

Kjøp av Bouwfonds aksjer i Bouwfonds Veidekke AB

Oslo/Stockholm 1. juni 2011



Kjøp av aksjer i Bouwfonds Veidekke

Veidekke satser sterkere på boligutvikling i Stockholm



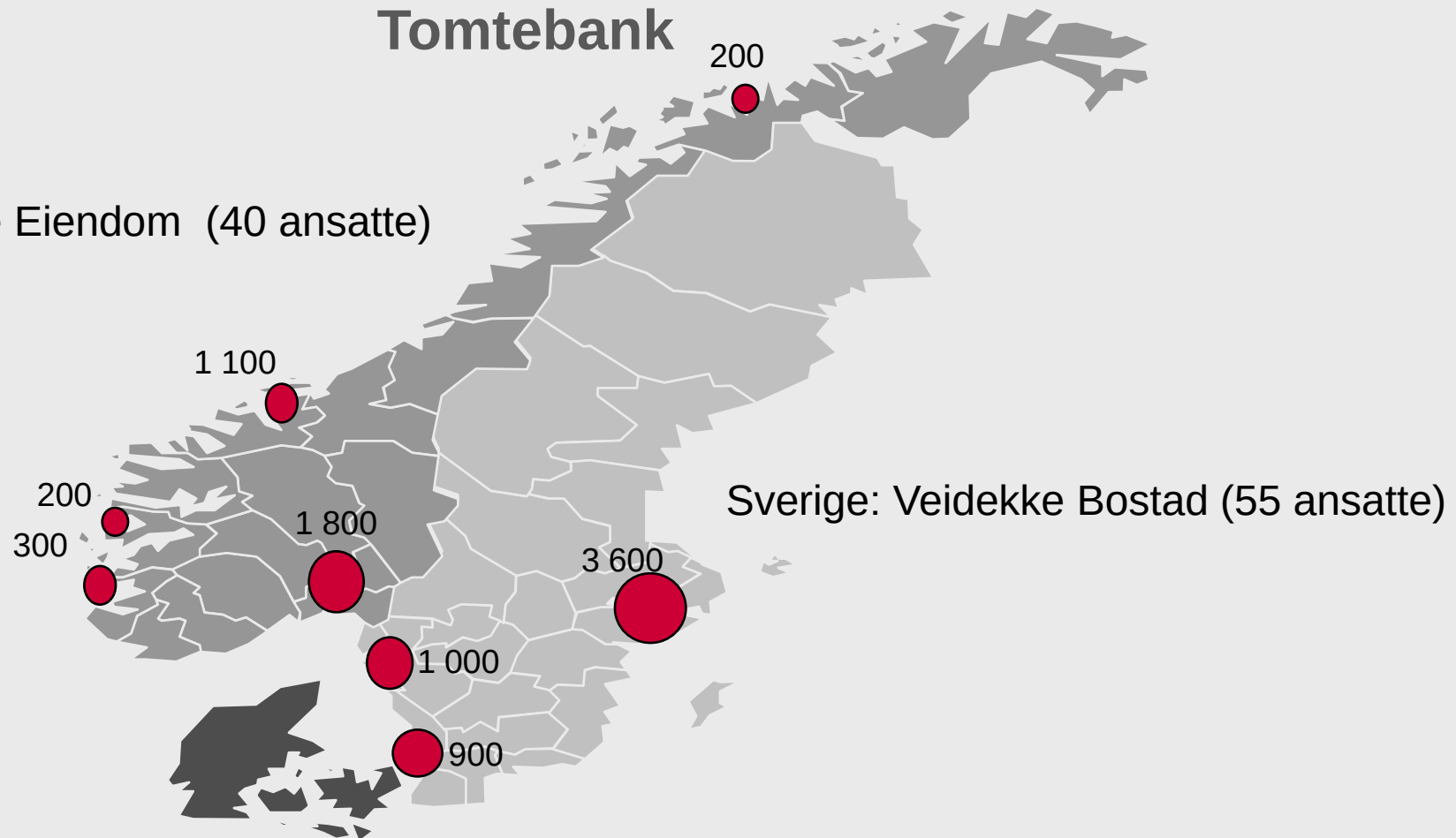
- Vi ser gode muligheter i det svenske boligmarkedet fremover
 - Spesielt i området rundt Stockholm (Mälardalen)
- Vi har nå kjøpt ut vår partner i Bouwfonds Veidekke AB
- Dette innebærer at
 - Veidekke tilføres meget interessante tomtemuligheter i et stabilt og voksende marked
 - Veidekke styrker sin posisjon innen boligutvikling i Sverige ytterligere

Kjøp av aksjer i Bouwfonds Veidekke Tomtebanken styrkes i Sverige



Tomtebank

Norge: Veidekke Eiendom (40 ansatte)



Til sammen 9 100 boenheter

Kjøp av aksjer i Bouwfonds Veidekke Bakgrunn (I)



- Selskapet Bouwfonds Veidekke AB stiftet i 2005
- Eier av hollandske Bouwfonds, Rabo Bank, ønsker av strategiske årsaker å fokusere på sine kjernemarkeder (Holland, Tyskland og Frankrike)
- I denne forbindelse har vi forhandlet om overtagelse av Bouwfonds 50 % aksjepost i Bouwfonds Veidekke AB
- Med virkning fra 1. juni 2011 overtatt vår partners 50 % aksjeandel i selskapet

Kjøp av aksjer i Bouwfonds Veidekke Bakgrunn (II)



- Eier i dag syv prosjekter med til sammen ca 1 600 byggeretter som i hovedsak ligger i Stockholmsområdet (200 i Göteborg)
 - 100 boliger er i produksjon og 100 vil bli startet opp i løpet av året
- Vi har selv hatt management av selskapet Bouwfonds Veidekke AB og kjenner prosjektporteføljen inngående
 - Vi har organisasjon, all kunnskap og nettverk for å kunne gjennomføre prosjektene
- Prosjektene har utviklet seg godt siden avtaleinngåelse og har et stort resultatpotensial de kommende 5-7 år
- I porteføljen ligger bl.a. prosjektet Svea Fanfar på Östermalm
 - Der har vi sammen med Akademiske Hus utviklet den nye musikkhøyskolen og 350 leiligheter

Kjøp av aksjer i Bouwfonds Veidekke

Finansielle effekter (I)



- Veidekke eier i dag 50 % av selskapet
 - Bokført verdi for aksjene: ~MNOK 110
 - Regnskapsført som felleskontrollert virksomhet etter EK-metoden

- Veidekke kjøper Bouwfonds 50 % andel
 - Kjøpesum for aksjene ~ MNOK 250
 - Oppgjør med MNOK 110 i 2. kvartal 2011 og MNOK 140 i 1. halvår 2012
 - Regnskapsføres som heleid datterselskap etter oppkjøpet

- IFRS regler for trinnvise oppkjøp gir resultatført gevinst MNOK 140
 - Transaksjonen medfører at Veidekkes opprinnelige eierandel verdsettes til virkelig verdi lik avtalt vederlag (IFRS 3)
 - Resultatføringen skjer i 2. kvartal 2011

Kjøp av aksjer i Bouwfonds Veidekke

Finansielle effekter (II)



- Konsernbalansen før kjøpet
 - Før oppkjøpet inngår kun EK-investeringen i selskapet på MNOK 110
- Konsernbalansen etter kjøpet påvirkes med MNOK 800
 - Eiendeler; boligprosjekter MNOK 700, øvrige omløpsmidler MNOK 100
 - Gjeld/EK; Selgerkreditter prosjekter MNOK 400, rentebærende gjeld MNOK 110, øvrig gjeld (inkl restoppgjør Bouwfonds) MNOK 150 og egenkapital MNOK 140
- Kontantstrømseffekter av kjøp og prosjekter
 - Oppgjør med MNOK 110 i 2. kvartal 2011 og MNOK 140 i 1. halvår 2012
 - Oppstart og gjennomføring av prosjektene i porteføljen vil binde inntil MNOK 200 gjennom 2012. Deretter positiv kontantstrøm fra selskapet

Noen av prosjektene

Svea Fanfar, Stockholm Ca. 360 bostäder

Basfakta Svea Fanfar
Förvärvad mark

Läge
I hörnet av Lidingövägen och Valhallavägen

Bostäder
Ca 37000 m²BTA bostäder
Ca 1250 m²BTA lokaler
Ca 360 bostäder
5-7 våningar
1-5 ROK
Parkeringsstal 1:0,75 (ca. 270 platser)

Tidplan
Fastigheten förvärvades 2006
från Akademiska Hus
Detaljplaneprocessen pågår.
Planen är antagen av
Kommunstyrelsen i jan 2011.
Beräknad byggstart 2012

Gemensamt planarbete med
Akademiska Hus och
Stockholms Stad

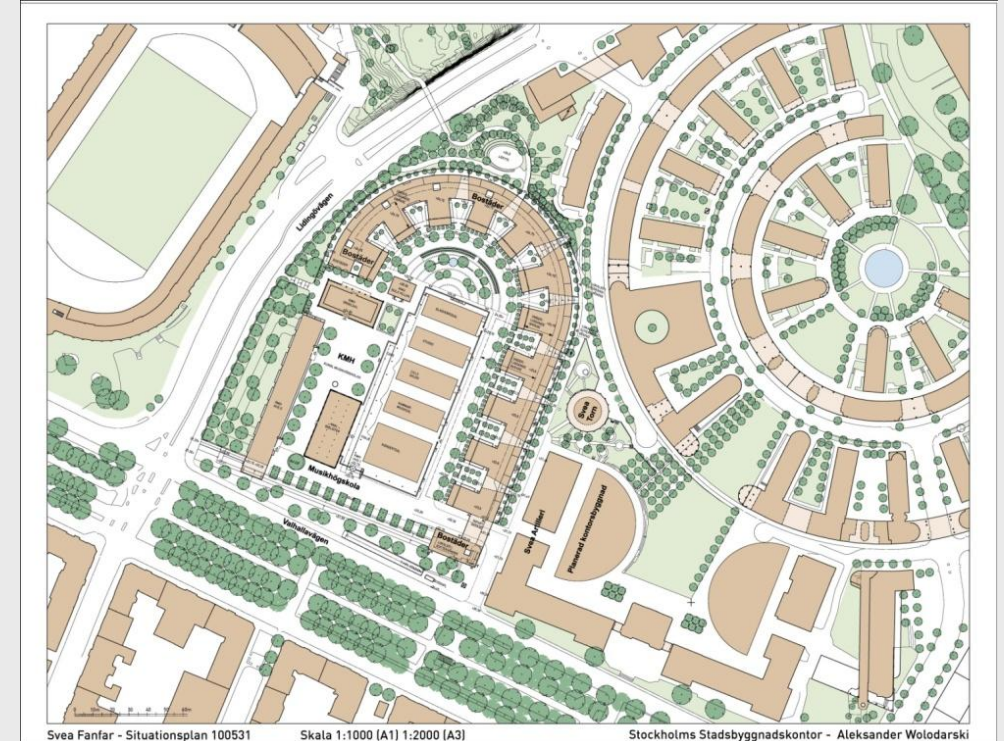
Svea Fanfar, Stockholm Ca 360 bostäder



Bouwfonds Veidekke



Svea Fanfar, Stockholm Ca 360 bostäder



Väsjön, Sollentuna Ca 275 bostäder

Basfakta Väsjön
Förvärvad mark

Läge
Vid Väsjöns norra strand

Bostäder
Ca 27500 m²BTA bostäder
Ca 275 bostäder
Ca 1300 m²BTA lokaler
2-4 våningar
2-5 ROK
Parkeringsstal 1:1-1,1 (ca 275-300 platser)

Tidplan
Fastigheten förvärvades 2007
från en privat ägare
Detaljplanprocessen pågår.
Planen beräknas antas april 2011.
Beräknad byggstart 2012

Gemensamt planarbete med
Sollentuna Kommun

Bouwfonds Veidekke



Väsjön, Sollentuna
Ca 275 bostäder



Norra Station, Stockholm Ca 102+93 bostäder

Basfakta Norra Station
Markanvisning

Läge
Två halva kvarter mot Norra
stationsgatan och blivande
Hälsingegatsboulevarden

Bostäder kv 5
Ca 9700 m²BTA bostäder + 1900
m²BTA lokaler
Ca 102 bostäder
7 samt 12 våningar
2-5 ROK
Parkeringsstal 1:0,55-0,70 (ca 55-75
platser)

Bostäder kv 6
Ca 9020 m²BTA bostäder + 1430 m²BTA lokaler
Ca 93 bostäder
6 samt 11 våningar
2-5 ROK
Parkeringsstal 1:0,55-0,70 (ca 50-70 platser)

Tidplan
Detaljplanprocessen pågår. Planen är antagen av
Kommunfullmäktige och överklagad.
Beräknad byggstart 2015 samt 16

Gemensamt planarbete med övriga byggherrar
och Stockholms Stad

NORRA STATION

0 50 100 150 200 meter

• Indikation om förhållning av grönska, tillkommer ej med gällande detaljplan i Solna

Aleksander Wołodarski SBK 25 november 2020



Eiendom Skandinavia

Spesifikasjon av tomtebank



Antall boenheter	Direkte kjøp	Kjøps-opsjoner	Sum
Norge	2 800	800	3 600
Sverige	2 000	3 500	5 500
Sum	4 800	4 300	9 100

Boenhetene forventes byggeklare:

Antall boenheter	Forventet byggestart				Sum
	2011	2012	2013	Senere	
Norge	532	650	800	1 618	3 600
Sverige	400	1 200	1 400	2 500	5 500
Sum	932	1 850	2 200	4 118	9 100

Forutsetter minimum 50 % forhåndssalg.

Kjøp av aksjer i Bouwfonds Veidekke

Oppsummert



- Bouwfonds skal av strategiske årsaker gå ut av Sverige, og vi har overtatt deres aksjer med følgende begrunnelser:
 - Prosjektene i porteføljen har et stort resultatpotensial de neste fem år
 - Vi kjenner muligheter og risiko inngående, og har en organisasjon som kan utnytte dette
 - Vi ser gode muligheter i det svenske boligmarkedet fremover
- Dette innebærer at
 - Veidekke tilføres meget interessante tomtemuligheter i et stabilt og voksende marked
 - Veidekke styrker sin posisjon innen boligutvikling i Sverige ytterligere