachs och ABBs försäljning av fastigheter till London & Regional Properties.

Hyresintäkter

Vasakronans hyresintäkter för januari–juni 2002 ökade med 4 Mkr och uppgick till 1 436 (1 432) Mkr. Under 2001 sålde Vasakronan fastigheter med årliga hyresintäkter på 651 Mkr samtidigt som fastigheter med årliga hyresintäkter på 405 Mkr förvärvades. För jämförbart fastighetsbestånd var ökningen 9 (12) procent och effekten av avyttringar och förvärv av fastigheter –9 (1) procent. Den höga ökningen i jämförbart bestånd beror på att huvuddelen av om- och nytecknade kontrakt har en löptid på tre till fem år, vilket innebär att hyresförändringarna blir betydande vid omförhandlingar. Genomsnittlig löptid i kontraktportföljen uppgick till 4,0 (4,2) år.

Genomsnittlig hyresintäkt ökade till 1 318 (1 248) kr/m² på årsbasis. Ökningen beror på att hyresintäkterna koncentrerats till Stockholm, Göteborg och Malmö efter förra årets omfattande strukturaffärer samt effekter av om- och nytecknade kontrakt.

Under första halvåret 2002 har kontrakt motsvarande 143 (146) Mkr i årshyra omförhandlats och hyrorna har ökat med i genomsnitt 43 (60) procent. Totalt kommer 14 (9) procent av hyreskontrakten att omförhandlas under 2002 varav 5 procent omförhandlats under de första sex månaderna. De största hyresavtalen under denna period har tecknats med Polismyndigheten i Göteborg samt NUTEK, Arbetsmiljöverket och Proffice i Stockholm.

Av hyresintäkterna var 87 (76) Mkr fastighetsskatt som betalats av hyresgästerna vilket motsvarar 87 (88) procent av fastighetsskatten. Vakansgraden uppgick till 7 (6) procent av lokalarean, motsvarande 144 000 m². Beräknat hyresbortfall var lägre, 6 (4) procent vilket motsvarar 180 Mkr. Ökningen av vakansgraden beror på rådande konjunkturavmattning.

Andelen statliga hyresgäster uppgår till 33 (35) procent. Andelen övriga hyresgäster är därmed 67 (65) procent.

Kostnader och resultat

Driftkostnaderna minskade med 19 Mkr och uppgick till 305 (324) Mkr, en minskning med 6 (4) procent. Minskningen förklaras av att Vasakronan har ett, i lokalarea räknat, mindre fastighetsbestånd efter förra årets strukturaffärer. Ökningen för jämförbart bestånd var 13 (4) procent och effekterna av förvärv och avyttringar var –19 (0) procent. Den höga öknings-takten i jämförbart bestånd beror främst på höjda energipriser och kostnader för ny organisation.

KONTRAKTSPORTFÖLJ 2002-06-30

Löptid till år	Antal kontrakt	Årshyra, Mkr	Andel, %
2002	426	255	9
2003	632	434	15
2004	531	639	22
2005	376	462	16
2006	110	284	10
2007–	166	801	27
Bostäder	1 138	42	1
Totalt	3 379	2 917	100

FASTIGHETSINNEHAV 2002-06-30

	Antal register- fastigheter		Lokal- area 1 000 m ²	Hyresintäkter		Vakans- grad hyra, %	Bokfört värde ¹ Mkr
	6 mån 2002	6 mån 2001		6 mån 2002 Mkr	6 mån 2001 Mkr		
Region Öresund							
Malmö	34	34	326	195	182	4	3 055
Lund	11	11	70	39	37	0	523
Övrigt	2	2	20	3	2	10	36
Totalt	47	47	416	237	221	4	3 614
Region Göteborg/Linköping							
Göteborg	27	24	214	142	129	2	2 075
Gullbergsvass	3	3	85	61	0	5	1 492
Linköping	8	9	77	37	28	2	519
Totalt	38	36	376	240	157	3	4 086
Region Stockholm City							
City	11	8	129	198	121	2	4 233
Gamla Stan	8	8	23	22	13	6	318
Vasastan	10	10	54	54	29	8	1 091
Östermalm	11	11	307	241	205	6	3 036
Övriga innerstan	10	10	162	136	129	6	1 569
Totalt	50	47	675	652	497	5	10 247
Region Stockholm/Uppsala							
Södra Stor- Stockholm	7	7	78	51	48	13	641
Norra Stor- Stockholm	24	28	271	139	142	2	1 716
Kista	2	1	10	10	5	0	162
InfraCity	7	7	190	81	66	25	1 317
Uppsala	9	9	67	41	31	2	447
Totalt	49	52	617	322	292	10	4 284
Övriga orter	–	–	–	0	276	–	–
Eliminering				–15	–11		
Koncernen							
totalt	184	182	2 084	1 436	1 432	6	22 231

¹ Inklusive övervärde med latent skatt. Exklusive pågående arbeten.

Kostnaderna för underhåll och hyresgästanpassningar minskade med 35 Mkr och uppgick till 97 (132) Mkr. Detta är en minskning med 27 (+6) procent till följd av senarelagt underhåll och lägre behov av hyresgästanpassningar. Minskningen för jämförbart fastighetsbestånd var 8 (+5) procent och effekten av förvärv och avyttringar var –19 (+1) procent. En stor del av underhållskostnaderna är relaterade till de projekt som pågår i Stockholm.

Fastighetsskatten ökade med 19 Mkr och uppgick till 100 (81) Mkr. Ökningen beror på fastighetsförvärv och högre omräkningstal för taxeringsvärdena. Eftersom fastighetsskatten till 87 procent betalas av hyresgästerna reduceras kostnadsökningen nästan helt.

Driftöverskottet ökade med 39 Mkr och uppgick till 934 (895) Mkr. Detta är en ökning med 4 (16) procent främst till följd av underhållskostnaderna är lägre än föregående år. Ökningen i jämförbart bestånd var 8 (14) procent och effekten av förvärv och avyttringar var –4 (2) procent. Driftöverskottsmarginalen förbättrades till 65 (63) procent.

Avskrivningarna ökade med 24 Mkr och uppgick till 223 (199) Mkr beroende på fastighetsförvärv genomförda under 2001 samt investeringar. Kontors- och butiksfastig-

heter skrivs av med 2 procent per år.

Kostnader för central administration och marknadsföring uppgick till 60 (53) Mkr.

Finansnettot uppgick till –312 (–436) Mkr, en förbättring med 124 Mkr. Av denna förbättring beror 124 Mkr på lösen av framtida räntekostnader vilket belastade resultatet 2001. En lägre genomsnittlig upplåningsränta har förbättrat finansnettot med 43 Mkr. Detta har motverkats av en högre genomsnittlig upplåning till följd av fastighetsköp, investeringar, betald reavinstskatt och utdelning vilket givit en negativ resultateffekt på 77 Mkr. Ränteintäkterna på räntebärande fordringar förbättrade finansnettot med 31 Mkr. Resultatandelar från intressebolag förbättrade finansnettot med 3 Mkr.

Resultat efter finansiella poster exklusive fastighetsförsäljningar och lösen av framtida räntekostnader ökade till 337 (332) Mkr. Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till –3 (1 101) Mkr. Utfallet 2002 avser redovisning i samband med externförsäljning av tidigare eliminerad reavinst vid försäljning till intressebolag.

Resultat efter finansiella poster inklusive fastighetsförsäljningar och lösen av framtida räntekostnader uppgick till 334 (1 610) Mkr.



Vasakronan är den största aktören på kommersiella lokaler i citynära lägen i Malmö. Under 2001 förvärvades en fastighet i Västra Hamnen i anslutning till Bo01-området. Fastigheten är fullt uthyrd till Intenia.

Förändring av fastighetsbeståndet

Under det första halvåret har Vasakronan förvärvat fastigheter, inklusive lagfart, för 15 Mkr. I maj förvärvades mark för 15 Mkr vid InfraCity. Säljaren var Sollentuna kommun. Inga fastigheter har avyttrats.

Investeringar

Under januari–juni 2002 uppgick investeringarna till 421 (5 115) Mkr. Av dessa utgjorde 15 (4 511) Mkr förvärv av fastigheter och 406 (604) Mkr investeringar i fastigheter och anläggningar. Pågående fastighetsprojekt uppgick till 1,4 miljarder kronor. Projekten finns i huvudsak i Stockholm där det största projektet är Uppfinnaren 2 på Östermalm.

FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Beräknat färdigställt	Total fastighetsinvestering, Mkr
Linköping	Djåknén 3	juni 2002	119
Linköping	Blandaren 17	juni 2003	65
Stockholm	InfraCity, P-hus	september 2002	98
Stockholm	Uppfinnaren 2, Östermalm	december 2002	229
Stockholm	Gamen 8, Södermalm	oktober 2002	72
Stockholm	Argus 8, Gamla Stan	september 2002	131
Stockholm	Grönlandet Norra, Vasastaden	september 2002	210
Stockholm	Garnisonen 3, Östermalm	december 2003	145
Summa			1 069
Övriga mindre projekt			325
Totalt			1 394

Finansiering

Likvida medel uppgick den 30 juni 2002 till 407 (2 341) Mkr och räntebärande fordringar uppgick till 1 240 (564) Mkr. Där till kommer outnyttjade kreditlöften på 5 108 (6 125) Mkr.

Räntebärande skulder var vid halvårsskiftet 15 351 (11 601) Mkr.

Netto räntebärande skulder uppgick till 13 721 (8 708) Mkr, en ökning med 5 013 Mkr. Ökningen beror på genomförda fastighetsaffärer, investeringar, betalning av skatt avseende reavinst på förra årets fastighetsförsäljningar samt betald utdelning.

Netto räntebärande skulder uppgick i genomsnitt till 13 420 (11 760) Mkr.

Den genomsnittliga låneräntan under första halvåret minskade till 5,0 (5,3) procent. Minskningen beror på lösen av framtida räntekostnader som genomfördes 2001. Den 30 juni 2002 var den genomsnittliga låneräntan 5,3 (5,0) procent.

Den kassaflödesmässiga räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 (1,9). Vid halvårsskiftet var den genomsnittliga räntebindningen för upplåningen 2,1 (1,9) år. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,7 (2,2) år. Bindande kreditlöften och likvida medel motsvarade 150 procent av kortfristiga räntebärande skulder. Genomsnittlig löptid på bindande kreditlöften uppgick till 2,7 år.

Med syfte att öka antalet finansieringskällor tecknade Vasakronan i juni avtal om ett Euro MTN-program med en låneram om 1 miljard Euro.

För kortfristig upplåning under certifikatprogram har Vasakronan AB av Standard & Poor's erhållit högsta domestika rating K1. De långfristiga EMTN- och MTN-programmen har kreditbetyget BBB+ med tillägget "negative outlook".

Eget kapital

Vasakronan hade den 30 juni 2002 ett synligt eget kapital om 8 895 (8 540) Mkr. Ökningen av eget kapital beror i huvudsak på reavinster och att utdelningen på 537 Mkr betalats i juni. Soliditeten uppgick till 33 (32) procent.

Vid årsskiftet 2001 / 2002 värderades Vasakronans fastigheter till 35,1 miljarder kronor. Det bokförda värdet uppgick vid samma tidpunkt till 22,2 miljarder kronor. Justerad soliditet uppgick till 46 procent.

FÖRFALLOSTRUKTUR – FINANSIERING 2002-06-30

	Räntebindning			Kapitalbindning		Bindande kreditlöften	
	Mkr	Ränta %	Andel %	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2002	2 077	4,6	13	2 667	17	1 625	32
2003	4 405	4,6	29	3 175	21	0	0
2004	2 896	5,2	19	3 096	20	700	14
2005	2 978	5,9	19	3 078	20	1 000	19
2006	1 540	6,1	10	1 680	11	1 000	19
2007	1 483	6,6	10	1 483	10	800	16
2008	–	–	–	200	1	0	0
Totalt	15 379	5,3	100	15 379	100	5 125	100

Räntebindning inkluderar derivat. Lånen redovisas med nominella belopp.

FINANSIERINGSKÄLLOR 2002-06-30

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat
Certifikatprogram	5 000	1 860
EMTN-program 1 miljard Euro	9 060	0
MTN-program	15 400	13 452
Bindande kreditlöften	5 125	17
Banklån	–	50
Totalt		15 379

Kassaflöde

Kassaflödet i den löpande verksamheten, före förändring av kortfristiga fordringar och skulder uppgick till 414 (355) Mkr.

Personal

Medelantalet anställda under perioden var 327 (359) personer. Per den 30 juni 2002 var 341 (372) personer anställda i Vasakronan. Vid halvårsskiftet 2001 lämnade 80 personer Vasakronan i samband med Norrportenaffären.

Utsikter för 2002

Trots rådande konjunkturavmattning kommer Vasakronans hyresintäkter att öka på grund av högre hyror i omförhandlade kontrakt. Drift- och underhållskostnader blir i nivå med år 2001 vilket leder till ett förbättrat driftöverskott. Avskrivningarna ökar till följd av genomförda fastighetsförvärv under

2001. Finansnettot förbättras beroende på lösen av framtida räntekostnader under 2001.

Vasakronans prognos justerades ned vid förra kvartalsskiftet till följd av stigande räntor och ökad osäkerhet på lokalhyresmarknaden. Prognosen är att resultat efter finansnetto, med befintligt bestånd och före resultat av fastighetsförsäljningar, kommer att öka till cirka 600 (418) Mkr.

Stockholm den 12 juli 2002

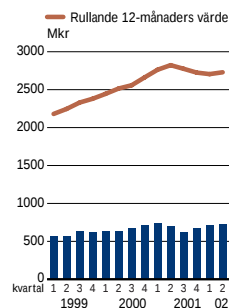


Håkan Bryngelson, Verkställande direktör

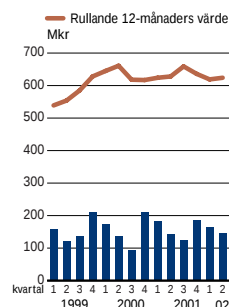
Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.



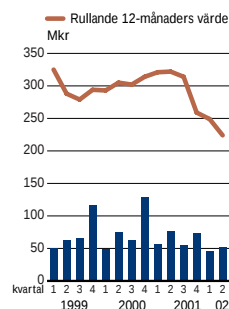
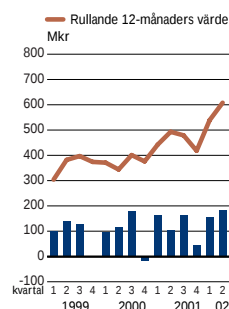
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLL

RESULTAT EFTER FINANSIELLA
POSTER EXKLUSIVE FASTIG-
HETSFÖRSÄLJNINGAR

RESULTATRÄKNING

Mkr	Jan-juni 2002	Jan-juni 2001	Helår 2001
Hyresintäkter	1 436	1 432	2 725
Driftkostnader	-305	-324	-636
Underhåll	-97	-132	-259
Fastighetsskatt	-100	-81	-163
Driftöverskott	934	895	1 667
Avskrivning fastigheter	-223	-199	-395
Bruttoresultat	711	696	1 272
Resultat fastighetsförsäljningar	-3	1 402 ¹	1 863
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-2	1	-9
Central administration och marknadsföring	-60	-53	-87
Rörelseresultat	646	2 046	3 093
Finansnetto	-312	-436	-758
Resultat efter finansiella poster	334	1 610	2 281
Skatt	-99	-451	-670
Minoritetens andel av resultatet	-	-	1
Periodens resultat	235	1 159	1 612

¹ Omräknat på grund av eliminering av reavinst vid försäljning till intressebolag.

BALANSRÄKNING

Mkr	2002-06-30	2001-06-30	2001-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	29	26	25
Fastigheter och anläggningar	23 356	22 361	23 168
Finansiella anläggningstillgångar	2 023	872	1 843
Kortfristiga fordringar	1 062	1 415	1 231
Likvida medel	407	2 341	393
Summa tillgångar	26 877	27 015	26 660

Eget kapital och skulder

Eget kapital	8 895	8 540 ¹	9 198
Minoritetsintresse	1	1	1
Avsättningar	447	654	445
Räntefria skulder	2 183	6 219 ¹	2 756
Räntebärande skulder	15 351	11 601	14 260
Summa eget kapital och skulder	26 877	27 015	26 660

¹ Omräknat på grund av eliminering av reavinst vid försäljning till intressebolag.

NYCKELTAL

	2002-06-30	2001-06-30	2001-12-31
Fastighetsrelaterade			
Bokfört värde, Mkr	22 231	20 711	22 245
Lokalarea, 1 000 m ²	2 084	1 971	2 095
Vakansgrad area %	7	6	7
Vakansgrad hyra %	6	4	5

Finansiella

Driftöverskottsmarginal, %	65	63	61
Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad, ggr	2,8	1,9	2,1
Kassaflöde, Mkr	414	355	708
Eget kapital, genomsnittligt, Mkr	9 046	8 146 ¹	8 474
Avkastning eget kapital, %	10,6	15,9 ¹	19,0
Soliditet, %	33	32 ¹	35
Räntebärande skuld netto, Mkr	13 721	8 708	12 708
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,0	1,4

Aktierelaterade

Antal aktier	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Resultat per aktie, kr	59	290 ¹	403
Kassaflöde per aktie, kr	103	89	177
Eget kapital per aktie, kr	2 224	2 135 ¹	2 299

¹ Omräknat på grund av eliminering av reavinst vid försäljning till intressebolag.

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Jan-juni 2002	Jan-juni 2001	Helår 2001
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	646	2 046 ¹	3 039
Avskrivningar	230	205	409
Övriga ej likviditetspåverkande poster	5	-1 402 ¹	-1 863
Räntetäkter	63	22	93
Räntekostnader	-378	-458	-851
Betald skatt exklusive fastighetsförsäljningar	-152	-58	-119
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	414	355	708
Förändring kortfristiga fordringar	382	-679	-525
Förändring kortfristiga rörelseskulder	-121	3 850	-181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	675	3 526	2
Investeringsverksamheten			
Investeringar	-421	-604	-1 009
Förvärv av fastigheter	-	-4 511	-5 187
Förvärv av dotterbolag	-	-24	-443
Avdrag förvärv koncernmässigt övervärde	-	17	301
Sålda fastigheter	-	5 834	6 443
Betald skatt på fastighetsförsäljningar	-600	-447	-112
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-192	-844	-1 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 213	-579	-1 709
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	1 089	-809	1 897
Utbetald utdelning	-537	-165	-165
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	552	-974	1 732
Periodens kassaflöde	14	1 973	25
Likvida medel vid årets början	393	368	368
Likvida medel vid periodens slut	407	2 341	393
Räntebärande skuld netto vid årets början	-12 708	-11 944	-11 944
Räntebärande skuld netto vid periodens slut	-13 721	-8 708	-12 708
Förändring räntebärande skuld netto	-1 013	3 236	-764

¹ Omräknat på grund av eliminering av reavinst vid försäljning till intressebolag.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital.

12-månaders rullande resultat efter beräknad skatt dividerat med eget kapital.

Driftöverskott.

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Driftöverskottsmarginal.

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Eget kapital.

Genomsnittligt synligt eget kapital.

Eget kapital per aktie.

Eget kapital på balansdagen dividerat med antal aktier.

Kassaflöde.

Rörelseresultat före finansiella poster med återläggning av avskrivningar och avdrag för ej likviditetspåverkande poster, netto erhållen/erlagd ränta och betald inkomstskatt.

Kassaflöde per aktie.

Kassaflöde dividerat med antal aktier.

Kassaflödesmässig räntetäckningsgrad.

Rörelseresultat exklusive reavinst/rea förluster med återläggning av avskrivningar dividerat med finansnetto.

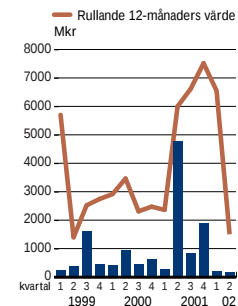
Lokalarea.

Uthyrbar area.

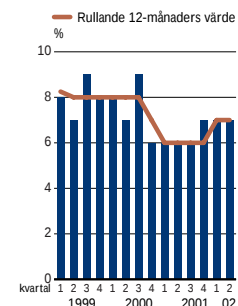
Resultat per aktie.

Resultat efter beräknad skatt dividerat med antal aktier.

INVESTERINGAR INKLUSIVE FASTIGHETSFÖRVÄRV



VAKANSGRAD, LOKALAREA



Långsiktig satsning i Kista



Under 2001 initierade Vasakronan två affärer som kommer att ge Vasakronan en stark position i Kista från mitten av 2003.

Genom att sälja andelar i markutvecklingsbolag för Järvafältet till Skanska och NCC med god reavinst erbjöds Vasakronan samtidigt möjlighet att förvärva Kista Entré och Kista Science Tower.

Kista Entré

Skanska bygger Kista Entré och den första etappen var färdig för inflyttning i juni 2002. Vid halvårsskiftet 2003 kommer enligt tidplan Kista Entré i sin helhet att vara färdigställd.

Vasakronan kommer att köpa Kista Entré för 1 100 Mkr vid halvårsskiftet 2003. Vasakronan har en hyresgaranti från Skanska på halva hyresvärdet under det första året efter förvärvet, vilket motsvarar cirka 50 Mkr.

Under första halvåret 2002 har 55 procent av den första etappen eller 12 500 m² hyrts ut till Philips, Hubner + Suhner, Sybase och Vasakronan Service Partner.

I Kista Entré finns stora våningsplan som ska ge mesta möjliga flexibilitet. Här ska skapas inspirerande och funktionella arbetsplatser. Minsta enhet för kontor är på cirka 600 m² – ett plan är 7 100 m². Fastigheten består av 8 våningar kontor och 2 våningar garage. Tre restauranger och en välutvecklad konferensservice kommer att finnas i huset.

Kista Science Tower

NCC bygger Kista Science Tower och de första inflyttningarna blir i november 2002. Vid halvårsskiftet 2003 kommer enligt tidplan Kista Science Tower att vara färdigställd.

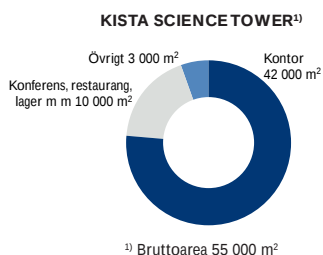
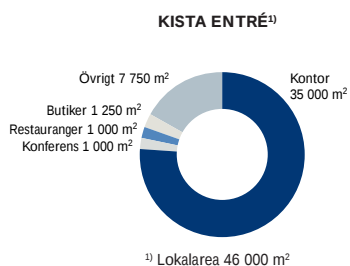
Vasakronan har förvärvat 50 procent av det bolag som genomför projektet Kista Science Tower från NCC. När fastigheten är färdigbyggd har Vasakronan option att köpa NCCs resterande andel. NCC har senare under 2003 option att sälja resterande 50 procent till Vasakronan. Vasakronan och NCC har möjlighet att utnyttja sina optioner men är inte bundna till att göra detta. Om varken Vasakronan eller NCC utnyttjar sina optioner kvarstår delägandet i Kista Science Tower. Om Vasakronan eller NCC utnyttjar sina optioner kan överlåtelsen ske inom cirka 6 månader efter färdigställandet. Köpeskillingen fastställs slutgiltigt vid

optionstillfället genom marknadsvärdering. Den beräknade produktionskostnaden är cirka 1 650 Mkr.

50 procent av den del av Kista Science Tower som färdigställs i november 2002 är uthyrd, vilket är 16 procent av hela projektet. Handelsbanken, Mentor Graphics, Scandinavian Service Partners samt S.A.T.S Sports Club etablerar sig i Kista Science Tower för att erbjuda service till de 2 500 personer som kommer att arbeta i Kista Science Tower.

Kista Science Tower kommer att bli en av Sveriges modernaste arbetsplatser. Kista Science Tower är Sveriges högsta kontorsbyggnad och består av sex triangulära huskroppar. Den högsta kommer att resa sig 32 våningar, med en utsikts- och terrassvåning högst upp. Övriga hus blir mellan 7–11 våningar höga.

Varje våningsplan är på cirka 700 m² och den minsta uthyrbara arean är cirka 200 m². Våningsplanen kan bindas samman med horisontella förbindelser för att skapa större sammanhängande ytor.



Vasakronan Service Partner ansvarar i Kista Entré för ett brett tjänsteutbud med bl a reception, telefon, konferens och posthantering.



Kista Science Tower erbjuder en spännande futuristisk arkitektur och kontor av mycket hög kvalitet. Med 32 våningar och 160 meters höjd kommer Kista Science Tower att bli Sveriges högsta kontorsbyggnad.

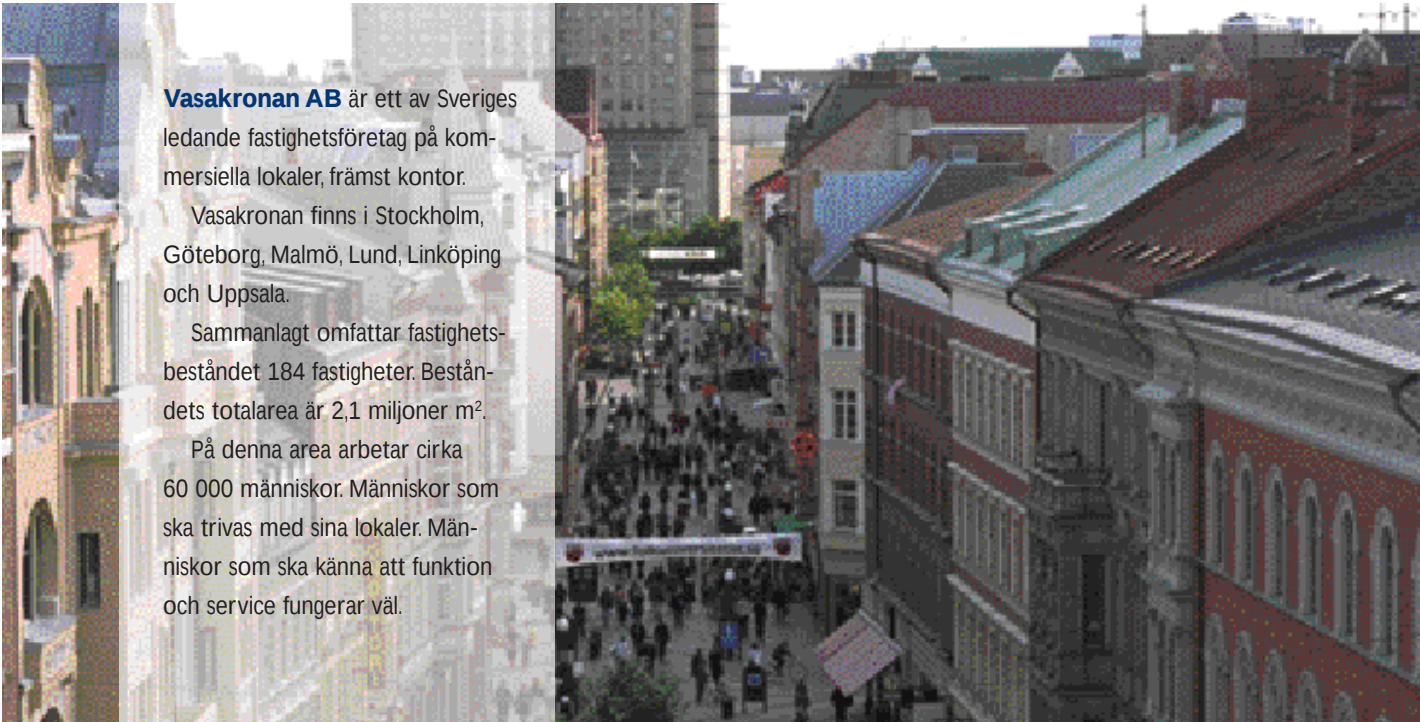
RAPPORTTILLFÄLLEN

Januari–september 2002	24 oktober 2002
Bokslutsrapport	februari 2003
Årsredovisning	februari 2003

Ekonomisk information kan beställas från Koncernstab Information, Vasakronan AB, Box 24234, 104 51 Stockholm, tfn 08-783 21 00, fax 08-783 21 76.

Besök gärna vår hemsida för aktuell information om Vasakronan och lediga lokaler.





Vasakronan AB är ett av Sveriges ledande fastighetsföretag på kommersiella lokaler, främst kontor.

Vasakronan finns i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund, Linköping och Uppsala.

Sammanlagt omfattar fastighetsbeståndet 184 fastigheter. Beståndets totalarea är 2,1 miljoner m².

På denna area arbetar cirka 60 000 människor. Människor som ska trivas med sina lokaler. Människor som ska känna att funktion och service fungerar väl.



Postadress: Box 24234, 104 51 Stockholm
Besöksadress: Karlavägen 108, 13 tr
Tfn: 08-783 21 00, Fax: 08-783 21 01
www.vasakronan.se
e-mail: info@vasakronan.se

Vasakronan AB är ett publikt företag. Organisationsnummer 556474-0123