



# Vasakronan

Kapitalmarknadspresentation

7 februari 2025, Johanna Skogestig, vd

Vasakronan

# Vasakronan i korthet

Fastighetsvärde

**178** mdkr

Antal fastigheter

**166**

Kontrakterad hyra

**9,7** mdkr

Miljöcertifiering

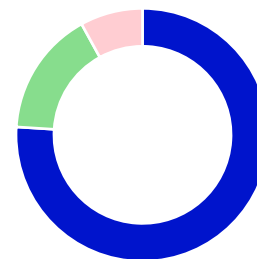
**92** %

Ägare

**AP 1-4**

Rating från Moody's

**A3** stabila utsikter



Kontor, 77 %

Handel, 16 %

Övrigt, 7 %

Göteborg, 17%

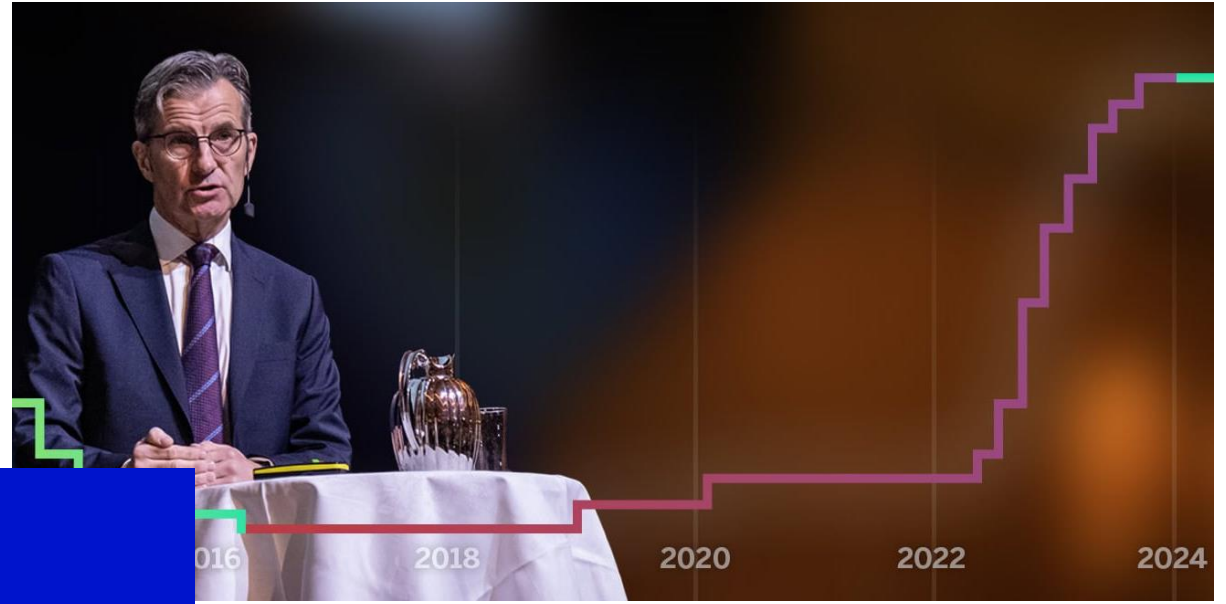
Malmö, 7%

Uppsala, 7%

Stockholm, 69%



Orolig omvärld



Sjunkande räntor och ökad tillgång till finansiering

2024



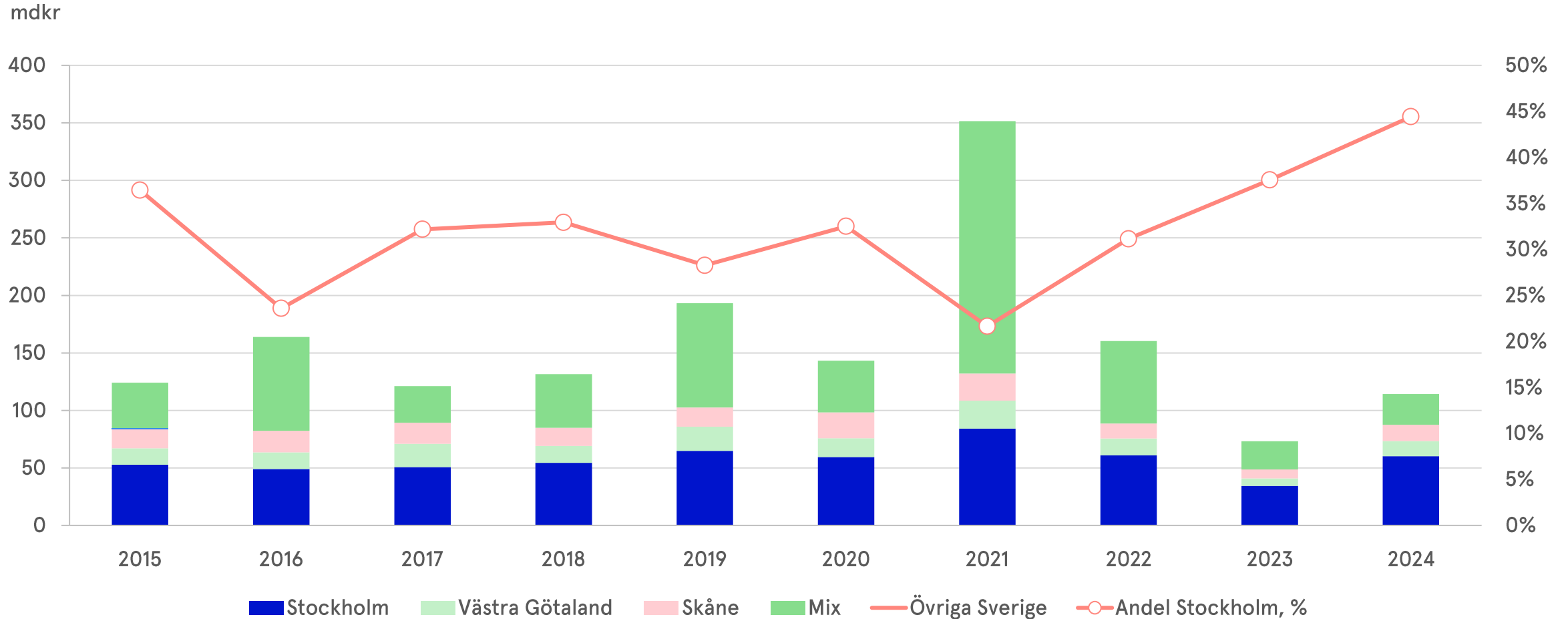
Svag arbetsmarknad



Hållbarhet

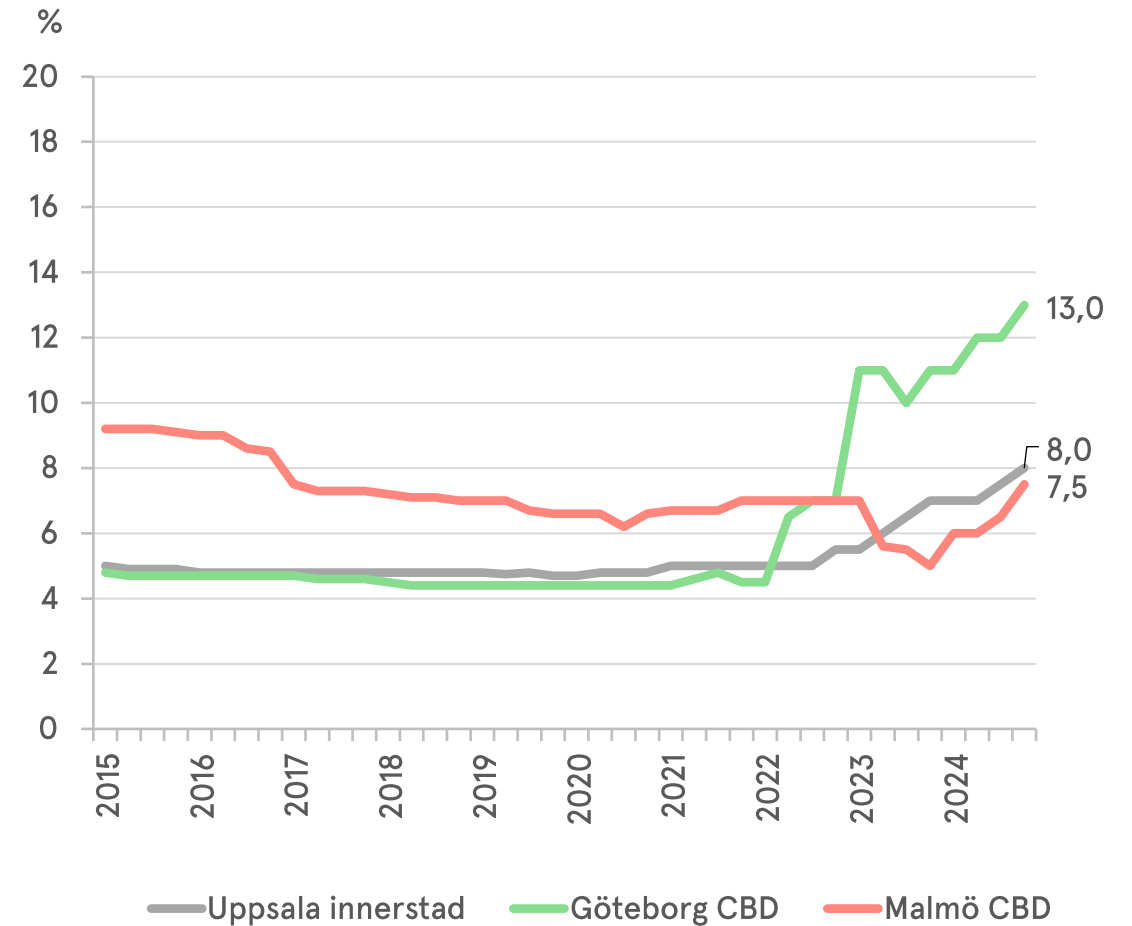
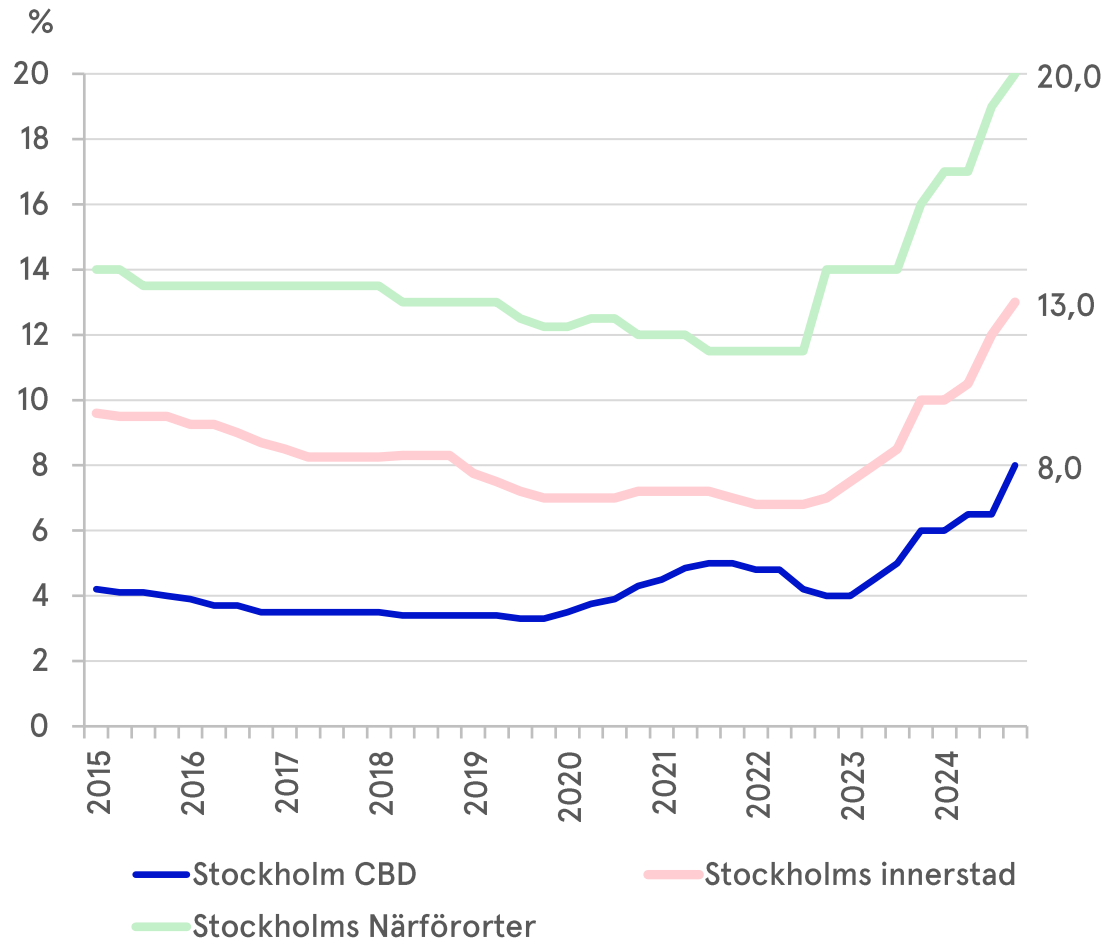
# Ökad aktivitet på transaktionsmarknaden

## Transaktionsvolym 136 mdkr



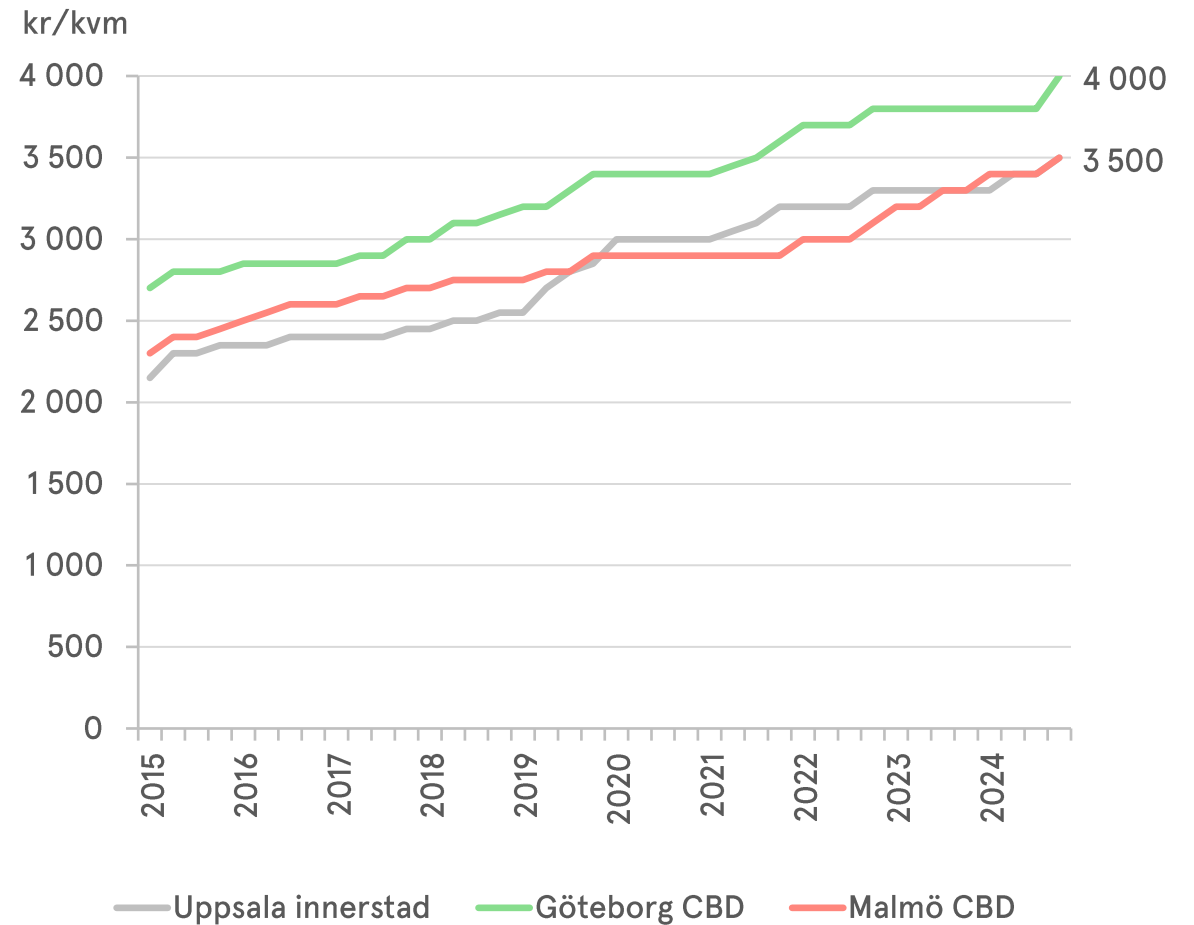
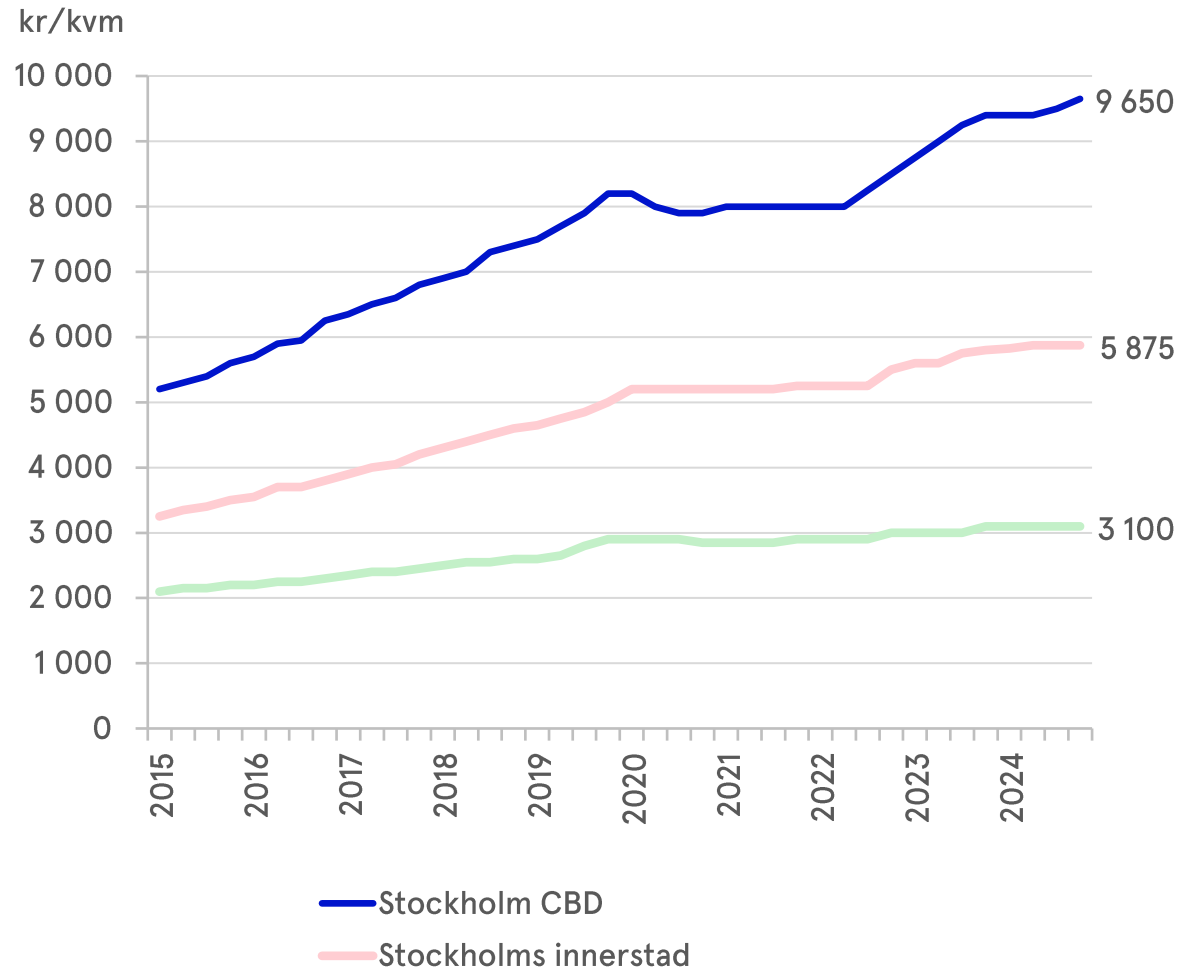
# Vakanserna ökar på samtliga marknader

## Ekonomisk vakans kontor



# Stabila marknadshyror

## Bedömda marknadshyror kontor



# Hög rörlighet i marknaden

Ökade krav på:

- Läge och kommunikationer
- Funktion, flexibilitet och effektivitet
- Omgivning och sammanhang
- Hållbara produkter av hög kvalitet

Omförhandlings-  
volym  
**1 859** mkr

Nyuthyrnings-  
volym  
**697** mkr



Nasdaq, 8 300 kvm  
Klara Zenit, Stockholm



If, 8 800 kvm  
Nordstan, Göteborg



SGU, 3 000 kvm  
Lumi, Uppsala Södra city



Hamarskiöld, 1 400 kvm  
Jakob Större, Stockholm



## **Bjässarnas råd: Så får du anställda att vara på kontoret**

Företag säger upp yta och skärper samtidigt sina distansregler. Revisionsbolaget EY gör tvärs om – utökar sitt Stockholmskontor men skippar närvarokrav.

”Fler kommer in till vårt nya kontor än det gamla, där vi hade en policy om att arbeta på plats”, säger Magnus Kuchler, Sverigechef.

”När man växte från cirka 1.450 till drygt 2.000 medarbetare som då delade på 7.500 kvadratmeter sjönk dock nöjdheten något i interna enkäter.”

”Det blev för tight och var ibland svårt att hitta mötesrum eller arbetsplatser. I dag är vi uppe i 4,3 kvadratmeter per person – just nu ser vi att det är bäst för vår affär utifrån effektivitet och nöjda medarbetare.”

Magnus Kuchler, Sverigechef E&Y



”Vårt kontor är inte gratis. Det var ju ett ägarbeslut – för oss är det en konkurrensfördel att sitta här. Om vi vill attrahera rätt typ av medarbetare kan du inte ha ett kontor i Upplands Väsby.”

Stephan Ehrhardt, Partner Centigo

# Bra lägen i gatuplan står sig

- Stor skillnad mellan aktörer och branscher
- Lågpris och lyx står sig
- “Pre-loved” växer
- Attraktiva verksamheter i gatuplan driver efterfrågan på kontor

96 %  
uthyrningsgrad



Normal

SEPHORA



YEPPO SOONSOO



Triangeln, Malmö



Sergelstan, Stockholm



Fredstan, Göteborg

# Strategin ligger fast

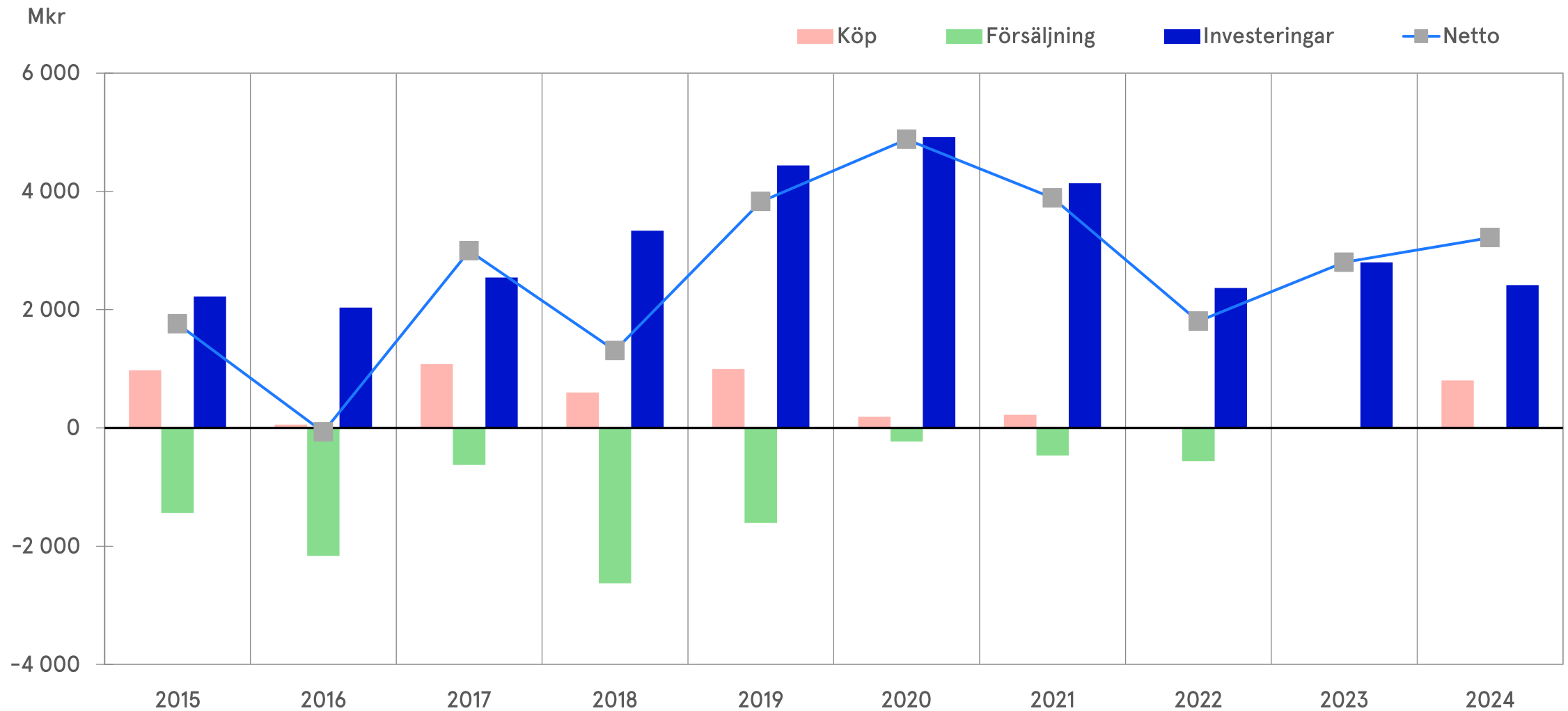
Hållbara investeringar i marknader och områden som är attraktiva över tid

Marknader med  
tillväxt

Attraktiva  
områden

Arbetsplatser,  
cityhandel och  
service

# Investeringsstrategi med fokus på avkastning och kvalitet



# Sthlm HUB

## 715 mkr



# Eidra

## TAKO 蝟



SÖDRA  
CITY

Pharmetheüs  
Pharmacometrics Consulting Services

 Försäkringskassan

SGU Sveriges  
geologiska  
undersökning

GYROS PROTEIN  
Technologies



McKinsey  
& Company



H&M

# LILLA<sup>v</sup> BOMMEN



# KAJ16<sup>v</sup>

Lilla Bommen  
Göteborg  
70 000 kvm  
byggrätter



# ÄLVPORTEN<sup>v</sup>



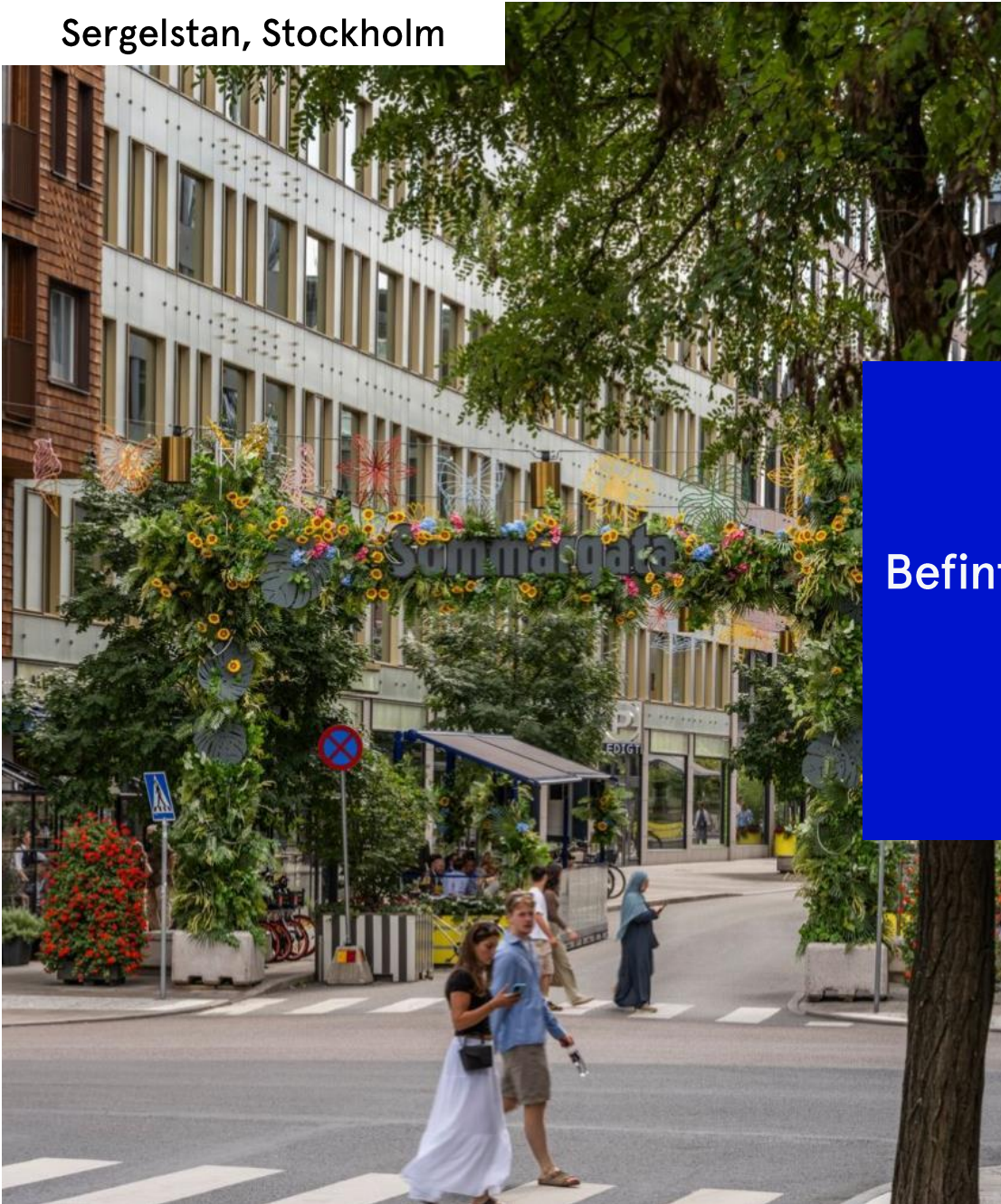
# ÄLVBLICK<sup>v</sup>

# SÖDRA CITY



Södra city  
Uppsala  
50 000 kvm  
byggrätter

Sergelstan, Stockholm



Garnisonen, Stockholm



Centrala Göteborg



Befintliga områden i fokus



Centrala Malmö



Uppsala Science Park



Substans, transparens och jämförbarhet med CSRD



60% av Vasakronans bestånd taxonomilinjerat

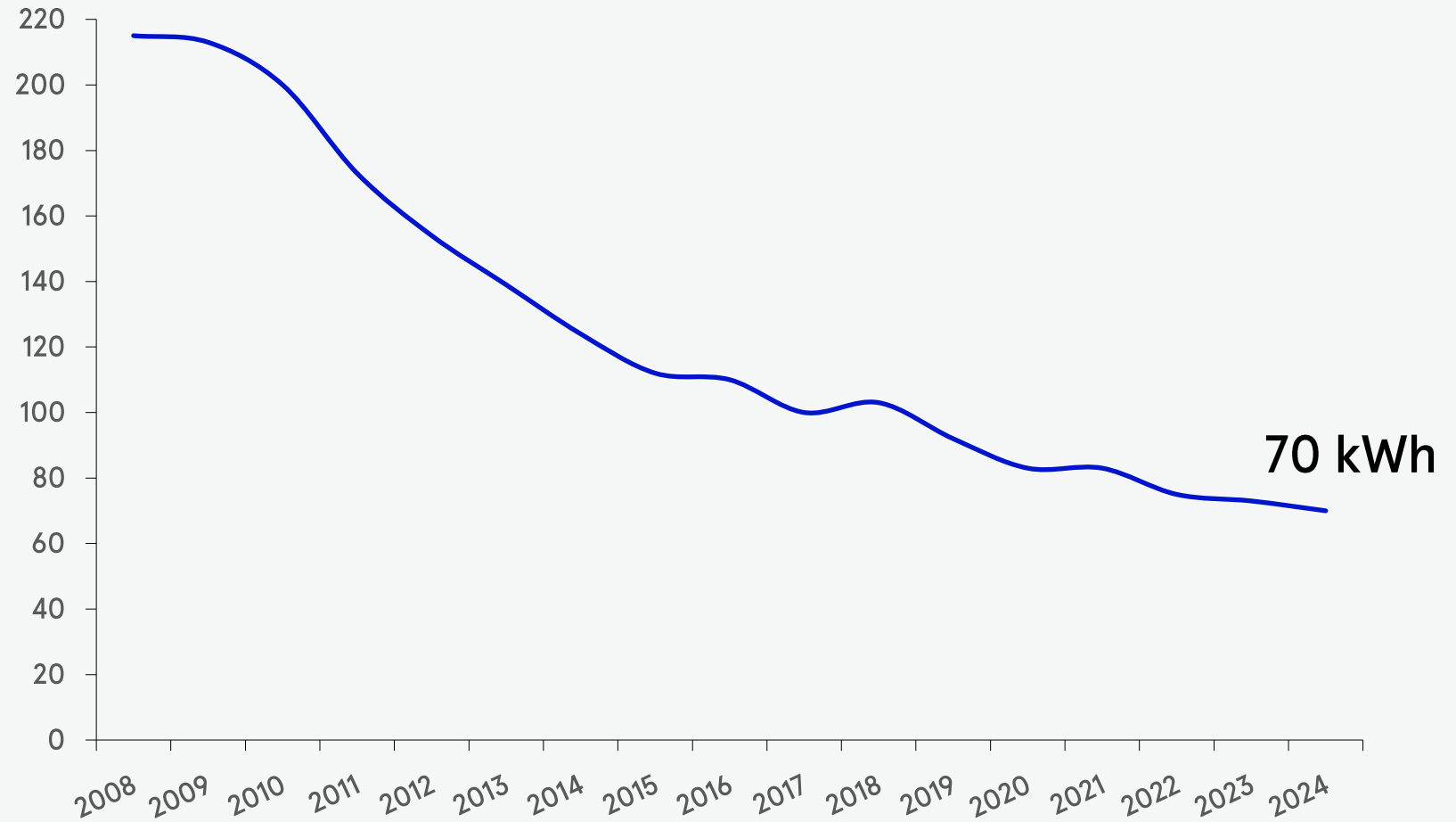


Ingen fastighet i beståndet över de föreslagna gränsvärdena

# Lönsam energistrategi

**-67%**

## Energianvändning 2008-2024



Genomsnittlig energianvändning kWh/kvm och år, hela beståndet

# Finansiering

Thomas Nystedt, finanschef

Vasakronan

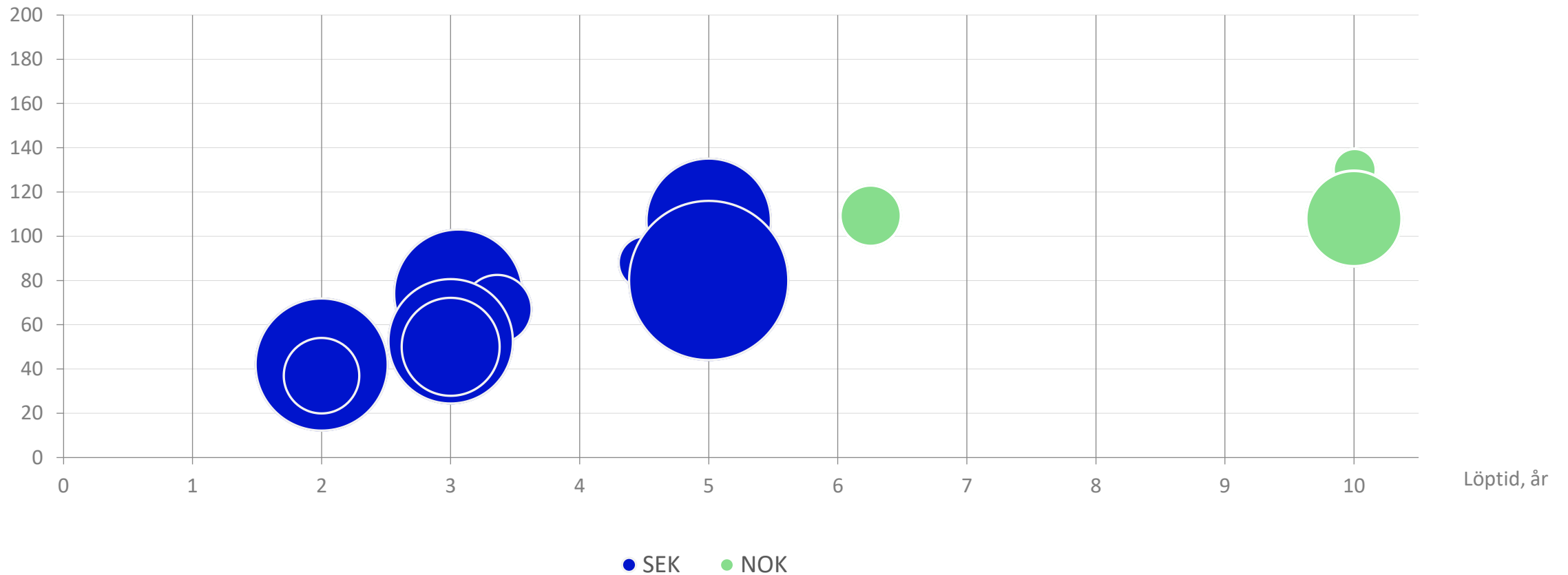
# Impact Report Green financing 2024



# God tillgång till finansiering

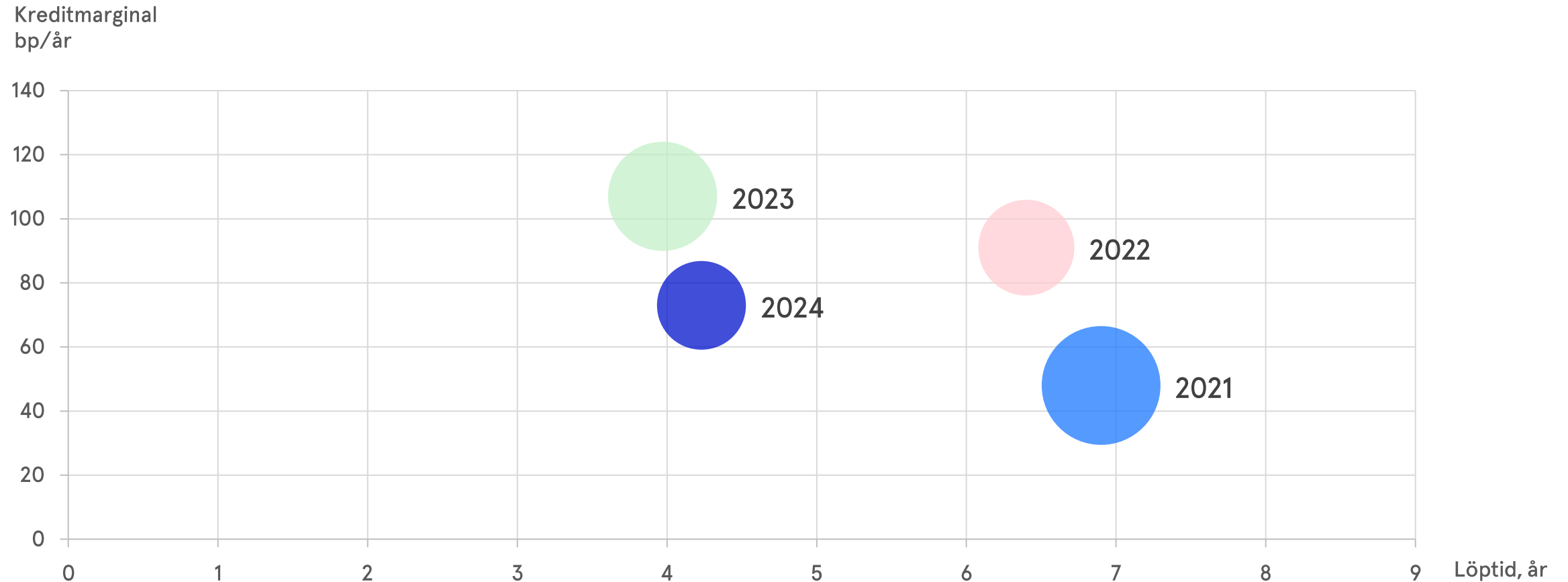
## Nyupplåning 2024. Volym, löptid och kreditmarginal

Kreditmarginal  
bp/år



# Lägre kreditmarginaler

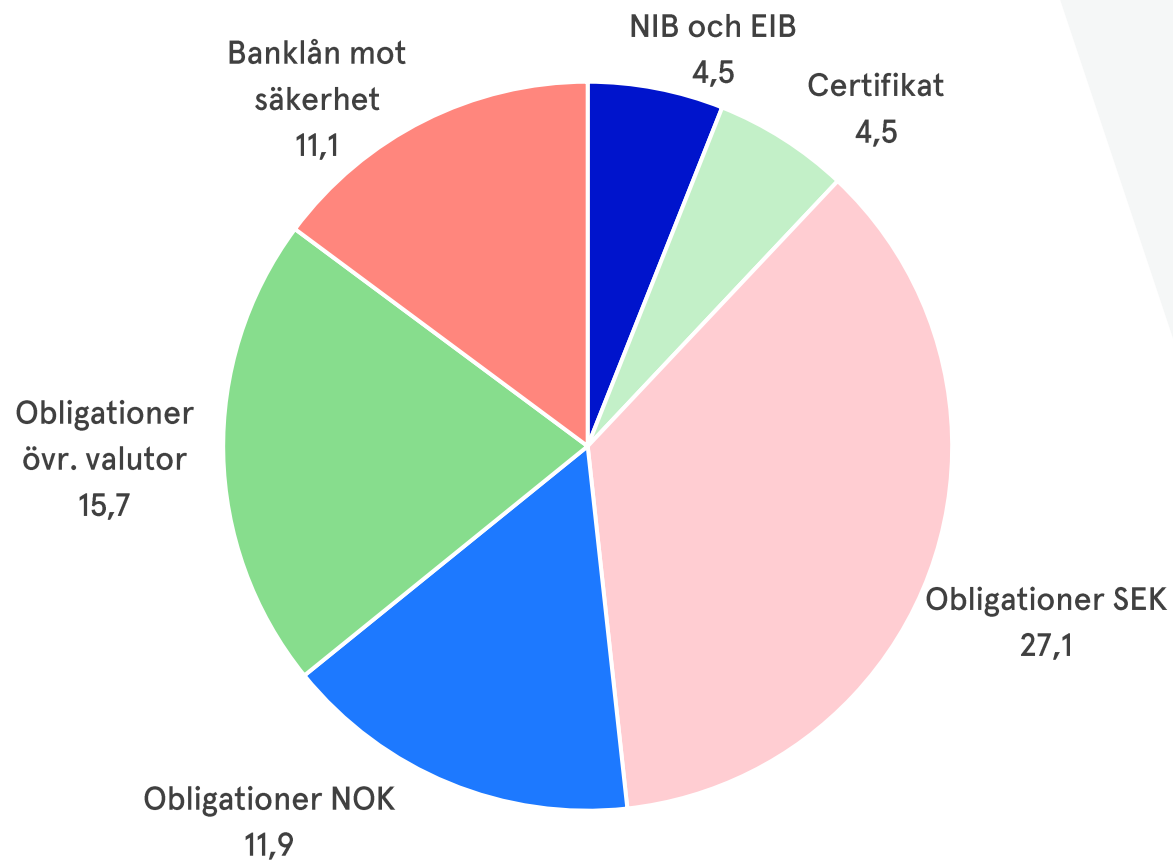
Nyupplåning 2021 - 2024. Volym, genomsnittlig löptid och kreditmarginal



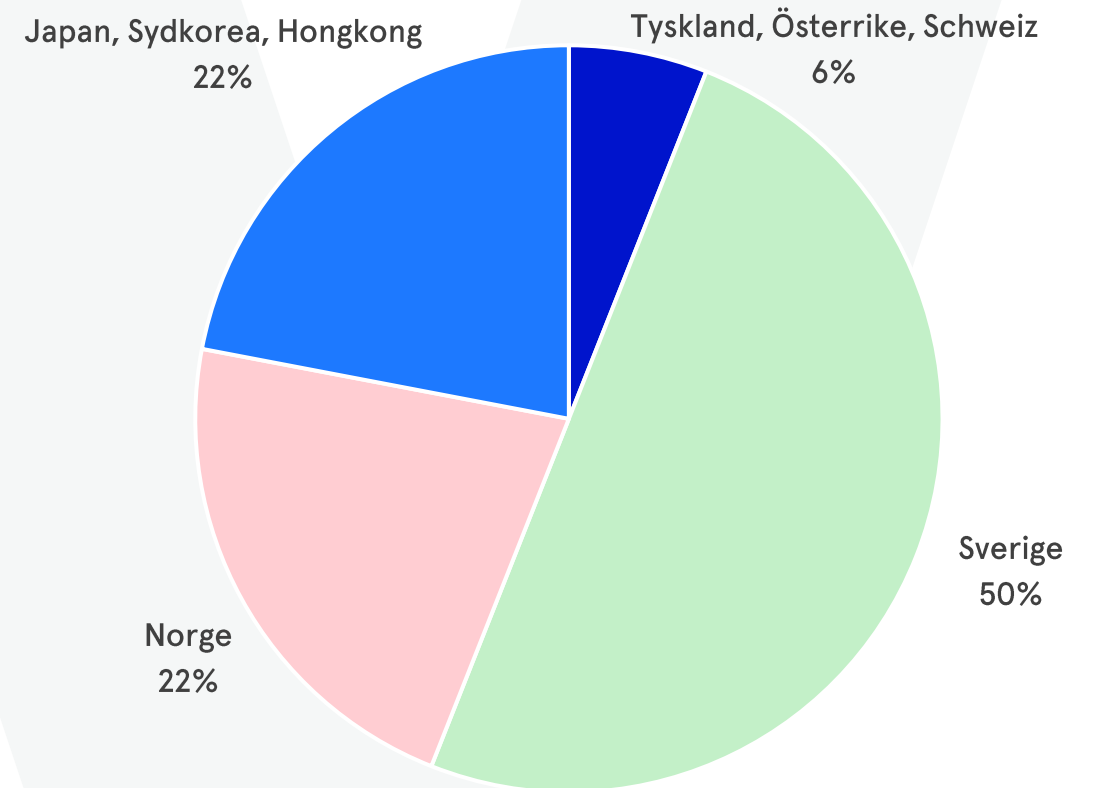
# Många finansieringskällor

Total skuld 74,8 mdkr, 83 % grön finansiering

Finansieringskällor, mdkr

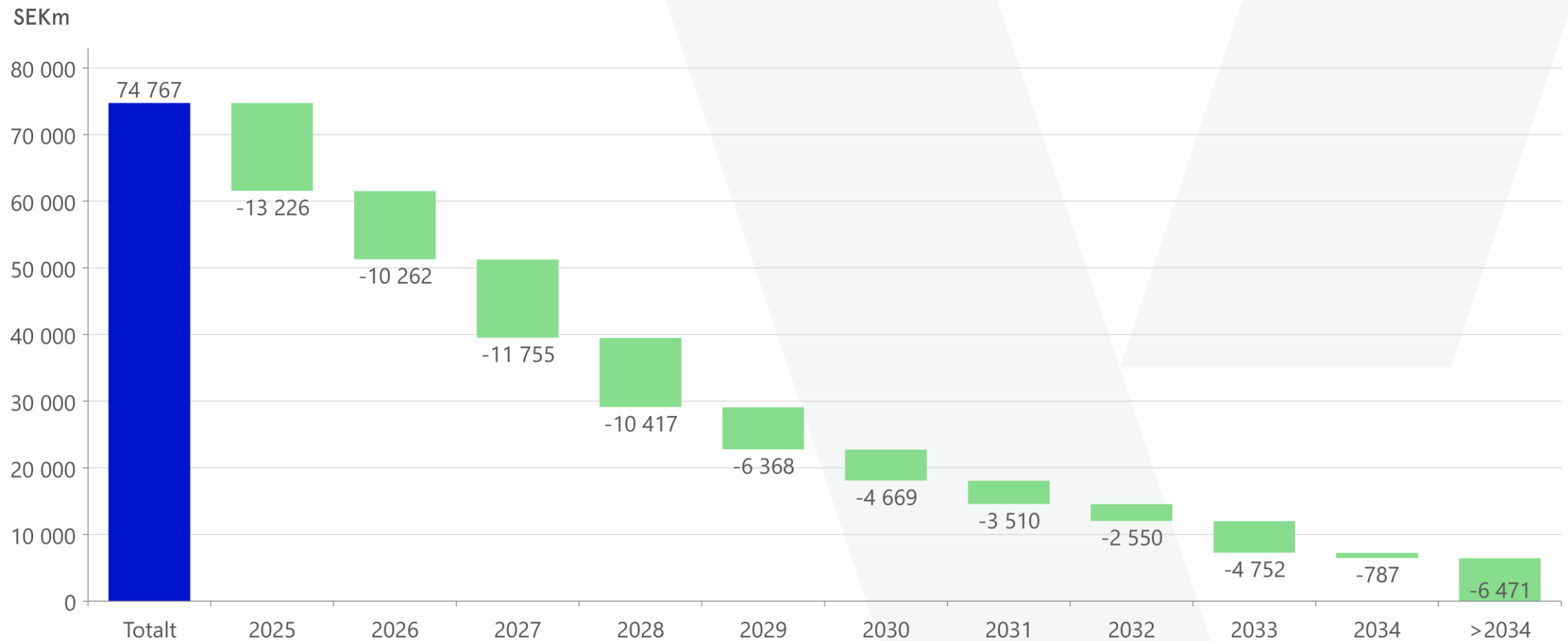


Obligationsinvesterare



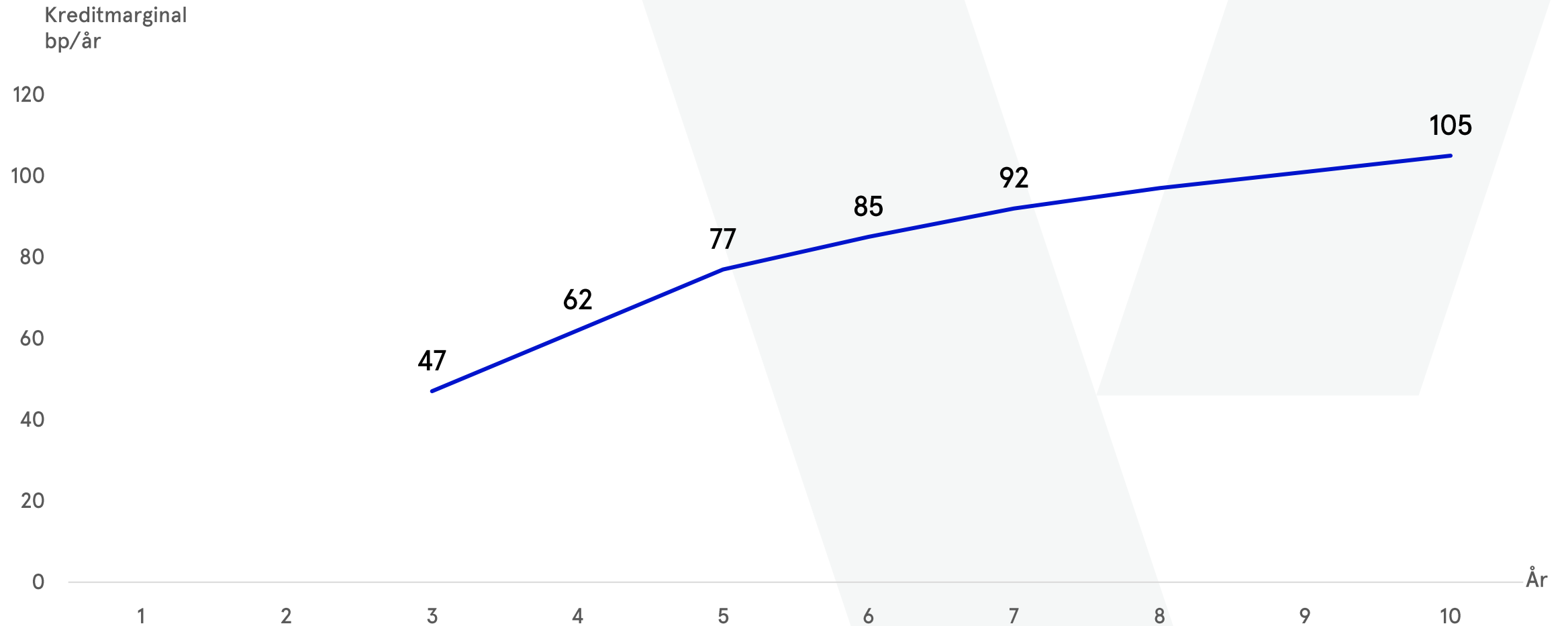
# Lång kapitalbindning – 4,8 år

Bra spridning av låneförfall



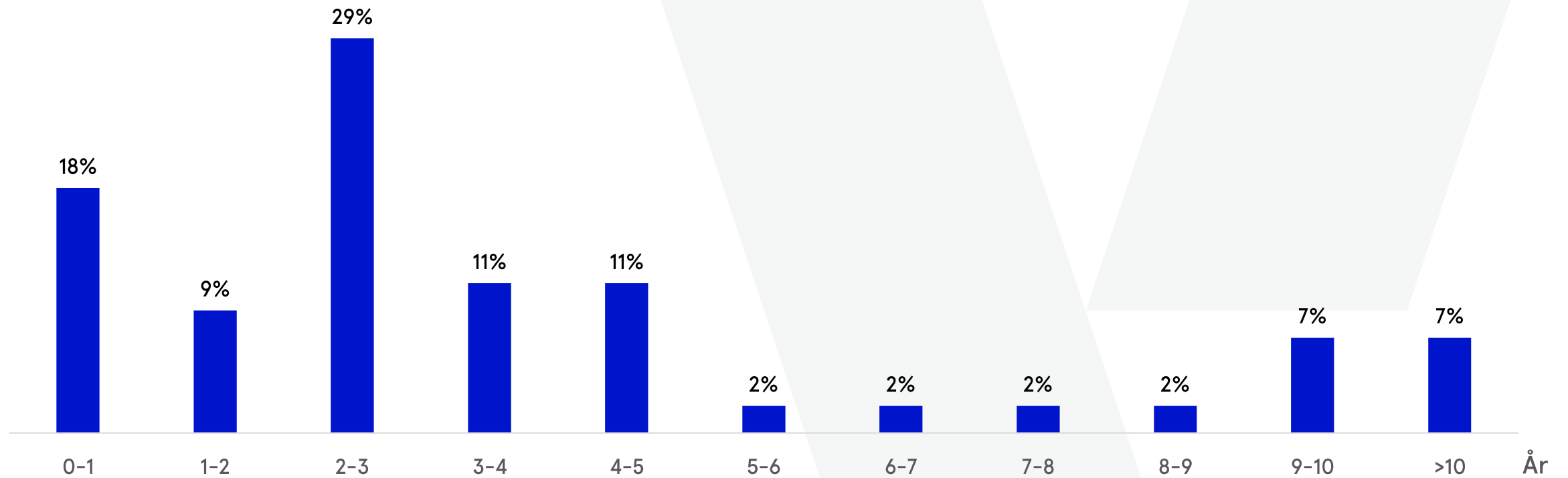
# Kreditmarginaler

## Begränsat nyupplåningsbehov



# Låg ränterisk

Räntebindning: 4,1 år. Snittränta: 2,6%



# Sammanfattning

Mycket gröna tillgångar

Väl positionerad skuld

Låg ränterisk

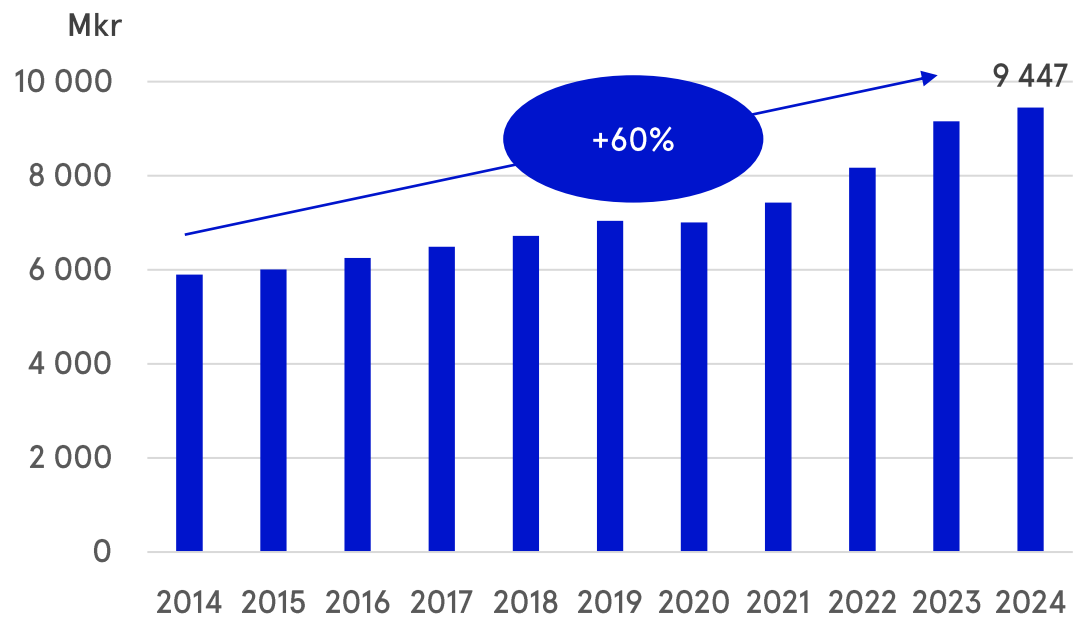
# Bokslutskommuniké 2024

Johnny Engman, CFO

Vasakronan

# Högre hyresintäkter

Hyresintäkter, utveckling %	2024	2023
Jämförbart bestånd	1	10
Totalt bestånd	3	12

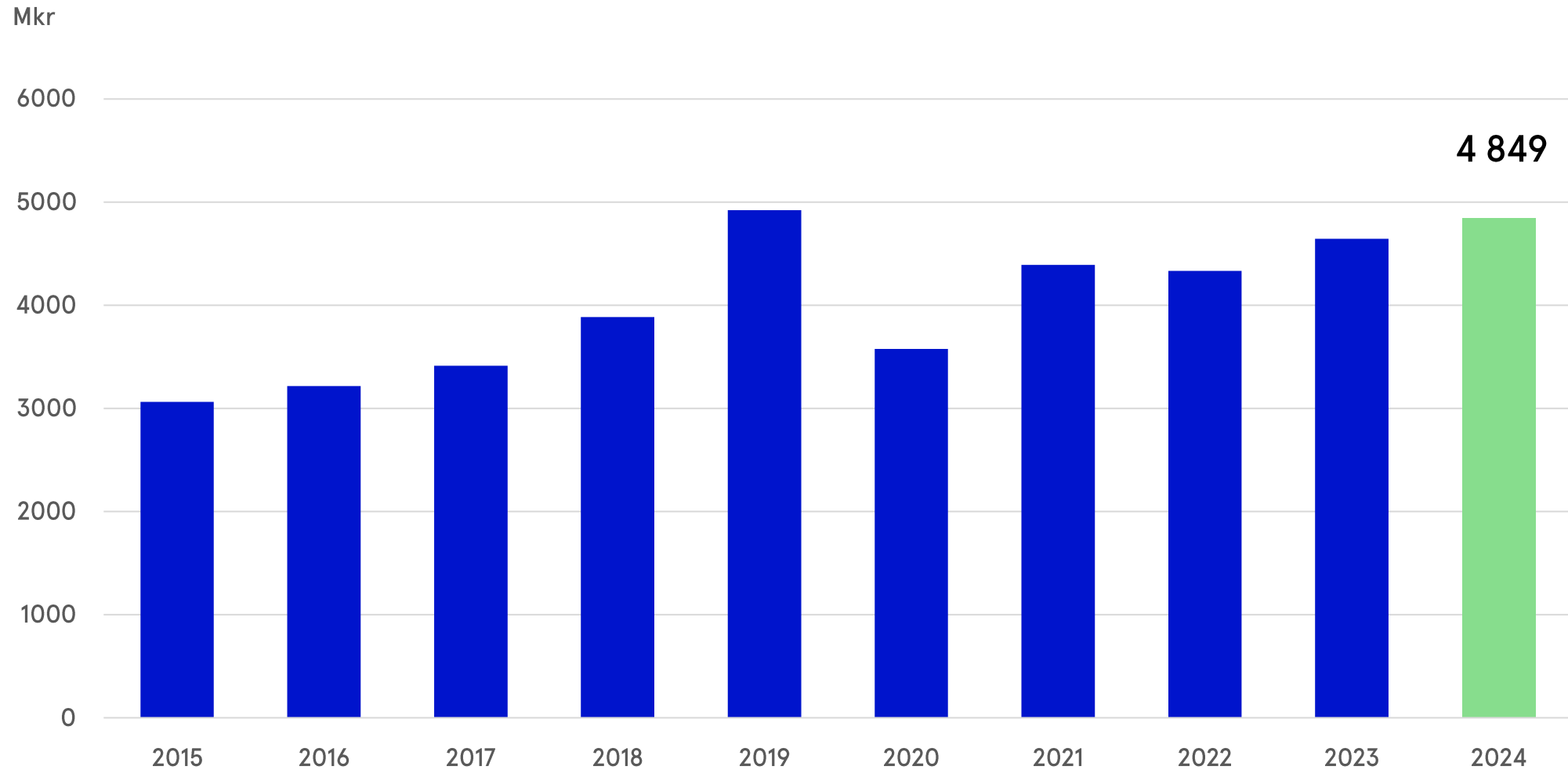


# Kontroll på kostnaderna

Fastighetskostnader, utveckling %	2024	2023
Jämförbart bestånd	-3	-4
Totalt bestånd	-4	-4



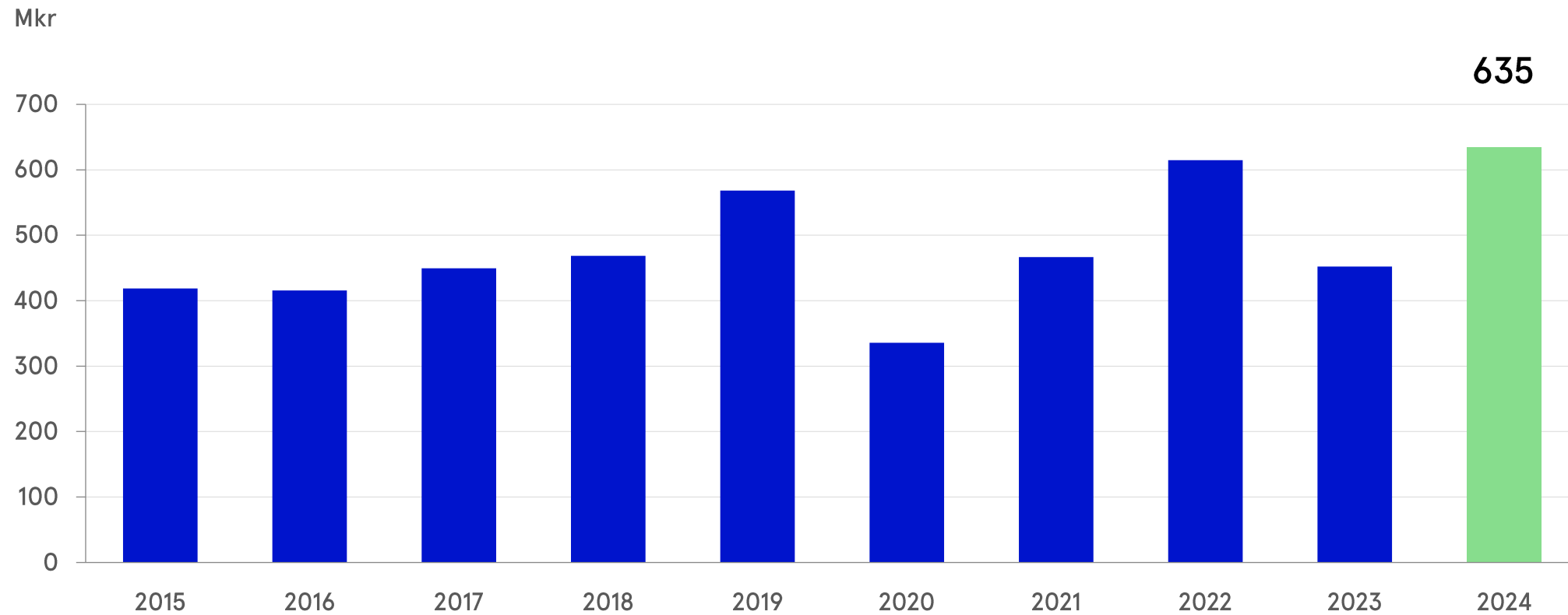
# Stabilt resultat före värdeförändringar och skatt



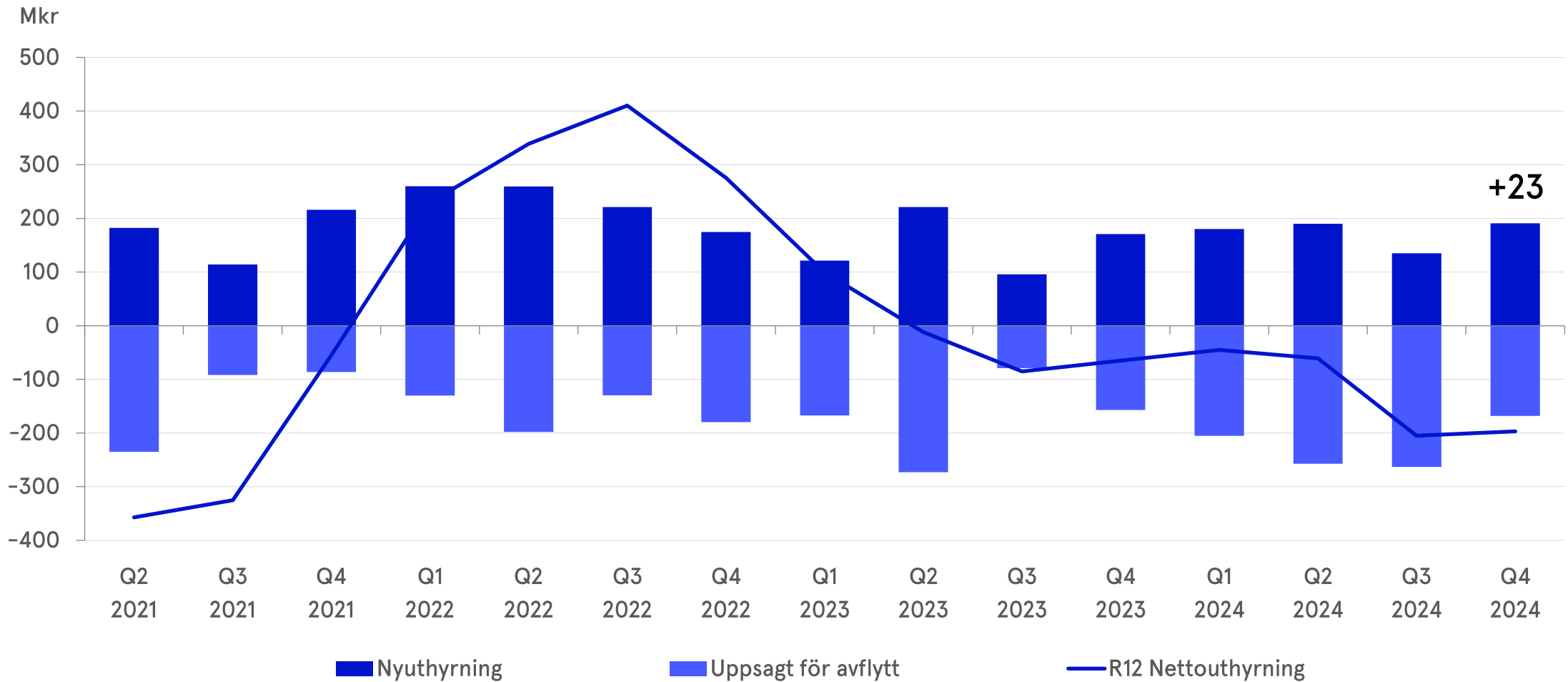
# Periodens resultat i sammandrag

<b>mkr</b>	<b>Jan-dec 2024</b>	<b>Jan-dec 2023</b>	<b>Förändring, %</b>
Fastighetsintäkter	9 447	9 157	3
Fastighetskostnader	-2 392	-2 295	4
<b>Driftöverskott</b>	<b>7 055</b>	<b>6 862</b>	<b>3</b>
Resultat från joint ventures	-1	-211	
Finansnetto	-1 885	-1 730	
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>4 894</b>	<b>4 645</b>	<b>5</b>
<b><i>varav förvaltningsresultat</i></b>	<b><i>4 845</i></b>	<b><i>4 852</i></b>	<b><i>0</i></b>
Värdeförändring fastigheter	444	-16 550	
Värdeförändring derivat	-418	-1 720	
Skatt	1 045	2 774	
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>3 823</b>	<b>-10 858</b>	

# Hög nyuthyrningsvolym i förvaltningsbeståndet

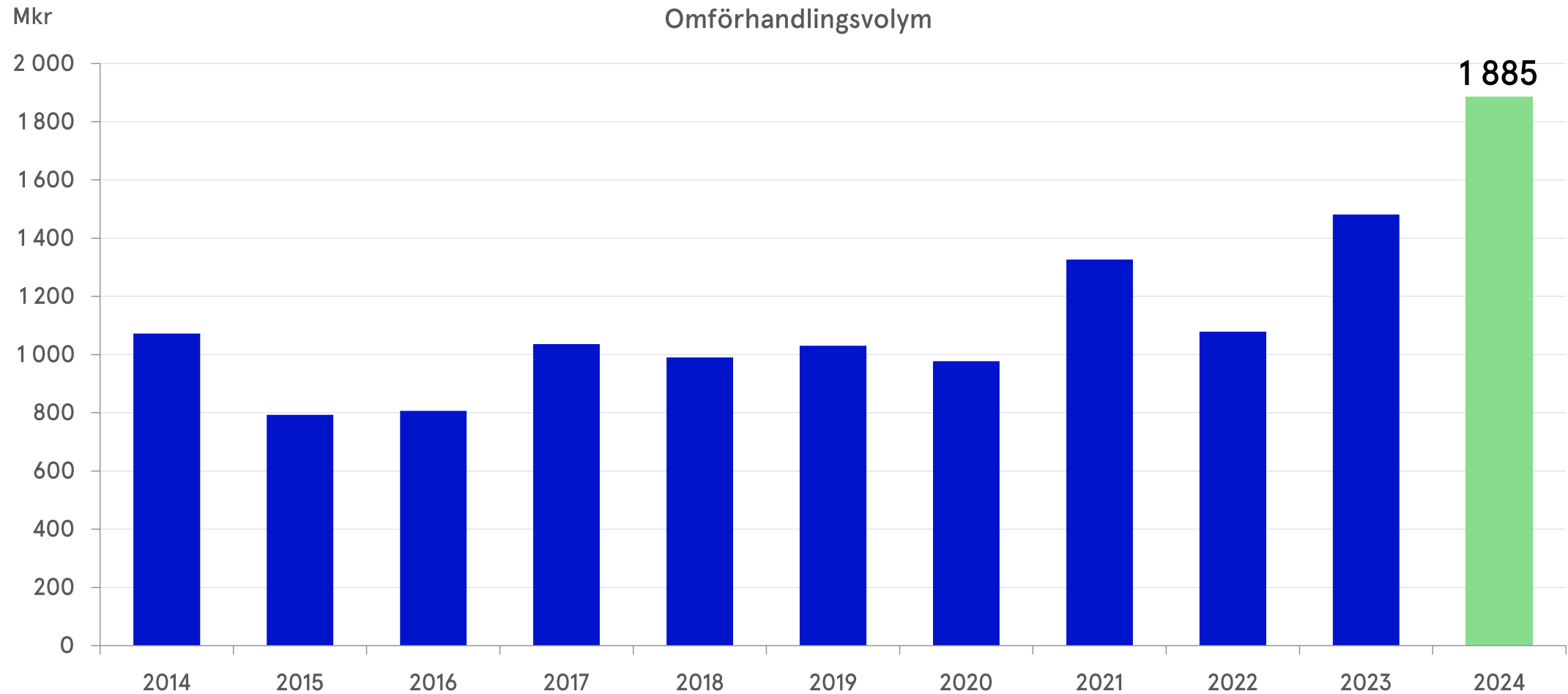


# Nettouthyrning, positiv avslutning på året

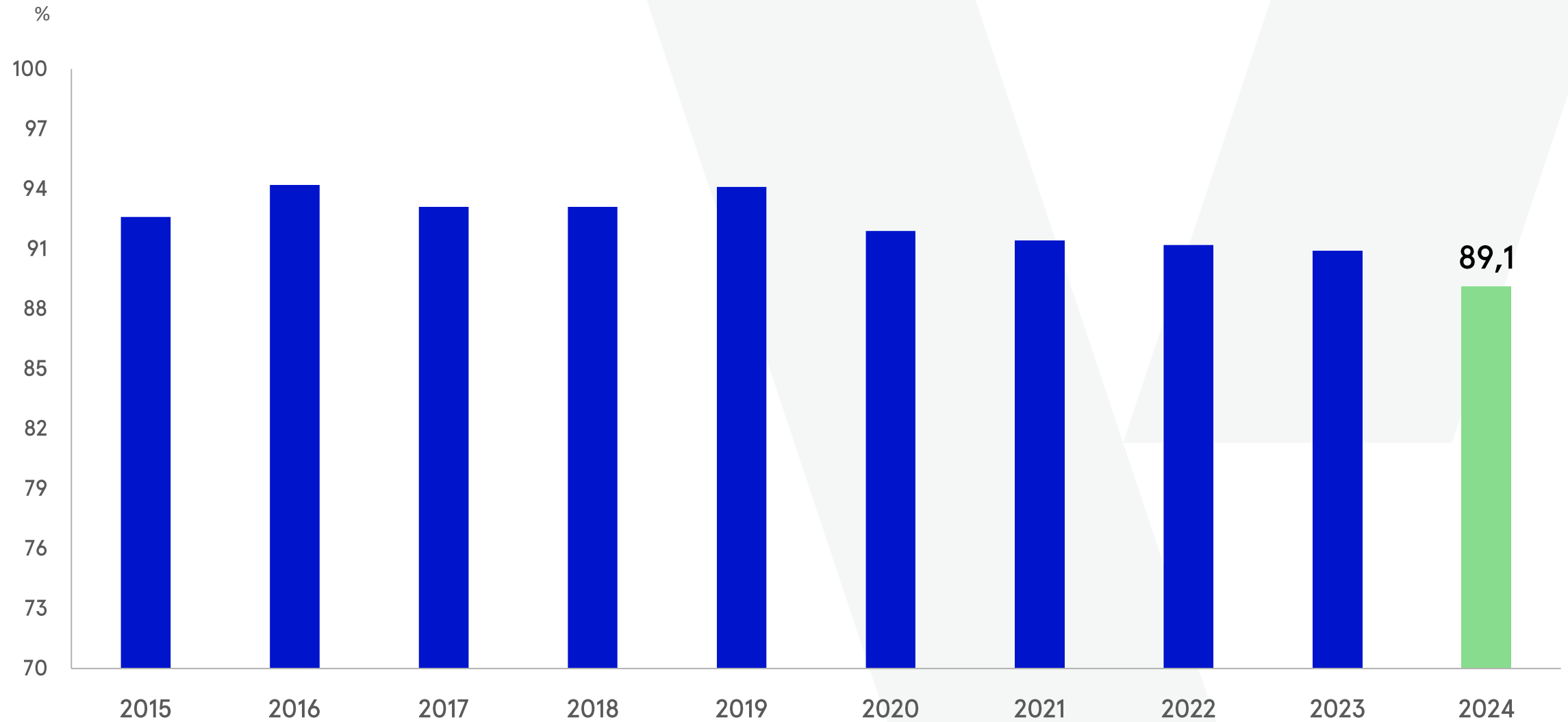


# Rekordhög omförhandlingsvolym om 1 885 mkr

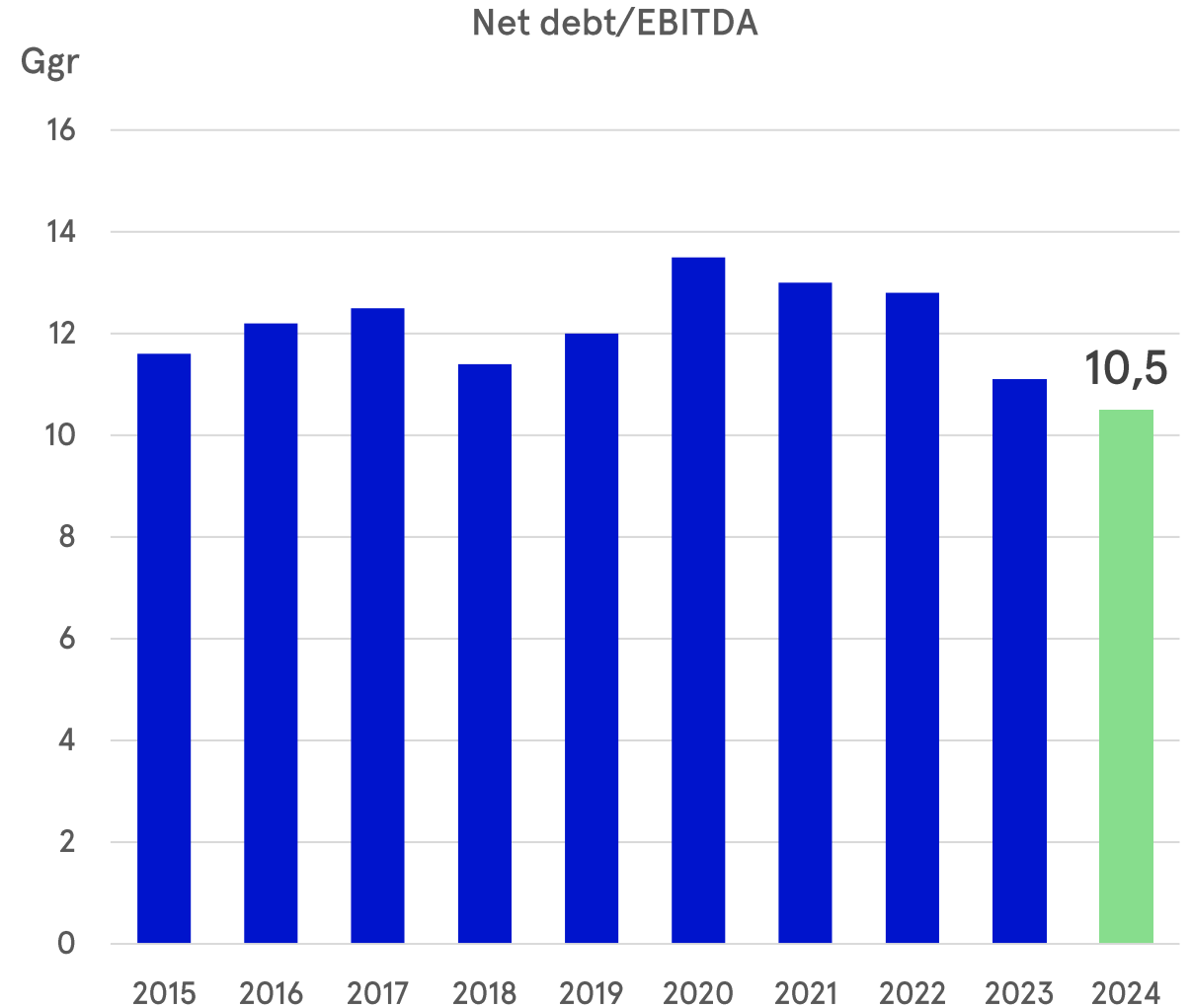
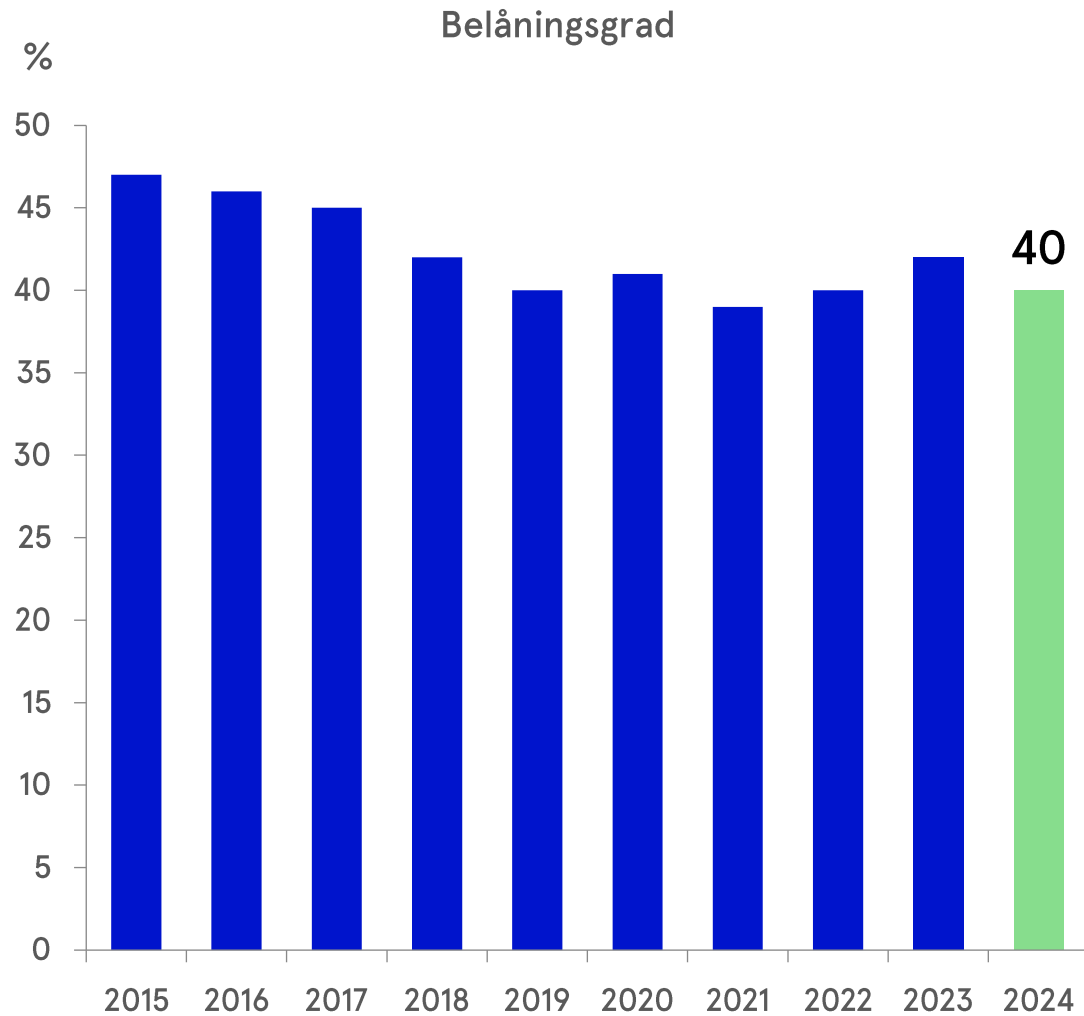
Och en hög återköpsgrad om 72%



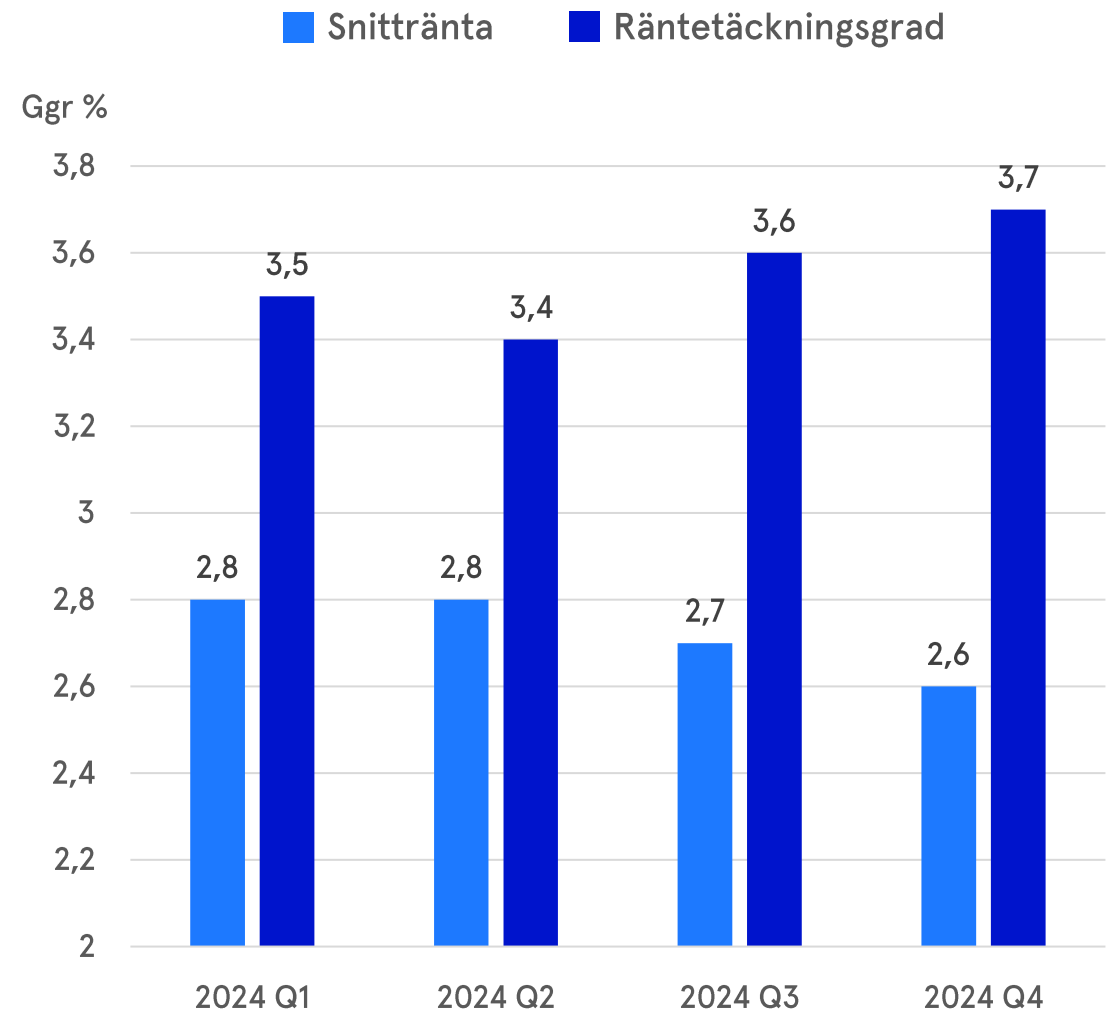
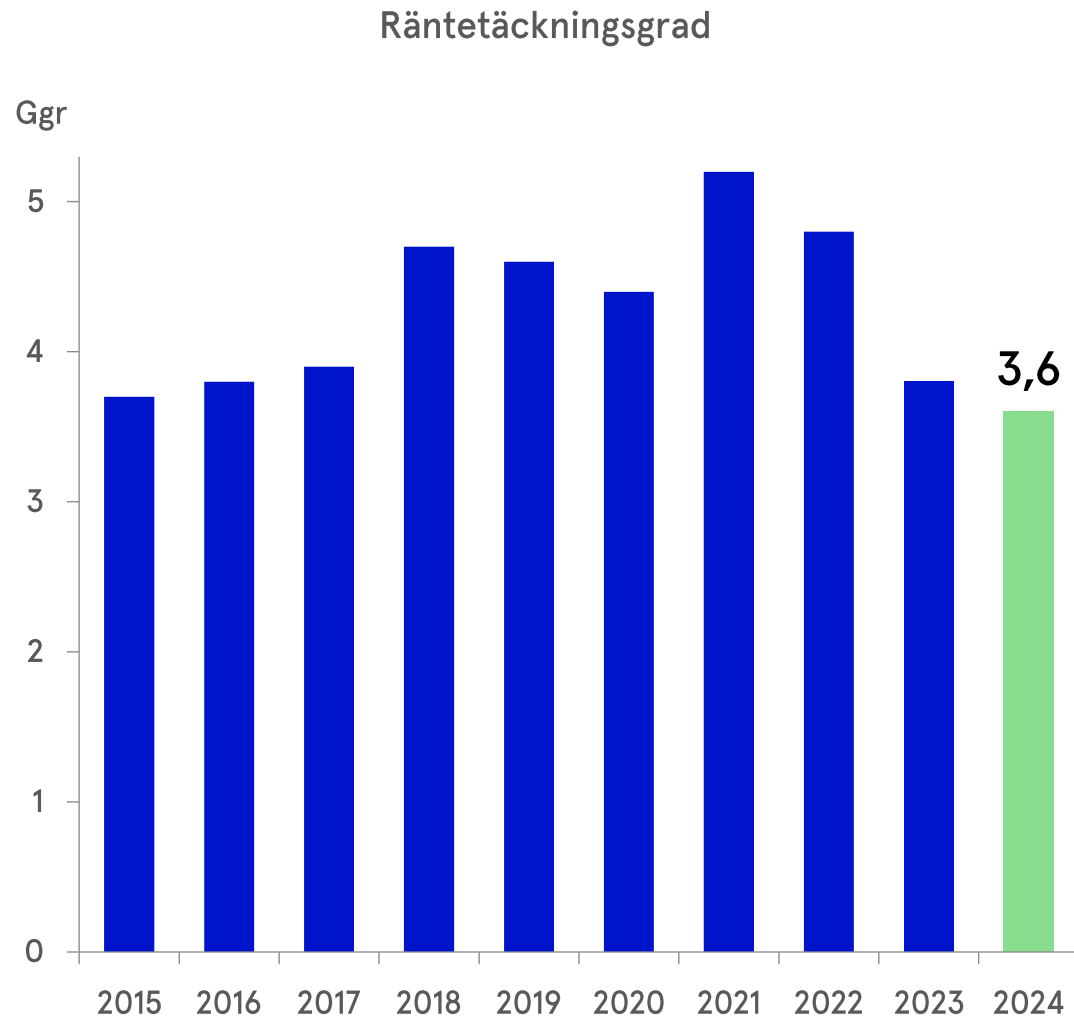
# Lägre uthyrningsgrad



# Låg belåningsgrad och förbättrad Net debt /EBITDA

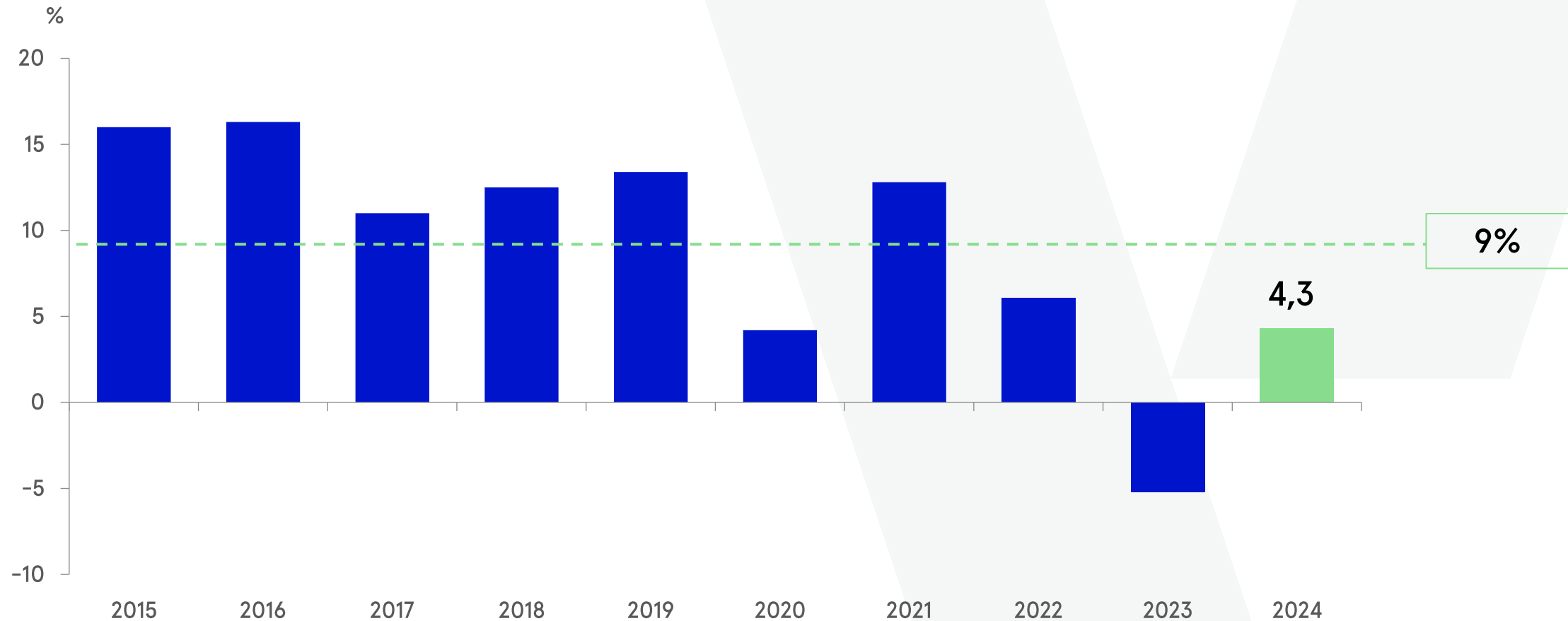


# Betryggande räntetäckningsgrad, 3,6 ggr



# Avkastning på totalt kapital över målet om 6,5%

9% per år i genomsnitt



Hyresintäkter

+3%

Förvaltningsresultat

4,8 mdkr

Nettouthyrning

-197 mkr

# Vasakronan väl positionerat

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

Utdelning

2

mdkr





Vasakronan