

Q2

Delårsrapport
januari–juni 2012

 Brinova

Brinovas finansiella ställning

Renodlingsstrategin ger Brinova kraft att fortsätta expandera inom Logistik och Omsorg

- Fastighetsintäkterna uppgick under perioden till 189,8 Mkr (186,2)
- Driftsöverskottet uppgick till 119,5 Mkr (118,6)
- Periodens resultat blev 171,1 Mkr (199,4) varav realiserad och orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår med 18,0 Mkr (27,9) och värdeförändringar på räntederivat ingår med -4,8 Mkr (-3,7).
- Resultat per aktie uppgick till 6,64 kr (7,62)

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Backahill AB, genom delägda dotterbolaget Backahill Holding AB, offentliggjorde ett uppköpserbjudande till aktieägarna i Brinova Fastigheter AB om att överlåta samtliga sina aktier i Brinova till Backahill Holding AB. Anmälningstiden gick ut den 6 juli 2012.
- Brinova har under perioden förvärvat 1,4 miljoner aktier i Fabege och sålt 7,1 miljoner aktier i Klöver.
- Ett låneavtal har tecknats med SBAB om 224 Mkr och en genomsnittlig löptid på ca 1,5 år.
- Brinova har hyrt ut ca 5 000 kvadratmeter av fastigheten Vanda i Kista till e-handelsbolaget Footway Group AB. Uthyrningen löper på 4 år.
- Beslut om nybyggnation av 7 300 kvadratmeter i den delägda fastigheten Backa 23:5 i Göteborg. Total investering uppgår till cirka 70 Mkr. Den nybyggda fastigheten hyrs ut till Dagab på ett 10-års kontrakt med inflyttning i juni 2013.



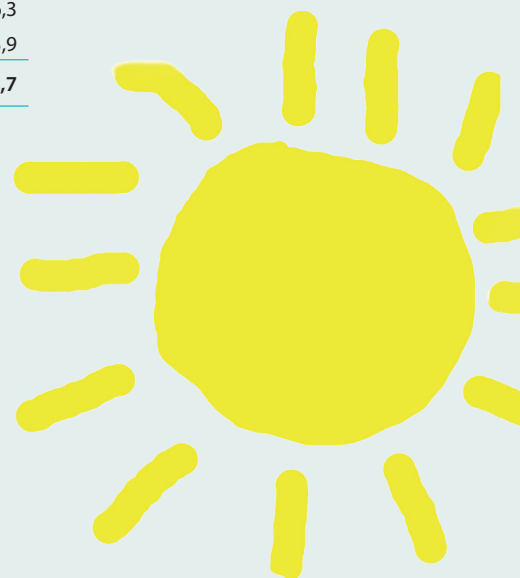
2 Q2 I KORTHET

Affärsidé

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

| KONCERNEN I SIFFROR | | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2011 |
| | apr-jun | apr-jun | jan-jun | jan-jun | jan-dec |
| Resultat efter finansiella poster, Mkr | 124,8 | 173,6 | 186,1 | 214,1 | 246,9 |
| Periodens resultat, Mkr | 122,0 | 167,2 | 171,1 | 199,4 | 232,2 |
| Balansomslutning, Mkr | 7 308,1 | 7 337,1 | 7 308,1 | 7 337,1 | 7 087,1 |
| Eget kapital per aktie, kr | 123,8 | 131,0 | 123,8 | 131,0 | 118,8 |
| Resultat per aktie, kr | 4,8 | 6,4 | 6,6 | 7,6 | 8,8 |
| Fastighetsintäkter, Mkr | 94,4 | 90,5 | 189,8 | 186,2 | 373,8 |
| Driftsöverskott, Mkr | 60,3 | 59,2 | 119,5 | 118,6 | 225,5 |
| Hyresvärde, Mkr | 419,5 | 395,3 | 419,5 | 395,3 | 396,3 |
| Uthyrbar yta, tkvm | 631,0 | 640,3 | 631,0 | 640,3 | 628,6 |

| AFFÄRSOMRÅDEN | | | | | |
|-----------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Mkr | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2011 |
| | apr-jun | apr-jun | jan-jun | jan-jun | jan-dec |
| Fördelning per affärsområde | | | | | |
| Fastighetsintäkter | | | | | |
| Logistik | 57,5 | 57,1 | 117,0 | 117,9 | 230,6 |
| Bostäder/Kommersiellt | 23,8 | 26,1 | 47,2 | 55,9 | 106,6 |
| Omsorg | 7,7 | 4,7 | 14,7 | 9,4 | 19,0 |
| Projekt | 5,4 | 2,6 | 10,9 | 3,0 | 17,6 |
| Totalt | 94,4 | 90,5 | 189,8 | 186,2 | 373,8 |
| Rörelseresultat | | | | | |
| Logistik | 45,0 | 44,3 | 78,7 | 89,6 | 174,3 |
| Bostäder/Kommersiellt | 9,0 | 28,9 | 20,0 | 42,7 | 78,9 |
| Omsorg | 6,7 | 3,9 | 39,0 | 7,4 | 25,3 |
| Projekt | -0,3 | 6,2 | -0,1 | 6,8 | 7,8 |
| Aktieinnehav | 10,8 | 6,3 | 25,8 | 13,8 | 26,3 |
| Koncerngemensamt | -5,9 | -7,6 | -11,4 | -14,0 | -23,9 |
| Totalt | 65,3 | 82,0 | 152,0 | 146,3 | 288,7 |



Ett händelserikt kvartal

Brinovas resultat för första halvåret visar att vår fastighetsrörelse har en fortsatt positiv utveckling med högre driftöverskott jämfört med samma period förra året. I den senaste tidens allmänt negativa börsutveckling har dock tyvärr våra noterade aktieinnehav sjunkit i värde.

Trots tuffa omvärldsfaktorer kan jag konstatera att den svenska finansmarknaden fungerar. Vi har under senaste kvartalet både omförhandlat och nytecknat låneavtal beträffande våra fastigheter och aktieinnehav. Även hyresförhandlingar med våra kunder förs i en positiv riktning och vi har kunnat slutföra nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga avtal och ökat vår uthyrningsgrad något.

»Den 16 maj lämnade Backahill ett erbjudande till aktieägarna i Brinova«

Platzer Fastigheter AB är ett av de större onoterade innehav som finns i vår portfölj. Bolaget börjar närma sig en möjlig börsnotering efter den senaste tidens förvärv och är redan en stor aktör inom kommersiella lokaler i Göteborg med ett fastighetsbestånd motsvarande drygt 6 miljarder.

Det som dock har överskuggat det mesta under senaste tiden är Backahills bud

på Brinova, där i korthet följande har hänt:

Den 16 maj lämnade Backahill ett erbjudande till aktieägarna i Brinova om att betala 105 kr per aktie. Erbjudande löpte ut den 6 juli och per idag den 10 juli kontrollerar Backahill 96,6 procent av bolagets kapital och 97,6 procent av rösterna. I och med Backahills stora ägarandel är det troligt att Brinova kommer att avnoteras inom en snar framtid.

Vi presenterar vår delårsrapport på vår kapitalmarknadsdag i Båstad den 10 juli tillsammans med de andra fastighetsbolagen i vår aktieportfölj. Ses vi inte där vill jag passa på att önska dig en skön sommar.

Helsingborg den 10 juli

Gustaf Hermelin
VD

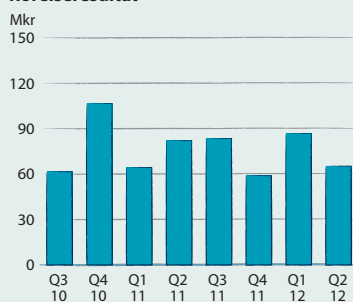


Delårsrapport januari–juni 2012

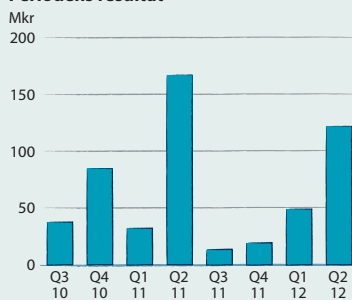
RESULTATRÄKNING

| Mkr | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | Rullande | 2011 |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | apr–jun | apr–jun | jan–jun | jan–jun | 12 mån | jan–dec |
| Fastighetsintäkter | 94,4 | 90,5 | 189,8 | 186,2 | 377,4 | 373,8 |
| Fastighetskostnader | -34,1 | -31,3 | -70,3 | -67,6 | -151,0 | -148,3 |
| Driftsöverskott | 60,3 | 59,2 | 119,5 | 118,6 | 226,4 | 225,5 |
| Central administration | -6,3 | -8,0 | -12,3 | -14,8 | -22,2 | -24,7 |
| Övriga rörelseintäkter | 0,3 | 0,4 | 0,8 | 0,8 | 2,1 | 2,1 |
| Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter | - | 24,1 | 0,7 | 27,9 | 16,8 | 44,0 |
| Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter | - | - | 17,3 | - | 32,7 | 15,4 |
| Andel i resultat från intressebolag | 9,2 | 3,8 | 22,9 | 8,9 | 31,1 | 17,1 |
| Andel i resultat från joint venture | 1,8 | 2,5 | 3,1 | 4,9 | 7,5 | 9,3 |
| Rörelseresultat | 65,3 | 82,0 | 152,0 | 146,3 | 294,4 | 288,7 |
| Värdeförändringar derivat | -12,7 | -3,1 | -4,8 | -3,7 | -48,2 | -47,1 |
| Finansiella intäkter | 123,5 | 125,2 | 125,2 | 130,2 | 126,5 | 131,5 |
| Finansiella kostnader | -51,3 | -30,5 | -86,3 | -58,7 | -153,8 | -126,2 |
| Resultat efter finansiella poster | 124,8 | 173,6 | 186,1 | 214,1 | 218,9 | 246,9 |
| Skatt | -2,8 | -6,4 | -15,0 | -14,7 | -15,0 | -14,7 |
| Periodens resultat | 122,0 | 167,2 | 171,1 | 199,4 | 203,9 | 232,2 |
| Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare | 123,9 | 166,9 | 173,3 | 198,9 | 204,2 | 229,8 |
| Periodens resultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande | -1,9 | 0,3 | -2,2 | 0,5 | -0,3 | 2,4 |
| Nyckeltal före och efter utspädning | | | | | | |
| Eget kapital, kr per aktie | 123,8 | 131,0 | 123,8 | 131,0 | 123,8 | 118,8 |
| Periodens resultat, kr per aktie | 4,8 | 6,4 | 6,6 | 7,6 | 7,8 | 8,8 |
| Antal utestående aktier, miljoner | 26,1 | 26,1 | 26,1 | 26,1 | 26,1 | 26,1 |
| Rapport över totalresultat | | | | | | |
| Periodens resultat | 122,0 | 167,2 | 171,1 | 199,4 | 203,9 | 232,2 |
| Periodens övriga totalresultat | | | | | | |
| Finansiella tillgångar som kan säljas | | | | | | |
| – Värdeförändringar i aktieinnehav | -93,1 | -161,9 | 60,0 | -410,6 | -288,3 | -758,9 |
| – Omklassificering pga avyttring | 2,5 | - | 2,5 | -1,0 | 2,5 | -1,0 |
| Säkringsreserv | - | - | - | 1,8 | - | 1,8 |
| Skatt hänförligt till totalresultat | - | - | - | -0,5 | - | -0,5 |
| Summa periodens övriga totalresultat | -90,6 | -161,9 | 62,5 | -410,3 | -285,8 | -758,6 |
| Summa periodens totalresultat | 31,4 | 5,3 | 233,6 | -210,9 | -81,9 | -526,4 |
| Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare | 33,3 | 5,0 | 235,8 | -211,4 | -81,6 | -528,8 |
| Periodens totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande | -1,9 | 0,3 | -2,2 | 0,5 | -0,3 | 2,4 |

Rörelseresultat



Periodens resultat



LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2012-06-30

| Verksamhet | Löptider | Antal kontrakt | Kontrakterad årshyra, Mkr | Kontrakterad årshyra, % |
|---------------------|-----------|----------------|---------------------------|-------------------------|
| Logistik | 2012-2014 | 53 | 134 | 39 |
| | 2015-2017 | 9 | 45 | 13 |
| | 2018+ | 16 | 52 | 15 |
| Kommersiellt | 2012-2014 | 120 | 38 | 11 |
| | 2015-2017 | 31 | 13 | 4 |
| | 2018+ | 8 | 14 | 4 |
| Omsorg | 2012-2014 | 1 | 2 | 1 |
| | 2015-2017 | 4 | 5 | 1 |
| | 2018+ | 4 | 22 | 6 |
| Projekt | | 22 | 19 | 6 |
| Bostäder och övrigt | | 660 | 29 | |
| Totalt | | 928 | 373 | 100,0 |

Fastighetsintäkter

Av Brinovas kontrakterade årshyra utgör intäkter från affärsområde Logistik ca 67 procent, där huvuddelen är långsiktiga kontrakt innebärande stabila intäkter som inte varierar mellan perioderna förutom vid påverkan av förvärv och försäljning.

Jämfört med samma period föregående år har fastighetsintäkterna totalt ökat med 3,6 Mkr, främst beroende på en ökad uthyrning inom affärsområde Logistik med 11,8 Mkr, ett mindre fastighetsförvärv med 0,4 Mkr och härutöver två projekt som tagits i bruk under första kvartalet vilket har gett en ökad fastighetsintäkt med 5,0 Mkr. Fastighetsintäkterna har minskat med 13,6 Mkr på grund av fastighetsförsäljningar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har minskat med 2,3 Mkr avseende fastighetsförsäljningar. I det befintliga beståndet har driftskostnaderna ökat med 2,9 Mkr, som till största delen beror på planerade underhållsåtgärder.

Värdeförändringar derivat

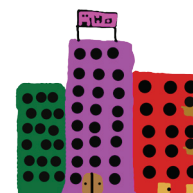
Värdeförändringar på derivat har påverkat periodens resultat negativt med 4,8 Mkr. Derivatens är tagna på strikenivåer om 4-6 procent och kommer vid högre marknadsräntor begränsa effekten på finansnettot.

Övriga finansiella kostnader

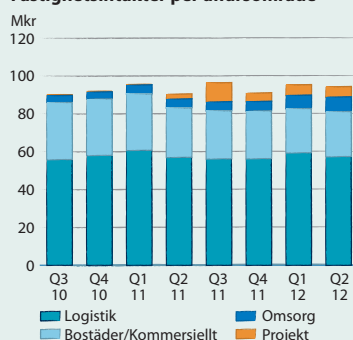
De finansiella kostnaderna har ökat med 27,6 Mkr, varav 18,7 Mkr är hänförliga till försäljning av aktier i Klöver AB. Den övriga förändringen beror på ökade marknadsräntor.

Periodens resultat

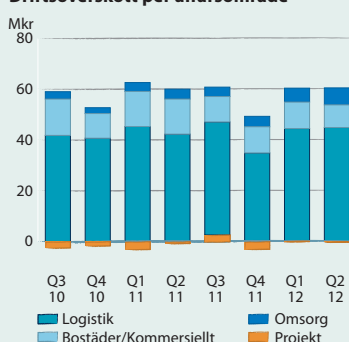
Resultatet efter skatt för perioden januari till juni har jämfört med samma period föregående år minskat med 28,3 Mkr. Driftsöverskottet har förbättrats och rörelseresultatet har även förbättrats genom ökat resultat från intressebolag vilket uppväger minskade värdeförändringar (realiserade och orrealiserade) på förvaltningsfastigheter. Ökade finansiella kostnader har minskat resultatet efter finansiella poster mellan perioderna.



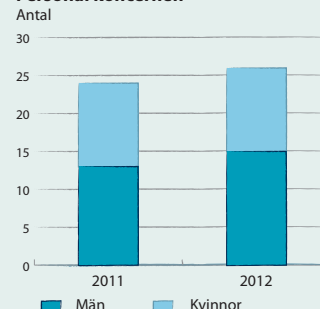
Fastighetsintäkter per affärsområde



Driftsöverskott per affärsområde



Personal koncernen



6 KONCERNEN

KASSAFLÖDE

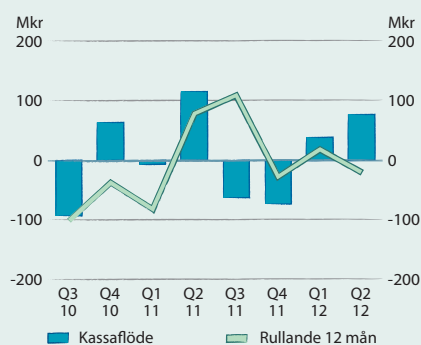
| | 2012 | 2011 | 2011 |
|---|--------------|--------------|---------------|
| Mkr | jan-jun | jan-jun | jan-dec |
| Resultat före skatt | 186,1 | 214,1 | 246,9 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 62,4 | -39,3 | -42,6 |
| Betald skatt | - | - | -0,7 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet | 248,5 | 174,8 | 203,6 |
| Förändring av rörelsefordringar | -107,6 | -64,2 | -14,5 |
| Förändring av rörelseskulder | -2,9 | -18,0 | 29,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 138,0 | 92,6 | 218,3 |
| Förvärv av tillgångar via dotterföretag | - | -54,2 | -54,2 |
| Avyttring av verksamheter | 0,1 | 334,8 | 363,8 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -108,3 | -142,9 | -257,4 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | 2,1 | 21,0 | 66,5 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -0,4 | - | -0,2 |
| Förändring av finansiella tillgångar | 126,4 | -54,0 | -290,9 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 19,9 | 104,7 | -172,4 |
| Förändring av lån | 61,8 | 15,4 | 30,7 |
| Utbetald utdelning | -104,4 | -104,4 | -104,4 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -42,6 | -89,0 | -73,7 |
| Periodens kassaflöde | 115,3 | 108,3 | -27,8 |
| Likvida medel vid periodens början | 59,8 | 87,6 | 87,6 |
| Likvida medel vid periodens slut | 175,1 | 195,9 | 59,8 |

Analys av kassaflödet

Periodens kassaflöde uppgår till 115,3 Mkr. Kassaflödet har minskat genom investeringar i befintliga fastigheter om 108,3 Mkr, vilket delvis finansieras genom upptagande av nya lån. Förändringen av finansiella tillgångar består av försäljning av Klöver aktier för 191,4 Mkr och förvärv av främst Fabege aktier för 83,6 Mkr.



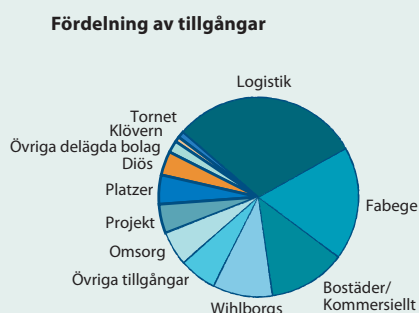
Kassaflöde per kvartal



| BALANSRÄKNING | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | 2012 | 2011 | 2011 |
| Mkr | 30 jun | 30 jun | 31 dec |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 3 876,1 | 3 730,6 | 3 751,9 |
| Materiella anläggningstillgångar | 23,0 | 23,2 | 22,9 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 3 051,3 | 3 199,7 | 3 088,8 |
| Uppskjuten skattefordran | 53,9 | 30,4 | 51,8 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 128,7 | 157,3 | 111,9 |
| Likvida medel | 175,1 | 195,9 | 59,8 |
| Summa tillgångar | 7 308,1 | 7 337,1 | 7 087,1 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 3 231,7 | 3 417,7 | 3 100,3 |
| Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | 8,3 | 8,6 | 10,5 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 3 456,4 | 3 476,1 | 3 419,0 |
| Uppskjuten skatteskuld | 281,0 | 240,0 | 271,1 |
| Övriga långfristiga skulder | 85,8 | 27,2 | 57,2 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 37,9 | 14,2 | 38,5 |
| Övriga kortfristiga skulder | 207,0 | 153,3 | 190,5 |
| Summa eget kapital och skulder | 7 308,1 | 7 337,1 | 7 087,1 |

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 3 494,3 Mkr (3 490,3). Lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabège, Wihlborgs, Diös och Klövern uppgick till 876,5 Mkr (901,5). Låneramen uppgick per 2012-06-30 till 3 692,0 Mkr (4 306,6). Brinova har under första halvåret utökat fastighetsfinansieringen inom kreditfaciliteterna med 180,6 Mkr.



| FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|
| | 2012 | 2011 | 2011 |
| Mkr | 30 jun | 30 jun | 31 dec |
| Ingående balans | 3 110,8 | 3 741,6 | 3 741,6 |
| Lämnad kontant utdelning aktieägare | -104,4 | -104,4 | -104,4 |
| Förändring innehav utan bestämmande inflytande | -2,2 | 0,5 | 2,4 |
| Periodens totalresultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande | 235,8 | -211,4 | -528,8 |
| Utgående balans | 3 240,0 | 3 426,3 | 3 110,8 |
| Hänförligt till: | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 3 231,7 | 3 417,7 | 3 100,3 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 8,3 | 8,6 | 10,5 |

| RÄNTESÄKRINGAR VIA RÄNTETAK | | | |
|------------------------------------|--------|----------|----------------|
| Startår | Slutår | Ränta, % | Mkr |
| 2009 | 2014 | 4,5 | 1 028,0 |
| 2010 | 2015 | 4,0 | 1 000,0 |
| Totalt | | | 2 028,0 |

| RÄNTESÄKRINGAR VIA RÄNTESWAP | | | |
|-------------------------------------|--------|----------|----------------|
| Startår | Slutår | Ränta, % | Mkr |
| 2003 | 2013 | 4,5 | 69,8 |
| 2009 | 2014 | 2,6 | 93,6 |
| 2011 | 2021 | 2,9 | 500,0 |
| 2012 | 2022 | 2,3 | 500,0 |
| Totalt | | | 1 163,4 |

| SKULDER TILL KREDITINSTITUT PER 30 JUNI 2012 | | | |
|---|----------------|------------------------|--------------|
| Ränte-förfalloår | Mkr | Ränta, % ¹⁾ | Andel, % |
| 2012 | 13,8 | 3,8 | 0,4 |
| 2013 | 249,2 | 4,5 | 7,1 |
| 2014 | 1 231,3 | 3,6 | 35,3 |
| 2015 | 1 000,0 | 3,7 | 28,6 |
| 2021 | 500,0 | 4,0 | 14,3 |
| 2022 | 500,0 | 3,4 | 14,3 |
| Totalt | 3 494,3 | 3,8 | 100,0 |

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2012-06-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.



8 KONCERNEN

FASTIGHETSBESTÅND PER AFFÄRSOMRÅDE

| Affärsområden | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, tkvm | Bokfört värde, Mkr | Hyresvärde, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Kontrakterad årshyra, Mkr | Överskottsgrad, % |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|
| Logistik | 32 | 432,6 | 2 252,7 | 245,6 | 94 | 231,0 | 75 |
| Bostäder/Kommersiellt | 36 | 124,2 | 899,3 | 103,5 | 90 | 93,3 | 41 |
| Omsorg | 6 | 17,1 | 389,8 | 29,3 | 100 | 29,3 | 83 |
| Summa | 74 | 573,9 | 3 541,8 | 378,4 | 93 | 353,6 | 67 |
| Projekt | 12 | 57,1 | 356,3 | 41,1 | 47 | 19,3 | 0 |
| Totalt fastigheter | 86 | 631,0 | 3 898,1 | 419,5 | 89 | 372,9 | 63 |
| Avgår rörelsefastighet | -1 | -1,5 | -22,0 | -2,0 | 100 | -2,0 | 0 |
| Totalt förvaltningsfastigheter | 85 | 629,5 | 3 876,1 | 417,5 | 89 | 370,9 | 63 |

Förändringar i fastighetsbeståndet

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 108,3 Mkr (99,9), varav större delen avser investeringar i ombyggnation av Nattskiftet 11 i Stockholm åt Grönsakshallen Sorunda AB, färdigställande av nybyggnation av omsorgsboende i Löddeköpinge 37:28 och Beckomberga 1:7 samt ombyggnation i Slottshagen 2:1 i Norrköping.

Under första kvartalet har försäljning av den avstyckade villafastigheten Västerport 24 genererat ett realisationsresultat om 0,7 Mkr.

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. De senaste externa värderingarna genomfördes under tredje och fjärde kvartalet 2011 med ett externt värde om 2 546 Mkr. En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet 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 avvikelserna 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 2011*, sidan 51. Under första kvartalet 2012 justerades det bokförda värdet med 17,3 Mkr, som en effekt av färdigställda projekt och förändrade hyresförhållanden. Ingen justering har skett under det andra kvartalet.

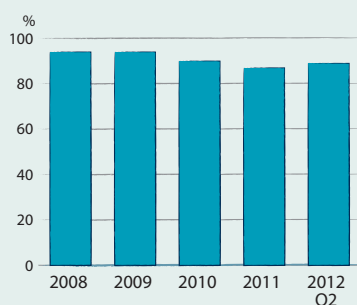
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

| Fastighetsbeteckning | Tillträde | Affärsområde | Kommun | Yta, kvm |
|----------------------|------------|---------------------------|--------------|-----------|
| | | Bostäder/ Kommersiellt | | |
| Västerport 24 | 2012-02-01 | Kommersiellt | Kristianstad | 91 |
| Totalt | | | | 91 |

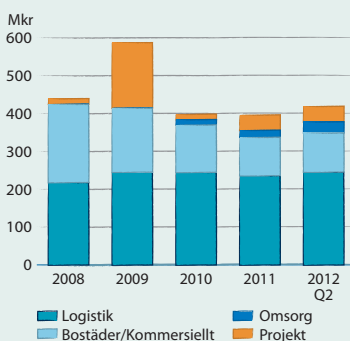
FASTIGHETSBESTÅND

| Mkr | 2012-06-30 | | 2011-06-30 | |
|---|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | Bokfört värde | Antal fastigheter | Bokfört värde | Antal fastigheter |
| Fastighetsbestånd vid årets ingång | 3 773,9 | 86 | 3 884,9 | 92 |
| Förvärv | 0,0 | 0 | 100,1 | 3 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 108,4 | | 99,9 | |
| Försäljningar | -1,4 | 0 | -332,1 | -7 |
| Orealiserade värdeförändringar | 17,3 | | 0,0 | |
| Komponentavskrivningar rörelsefastighet | -0,1 | | -0,1 | |
| Totalt | 3 898,1 | 86 | 3 752,7 | 88 |
| Avgår rörelsefastighet | -22,0 | -1 | -22,1 | -1 |
| Totalt förvaltningsfastigheter | 3 876,1 | 85 | 3 730,6 | 87 |

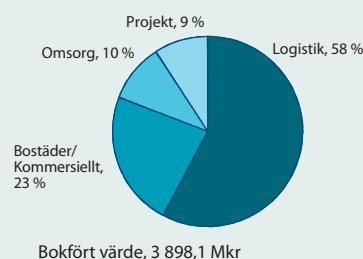
Ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresvärde per affärsområde



Fastighetsbestånd per affärsområde, %



Bokfört värde, 3 898,1 Mkr

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 Holding AB (publ) och Fastighets AB Tornet.

| AKTIEINNEHAV | | | |
|---|--------------|----------------------|--------------------|
| Långfristigt värdepappersinnehav | Antal aktier | Andel av röstetal, % | Bokfört värde, Mkr |
| Fabege | 24 691 092 | 15,2 | 1 335,8 |
| Wihlborgs | 7 733 928 | 10,1 | 717,3 |
| Diös | 8 930 754 | 12,0 | 275,1 |
| Klövern | 3 405 190 | 2,2 | 76,9 |
| Summa | | | 2 405,1 |
| Andelar i intresseföretag och joint venture | | | |
| Platzer | 14 125 000 | 22,4 | 347,0 |
| Tornet | 1 880 | 10,0 | 61,0 |
| Övriga delägda bolag | | | 140,0 |
| Summa | | | 548,0 |
| Övriga finansiella tillgångar | | | 98,2 |
| Totala finansiella anläggningstillgångar | | | 3 051,3 |

Värdering av aktieinnehav

Vid marknadsvärderingen av aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klöver per 30 juni 2012 uppgick värdeförändringen till 60,0 Mkr (-410,6) i förhållande till värdet per 31 december 2011. Brinova redovisar värdeförändringen i aktieinnehavet mot övrigt totalresultat.

Brinovaaktien

Brinovas B-aktie

Brinovas B-aktie är noterad på NASDAQ OMX, Stockholm, Mid Cap-lista. Stängningskursen den 30 juni 2012 var 104,75 kr mot öppningskursen den 2 januari 2012 som var 99,50 kr, vilket innebär en ökning under perioden med 5,3 procent. NASDAQ OMXSPI Index ökade under motsvarande period med 1,5 procent. Under perioden har Brinovaaktien som högst noterats i 114,00 kr och som lägst i 93,00 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 22 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.

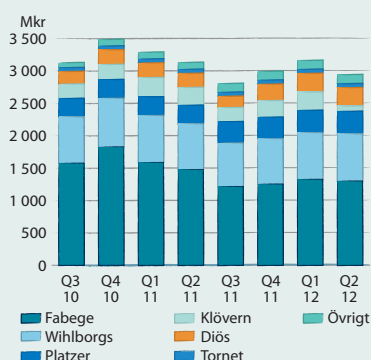
BERÄKNAT UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT

| Koncernen | 2012 |
|---|--------------|
| Mkr | jan-jun |
| Periodens resultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande | 173,3 |
| Orealiserade värdeförändringar på kvarvarande fastigheter | -17,3 |
| Återläggning orealiserade värdeförändringar på sålda fastigheter | - |
| Skattekonsekvens | 4,5 |
| Beräknat utdelningsgrundande resultat enligt finansiellt mål | 160,5 |

Marknadsutsikter

Efterfrågan på lokaler inom våra marknadssegment är goda. Hyresnivåerna är oförändrade eller något bättre än tidigare kvartal och vid avtalsförhandlingar ges möjlighet till något höjda nivåer om än med kortare avtalstider. Brinova ser möjligheter att expandera framförallt inom affärsområdena Logistik och Omsorg de närmaste åren. Marknaden för effektiva och rätt placerade logistikfastigheter är fortsatt attraktiv till följd av ökade krav på miljö- och kostnadseffektiva leveranser. Inom omsorg finns ett stort behov av moderna och praktiska enheter i hela landet. Många av de som finns idag är äldre och ineffektiva. Här finns möjlighet till expansion. På den övrigt något generellt avvaktande fastighetsmarknaden, ges ändå utrymme för bra affärer.

Aktieinnehav per 30 juni 2012, Mkr



Kursutveckling 2011-01-01 - 2012-06-29



10 KONCERNEN

NYCKELTAL

| För definition av nyckeltal, se sista sidan. | 2012 jan-jun | 2011 jan-jun | 2011 jan-dec | Rull- ande 12 mån |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| Finansiella | | | | |
| Avkastning på eget kapital, % | 5,4 | 5,6 | 6,8 | 6,4 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 3,8 | 3,6 | 5,7 | 5,2 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,0 | 4,7 | 2,4 | 2,1 |
| Soliditet, % | 44,3 | 46,7 | 43,9 | 44,3 |
| Rörelseresultat, Mkr | 152,0 | 146,3 | 288,7 | 294,4 |
| Resultat efter finansiella poster, Mkr | 186,1 | 214,1 | 246,9 | 218,9 |
| Periodens resultat, Mkr | 171,1 | 199,4 | 232,2 | 203,9 |
| Balansomslutning, Mkr | 7 308,1 | 7 337,1 | 7 087,1 | 7 308,1 |
| Aktierelaterade | | | | |
| Före och efter utspädning | | | | |
| Eget kapital per aktie, kr | 123,82 | 130,95 | 118,79 | 123,82 |
| Resultat per aktie, kr | 6,64 | 7,62 | 8,80 | 7,82 |
| Kassaflöde per aktie, kr | 4,42 | 4,15 | -1,07 | -0,80 |
| Antal utestående aktier, miljoner | 26,1 | 26,1 | 26,1 | 26,1 |
| P/E-tal | 13 | 9 | 11 | 13 |
| Fastighetsrelaterade | | | | |
| Fastighetsintäkter, Mkr | 189,8 | 186,2 | 373,8 | 377,4 |
| Driftsöverskott, Mkr | 119,5 | 118,6 | 225,5 | 226,4 |
| Hysesvärde, Mkr ¹⁾ | 419,5 | 395,3 | 396,3 | 419,5 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 89 | 88 | 87 | 89 |
| Avkastning på eget kapital i fastighetsrörelsen, % | 9,1 | 19,9 | 12,7 | 9,1 |
| Överskottsgrad, % | 63 | 63 | 60 | 60 |
| Uthyrbar yta, tkvm | 631,0 | 640,3 | 628,6 | 631,0 |

1) På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

Kommentar till stapeldiagram nedan:

Fastighetsrörelsen

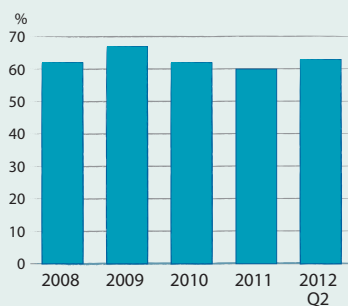
Över en konjunkturcykel ska avkastningen på eget kapital i fastighetsrörelsen minst uppgå till riskfri ränta plus 10 procentenheter. Avkastningen på eget kapital i fastighetsrörelsen, som uppgår till 9,0 procent, har minskat något som en effekt av att lägre realiserade värdeförändringar under första halvåret 2012. Överskottsgraden i fastighetsrörelsen, som uppgår till 63 procent har ökat jämfört med årsskiftet.

Fastighetsrörelsen

Avkastning på eget kapital, fastighetsrörelse

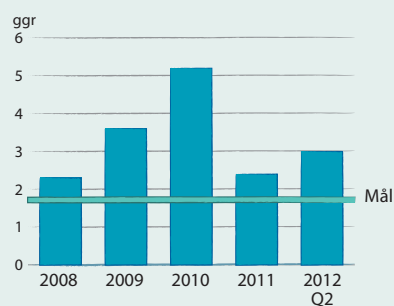


Överskottsgrad, fastighetsrörelse



Koncernen

Räntetäckningsgrad



Övriga väsentliga händelser under perioden

Brinova hyr ut ca 5 000 kvadratmeter av fastigheten Vanda i Kista till e-handelsföretaget Footway Group AB. Uthyrningen löper på 4 år.

Beslut om nybyggnation i det delägda bolaget Backa 23:5 KB. Bolaget investerar ca 70 Mkr för 7 300 kvm. Den nybyggda fastigheten hyrs ut till Dagab på ett 10-års kontrakt med inflyttning i juni 2013.

Backahill AB, genom delägda dotterbolaget Backahill Holding AB, offentliggjorde ett uppköpsbud till aktieägarna i Brinova Fastigheter AB om att överlåta samtliga sina aktier i Brinova till Backahill Holding AB. Anmälningstiden löper till och med den 6 juli 2012. Styrelsen och ett oberoende institut, Grant Thornton, har i sina utlåtanden uttalat att budet är skäligt för aktieägarna och styrelsen rekommenderar aktieägarna att acceptera budet.

Brinova har under perioden förvärvat 1,4 miljoner aktier i Fabege och sålt 7,1 miljoner aktier i Klövern.

En ny ränteswap har tecknats om 500 Mkr med en ränta på 2,305 procent och löptid på 10 år.

Ett låneavtal har tecknats med SBAB om 224 Mkr och en genomsnittlig löptid på ca 1,5 år.

Händelser efter periodens utgång

Avtal har tecknats om förvärv av en fastighet, Jupiter 11 i Helsingborg, för ett fastighetsvärde om 13 Mkr.



Koncernen

Det låga ränteläget har bidragit till en räntetäckningsgrad som är långt över målet, som är 1,8 ggr. Det ger en betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor.

| MODERBOLAGETS RÄKNINGAR | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Resultaträkning | 2012 | 2011 | 2011 |
| Mkr | jan-jun | jan-jun | jan-dec |
| Nettoomsättning | 15,0 | 14,4 | 26,2 |
| Kostnad för utförda tjänster | -26,2 | -26,2 | -50,5 |
| Bruttoresultat | -11,2 | -11,8 | -24,3 |
| Resultat från andelar i koncernbolag | 4,2 | 52,7 | 81,3 |
| Rörelseresultat | -7,0 | 40,9 | 57,0 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter | 25,8 | 26,5 | 42,2 |
| Resultat från andelar i koncernbolag | - | - | -4,8 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | - | - | 5,5 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | -41,3 | -39,1 | -113,9 |
| Resultat före skatt | -22,5 | 28,3 | -14,0 |
| Skatt på periodens resultat | 9,2 | 7,5 | -5,0 |
| Periodens resultat | -13,3 | 35,8 | -19,0 |
| Rapport över totalresultat | | | |
| Periodens resultat | -13,3 | 35,8 | -19,0 |
| Periodens övriga totalresultat | - | - | - |
| Summa totalresultat för perioden | -13,3 | 35,8 | -19,0 |
| Balansräkning | | | |
| Mkr | 2012 | 2011 | 2011 |
| | jan-jun | jan-jun | jan-dec |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 1,0 | 1,1 | 0,9 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 2 802,5 | 2 771,0 | 2 792,2 |
| Uppskjuten skattefordran | 35,7 | 10,6 | 33,0 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 1 192,2 | 1 168,3 | 1 287,1 |
| Likvida medel | 62,8 | 190,9 | 49,8 |
| Summa tillgångar | 4 094,2 | 4 141,9 | 4 163,0 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 1 813,4 | 1 985,9 | 1 931,1 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | 30,0 | - |
| Skulder till joint venture | 50,0 | 25,0 | 25,0 |
| Uppskjuten skatteskuld | 6,5 | 6,7 | 6,5 |
| Övriga långfristiga skulder | 32,6 | 0,5 | 27,3 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 2 127,5 | 2 048,3 | 2 126,8 |
| Skulder till joint venture | 35,1 | 18,6 | 25,0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 29,1 | 26,9 | 21,3 |
| Summa eget kapital och skulder | 4 094,2 | 4 141,9 | 4 163,0 |

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*. Avvikelser 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*. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen för 2011. För närmare information om principerna hänvisas till årsredovisningen.

Nya redovisningsprinciper 2012

Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalande har inte haft någon väsentlig effekt vid upprättande av Brinovas finansiella rapporter per 30 juni 2012.

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 2011* på sidorna 24-27. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Helsingborg den 10 juli 2012
Brinova Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Granskningsrapport

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Brinova Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari till 30 juni 2012. 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.

Den översiktliga granskningen och omfattningen

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med *Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410*. Översiktlig granskning av finansiell delårsinforma-

tion 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 revisionssed 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 kunnat bli identifierade om en revision utfördes. Den uttalade

slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Helsingborg den 10 juli 2012
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 årshyra 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 moderbolagets 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.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av fastighetsintäkterna.

KONTAKT

För vidare information vänligen kontakta

Gustaf Hermelin, Verkställande direktör
gustaf.hermelin@brinova.se, tel. 070-560 00 00

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

Jonas Hallström, IR | Marknadskoordinator
jonas.hallstrom@brinova.se, tel. 042-449 22 00

Finansiell rapportering

Delårsrapport 3:e kvartalet 2012, 26 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012, 27 februari 2013



Brinova Fastigheter AB (publ), Box 852, 251 08 Helsingborg.
Telefon 042-449 22 00, fax 042-449 22 99. www.brinova.se
Org.nr. 556594-9566 Styrelsens säte: Helsingborg