



# Vasakronan

Kapitalmarknadspresentation

6 februari 2024, Johanna Skogestig, vd

Vasakronan

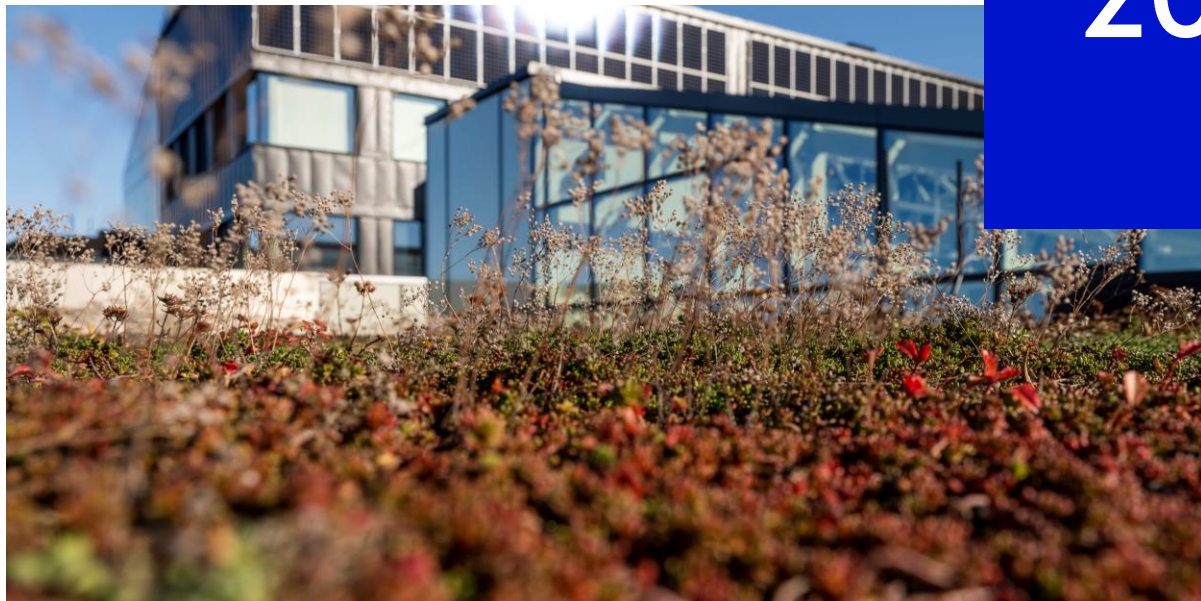


Räntor, inflation och lågkonjunktur



Förändrat arbetssätt och effektivisering

2023



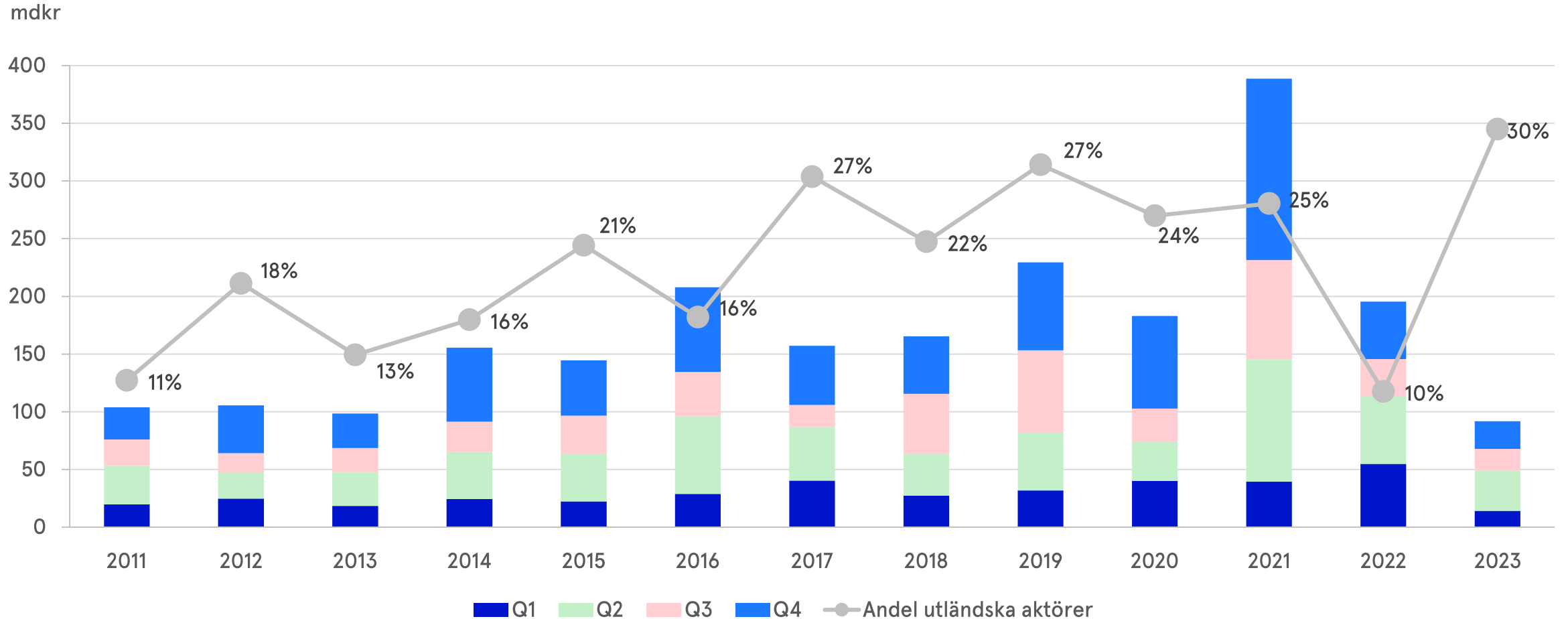
Hållbarhet på allas läppar



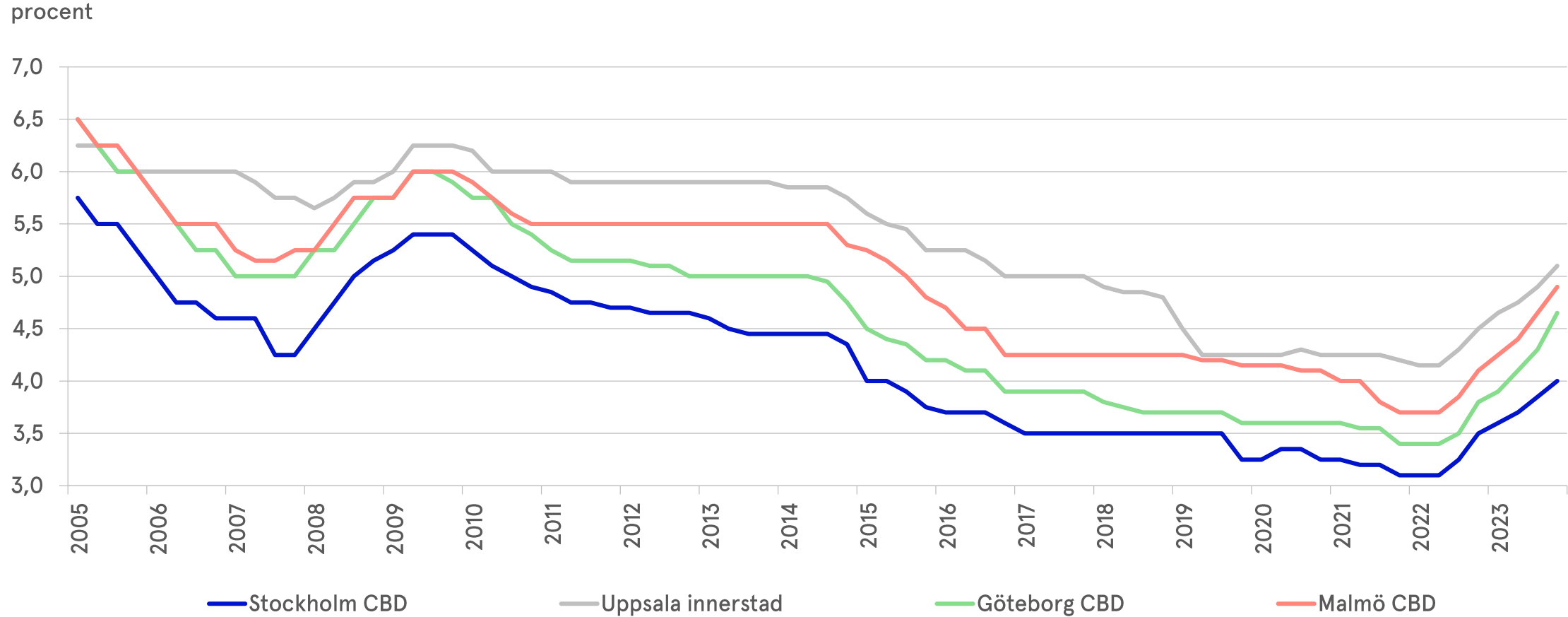
Trygghet och säkerhet

# Halverad omsättning 2023

Transaktionsvolym 92 mdkr

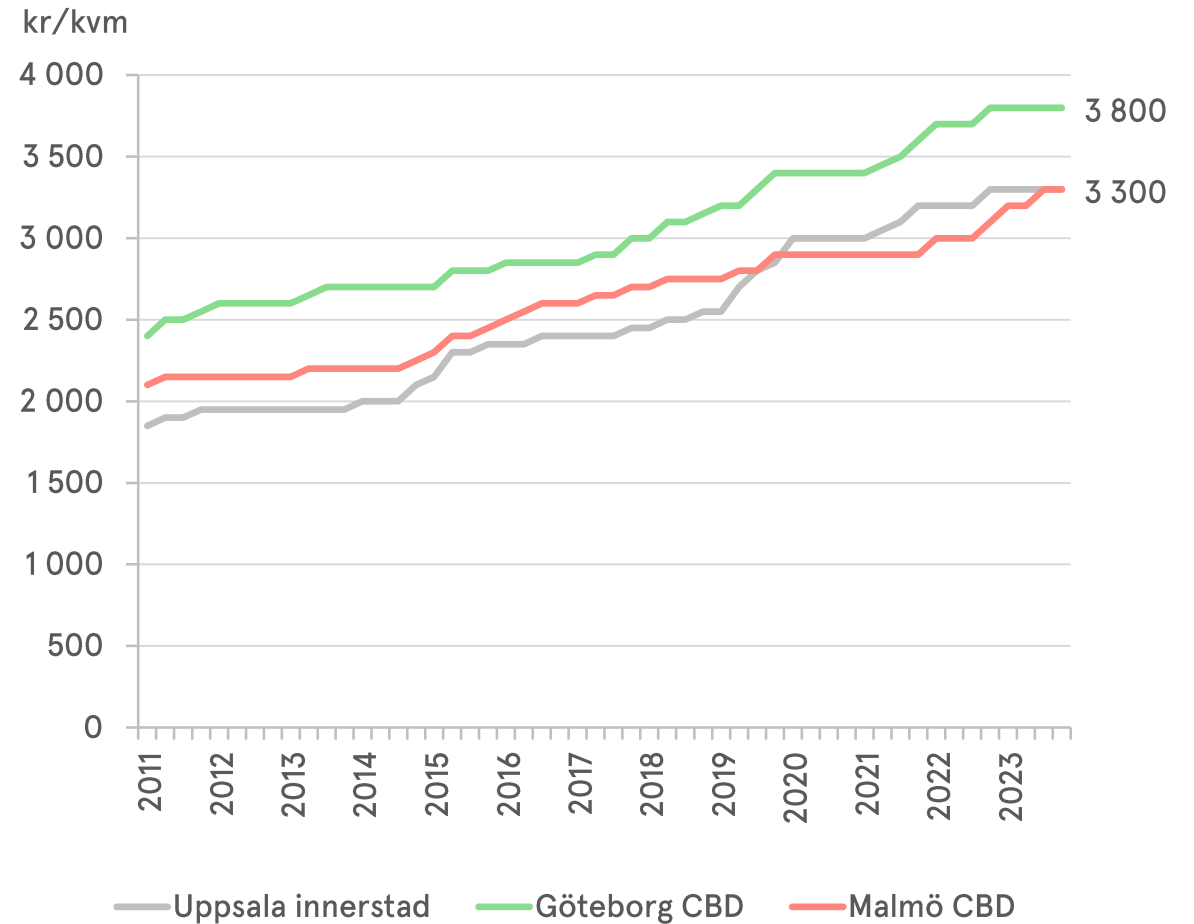
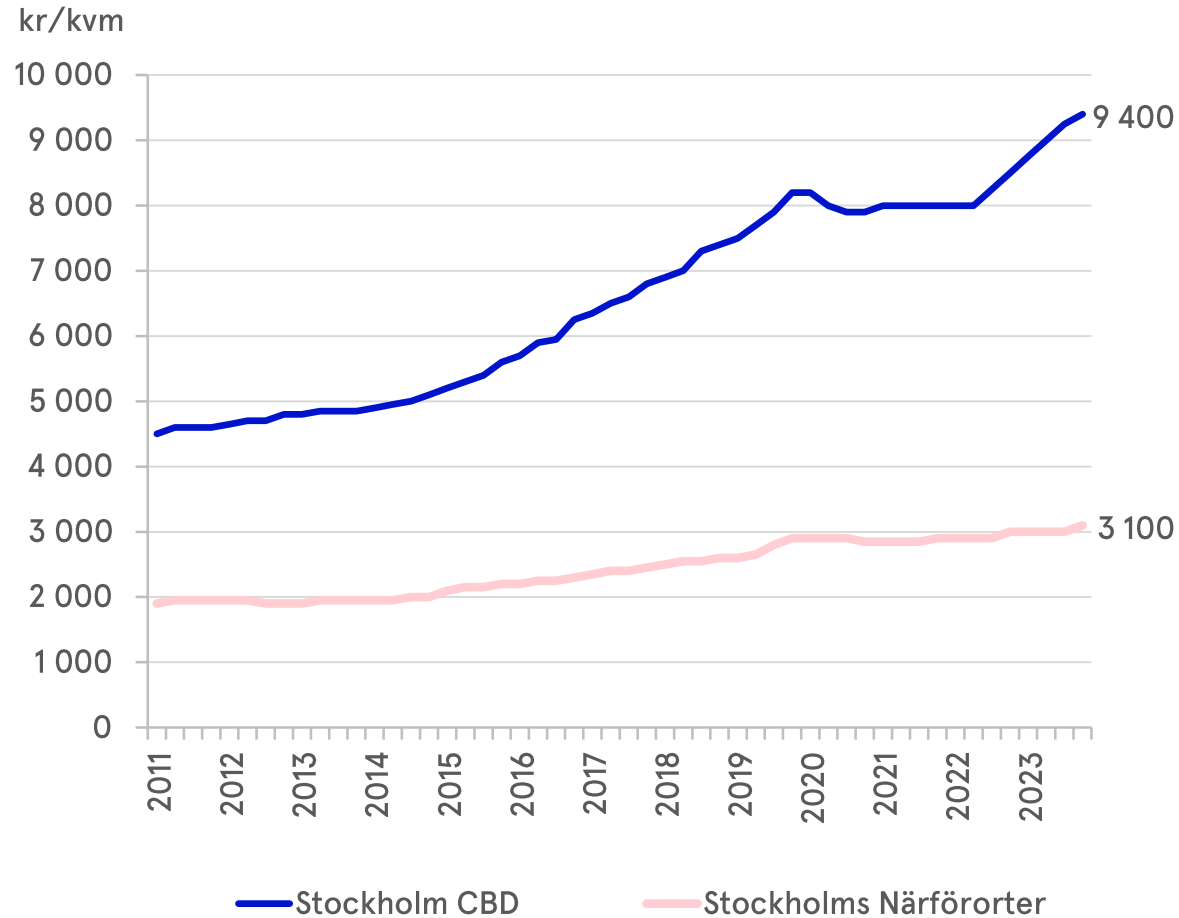


# Bedömda avkastningskrav följer räntorna uppåt



# Stabil hyresmarknad på alla våra orter

## Bedömda marknadshyror kontor



# Vasakronan i korthet

Fastighetsvärde

**175** mdkr

Antal fastigheter

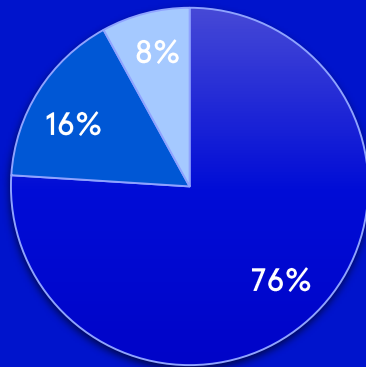
**166**

Kontrakterad hyra

**9,5** mdkr

Ägare

**AP 1-4**



- Kontor
- Handel
- Övrigt



# Investeringsstrategin ligger fast

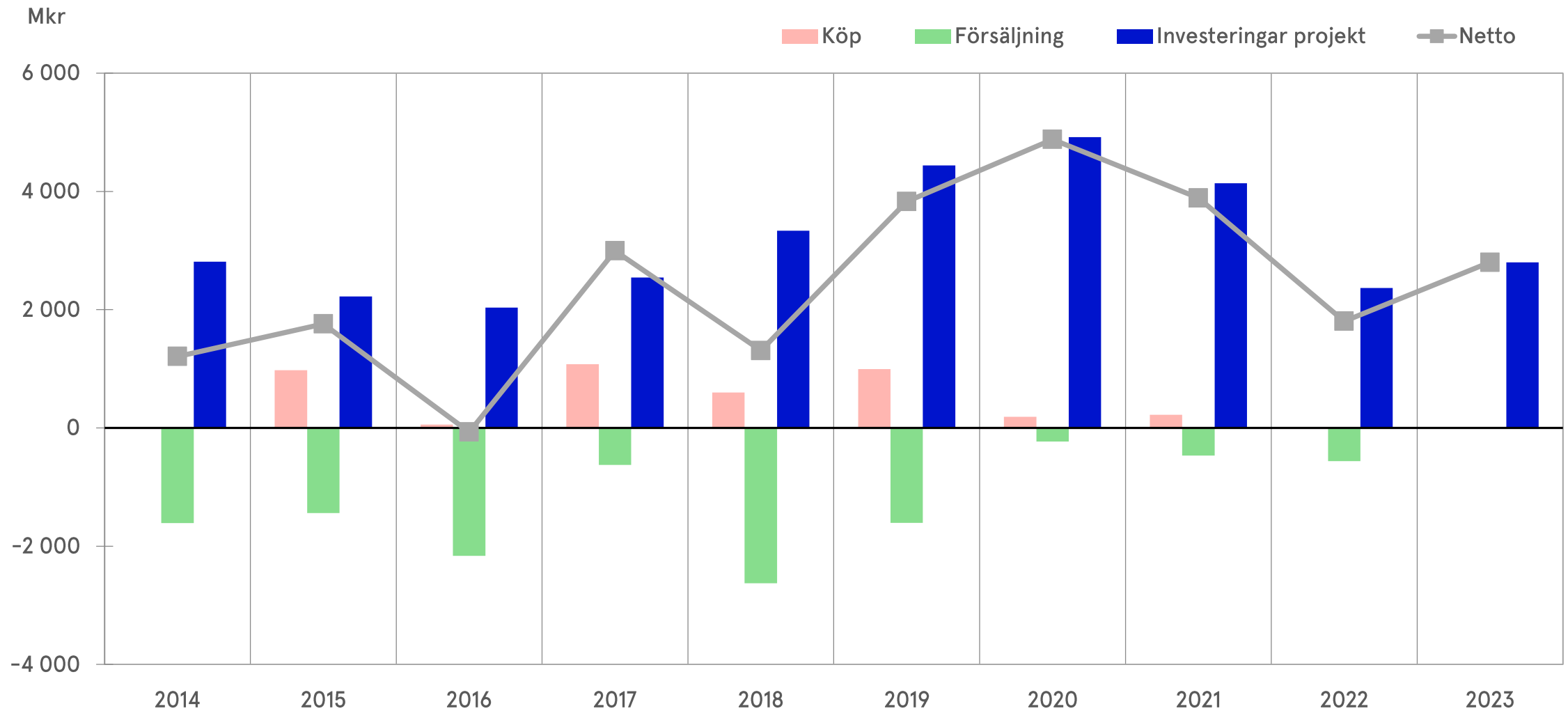
Marknader  
med tillväxt

Attraktiva  
områden

Kontor och  
cityhandel med  
hög kvalitet



# Investeringsstrategi med fokus på avkastning och kvalitet





Stockholm: Sperlingens Backe 45

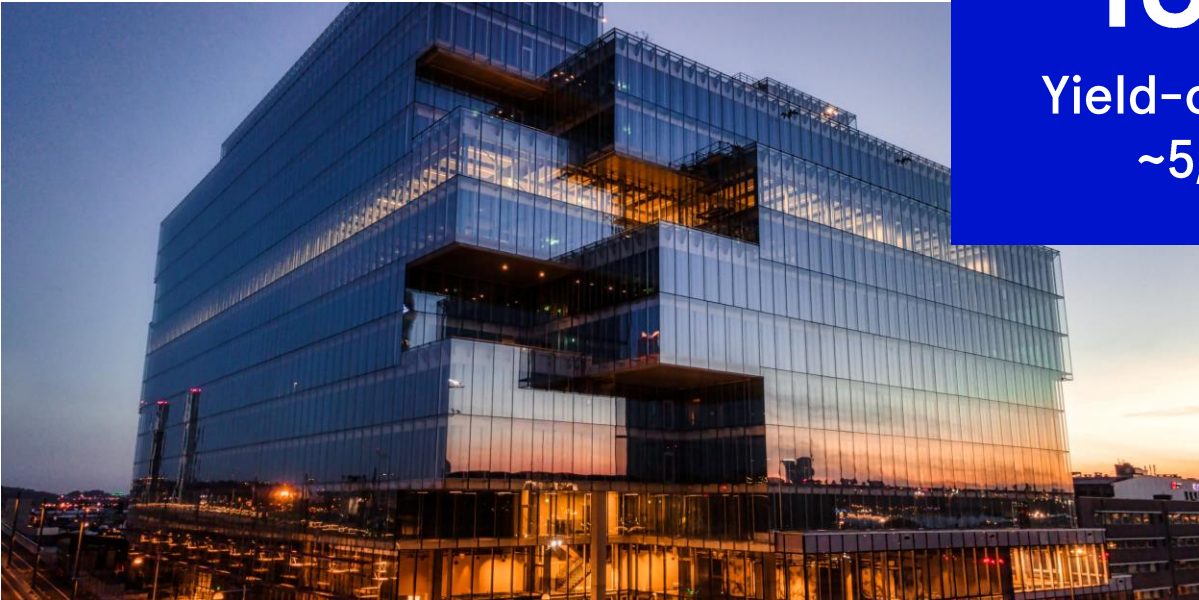


Stockholm: Sergelgatan

Färdigställda projekt  
2020-2023

15 mdkr

Yield-on-cost:  
~5,5 %



Göteborg: Platinan



Uppsala, Magasin X



Stockholm: Hästskopalatset, Hamngatan



Uppsala: Lumi, Södra City



Göteborg: Kaj 16



Stockholm: Grev Tureplan, Birger Jarlsgatan

89%

82%

43%

98%

Pågående större fastighetsprojekt  
4,1 mdkr  
Upparbetat: 45%  
Uthyrningsgrad: 66%



Uppsala, Södra city, ca 50 tkvm byggrätter



Göteborg, Lilla Bommen, ca 70 tkvm byggrätter

Potentiella  
projektmöjligheter

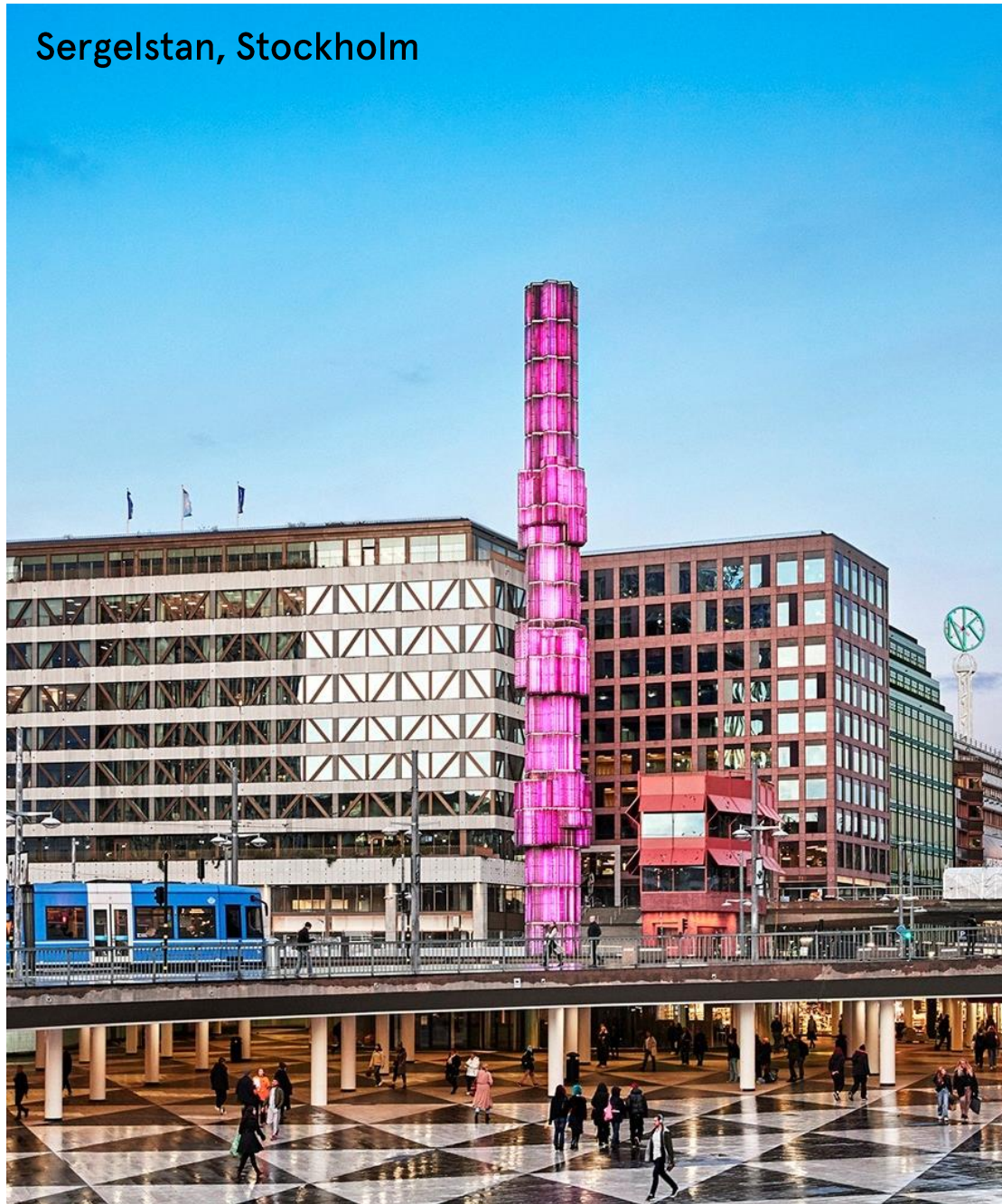


Solna, Södra Hagalund, ca 100 tkvm byggrätter

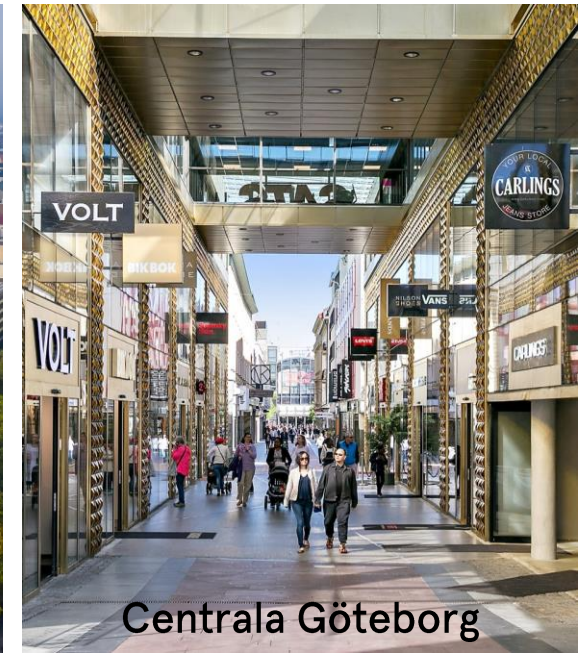


Stockholm Värtan, Starkströmmen, ca 30 tkvm byggrätter

Sergelstan, Stockholm



Garnisonen, Stockholm

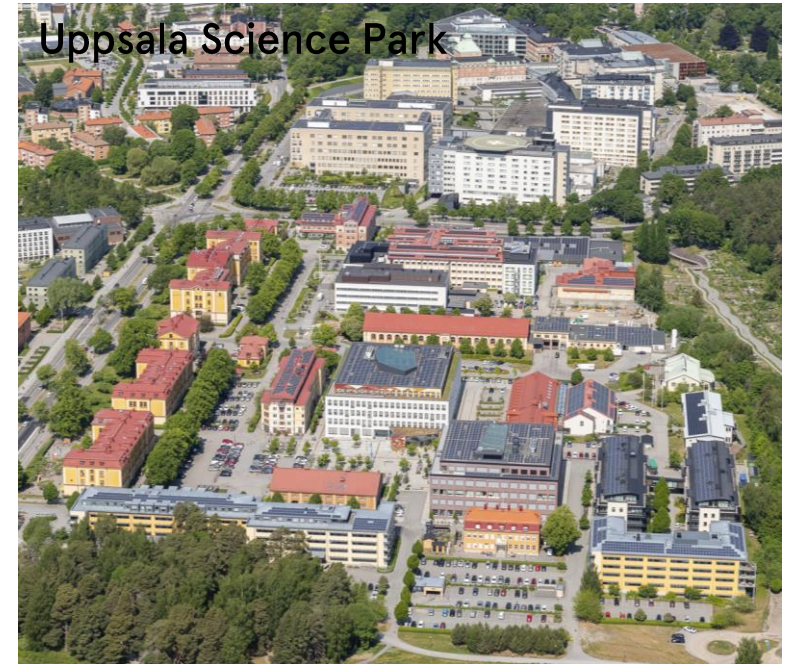


Centrala Göteborg

Centrala Malmö



Uppsala Science Park



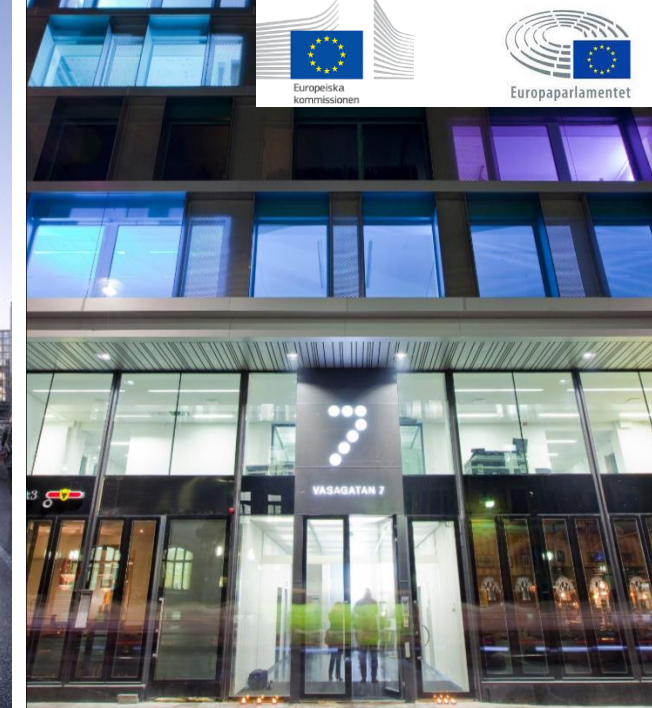
# Flight to quality

Kräsen marknad med ökade krav på:

- Geografisk placering och kommunikationer
- Flexibilitet och effektivitet
- Omgivning och sammanhang
- Hållbara produkter av hög kvalitet

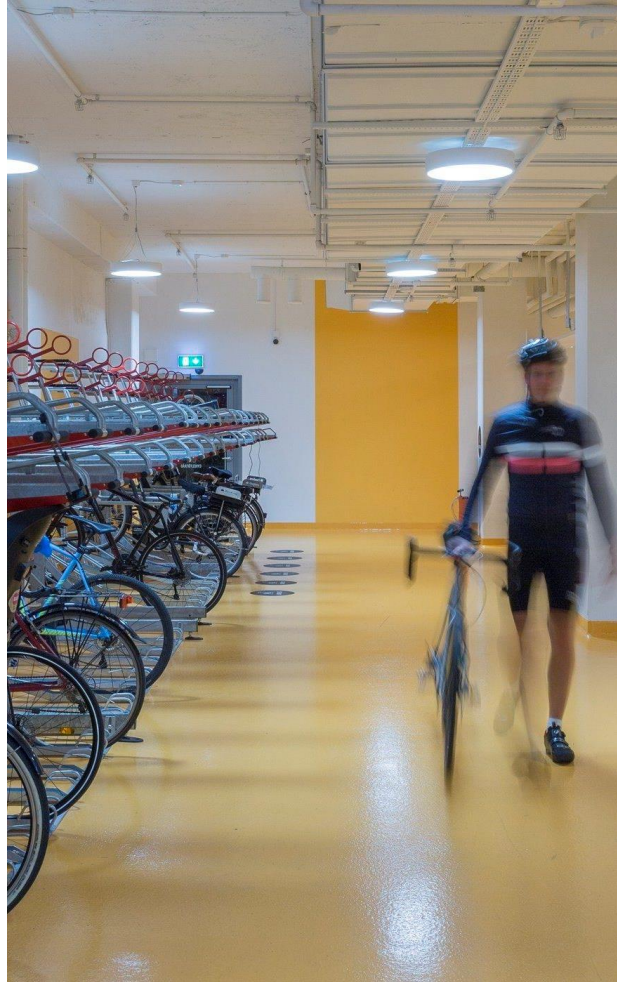
**609** mkr  
nyuthyrningsvolym

SEB

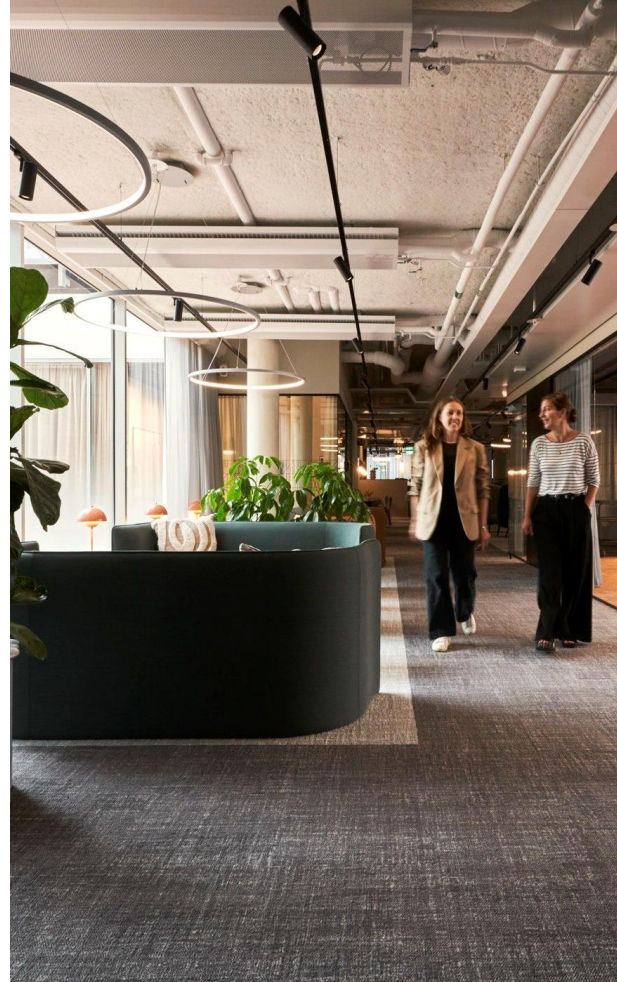




Arena, coworking



Cykel & service



Konferensmöjligheter



Smart & klart

**Ökad efterfrågan på service**

# Bra lägen i gatuplan står sig

- Fysisk handel tar revansch
- Stor skillnad mellan aktörer
- Lågpris, lyx och vintage
- Nya aktörer i gatuplan
- Attraktiva verksamheter i gatuplan driver efterfrågan på kontor
- Besökarna har återvänt

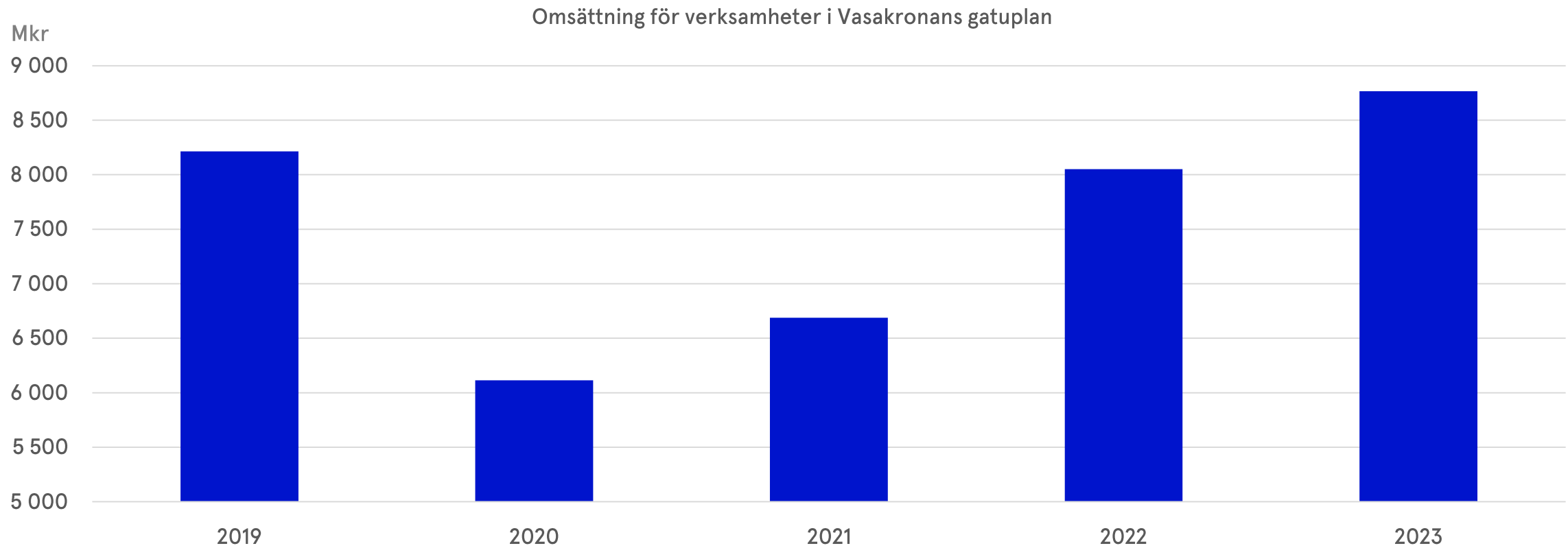
**96 %**  
uthyrningsgrad

**H&M**



# Positiv utveckling för verksamheterna i gatuplan

~7-8 procent upp jämfört med pre-pandemi och föregående år.



# Ständigt mot nya mål

## Gröna hyror ger guld

Vasakronans kunder minskar utgifterna med miljöavtal

## Vasakronan ger ut världens första gröna företagsobligation

2013-11-18

Tack vare ett ambitiöst hållbarhetsarbete kan Vasakronan idag emittera världens första gröna företagsobligation.

## Vasakronan först med Leed Volume

Publicerad: 18 december 2014, 11:30

US Green Building Council har godkänt Vasakronans volymprogram enligt det internationella miljöcertifieringssystemet LEED.



INGEN SKA SKADAS  
PÅ VÅRA BYGGEN



G R E S B



Northern Europe | Diversified - Office/Retail | Value-added

Out of 12



Northern Europe | Diversified - Office/Retail | Value-added

Out of 12

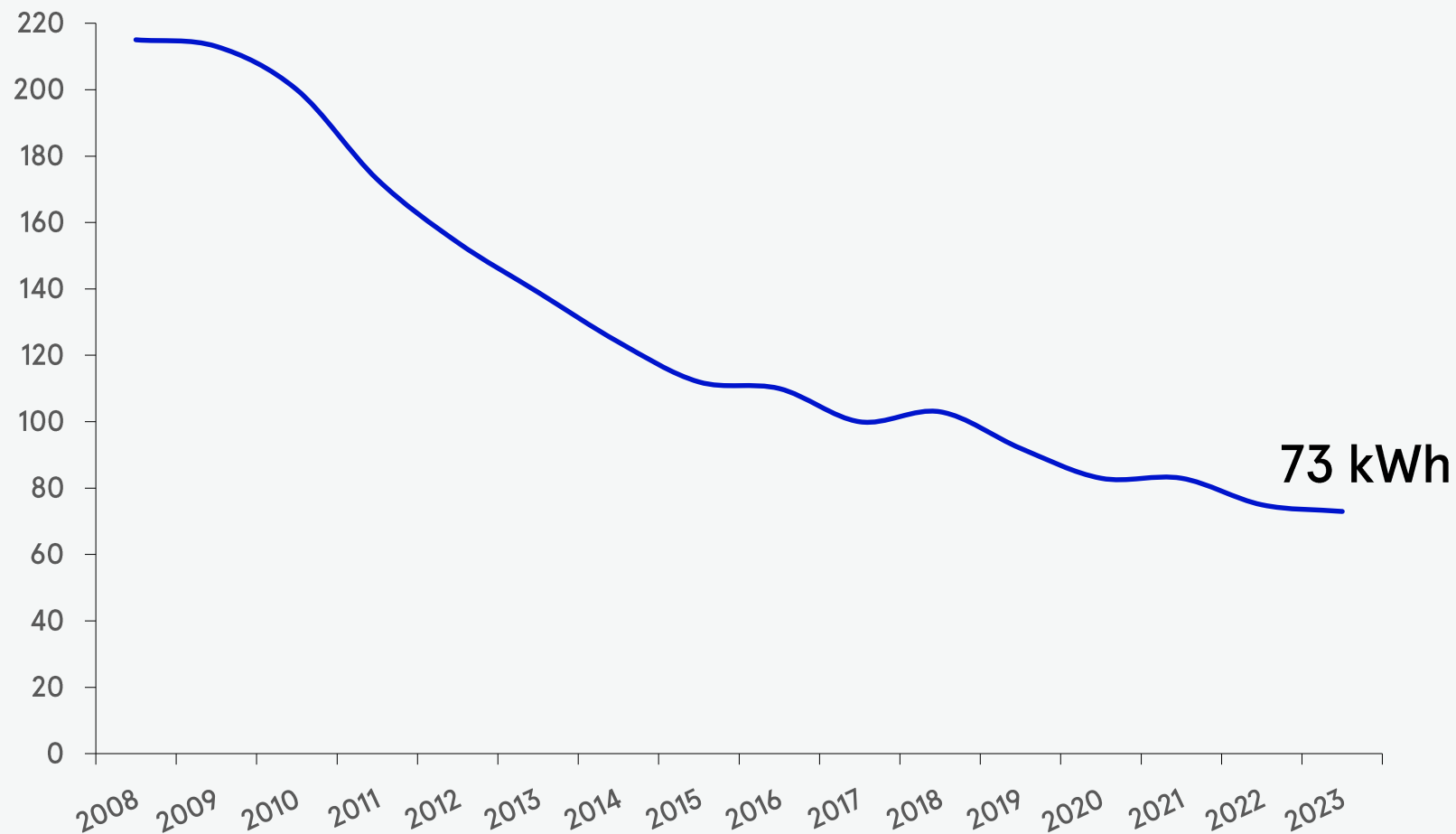




Substans, transparens och jämförbarhet  
med ökade krav på rapportering

**-66%**

## Mer än halverad energianvändning



Genomsnittlig energianvändning kWh/kvm och år, hela beståndet



# Lumi

Ett av Sveriges mest  
ambitiösa  
återbruksprojekt



# Hållbarhetsrapport

Per kund eller fastighet

- Ett bidrag till kunderna som underlättar deras redovisning
- Energidata
- Klimatpåverkan (koldioxidutsläpp)
- Vattenförbrukning
- Avfallsmängder
- Miljöcertifiering
- Info om fastigheten är taxonomi-linjerad



## Hållbarhetsdata för er fastighet

Fastighet: Kungsängen 14:5 / Magasin X

Helår: 2023

Miljömärkning: LEED Platina (2023)

Energideklaration: B

Taxonomi-linjerad<sup>1)</sup>: Ja

El producerad med solceller på fastigheten, totalt: 125 885 kWh

Samtliga värden avser hela fastigheten

Energiprestanda <sup>2)</sup> (utfördelat per area "Atemp": 14 395 m <sup>2</sup> )		
Energislag	kWh/m <sup>2</sup> och år	Utsläpp <sup>3)</sup> , g CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> och år
Värme	n/a	n/a
Kyla	n/a	n/a
Fastighetsel <sup>4)</sup>	25,2	5,0
<b>Total</b>	<b>25,2</b>	<b>5,0</b>

Vattenförbrukning (utfördelat per area "LOA": 11 476 m <sup>2</sup> )	
Vatten	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> och år
Vatten	0,25

Avfallsmängder <sup>5)</sup> icke-farligt avfall <sup>6)</sup> (utfördelat per area "LOA": 11 476 m <sup>2</sup> )		
		kg/m <sup>2</sup> och år
Materialåtervinning	0,67	kg/m <sup>2</sup> och år
- Varav organiskt avfall till biogasproduktion	0,00	kg/m <sup>2</sup> och år
Energåtervinning	0,02	kg/m <sup>2</sup> och år
Förbränning	0,00	kg/m <sup>2</sup> och år
Deponi	0,00	kg/m <sup>2</sup> och år
<b>Total</b>	<b>0,69</b>	<b>kg/m<sup>2</sup> och år</b>

1/2

Vasakronan

# Bokslutskommuniké 2023

Christer Nerlich, CFO

Vasakronan

Hyresintäkter

**+12%**

Driftöverskott

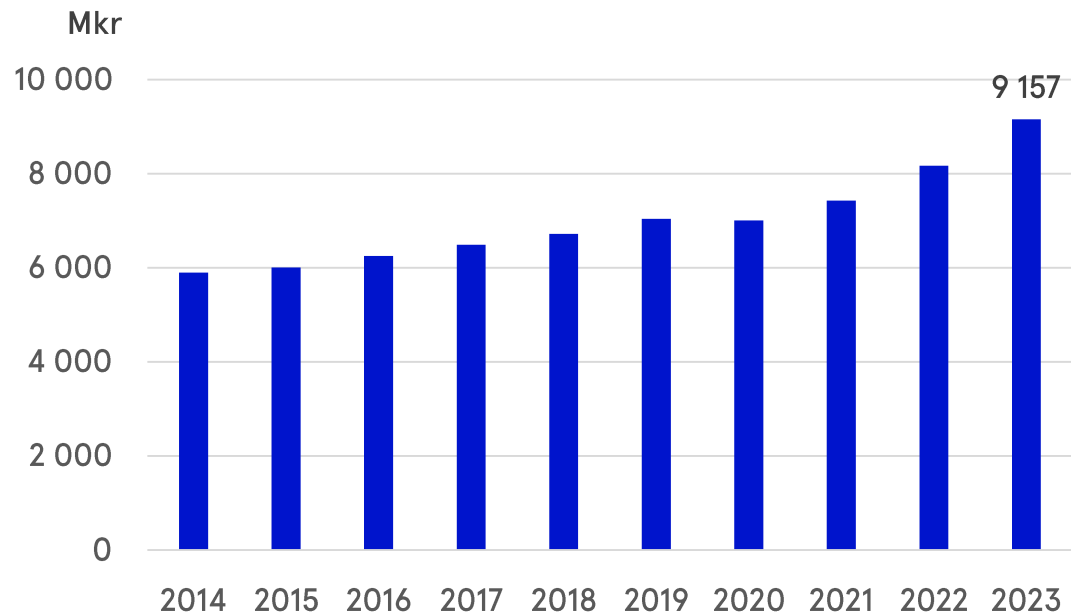
**+15%**

Förvaltningsresultat

**+8%**

# Högre hyresintäkter

Hyresintäkter, utveckling %	2023	2022
Jämförbart bestånd	10	6
Totalt bestånd	12	10



# Kontroll på kostnaderna

Fastighetskostnader, utveckling %	2023	2022
Jämförbart bestånd	-4	-14
Totalt bestånd	-4	-16



# Ökat driftöverskott

Både i jämförbart och totalt bestånd

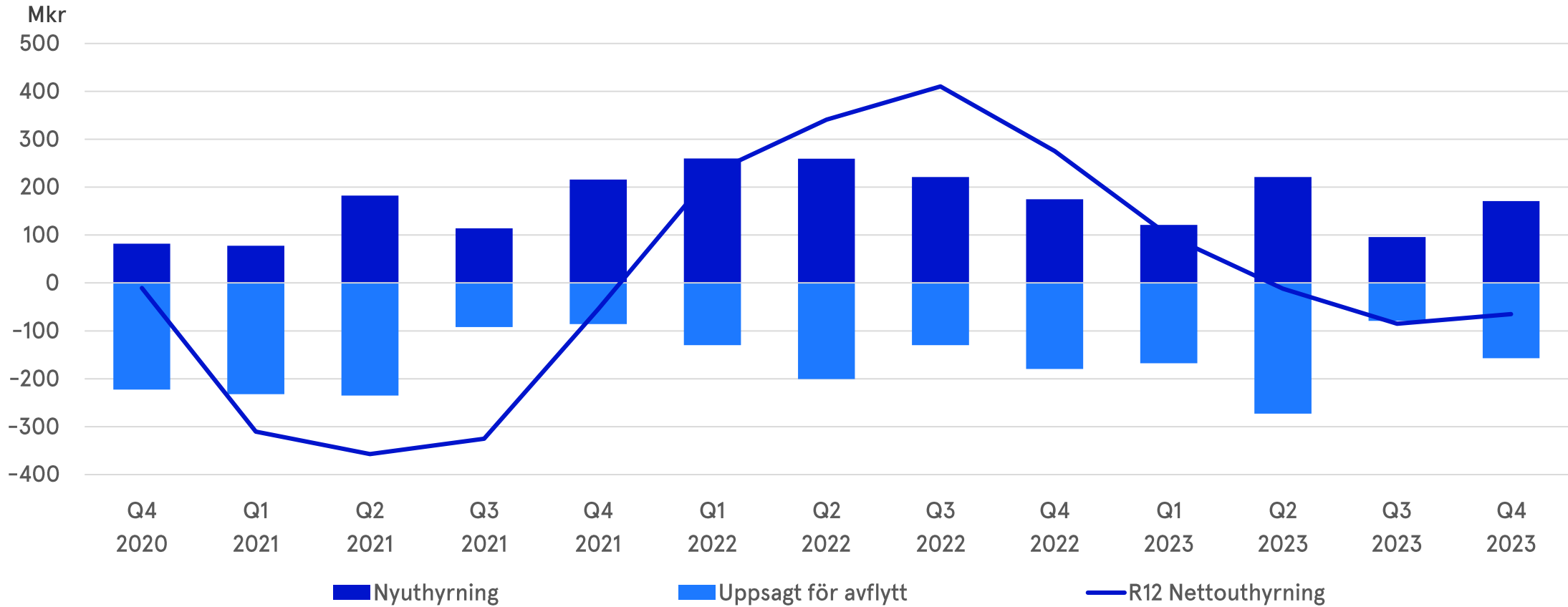
Driftöverskott, utveckling %	2023	2022
Jämförbart bestånd	12	3
Totalt bestånd	15	8



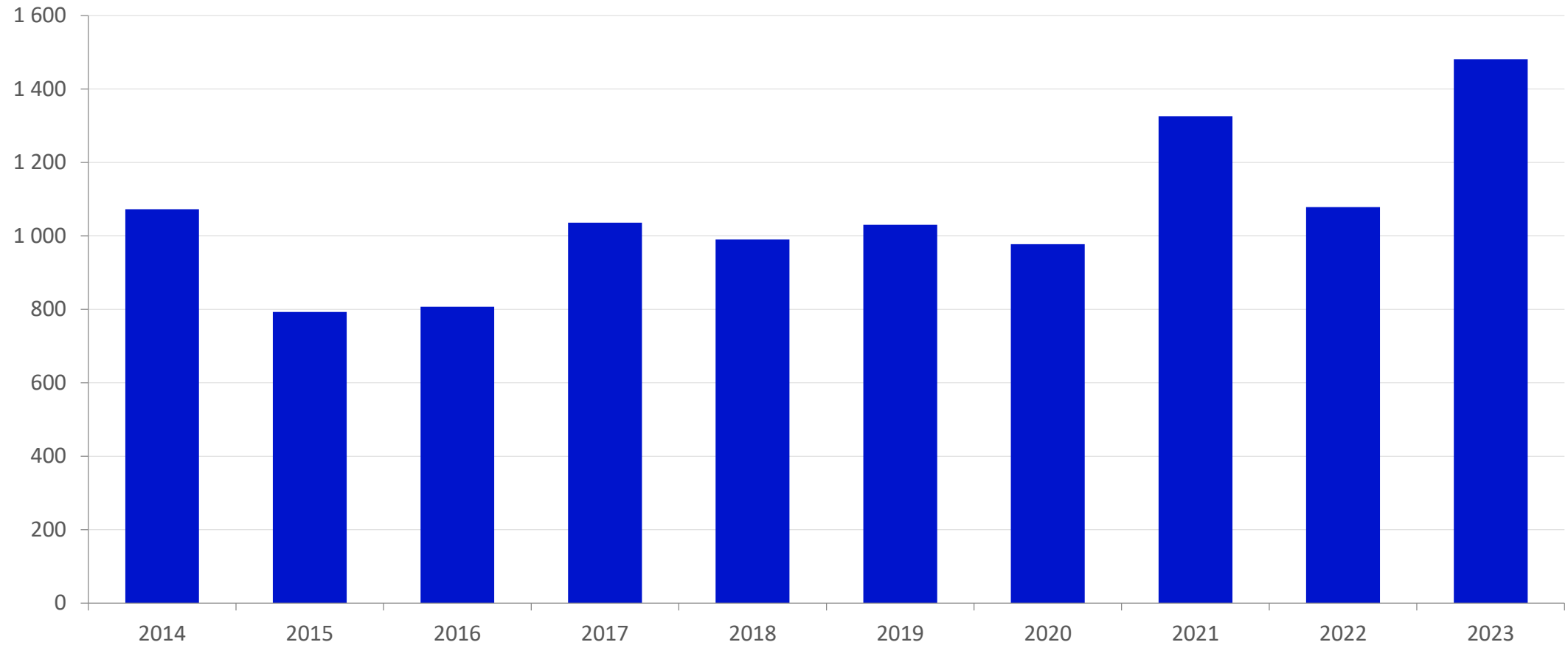
# Periodens resultat i sammandrag

	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022	Förändring, %
Fastighetsintäkter	9 157	8 167	12
Fastighetskostnader	-2 295	-2 199	-4
<b>Driftöverskott</b>	<b>6 862</b>	<b>5 968</b>	<b>15</b>
Resultat från joint ventures	-211	-151	
Finansnetto	-1 730	-1 208	-43
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>4 645</b>	<b>4 333</b>	
<i><b>varav förvaltningsresultat</b></i>	<i><b>4 852</b></i>	<i><b>4 481</b></i>	<i><b>8</b></i>
Värdeförändring fastigheter	-16 550	4 917	
Värdeförändring derivat	-1 720	1 291	
Skatt	2 774	-2 067	
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>-10 858</b>	<b>8 465</b>	

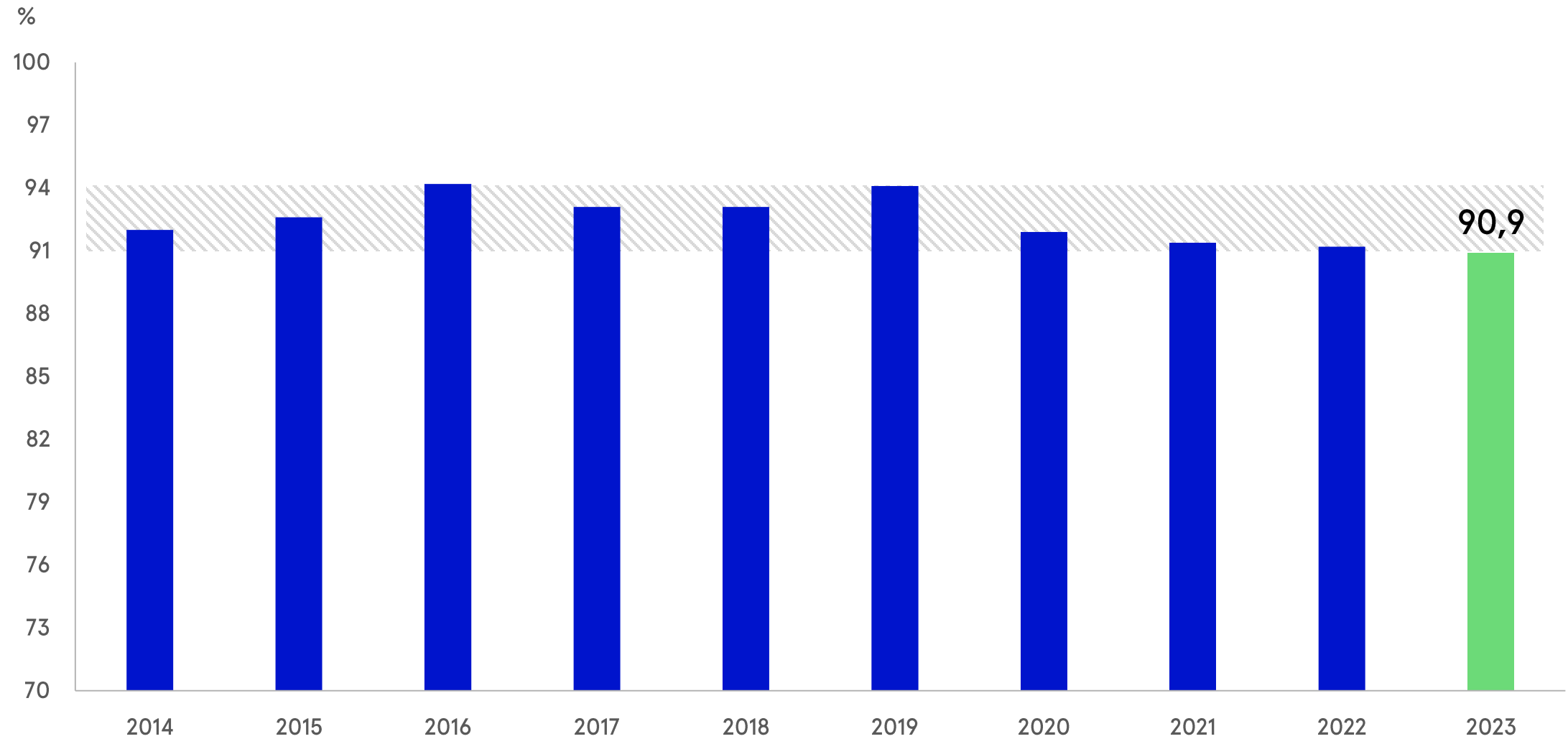
# Nettouthyrning, stark avslutning på året



# Rekordhög omförhandlingsvolym, 1 481 mkr



# Stabil uthyrningsgrad över tid

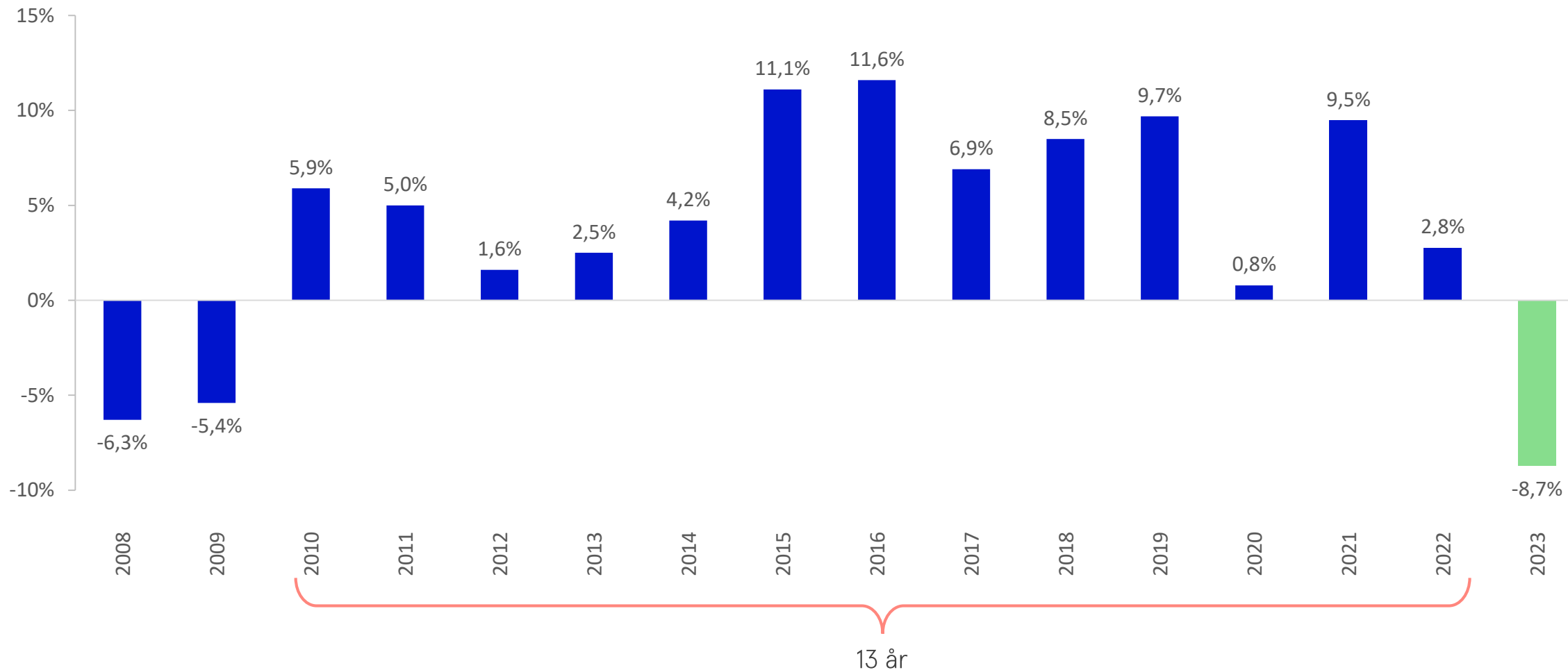


# Värdenedgång efter 13 år av uppgång

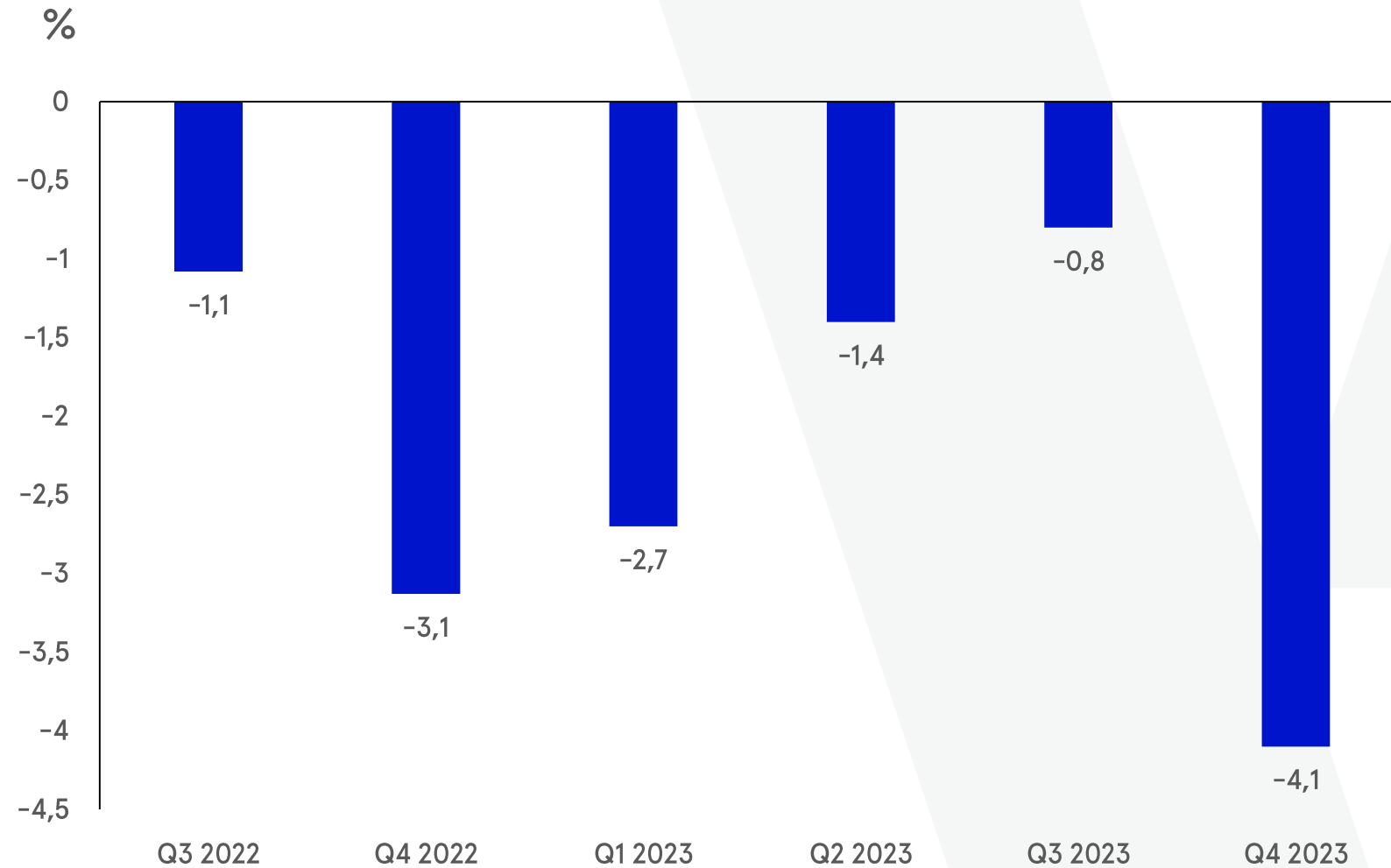
Värdeförändring totalt bestånd

MARKNADSVÄRDE  
Q4 2023  
**175**  
mdkr

VÄRDEFÖRÄNDRING  
2023  
**-8,7**  
procent

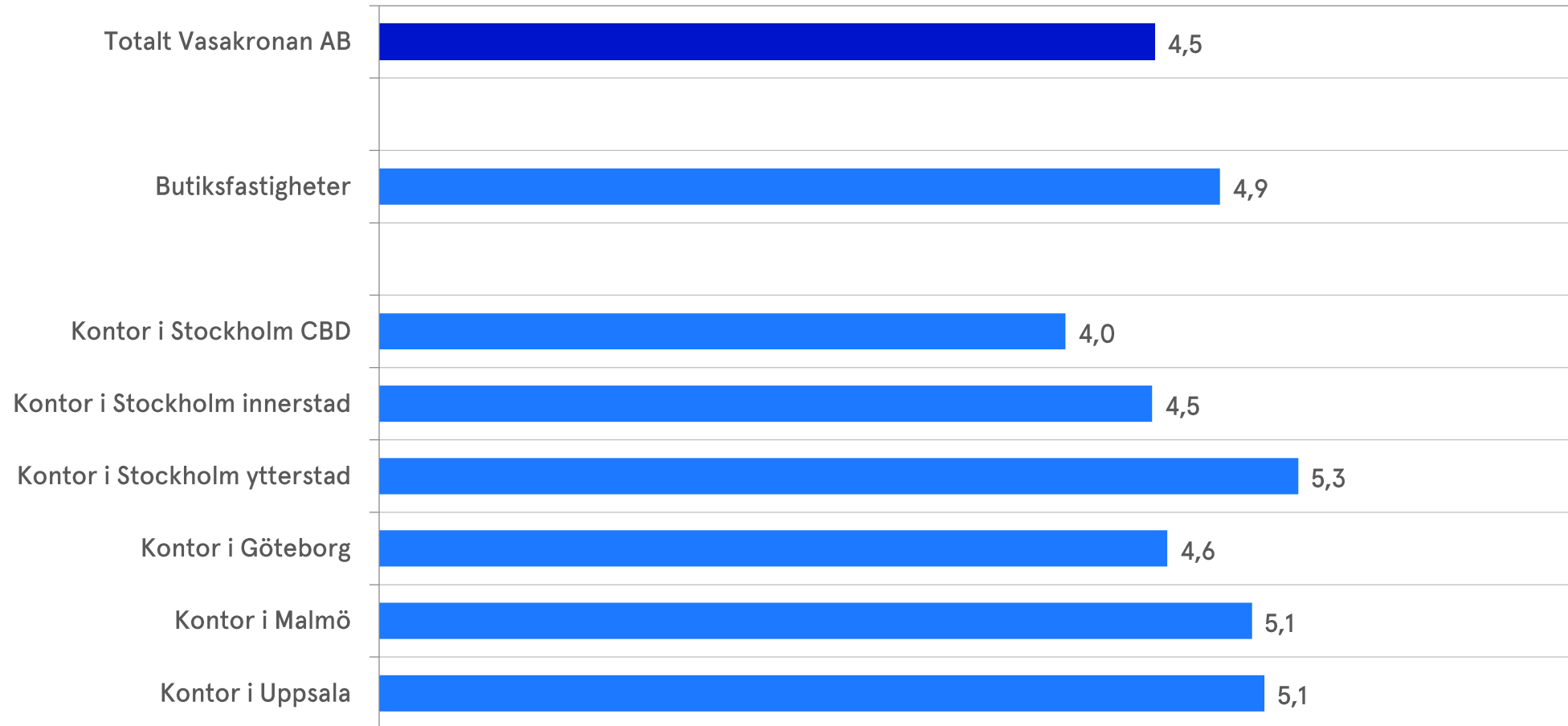


# Värdeförändringen sedan halvåret 2022: -13%



# Värderingsyield i genomsnitt 4,5%

Värderingsyield per segment vid utgången av året



FÖRÄNDRING SEDAN  
ÅRSSKIFTET

**+56**

punkter

FÖRÄNDRING SEDAN  
Q2 2022

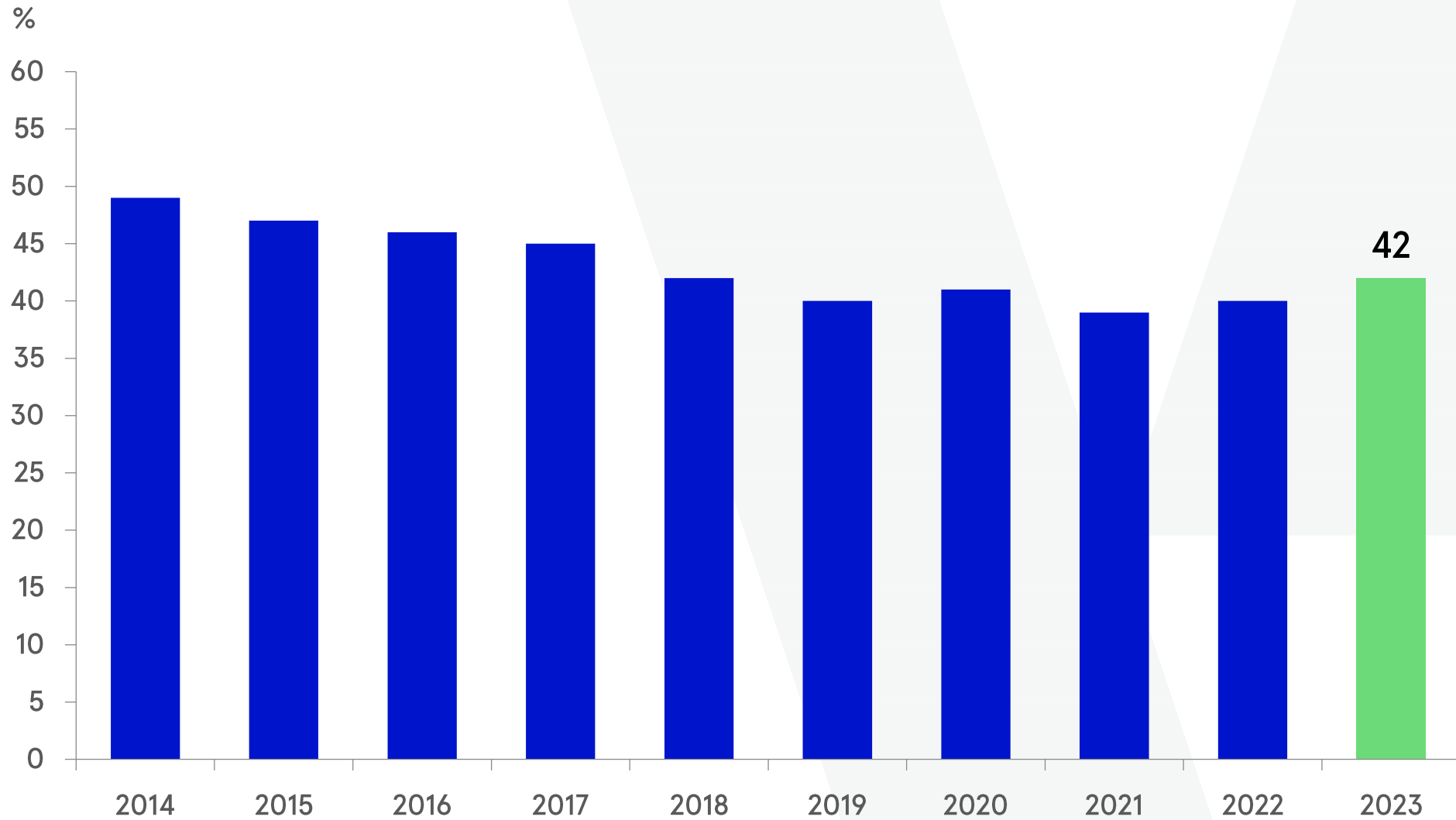
**+80**

punkter

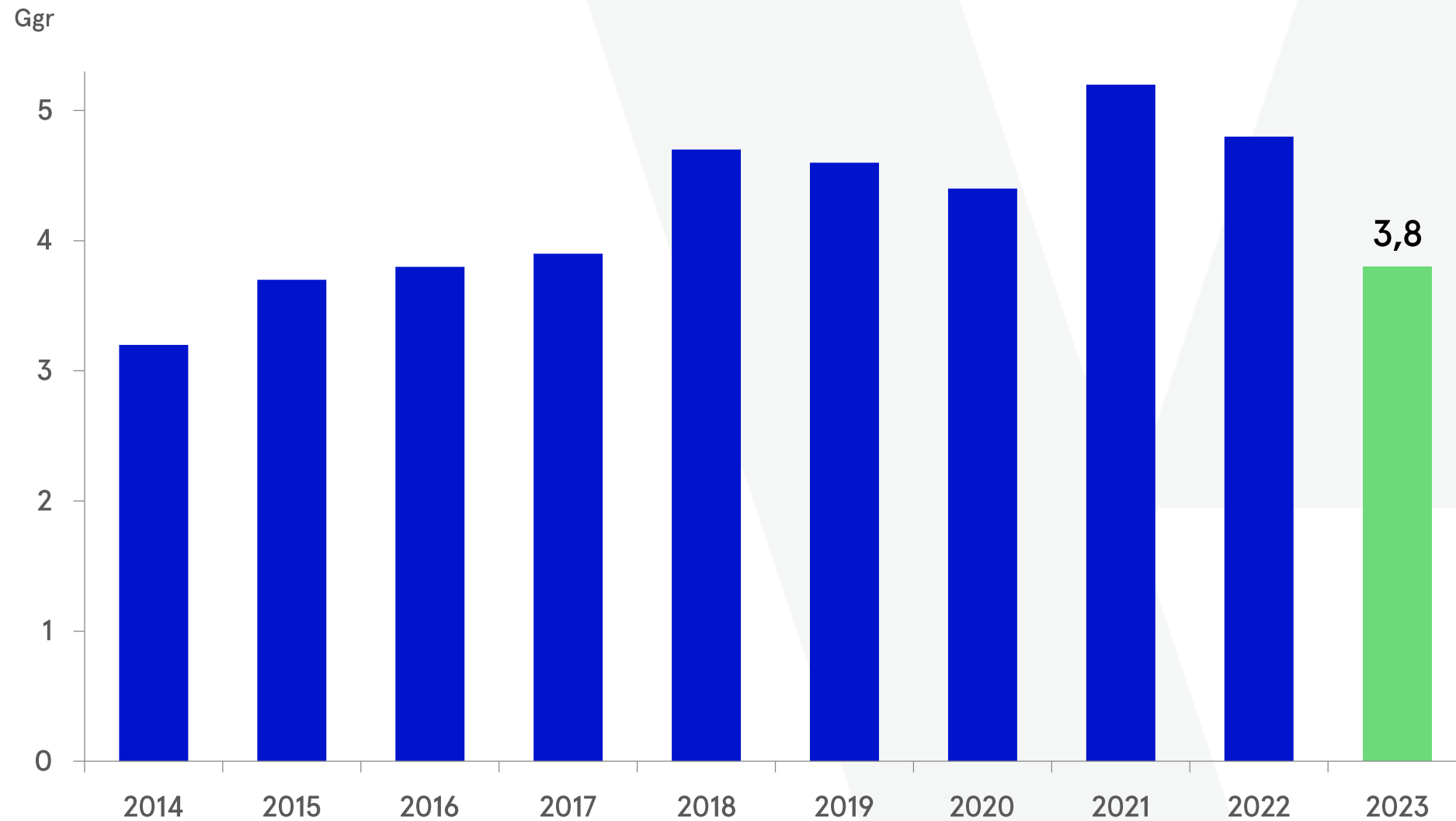
# 175 mdkr i fastighetsvärde

Mdkr	2023	2022
Fastighetsvärde 1 januari	188,3	181,6
Investeringar	2,8	2,3
Förvärv	0	0
Försäljningar	0	-0,6
Värdeförändring	-16,6	5,0
Fastighetsvärde 31 december	174,6	188,3

# 42 procent i belåningsgrad

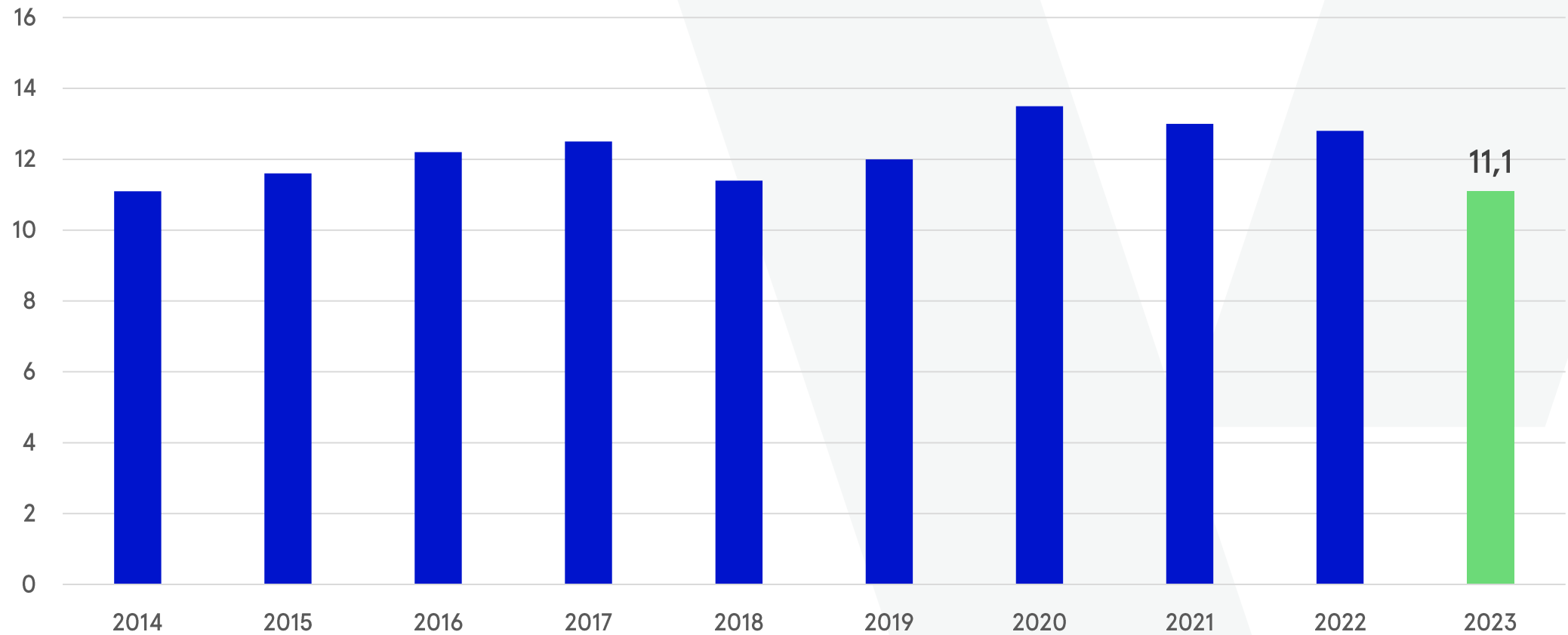


# 3,8 ggr i räntetäckningsgrad

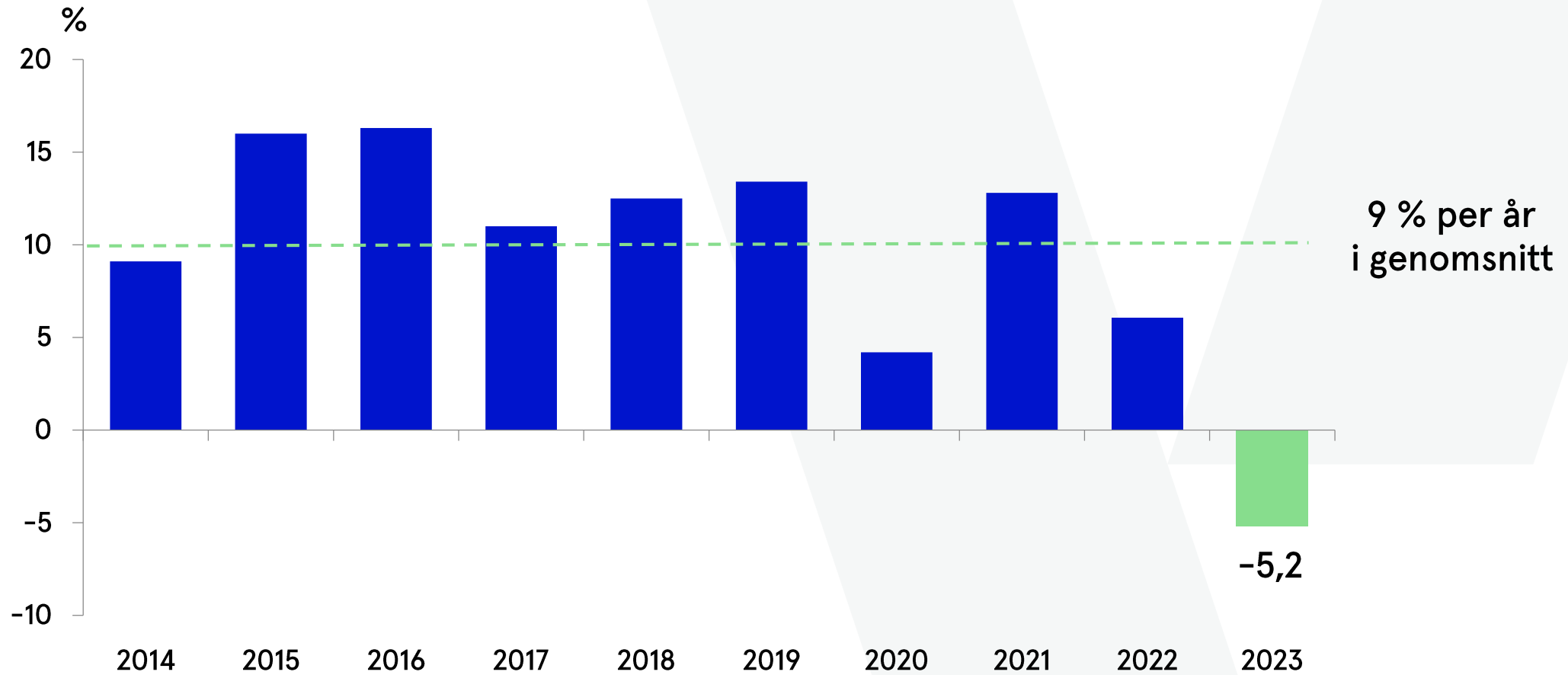


# Förbättrad Net debt / EBITDA

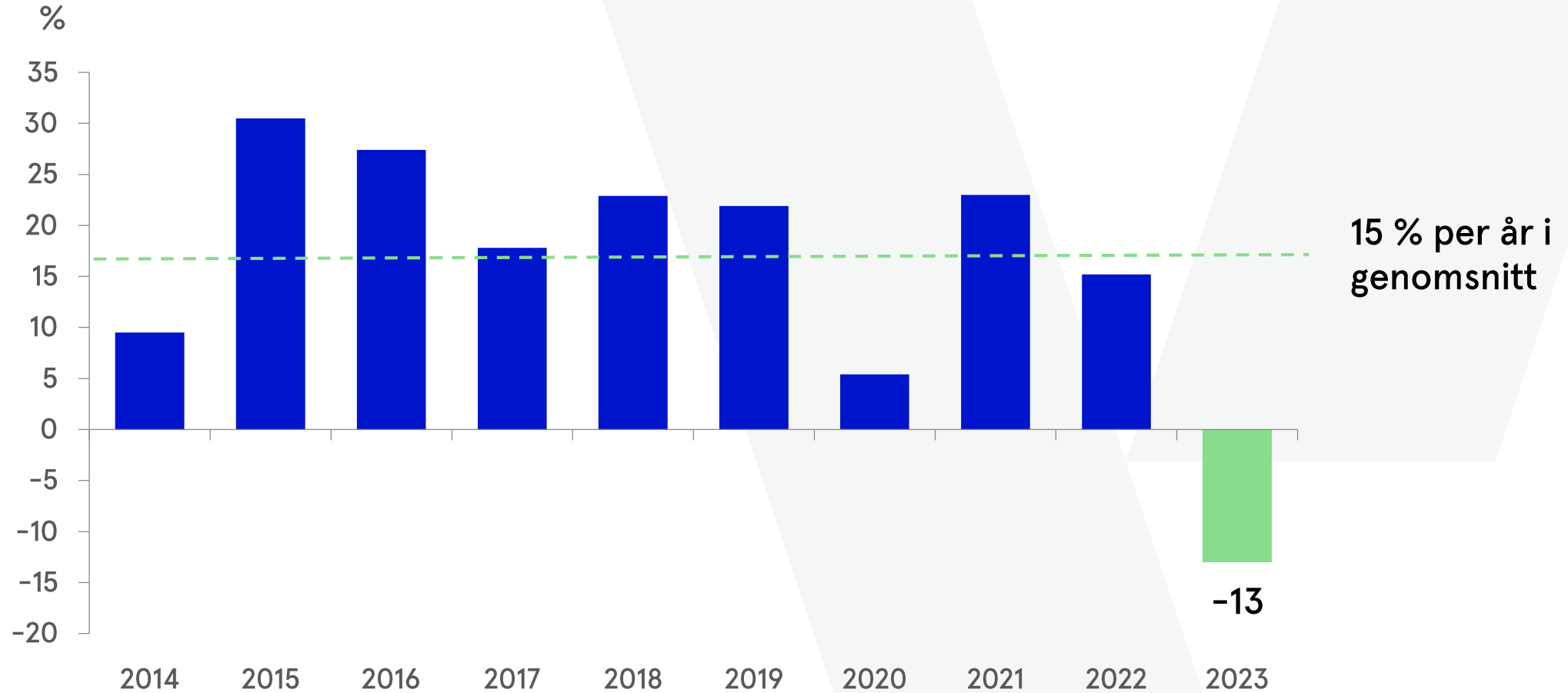
Ggr



# 9 procent per år i avkastning på totalt kapital

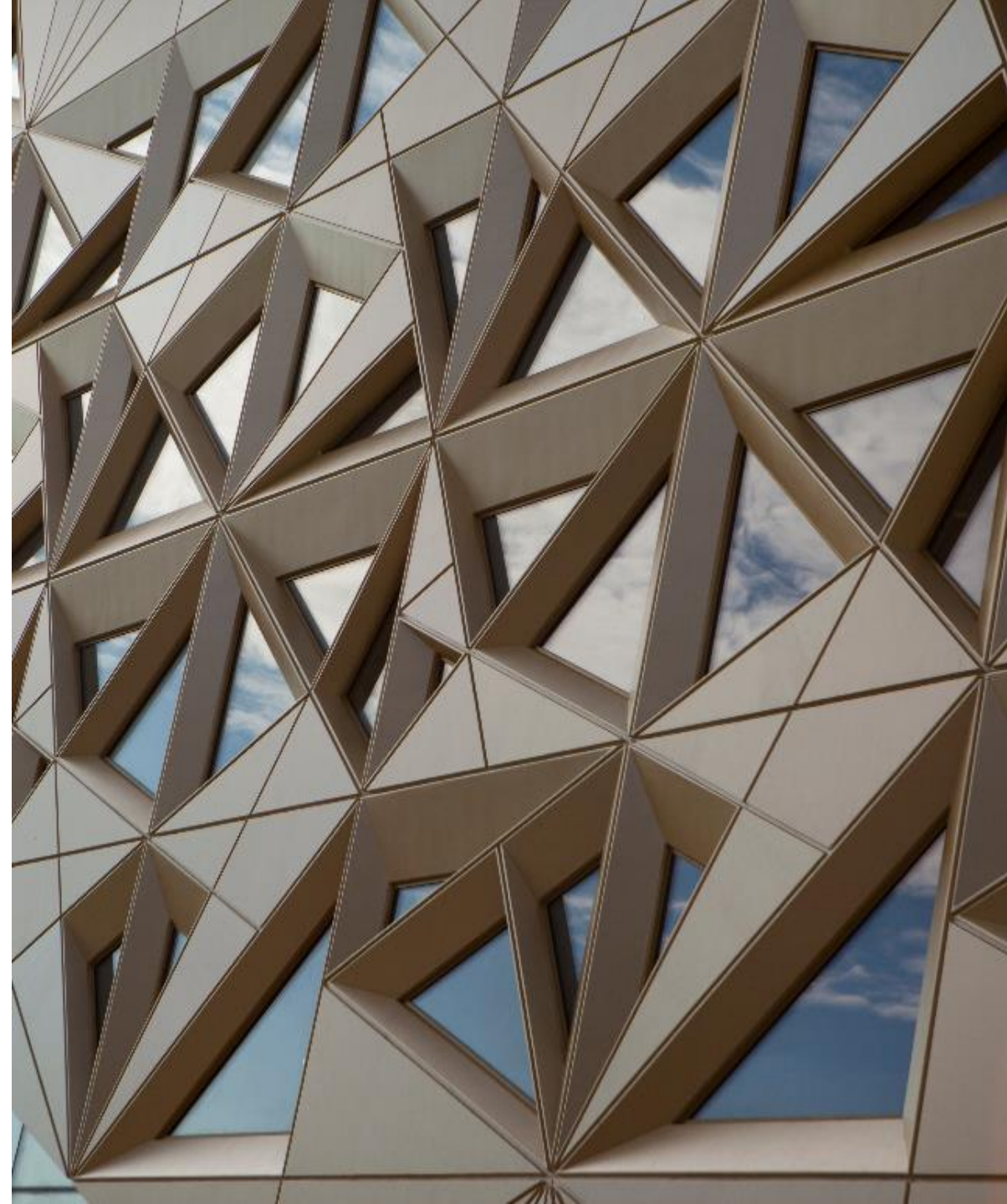


# 15 procent per år i avkastning på eget kapital



**Vasakronans finansiella ställning  
är god.**

**Mot bakgrund av det osäkra  
marknadsläget föreslås att ingen  
utdelning lämnas.**



# Finansiering

Thomas Nystedt, finanschef

# Moody's affirms Vasakronan's rating of A3, stable outlook

2023-11-17

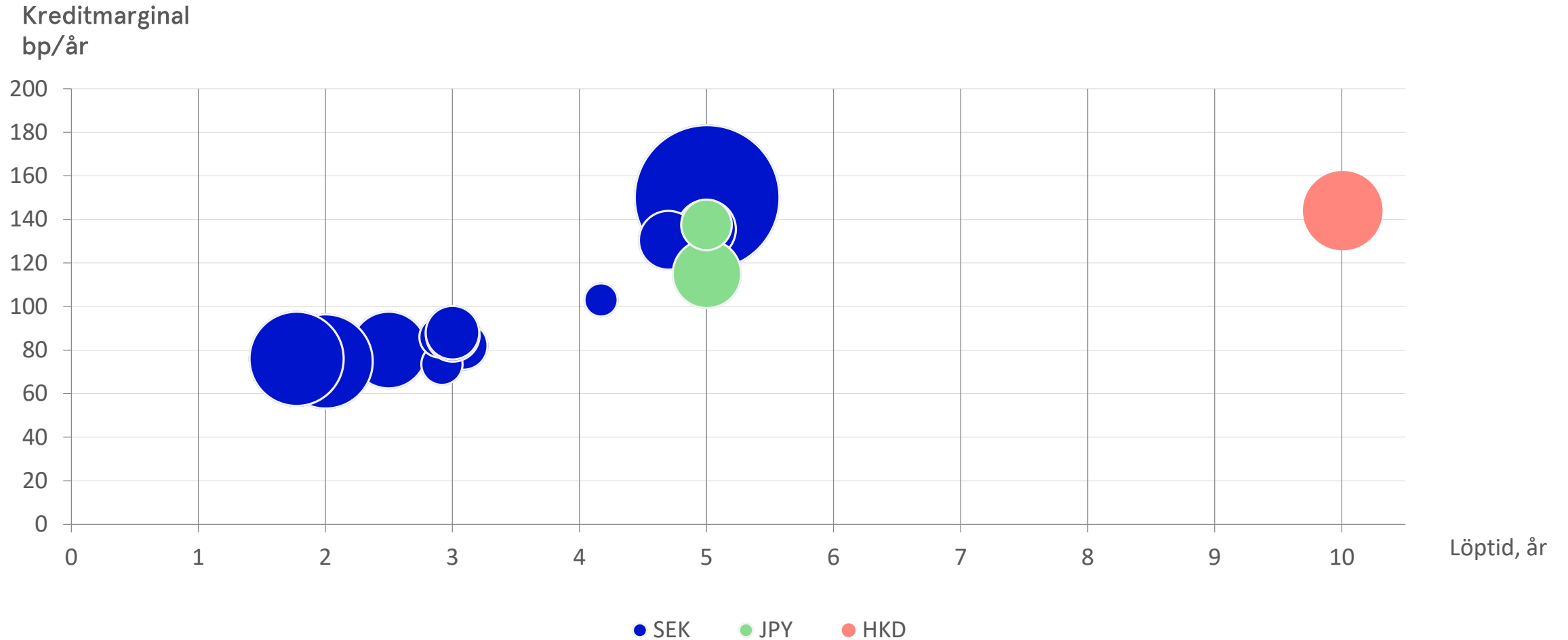
As stated by Moody's, the strong rating continues to reflect Vasakronan's position as one of the leading office property companies in Sweden in terms of size, attractive locations, and asset quality; modern, efficient environmentally friendly buildings that attract strong market demand; an office property portfolio located in the CBD of Stockholm, and the most attractive CBD and inner-city locations in Uppsala, Gothenburg and Malmö.

Vasakronan

# Vasakronan Green Finance Framework

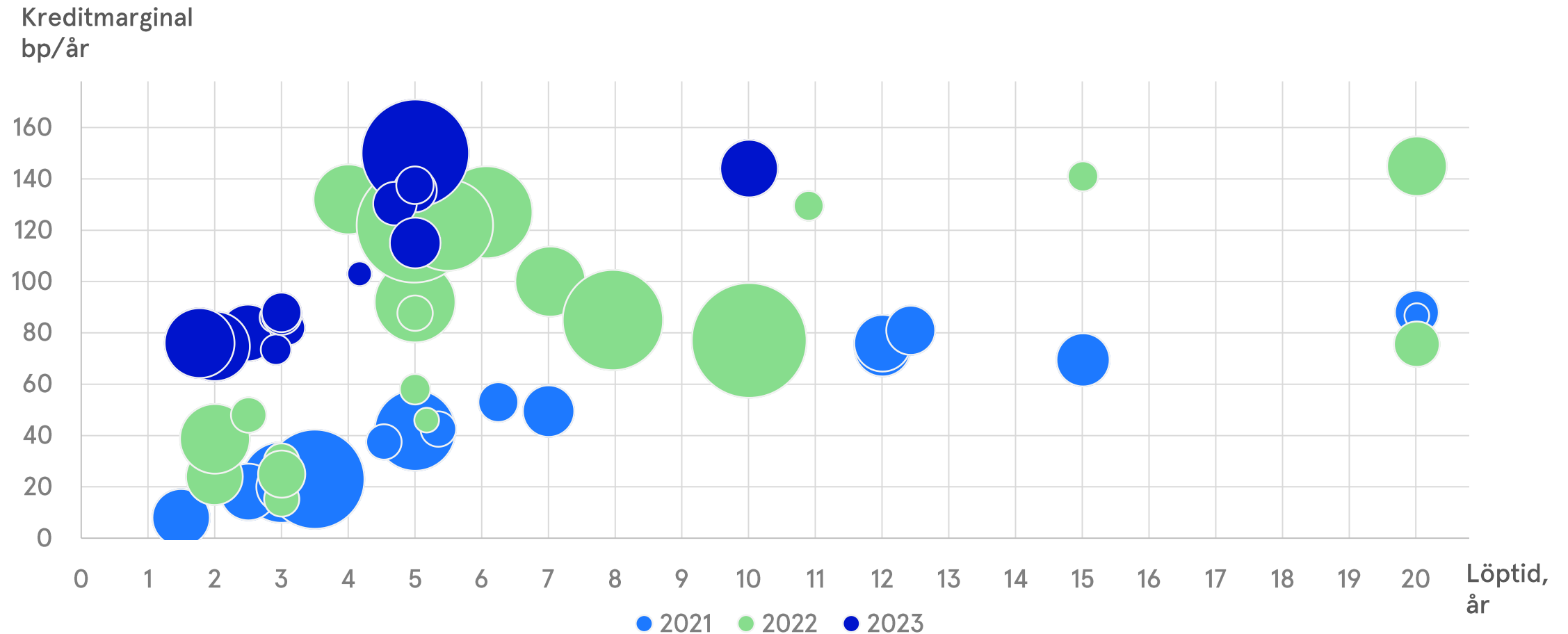
# God tillgång till finansiering

## Nyupplåning 2023. Volym, löptid och kreditmarginal



# Kortare löptider och högre kreditmarginaler

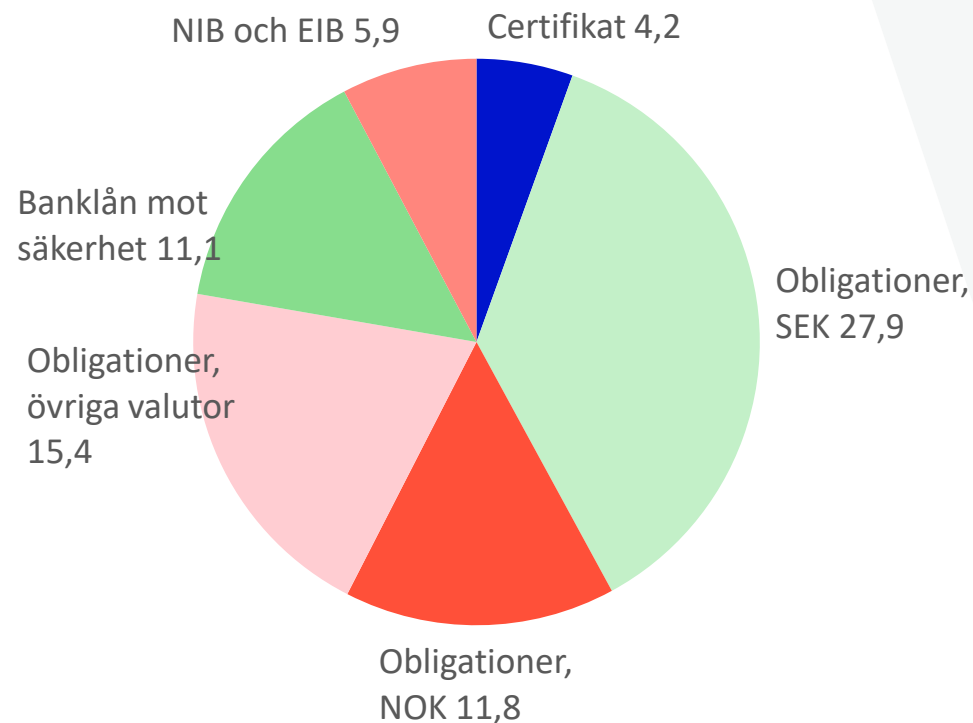
Nyupplåning 2021 - 2023. Volym, löptid och kreditmarginal



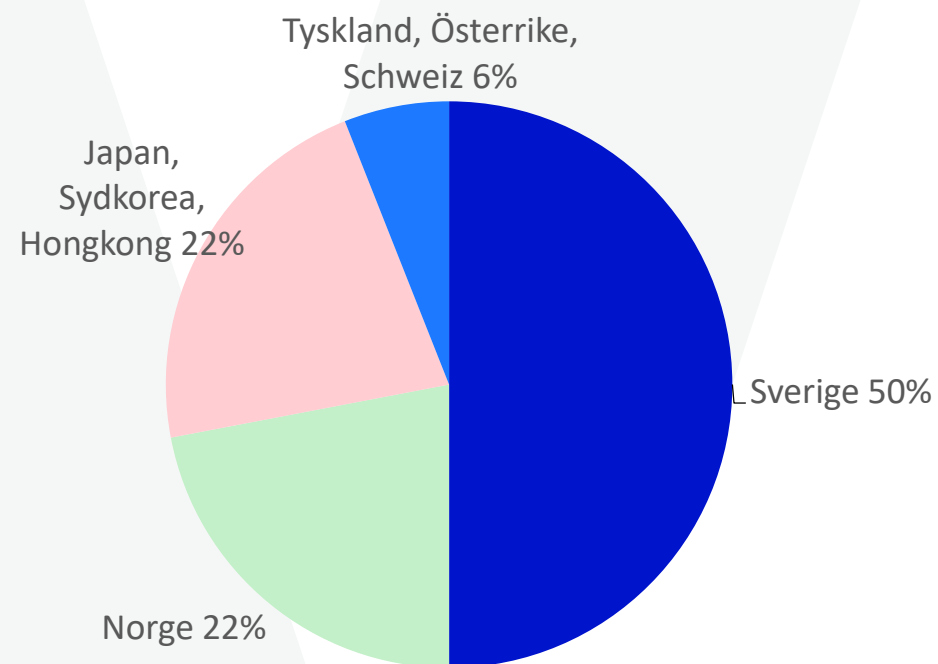
# Många finansieringskällor

Total skuld 76,3 mdkr, 83 % grön finansiering

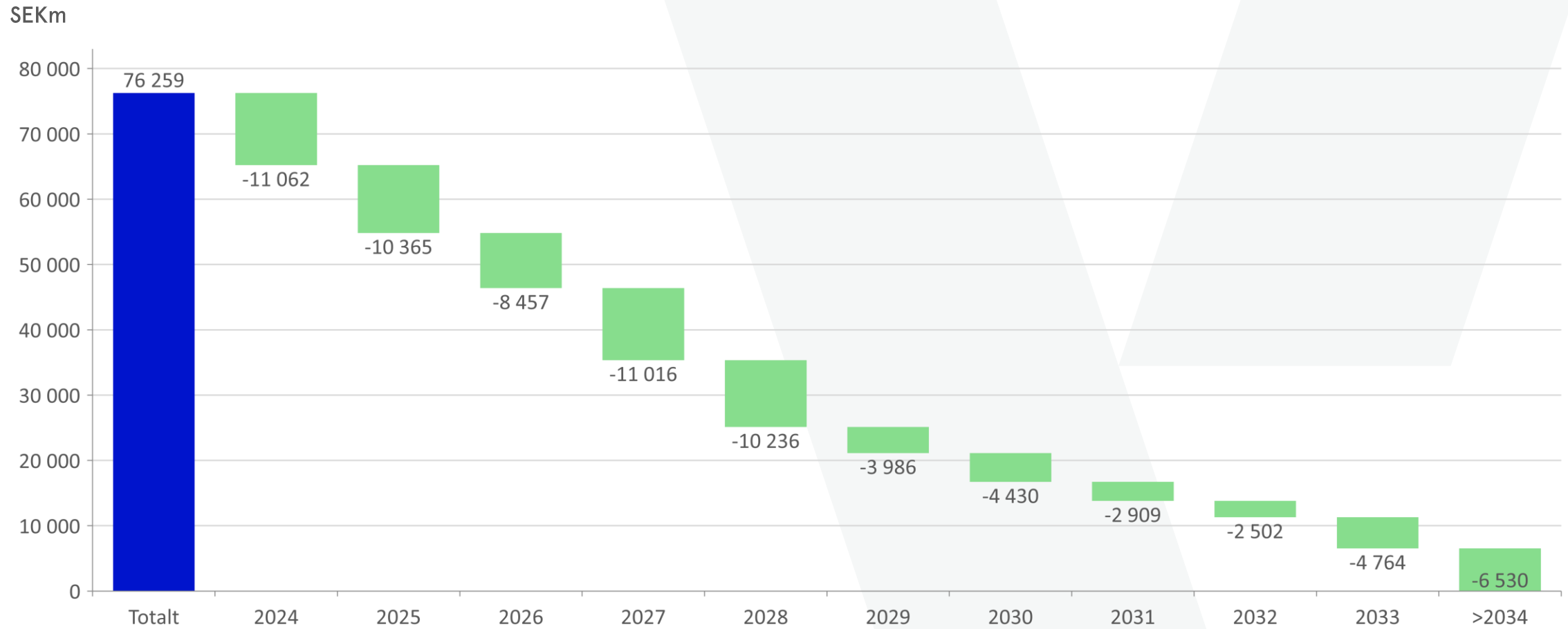
Finansieringskällor, mdkr



Obligationsinvesterare



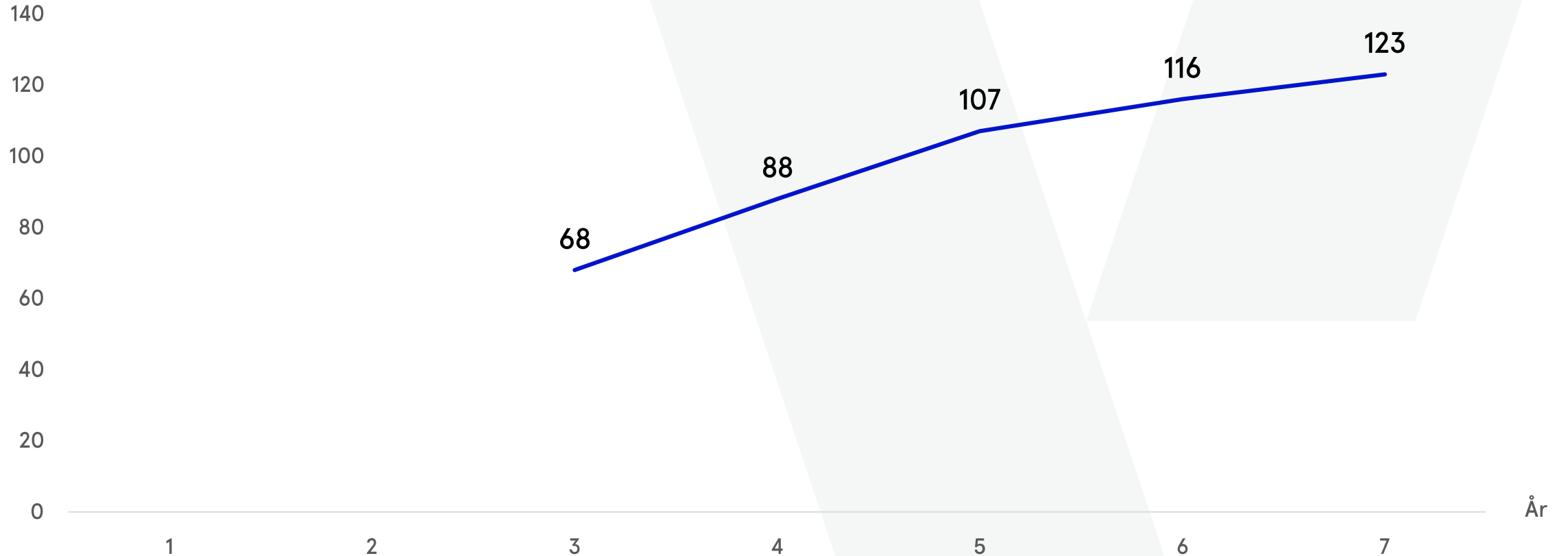
# Lång kapitalbindning – 5,2 år



# Kreditmarginaler – ny kurva

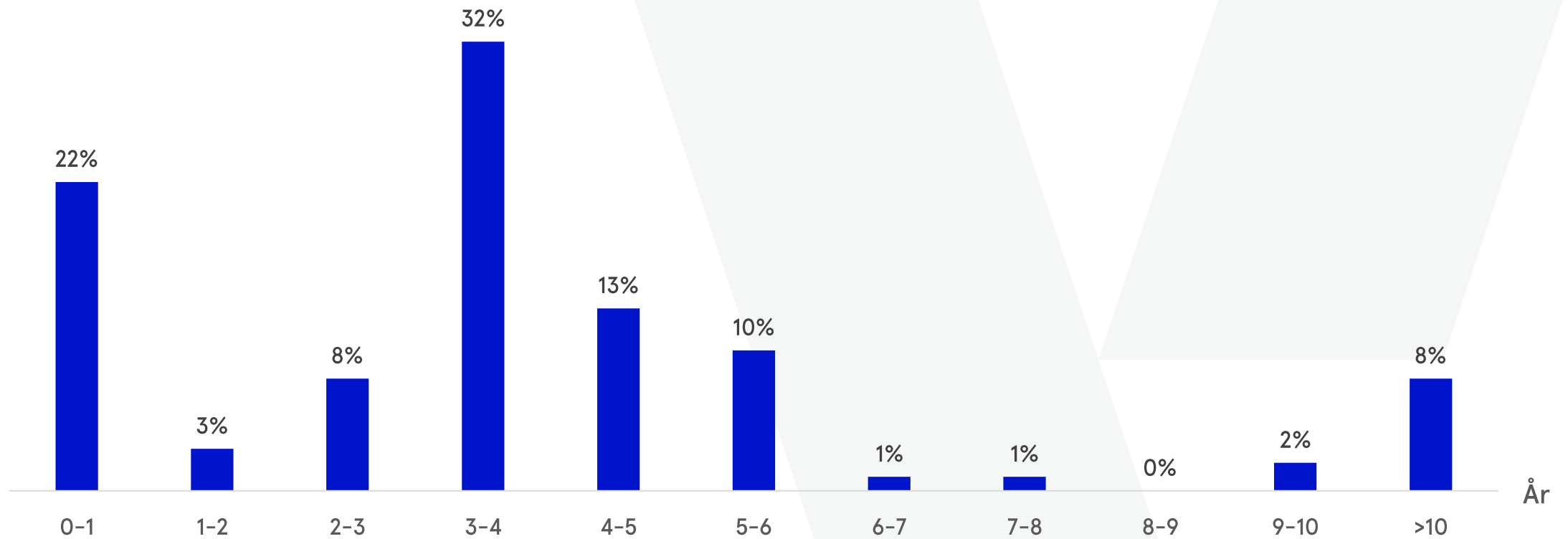
Begränsat nyupplåningsbehov

Kreditmarginal  
bp/år



# Minskad ränterisk

Räntebindning: 4,1 år. Snittränta: 2,7%



# Vasakronan väl positionerat

- Ett fastighetsbestånd som möter  
marknadens efterfrågan
- Stabilt kassaflöde
- Projektportfölj med god uthyrningsgrad
- En hållbar affärsmodell
- Starka finanser



Thomas Nystedt, finanschef  
Thomas.nystedt@vasakronan.se

Vasakronan