

Q1 **Q2** Q3 Q4

Informationen är sådan som Brinova skall offentliggöra enligt svensk lag om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades till offentliggörande den 7 juli 2011.



## Brinovas finansiella ställning

Renodlingsstrategin ger Brinova kraft att fortsätta expandera inom Logistik, Omsorg och Projekt

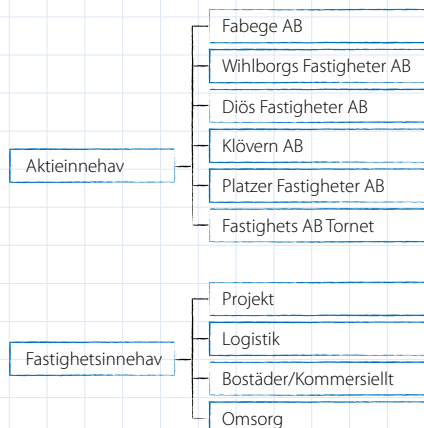
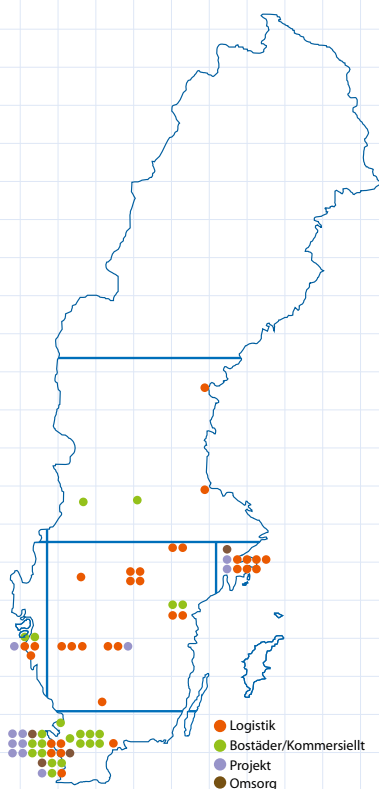
- Eget kapital per aktie uppgick till 131,0 kr (98,2)
- Soliditeten uppgick till 46,7 procent (39,9)
- Periodens resultat blev 199,4 Mkr (154,6) varav realiserade värdeförändringar ingår med 27,9 Mkr (9,0). Exklusive realiserade värdeförändringar ökade periodens resultat med 25,9 Mkr
- Hyresintäkterna uppgick under perioden till 186,2 Mkr (187,2)
- Driftsöverskottet uppgick till 118,6 Mkr (121,6)
- Räntesatsen per 2011-06-30 uppgick till 3,19 procent (1,9) på utestående låneskulder

## Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Tre City Gross fastigheter avyttrade till ett fastighetsvärde om ca 180 Mkr
- Projektfastighet förvärvat i Halmstad till ett fastighetsvärde om ca 4,2 Mkr
- Logistikfastighet avyttrad i Upplands Väsby till ett fastighetsvärde om ca 93,5 Mkr
- Ombyggd projektfastighet i Åstorp avyttrad till ett fastighetsvärde om ca 78 Mkr
- Ombyggnation inleds i Västberga, investeringen beräknas uppgå till 120 Mkr
- VD Anders Silverbåge, lämnar sin befattning under tredje kvartalet 2011

### Affärsidé:

Brinova ska skapa hög avkastning genom att investera i fastighetsbolag och enskilda fastigheter. Vinster skapas genom förvärv, förvaltning och försäljning.



### Koncernen i siffror

	2011	2010	2011	2010	2010
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Resultat efter finansiella poster, Mkr	173,6	139,1	214,1	173,5	316,9
Periodens resultat, Mkr	167,2	126,4	199,4	154,6	276,8
Balansomslutning, Mkr	7 337,1	6 444,2	7 337,1	6 444,2	7 722,6
Eget kapital per aktie, kr	131,0	98,2	131,0	98,2	143,1
Resultat per aktie, kr	6,4	4,8	7,6	6,0	10,6
Fastighetsintäkter, Mkr	90,5	92,4	186,2	187,2	369,6
Driftnetto, Mkr	59,2	64,4	118,6	121,6	229,8
Hyresvärde, Mkr	395,3	388,5	395,3	388,5	398,1
Uthyrbar yta, tkvm	640,3	649,8	640,3	649,8	649,3

### Affärsområden

	2011	2010	2011	2010	2010
Mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Fördelning per affärsområde</b>					
<b>Fastighetsintäkter</b>					
Logistik	57,1	57,6	117,9	116,8	230,8
Bostäder/Kommersiellt	26,1	33,2	55,9	66,9	127,0
Omsorg	4,7	1,1	9,4	2,1	9,3
Projekt	2,6	0,5	3,0	1,4	2,5
<b>Totalt</b>	<b>90,5</b>	<b>92,4</b>	<b>186,2</b>	<b>187,2</b>	<b>369,6</b>
<b>Rörelseresultat</b>					
Logistik	44,3	44,9	89,6	89,0	193,9
Bostäder/Kommersiellt	28,9	23,9	42,7	43,6	82,5
Omsorg	3,9	0,6	7,4	1,5	12,3
Projekt	6,2	-1,0	6,8	-3,5	-3,0
Aktieinnehav	6,3	5,0	13,8	10,6	23,4
Koncerngemensamt	-7,6	-8,8	-14,0	-14,4	-14,3
<b>Totalt</b>	<b>82,0</b>	<b>64,6</b>	<b>146,3</b>	<b>126,8</b>	<b>294,8</b>

Brinova innehar aktier i fastighetsbolag på de intressantaste fastighetsmarknaderna i Sverige. Bolagen, som tillhör de ledande på respektive marknad, är en finansiell placering som ökar vår marknadsnärvaro. Vi deltar också som delägare i skapandet av nya fastighetsbolag.

## “Strategin att expandera inom affärsområdena Logistik och Omsorg de närmaste åren ligger fast”

### Ett starkt halvårsresultat

Brinovas resultat efter finansiella poster uppgick under perioden till 214 Mkr vilket är drygt 40 Mkr bättre jämfört med samma period föregående år. De främsta anledningarna till resultatförbättringen är väl genomförda fastighetsförsäljningar och högre utdelning från vårt aktieinnehav. Samtidigt har räntekostnaderna stigit och vårt driftnetto minskat något hänförligt till försäljningarna.

Vi har hållit ett högt affärstempo och avyttrat sju fastigheter för en total köpeskilling om 129 Mkr och förvärvat tre stycken för motsvarande fastighetsvärde om 100 Mkr. Vi har även varit aktiva på uthyrningssidan och bland annat tecknat ett nytt tioårigt hyresavtal på fastigheten Nattskiftet 11 i Västberga, Stockholm, om förhyrning av ytor för logistik och livsmedelshandling. Vi investerar även inom affärsområde Omsorg. Just nu pågår en nybyggnation av en fastighet i Löddeköpinge och en ombyggnation av en fastighet i Beckomberga utanför Stockholm.

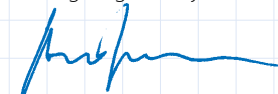
Strategin att expandera inom affärsområdena Logistik och Omsorg de närmaste åren ligger fast. Marknaden för effektiva och rätt placerade logistikfastigheter förväntas öka till följd av företagens koncentration och effektivisering av lagerhantering. Inom Logistik har vi ett brett kunnande och ett stort nätverk som kan tillgodose behoven både för att effektivisera flödena och att anpassa dessa efter de bästa förutsättningarna för miljön. Som vi konstaterat tidigare finns det ett mycket stort behov av tidsenliga fastigheter inom vård och omsorg. Vi ser stora möjligheter att tillsammans med kommuner och vårdföretag utveckla attraktiva fastigheter för såväl boende som anställda.

Vi märker att miljöengagemanget är stort hos våra kunder. Därför arbetar vi långsiktigt inom miljö och energi för att hitta nya vägar, inte bara för gods, utan även för energieffektiva fastigheter. Därför glädjer det mig att kunna presentera Brinovas Hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative). Hållbarhetsredovisningen kompletterar vår ordinarie årsredovisning och ger oss möjlighet att beskriva hur vi arbetar för en hållbar utveckling av den bredare ekonomin, miljön och samhället i stort. Jag hoppas att du vill ta del av denna. Den finns att hämta på vår hemsida.

Eftersom jag under hösten kommer att lämna bolaget vill jag passa på att tacka våra kunder, leverantörer, aktieägare och anställda för det förtroende jag fått under åren som VD och jag önskar Er alla lycka till i framtiden.

Med vänliga hälsningar

Helsingborg den 7 juli 2011



Anders Silverbåge, VD



# Delårsrapport januari–juni 2011

## Resultaträkning

	2011	2010	2011	2010	Rullande	2010
Mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	12 mån	jan-dec
Fastighetsintäkter	90,5	92,4	186,2	187,2	368,6	369,6
Fastighetskostnader	-31,3	-28,0	-67,6	-65,6	-141,8	-139,8
<b>Driftnetto</b>	<b>59,2</b>	<b>64,4</b>	<b>118,6</b>	<b>121,6</b>	<b>226,8</b>	<b>229,8</b>
Central administration	-8,0	-9,1	-14,8	-15,6	-26,5	-27,3
Övriga rörelseintäkter	0,4	0,4	0,8	1,3	12,5	13,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	24,1	4,0	27,9	9,0	46,9	28,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	27,9	27,9
Andel i resultat från intressebolag	3,8	4,9	8,9	9,1	20,3	20,5
Andel i resultat från joint venture	2,5	0,0	4,9	1,4	6,4	2,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>82,0</b>	<b>64,6</b>	<b>146,3</b>	<b>126,8</b>	<b>314,3</b>	<b>294,8</b>
Finansiella intäkter	121,5	92,2	126,5	94,4	129,4	97,3
Finansiella kostnader	-29,9	-17,7	-58,7	-47,7	-86,2	-75,2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>173,6</b>	<b>139,1</b>	<b>214,1</b>	<b>173,5</b>	<b>357,5</b>	<b>316,9</b>
Skatt	-6,4	-12,7	-14,7	-18,9	-35,9	-40,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>167,2</b>	<b>126,4</b>	<b>199,4</b>	<b>154,6</b>	<b>321,6</b>	<b>276,8</b>
Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	166,9	126,1	198,9	154,2	320,8	276,1
Periodens resultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	0,3	0,3	0,5	0,4	0,8	0,7
<b>Nyckeltal före och efter utspädning</b>						
Eget kapital, kr per aktie	131,0	98,2	131,0	98,2	129,8	143,1
Periodens resultat, kr per aktie	6,4	4,8	7,6	6,0	12,3	10,6
Antal utestående aktier, miljoner	26,1	26,1	26,1	26,1	26,1	26,1
<b>Rapport över totalresultat</b>						
<b>Periodens resultat</b>	<b>167,2</b>	<b>126,4</b>	<b>199,4</b>	<b>154,6</b>	<b>321,6</b>	<b>276,8</b>
<b>Periodens övriga totalresultat</b>						
Finansiella tillgångar som kan säljas						
- Värdeförändringar i aktieinnehav	-161,9	-107,0	-410,6	98,5	647,4	1 156,5
- Omklassificering pga avyttring	-	-	-1,0	-	-1,0	-
Säkringsreserv	-	0,4	1,8	0,0	5,4	3,6
Skatt hänförligt till totalresultat	-	3,5	-0,5	-2,4	-12,2	-14,1
<b>Summa periodens övriga totalresultat</b>	<b>-161,9</b>	<b>-103,1</b>	<b>-410,3</b>	<b>96,1</b>	<b>639,6</b>	<b>1 146,0</b>
<b>Summa periodens totalresultat</b>	<b>5,3</b>	<b>23,3</b>	<b>-210,9</b>	<b>250,7</b>	<b>961,2</b>	<b>1 422,8</b>
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	5,0	23,0	-211,4	250,3	960,4	1 422,1
Periodens totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	0,3	0,3	0,5	0,4	0,8	0,7

## Hyresintäkter

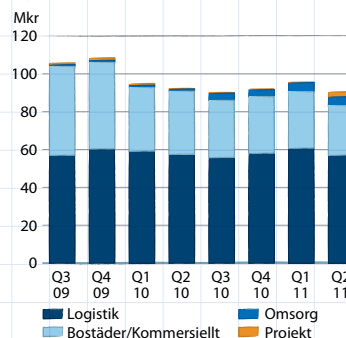
Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter utgör intäkter från affärsområde Logistik ca 64 procent, där huvuddelen är långsiktiga kontrakt innebärande stabila intäkter som inte varierar mellan perioderna förutom vid påverkan av förvärv och försäljning.

Löptider för hyreskontrakt per 2011-06-30

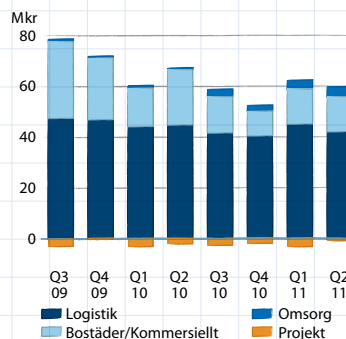
Verksamhet	Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik	2011-2013	41	71	22%
	2014-2016	25	91	29%
	2017+	20	61	19%
Kommersiellt	2011-2013	113	35	11%
	2014-2016	44	21	6%
	2017+	6	18	6%
Omsorg	2011-2013	5	7	2%
	2014-2016	0	0	0%
	2017+	2	11	4%
Projekt		16	4	1%
Bostäder och övrigt		682	29	
<b>Totalt</b>		<b>954</b>	<b>348</b>	<b>100,0%</b>

Jämfört med samma period föregående år har hyresintäkterna minskat med 11,3 Mkr på grund av fastighetsförsäljningar och ökat med 13,5 Mkr på grund av fastighetsförvärv.

Hyresintäkter per affärsområde



Driftnetto per affärsområde



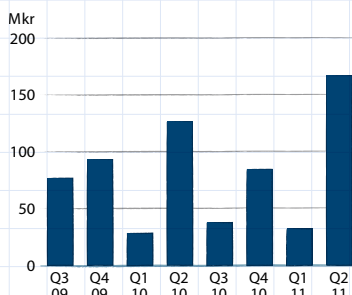
## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har minskat med 6,4 Mkr avseende fastighetsförsäljningar och ökat med 2,6 Mkr avseende fastighetsförvärv. I det befintliga beståndet har driftskostnader ökat med 5,5 Mkr, främst beroende på ökade reparationskostnader.

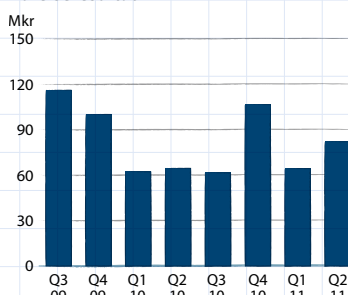
## Delårets resultat

Resultatet efter skatt jämfört med samma period föregående år har ökat med 44,8 Mkr. Det beror i huvudsak på resultat från realiserade värdeförändringar och en högre utdelning från aktieinnehavet.

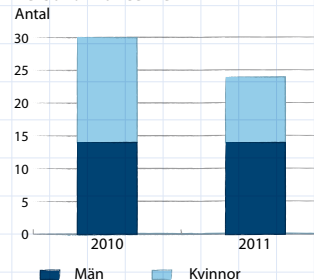
Periodens resultat



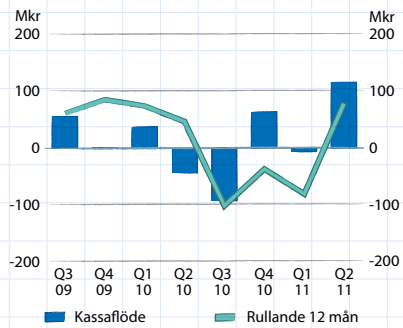
Rörelseresultat



Personal koncernen



## Kassaflöde per kvartal



## Kassaflöde

Mkr	2011	2010	2010
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>174,8</b>	<b>154,6</b>	<b>230,6</b>
Resultat före skatt	214,1	173,5	316,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-39,3	-18,9	-85,8
Betald skatt	-	-	-0,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>92,6</b>	<b>182,6</b>	<b>329,8</b>
Förändring av rörelsefordringar	-64,2	-10,2	0,1
Förändring av rörelseskulder	-18,0	38,2	99,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>104,7</b>	<b>-12,2</b>	<b>-76,4</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-54,2	-9,3	-173,8
Avyttring av verksamheter	334,8	71,5	274,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-142,9	-9,5	-156,6
Försäljning av förvaltningsfastigheter	21,0	3,4	12,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0,0	-1,8	-1,7
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0
Förändring av finansiella tillgångar	-54,0	-66,5	-31,5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-89,0</b>	<b>-177,9</b>	<b>-290,9</b>
Förändring av lån	15,4	-86,6	-199,6
Utbetald utdelning	-104,4	-91,3	-91,3
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>108,3</b>	<b>-7,5</b>	<b>-37,5</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>87,6</b>	<b>125,1</b>	<b>125,1</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>195,9</b>	<b>117,6</b>	<b>87,6</b>

## Analys av kassaflödet

Periodens kassaflöde uppgår till 108,3 Mkr. Kassaflödet har ökat genom försäljning av verksamheter avseende köpeskilling med 102,2 Mkr samt via lösen av avräkningförhållanden med 232,6 Mkr. Kassaflödet har minskat genom förvärv av fastigheter både direkt och via bolag med 197,1 Mkr. Dessutom har investering skett i finansiella tillgångar genom förvärv av aktier i Klövern om 58,3 Mkr. Upptagandet av nya lån har påverkat kassaflödet positivt under perioden.



## Balansräkning

Mkr	2011	2010	2010
	30-jun	30-jun	31-dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	3 730,6	3 688,6	3 862,8
Materiella anläggningstillgångar	23,2	22,7	23,4
Finansiella anläggningstillgångar	3 199,7	2 449,7	3 562,5
Uppskjuten skattefordran	30,4	33,8	33,3
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	157,3	131,8	153,0
Likvida medel	195,9	117,6	87,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 337,1</b>	<b>6 444,2</b>	<b>7 722,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 417,7	2 561,6	3 733,4
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	8,6	7,9	8,2
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	3 476,1	3 410,7	3 401,6
Uppskjuten skatteskuld	240,0	201,9	246,5
Övriga långfristiga skulder	27,2	18,3	32,4
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14,2	104,0	73,6
Övriga kortfristiga skulder	153,3	139,8	226,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 337,1</b>	<b>6 444,2</b>	<b>7 722,6</b>

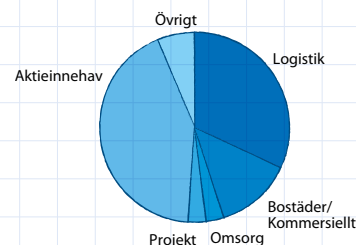
## Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 3 490,3 Mkr (3 458,6). Ökningen kan i huvudsak hänföras till nyupptagna lån i förvärvade fastigheter. Lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabega, Wihlborgs, Diös och Klöverm uppgår till 901,5 Mkr (946,5). Låneramen uppgick per 2011-06-30 till 4 306,6 Mkr (3 971,3). Brinova har under första kvartalet förlängt ett avtal om revolverande kreditfacilitet om 250 Mkr med Danske Bank från Q3 2012 till Q1 2016, samt tecknat ett nytt avtal med SEB om fastighetsfinansiering om 91 Mkr. Under andra kvartalet har ytterligare ett avtal tecknats med SEB om fastighetsfinansiering inom Omsorg om 233 Mkr.

## Förändring i eget kapital

Mkr	2011	2010	2010
	30-jun	30-jun	31-dec
<b>Ingående balans</b>	<b>3 741,6</b>	<b>2 304,5</b>	<b>2 304,5</b>
Lämnad kontant utdelning aktieägare	-104,4	-91,4	-91,4
Nyemission	-	82,1	82,1
Försäljning egna aktier	-	22,6	22,6
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0,5	1,4	1,7
Periodens totalresultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	-211,4	250,3	1 422,1
<b>Utgående balans</b>	<b>3 426,3</b>	<b>2 569,5</b>	<b>3 741,6</b>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	3 417,7	2 561,6	3 733,4
Innehav utan bestämmande inflytande	8,6	7,9	8,2

## Fördelning av tillgångar per affärsområde



## Skulder till kreditinstitut per 30 juni 2011

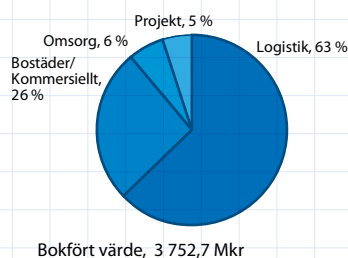
Ränte-förfalloår	Mkr	Varav räntetak	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2011	666,9	-	3,1	19,1
2012	581,3	500,0	3,3	16,7
2013	115,7	-	4,6	3,3
2014	1 126,4	1 028,0	3,1	32,3
2015	1 000,0	1 000,0	3,1	28,6
<b>Totalt</b>	<b>3 490,3</b>	<b>2 528,0</b>	<b>3,2</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2011-06-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

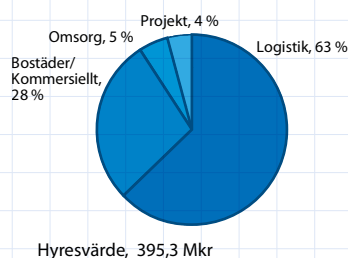
## Räntesäkringar via räntetak

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2007	2012	6,0	221,0
2007	2012	5,5	279,0
2009	2014	4,5	1 028,0
2010	2015	4,0	1 000,0
<b>Totalt</b>			<b>2 528,0</b>

### Fastighetsbestånd per affärsområde, %



### Hyresvärde per affärsområde, %



## Fastighetsbestånd

Fastigheterna är koncentrerade till södra och mellersta Sverige.

### Fastighetsbestånd per affärsområde

Affärsområden	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr
Logistik	33	459,3	2 343,9	250,2	89	223,3
Bostäder /Kommersiellt	37	135,4	973,0	109,5	92	101,2
Omsorg	4	11,8	226,0	18,4	100	18,4
<b>Summa</b>	<b>74</b>	<b>606,5</b>	<b>3 542,9</b>	<b>378,1</b>	<b>91</b>	<b>342,9</b>
Projekt	14	33,8	209,8	17,2	30	5,2
<b>Totalt fastigheter</b>	<b>88</b>	<b>640,3</b>	<b>3 752,7</b>	<b>395,3</b>	<b>88</b>	<b>348,1</b>

## Förändring i fastighetsbeståndet

De projekt och investeringar som genomförs i Brinova ska bidra till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ge ökade kassaflöden och en positiv värdeutveckling.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 99,9 Mkr (11,1), varav större delen avser investeringar i ombyggnationen av Bulten 2 i Åstorp åt Migrationsverket. Fastigheten har per 2011-06-30 sålts till Specialfastigheter med en vinst om 7 Mkr. Brinova har tecknat ett nytt hyresavtal med Grönsakshallen Sorunda AB i Stockholm om förhyrning av ytor för logistik och livsmedelshandling i fastigheten Nattskiftet 11 i Västberga i Stockholm. Det 10-åriga hyresavtalet omfattar 8 600 kvadratmeter och innebär både ny- och ombyggnad till en beräknad investering om 120 mkr. På fastigheten Löddeköping 37:28 och Beckomberga 1:7 pågår ny- och ombyggnad till omsorgsboende som beräknas vara klart i början av 2012.

Försäljningar och förvärv under första halvåret framgår av nedanstående tabell.

### Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Affärsområde	Kommun	Yta, kvm
Frigg 1	11-01-03	Projekt	Helsingborg	Mark
Gräset 19,20	11-04-15	Bostäder/Kommersiellt	Landskrona	4 390
Stanstorp 13:12, 18:1, 20:1	11-04-15	Bostäder/Kommersiellt	Staffanstorp	5 535
Svalan 2	11-04-15	Bostäder/Kommersiellt	Höganäs	5 150
Njursta 1:21	11-05-03	Logistik	Upplands Väsby	13 484
Eken 7	11-06-01	Bostäder/Kommersiellt	Åstorp	362
Bulten 2	11-06-30	Projekt	Åstorp	4 462
<b>Totalt</b>				<b>33 383</b>

### Fastighetsförvärv

Renen 27	11-01-03	Omsorg	Helsingborg	2961
Ädelmetallen 1	11-02-01	Logistik	Jönköping	20 757
Konen 5	11-04-01	Projekt	Halmstad	396
<b>Totalt</b>				<b>24 114</b>

Fastighetsbestånd	2011-06-30		2010-06-30	
	Bokfört värde	Antal fastigheter	Bokfört värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	3 884,9	92	4 300,2	116
Förvärv	100,1	3	232,1	16
Investeringar i befintliga fastigheter	99,9		11,1	
Försäljningar	-332,1	-7	-769,1	-36
Fastighetsregleringar mm <sup>1)</sup>			-63,5	-1
Komponentavskrivningar rörelsefastighet mm	-0,1		-0,6	
<b>Totalt</b>	<b>3 752,7</b>	<b>88</b>	<b>3 710,2</b>	<b>95</b>

<sup>1)</sup> Mer än hälften av bostadsrätterna i Brf Bruksgatan är sålda per 2010-06-30 därför konsolideras ej fastigheten i koncernen.



## Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Den senaste externa värderingen genomfördes under fjärde kvartalet 2010 med en volym om ca 2 200 Mkr. En viss avvikelse tillåts mellan det interna värdet och det bokförda värdet innan justering av det bokförda värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelser över- eller understiger detta intervall justeras det bokförda värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden. För mer information om fastighetsvärdering se Årsredovisningen 2010, sidan 56.

## Aktieinnehav

Brinova har aktieinnehav i de börsnoterade fastighetsbolagen Fabege AB (publ), Wihlborgs Fastigheter AB (publ), Diös Fastigheter AB (publ), Klöver AB (publ) samt i de onoterade fastighetsbolagen Platzer Fastigheter AB (publ) och Fastighets AB Tornet. Under året har Brinova förvärvat 1 830 000 aktier i Klöver och sålt 250 000 aktier i Diös med ett realisationsresultat om 1,6 Mkr samt sålt 125 000 aktier i Platzer AB utan resultat effekt.

Aktieinnehav	Antal aktier	Andel av kapital och röstetal, %	Bokfört värde, Mkr
Fabege	23 291 092	14,3%	1 480,1
Wihlborgs	7 733 928	10,1%	707,7
Platzer	12 375 000	24,8%	285,8
Klövern	8 686 452	5,4%	274,5
Diös	5 597 420	15,0%	218,3
Tornet	1 880	10,0%	60,4
Övriga delägda bolag			107,5
<b>Summa bokfört värde</b>			<b>3 134,3</b>

## Värdering av aktieinnehav

Vid marknadsvärderingen av aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klöver per 30 juni 2011 uppgick värdeförändringen till -410,6 Mkr (98,5) i förhållande till värdet per 31 december 2010. Brinova redovisar värdeförändringen i aktieinnehavet mot övrigt totalresultat.

## Brinovaaktien

### Brinovas B-aktie

Brinovas B-aktie är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholm, Mid Cap-listan. Stängningskursen den 30 juni 2011 var 106,50 kr mot öppningskursen den 3 januari 2011 som var 116,00 kr, vilket innebär en minskning under perioden med 8,2 procent. OMX Stockholm All-Share Index minskade under motsvarande period med 4,0 procent. Under perioden har Brinovaaktien som högst noterats i 129,00 kr och som lägst i 101,25 kr. Se vidare på brinova.se under Ekonomi/Direkt Från Börsen.

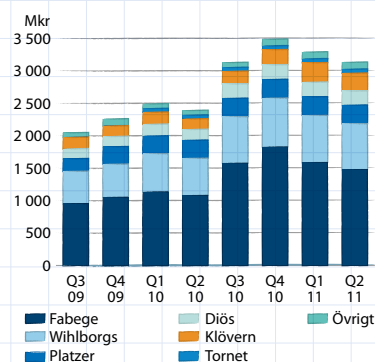
### Innehav av egna aktier

Brinova har inget innehav av egna aktier. Vid årsstämman den 20 april 2011 beslutades om bemyndigande för styrelsen att dels förvärva och dels avyttra egna aktier om av högst 1/10 av samtliga A-aktier och högst 1/10 av samtliga B-aktier i bolaget. Årsstämman lämnade även ett bemyndigande för styrelsen att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av B-aktier, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att delta i emissionen och med eller utan föreskrift om apport eller kvittning. Bemyndigandet får högst avse sammanlagt 1/10 av vid styrelsens första emissionsbeslut totalt utestående antal B-aktier. Nyemission ska ske på för marknaden sedvanliga villkor.

## Marknadsutsikter

Brinova ser möjligheter att expandera inom affärsområdena Logistik, Omsorg och Projekt de närmaste åren. Marknaden för effektiva och rätt placerade logistikfastigheter förväntas öka till följd av företagets koncentration och effektivisering av lagerhantering. Inom omsorg finns ett stort behov av moderna och tidsenliga fastigheter i hela landet. Många av de som finns idag är äldre och ineffektiva. Här finns en stor potential för hela koncernen. Utvecklingen i Öresundsregionen är fortsatt stabil med en ökad nettoinflyttning vilket borgar för ett större intresse både inom bostäder och kommersiellt. Hyresnivåerna och vakanserna är i stort sett oförändrade. Bolagets lokalhyresgäster växer genom sammanslagningar som medför att deras behov av koncentrerade enheter ökar. Inom beståndet finns stora möjligheter att tillgodose dessa önskemål. Detta gör att Brinovas strategi ligger i linje med marknadens efterfrågan på såväl lokaler som bostäder. Innehaven förväntas skapa en långsiktig avkastning i enlighet med våra finansiella mål.

### Aktieinnehav per 30 juni 2011, Mkr



### Beräknat utdelningsgrundande resultat

Koncernen	2011
Mkr	jan-juni
Periodens resultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	198,9
Orealiserade värdeförändringar på kvarvarande fastigheter	-
Återläggning orealiserade värdeförändringar på sålda fastigheter	0,6
Skattekonsekvens	-0,2
<b>Beräknat utdelningsgrundande resultat enligt finansiellt mål</b>	<b>199,3</b>

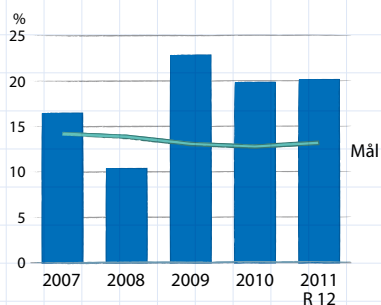
### Kursutveckling 2010-01-01 – 2011-06-30



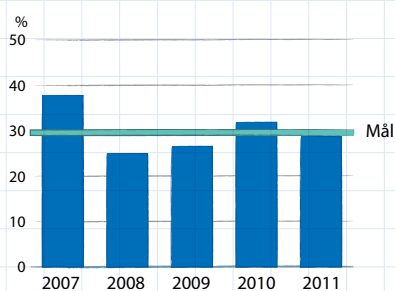
## Finansiella mål

### Fastighetsrörelsen

#### Avkastning på eget kapital, fastighetsrörelse

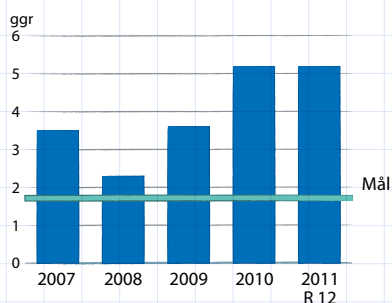


#### Soliditet, fastighetsrörelse



### Koncernen

#### Räntetäckningsgrad



R 12 = rullande tolv månader

## Nyckeltal

Koncernen styrs bland annat med hjälp av ett antal nyckeltal. Tre av dessa mäter de finansiella målen. Avkastningen på eget kapital i fastighetsrörelsen har minskat något som en effekt av investeringar under första halvåret samt nyupplåning. Soliditeten i fastighetsrörelsen når upp till målet om 30 procent. Den höga soliditeten är en effekt av ett målinriktat arbete med att sälja och omstrukturera högbelånade fastigheter.

Nyckeltal	2011	2010	2010	Rullande
	jan-jun	jan-jun	jan-dec	12 mån
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	5,6	6,3	9,2	9,0
Avkastning på totalt kapital, %	3,6	3,3	5,4	5,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,6	5,2	5,2
Soliditet, %	46,7	39,9	48,5	46,7
Rörelseresultat, Mkr	146,3	126,8	294,8	314,3
Resultat efter finansiella poster, Mkr	214,1	173,5	316,9	357,5
Periodens resultat, Mkr	199,4	154,6	276,8	321,6
Balansomslutning, Mkr	7 337,1	6 444,2	7 722,6	7 337,1
<b>Aktierelaterade</b>				
<b>Före och efter utspädning</b>				
Eget kapital per aktie, kr	130,95	98,15	143,05	130,95
Resultat per aktie, kr	7,62	5,99	10,61	12,29
Kassaflöde per aktie, kr	4,15	-0,29	-1,44	3,00
Antal utestående aktier, miljoner	26,1	26,1	26,1	26,1
P/E-tal <sup>1)</sup>	9	6	11	9
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hyresintäkter, Mkr	186,2	187,2	369,6	368,6
Driftnetto, Mkr	118,6	121,6	229,8	226,8
Hyresvärde, Mkr <sup>2)</sup>	395,3	388,5	398,1	395,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	88	94	90	88
Uthyrbar yta, tkvm	640,3	649,8	649,3	640,3

<sup>1)</sup> P/E-tal för kvartal beräknas på rullande 12 månader

<sup>2)</sup> På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

### Nyckeltal för koncernen

Avkastningen på eget kapital för koncernen är i nivå med vårt mål. Utvecklingen sedan motsvarande period föregående år i vårt aktieinnehav har bidragit till att stärka soliditeten (46,7 %) och det egna kapitalet per aktie (130,95 kr). Det låga ränteläget har bidragit till en räntetäckningsgrad som är långt över målet. För definition av nyckeltal se sista sidan.

### Händelser efter periodens utgång

Brinova har tecknat avtal med Swedbank på ca 3,5 år om förlängning av befintlig aktiefinansiering om 596,5 Mkr, samt tecknat avtal om förlängning med 4 år av en revolverade fastighetskredit om 800 Mkr med Handelsbanken. Hållbarhetsredovisning publicerad enligt GRI (Global Reporting Initiative). Tillgänglig på [brinova.se](http://brinova.se).

## Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2011	2010	2010
Mkr	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Nettoomsättning	14,4	12,5	35,5
Kostnad för utförda tjänster	-26,2	-22,6	-50,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-11,8</b>	<b>-10,1</b>	<b>-14,5</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	52,7	34,3	76,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>40,9</b>	<b>24,2</b>	<b>62,4</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	26,5	14,5	38,6
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	-52,5
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	-1,4
Räntekostnader och liknande kostnader	-39,1	-30,6	-55,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>28,3</b>	<b>8,1</b>	<b>-8,8</b>
Skatt på periodens resultat	7,5	6,9	3,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>35,8</b>	<b>15,0</b>	<b>-5,4</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
<b>Periodens resultat</b>	<b>35,8</b>	<b>15,0</b>	<b>-5,4</b>
<b>Periodens övriga totalresultat</b>	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>35,8</b>	<b>15,0</b>	<b>-5,4</b>

Balansräkning	2011	2010	2010
Mkr	jan-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1,1	1,0	1,3
Finansiella anläggningstillgångar	2 771,0	2 742,6	2 746,8
Uppskjuten skattefordran	10,6	10,6	10,6
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	1 168,3	1 181,8	1 409,0
Likvida medel	190,9	114,0	80,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 141,9</b>	<b>4 050,0</b>	<b>4 247,8</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 985,9	2 057,8	2 054,5
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	30,0	30,0	30,0
Uppskjuten skatteskuld	6,7	11,7	14,6
Skulder till joint ventures	25,0	25,0	25,0
Övriga långfristiga skulder	0,5	1,4	0,7
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	2 048,3	1 864,5	2 010,0
Skulder till joint ventures	18,6	31,1	86,2
Övriga kortfristiga skulder	26,9	28,5	26,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 141,9</b>	<b>4 050,0</b>	<b>4 247,8</b>

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova Fastigheter AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering: RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Avvikelse från IFRS föranleds i vissa fall av begränsningar till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskäl. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Brinova har från och med 1 januari 2011 upphört med säkringsredovisning av derivatinstrument (räntederivat). Motivet till detta är svårighet att uppfylla kraven för säkringsredovisning, vilket inneburit att en väsentlig del av värdeförändringarna på derivatinstrument under de senaste perioderna har redovisats som ineffektiv del med effekt i finansnetto. Genom upphörande av säkringsredovisning redovisas samtliga värdeförändringar på derivatinstrument i finansnetto. I övrigt har samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen för 2010. För närmare information om principerna hänvisas till årsredovisningen.

### Nya redovisningsprinciper 2011

Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalande har inte haft någon väsentlig effekt vid upprättande av Brinovas finansiella rapporter per 30 juni 2011.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Brinovas risker beskrivs i Årsredovisningen 2010 på sidorna 30-33. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Helsingborg den 7 juli 2011  
Brinova Fastigheter AB (publ)  
Styrelsen

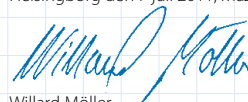
## Granskningsrapport

Jag har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Brinova Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari till 30 juni 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410. Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsd i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Grundad på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att den bifogade delårsrapporten inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning per 30 juni 2011 samt dess finansiella resultat och kassaflöde för den tremånadersperiod som slutade per detta datum i enlighet med IAS 34.

Helsingborg den 7 juli 2011, Mazars SET Revisionsbyrå AB



Willard Möller  
Auktoriserad revisor

## Definitioner

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

### Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

### Hyresvärde

Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

### Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolaget aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

### Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

## För vidare information vänligen kontakta:

**Anders Silverbåge**, Verkställande direktör  
anders.silverbage@brinova.se, tel. 042-449 22 22

**Peter Andersson**, Ekonomi- och Finansdirektör  
peter.andersson@brinova.se, tel. 042-449 22 44

**Jonas Hallström**, IR | Marknadskordinator  
jonas.hallstrom@brinova.se, tel. 042-449 22 43

### Finansiell rapportering

Delårsrapport 3:e kvartalet 2011 28 oktober 2011

Bokslutskommuniké 2011 23 februari 2012

Årsstämma kl. 15.00 i Helsingborg 25 april 2012