



**Välkommen till
en bättre värld**

Kapitalmarknadspresentation Q2 2016

VASAKRONAN

FASTIGHETS*världen*
FASTIGHETSBRANSCHENS OBEROENDE NYHETSVEB

NYHETER ANALYS & FAKTA INSYN KARRIÄR

Förstasidan Notiser Tuff utmaning: 18 Hötorgshus tomställs



213.000 kvm kontorslokaler tomställs under drygt två och ett halvt år i samband fem fem större flyttar. Det motsvarar att 18 Hötorgsskrapor tomställs.

Tuff utmaning: 18 Hötorgshus tomställs

PUBLICERAT 09/05 2012 >

Fem av de största lämnar 213.000 kvm i centrala Stockholm. I det senaste magasinet Fastighetsvärlden kartlägger vi konsekvenserna för när fem av centrala Stockholms absolut största kontorshyresgäster väljer att flytta till mer externa lägen. Flyttarna sker under en tidsperiod av två och ett halvt år och summerar att hela 213.000 kvadratmeter tomställs, vilket motsvarar kontorslokaler i 18 Hötorgsskrapor.



Totalt berörs nio större fastigheter som alla finns i innerstaden i Stockholm, sex i attraktiva

Fastighetsvärlden Nr 4/2012.

Flykten från innerstaden

Publicerad 2012-05-14 14:56

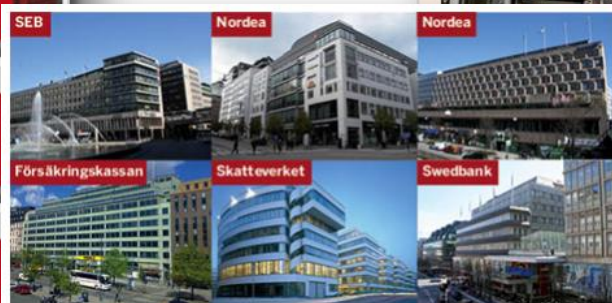
De närmaste åren kommer stora kontorsytor bli tomma i Stockholms innerstad. Lägre hyror men modernare hus blir följden, spår experterna.

Fem av de största hyresgästerna i centrala Stockholm lämnar innerstaden och flyttar ut i förorten. Enligt en kartläggning tidningen Fastighetsvärlden gjort innebär det att 213.000 kvadratmeter kontorsytor blir lediga i Stockholms innerstad. Det motsvarar ungefär 18 stycken Hötorgsskrapor.

Statliga Vasakronan och pensionsjätten AMF är de som kommer att lämna innerstaden. När storbankerna Swedbank, Nordea och SEB samt Försäkringskassan och Skatteverket flyttar.

Flykten från innerstaden kommer pressa hyrorna och tvinga till stora moderniseringar, spår branschexperterna.

2012



Åtta experters dom om stora flyttar från city

ONSDAG DEN 4 JULI, UPPDATERAD FÖR 5 MINUTER SEDAN

SvD NÄRINGSGLIV

START NYHETER LIVE BÖRS BRANSCHER INVESTERA ANALYS MOTOR KARRIÄR

MIRIAM OLSSON | Så kan du köpa nattjänster | Silicon Valley-blogger | A

Flera stora hyresgäster lämnar City inom kort

Kontorsmarknaden i Stockholms city står inför en betydande utmaning. När storbanker och myndigheter lämnar centrala adresser och flyttar utanför tullarna eller till innerstadens utkanter blir en samlad kontorsyta som motsvarar 18 Hötorgshus utan hyresgäster.



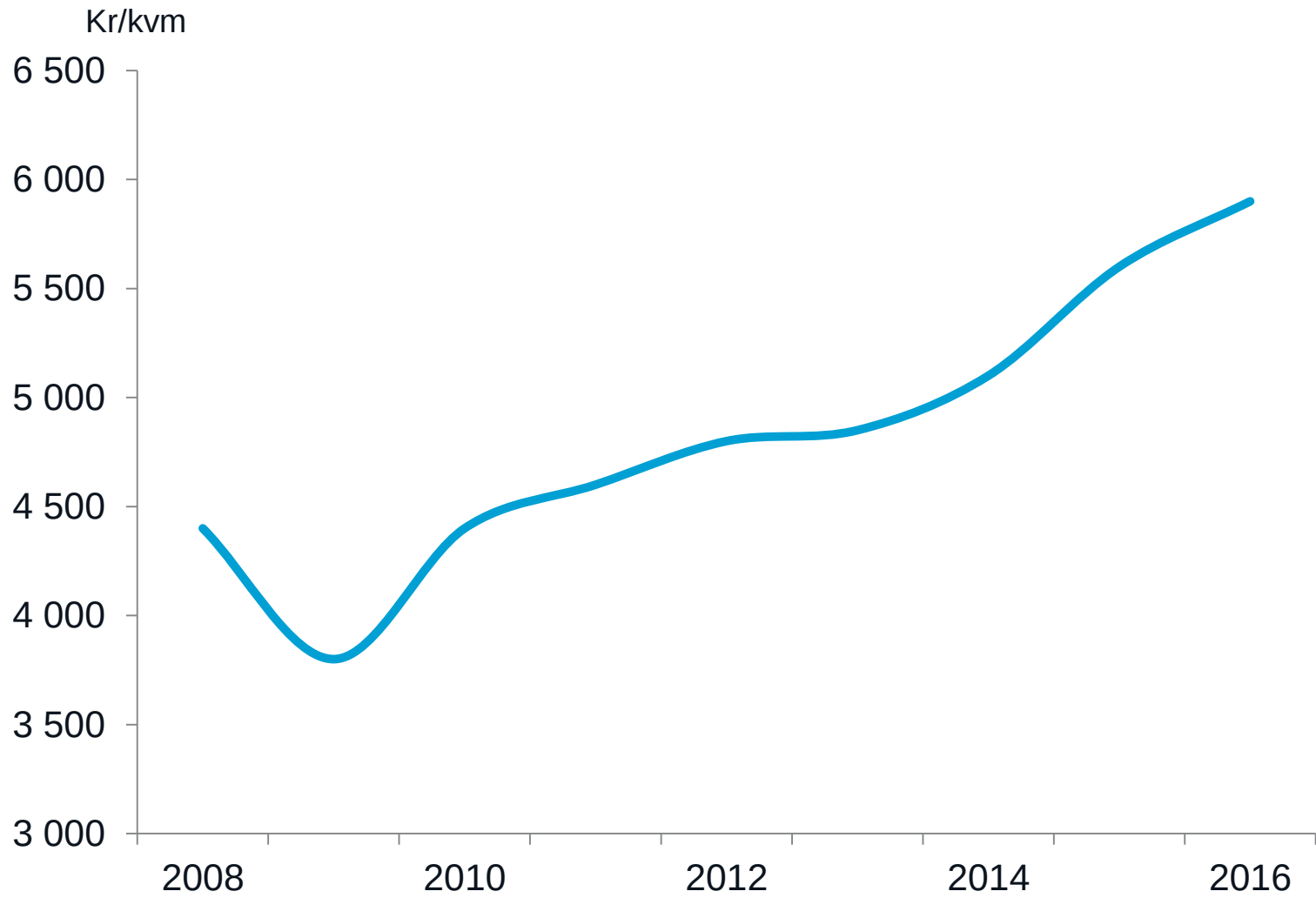
Det har jag aldrig hört något om. Vilka säljare då?

SayingLikeItis
Fler kommentarer

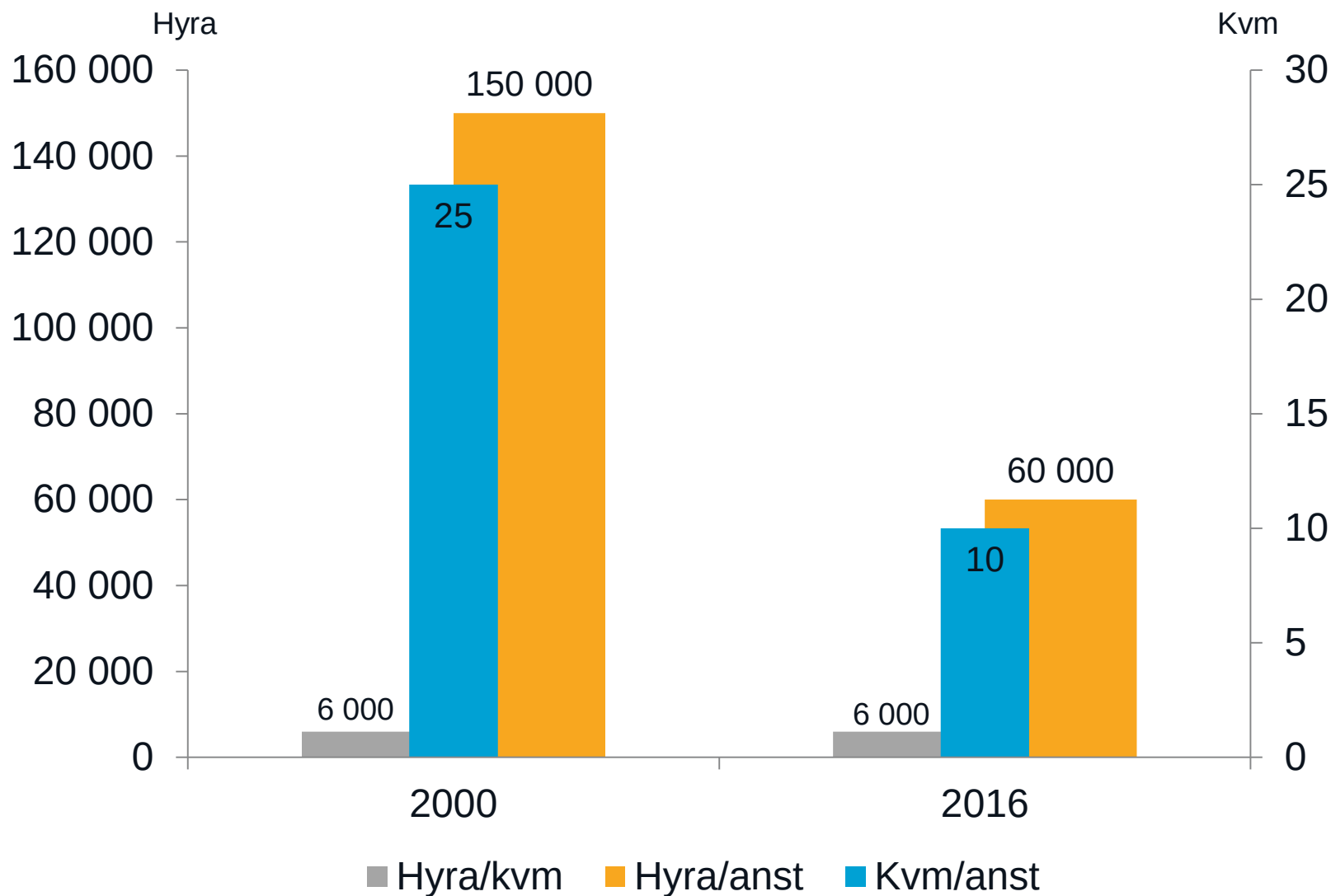
2012 jul 11:56

totalteffekterna av de beslutade eller ingången redan tidigare har berättat om. Det är att vänta när Skatteverket, Försäkringskassan, Swedbank, Nordea och SEB tar sina kostnader och/eller väljer att flytta till utkanterna tillsammans.

50 procent upp sedan 2009



Stigande hyror men lägre lokalkostnader



Fortsatt effektivisering av lokalresurserna



Utvecklingen ställer krav på branschförändring



Hållbarhet

Delning

Urbanisering

Digitalisering

7 100 kvm



Nordea, Kista

6 200 kvm



Collector, Göteborg

5 400 kvm



Cowi, Malmö & Solna

5 300 kvm



Schneider, Lund

VASAKRONAN



Hilton, Stockholm



Priorn, Malmö



Hubben, Uppsala



Hyllie, Malmö

VASAKRONAN

3,6
mdkr

1,1
mdkr

1,3
mdkr

Klara C, Stockholm

VASAKRONAN

Sergelhuset

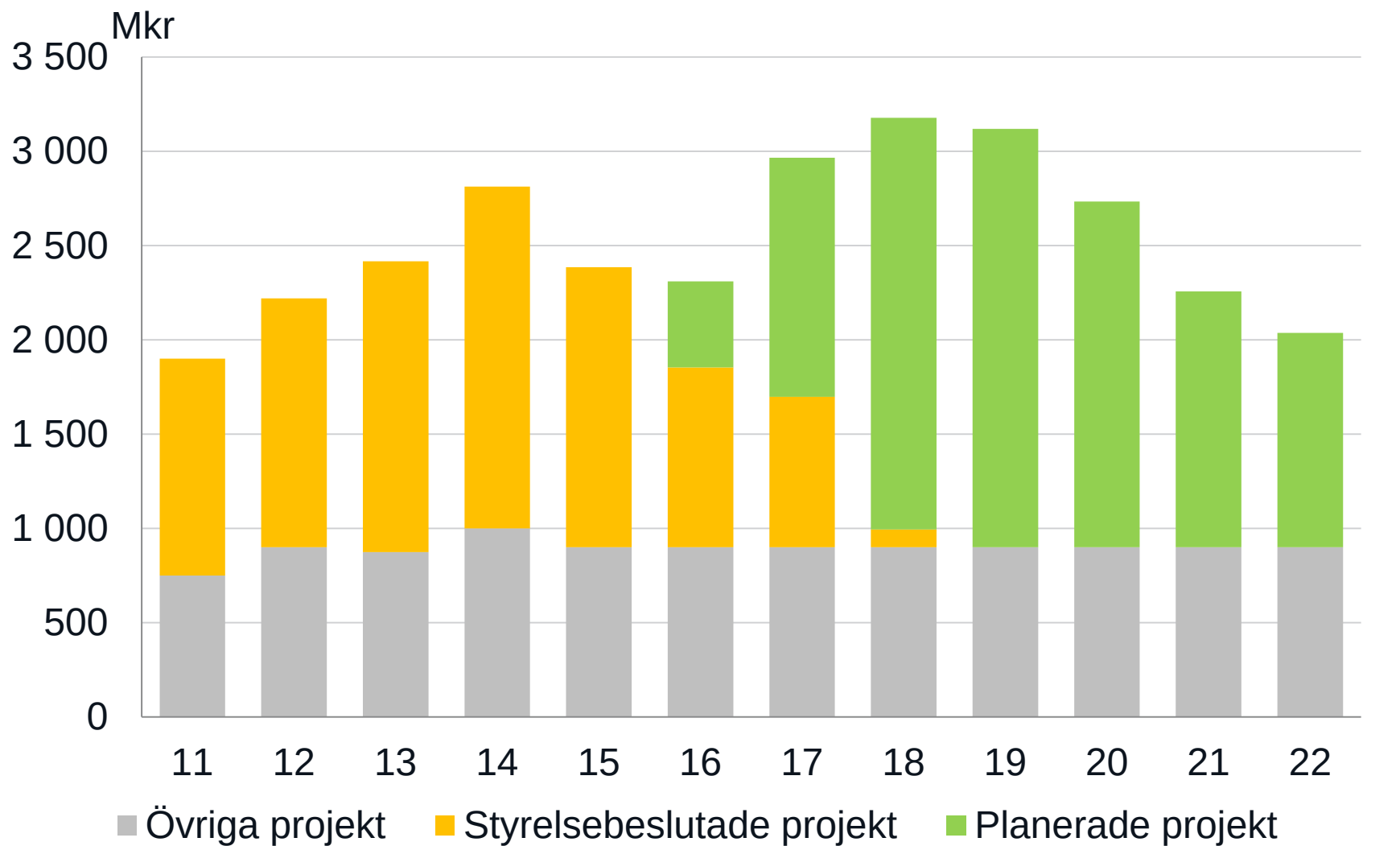




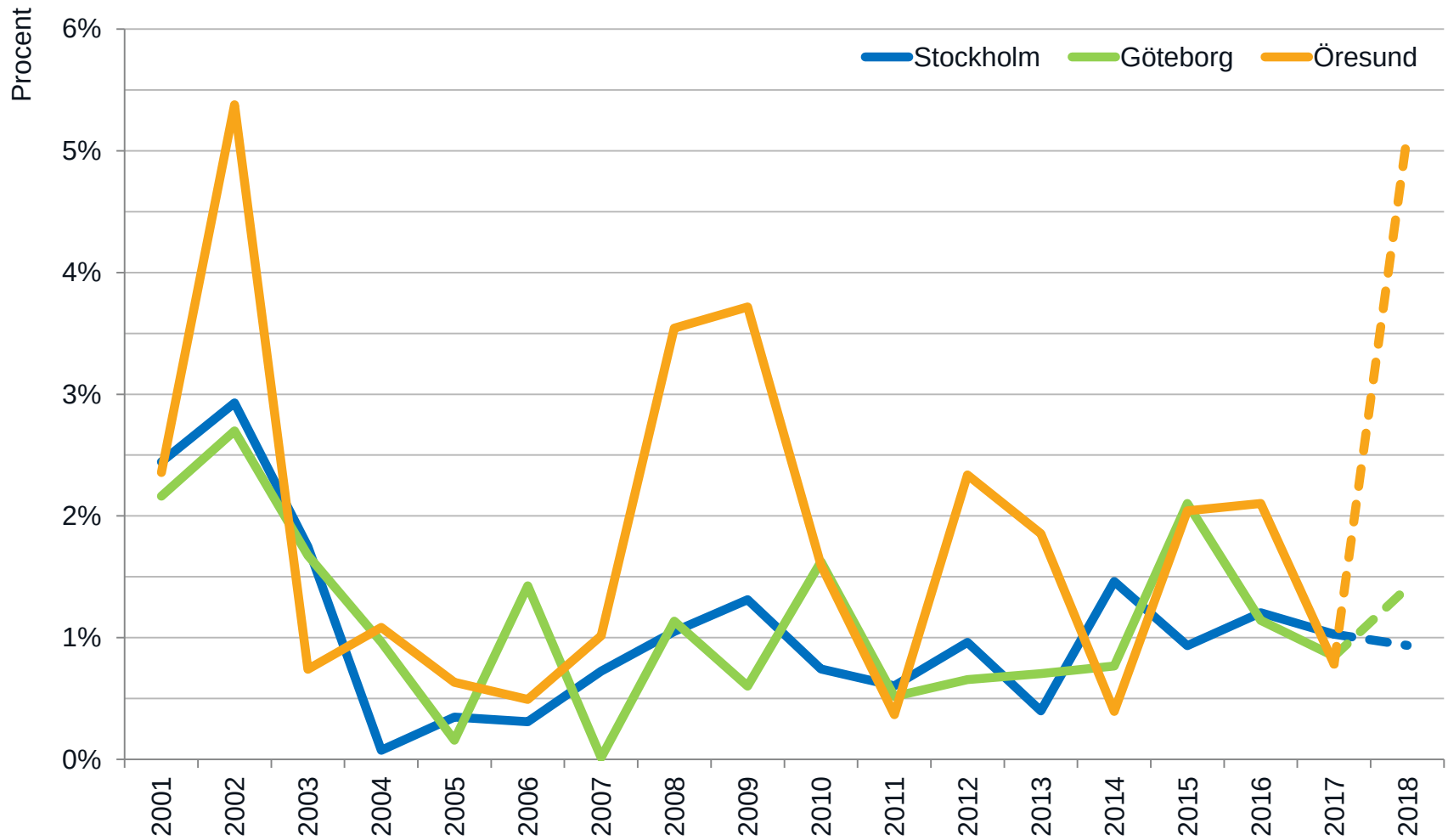
Platinan, Göteborg

VASAKRONAN

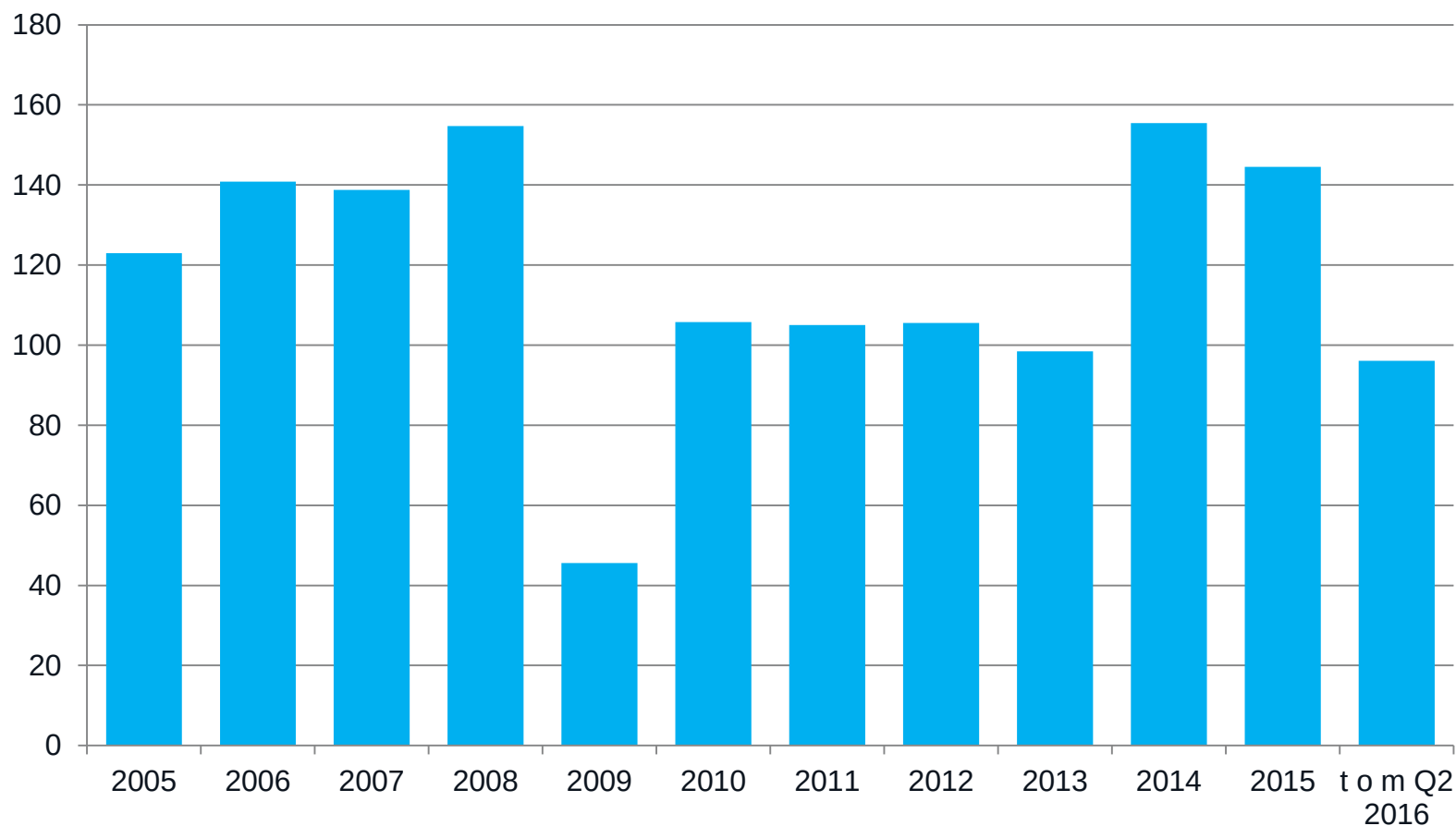
Potential i projektportföljen



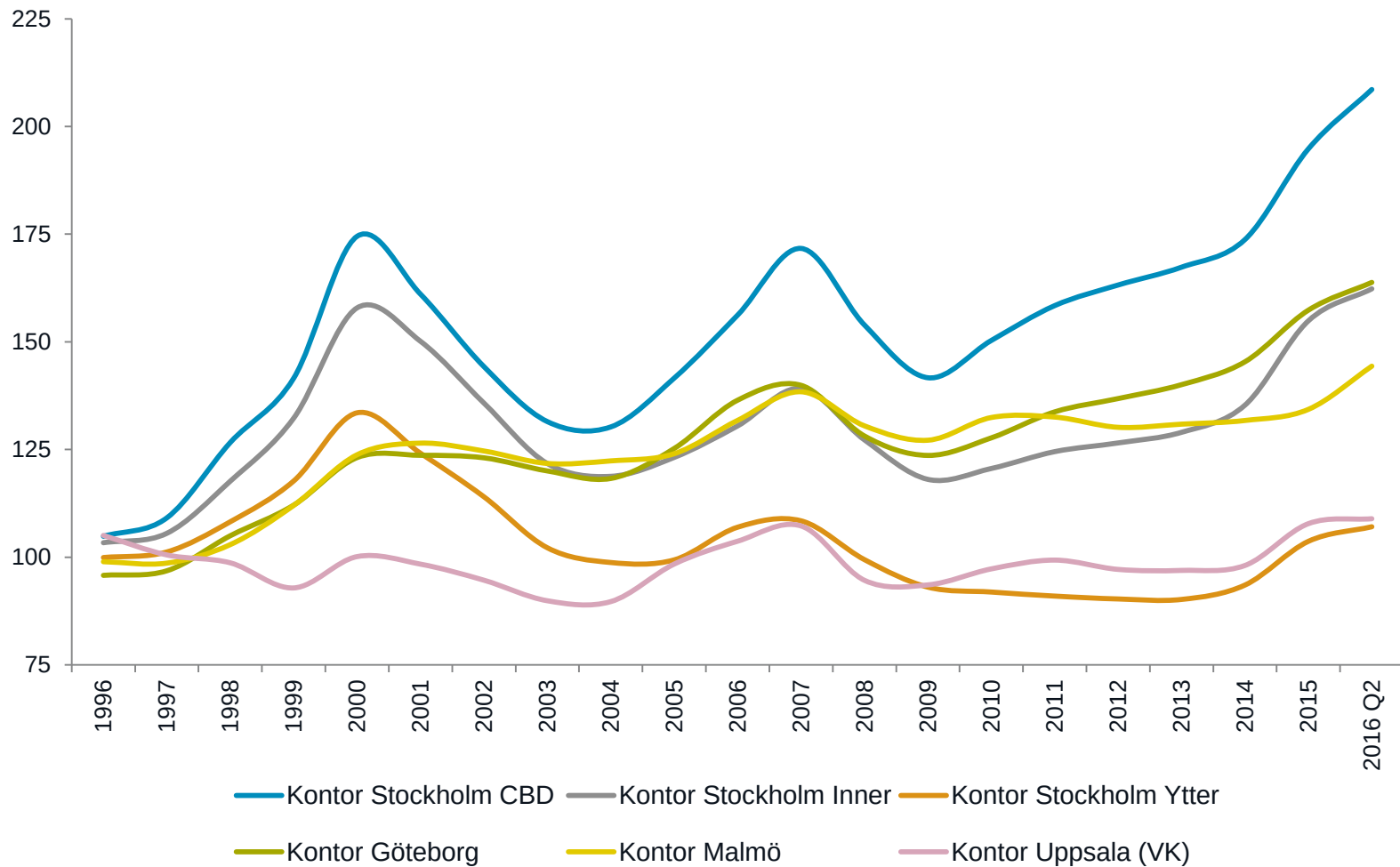
Utbud – ny kontorsarea som andel av stock



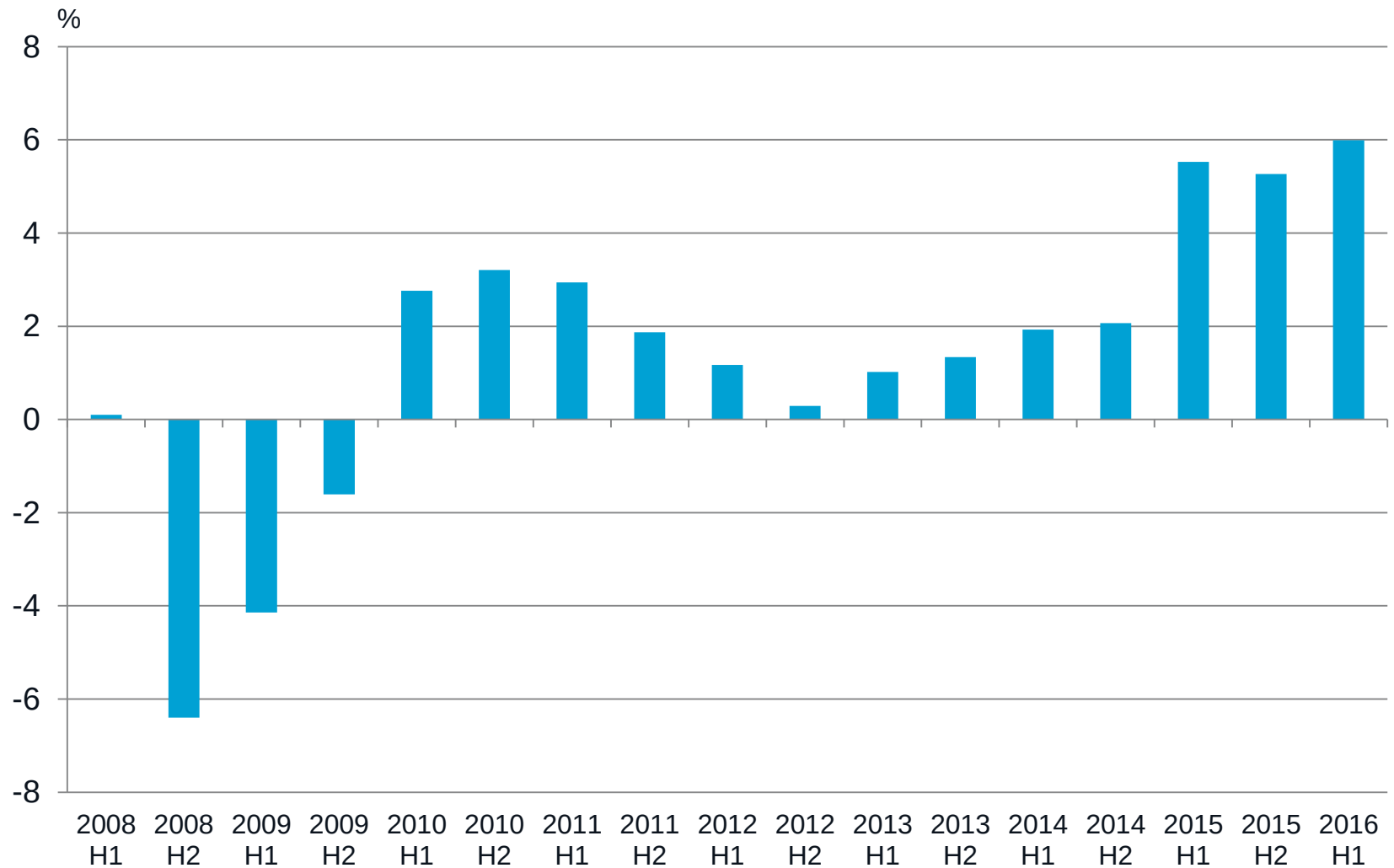
Hög aktivitet på transaktionsmarknaden



Fastighetsvärden mot nya höjder ...



Tretton halvår med värdeuppgång



En halvering av energianvändningen på 6 år





Marknadsläget



Svensk ekonomi

- Fortsatt låga räntor
- Konjunkturer på topp men det börjar komma signaler om en svagare BNP utveckling framåt
- Utvecklingen på bostadsmarknaden är en riskfaktor, kan dämpa konsumtion och tillväxt

Hyres- och fastighetsmarknaden

- Kraftigt stigande hyror främst i centrala Stockholm men hyrorna ökar också i Göteborg
- Fortsatt värdeuppgång under hösten, drivet av en stark hyresmarknad och inte av sänkta direktavkastningskrav
- Kontor med hyrespotential bästa segmentet
- Om transaktionsvolymen sjunker under hösten är det en tidig signal på att direktavkastningskravet bottnat för den här gången

Sammanfattning

Potential i hyresintäkterna

7 000
kr/kvm

Rätt positionerad portfölj

109
mdkr

Möjligheter i projektportföljen

3
mdkr/år

A low-angle, upward-looking shot of a modern building's facade. The facade is composed of a grid of large glass windows and dark, textured panels. The glass reflects the sky and surrounding environment. In the center, a historic stone clock tower with a large clock face is clearly reflected in one of the windows. The sky is a clear, pale blue.

Bokslut

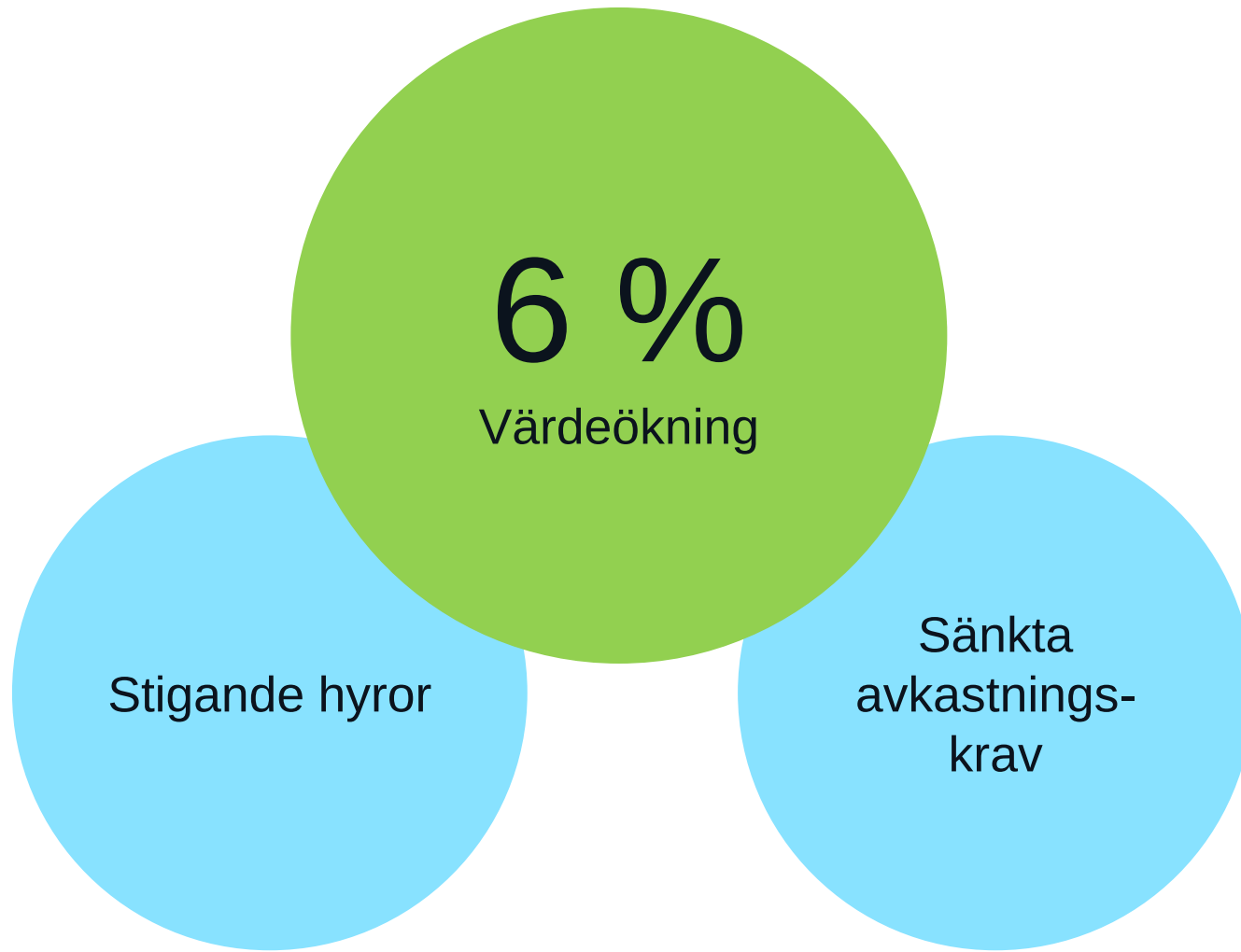
VASAKRONAN

13 halvår med starka resultat

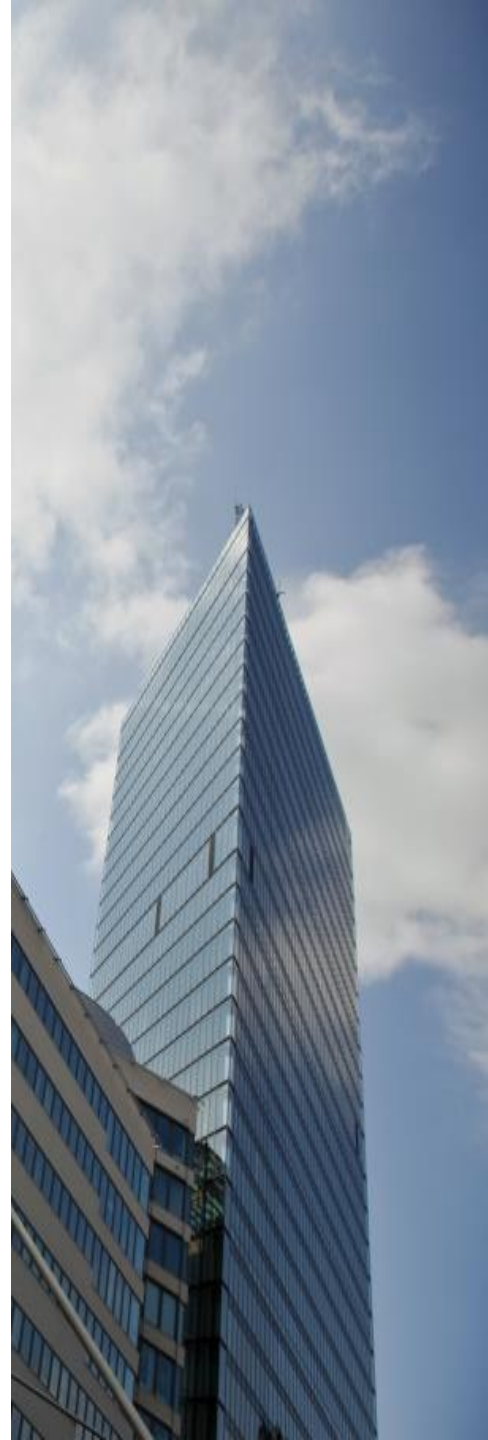
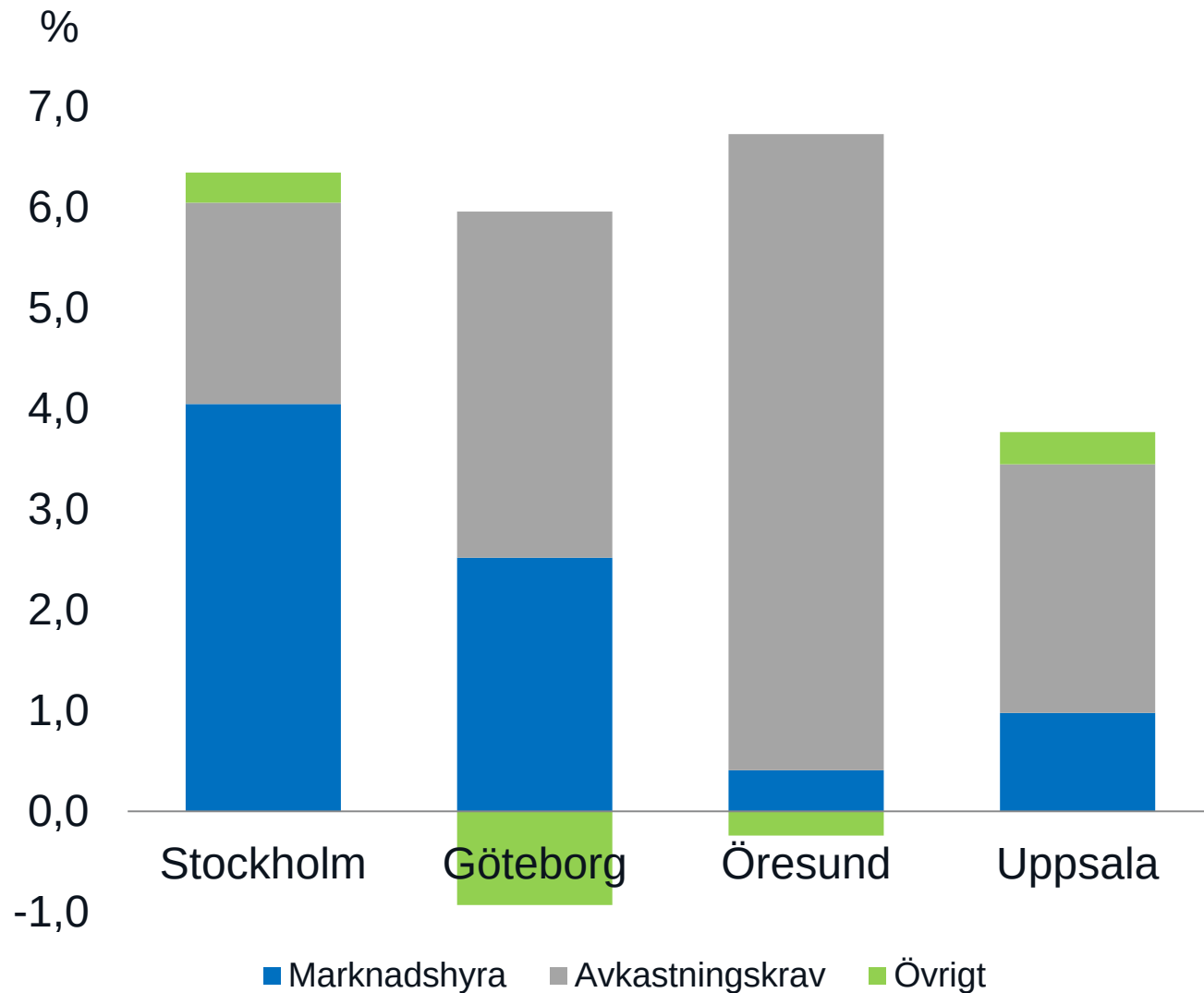


4 949
mkr

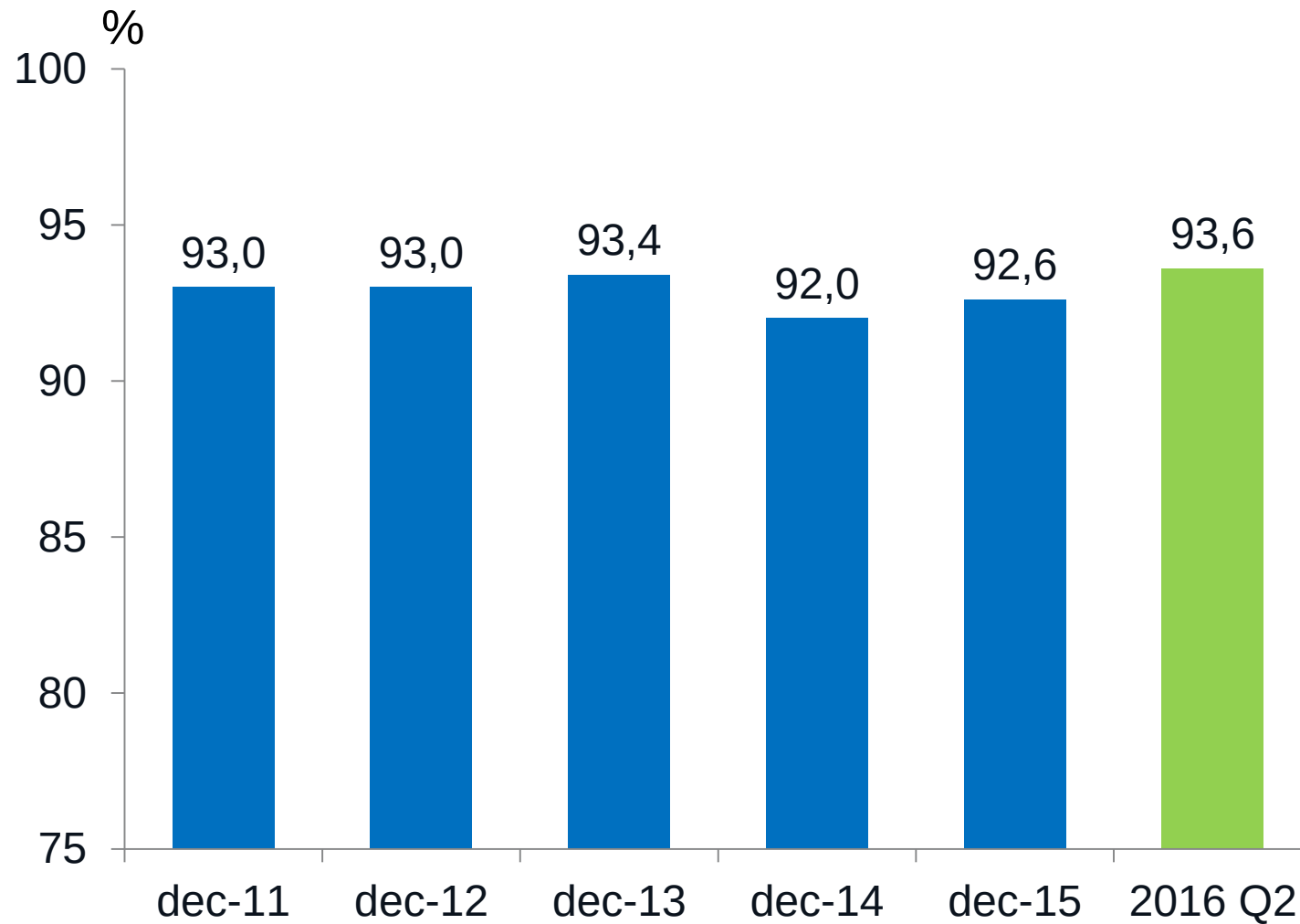
Drygt 6 mdkr i värdeuppgång under 2016



Värdepåverkande parametrar per region



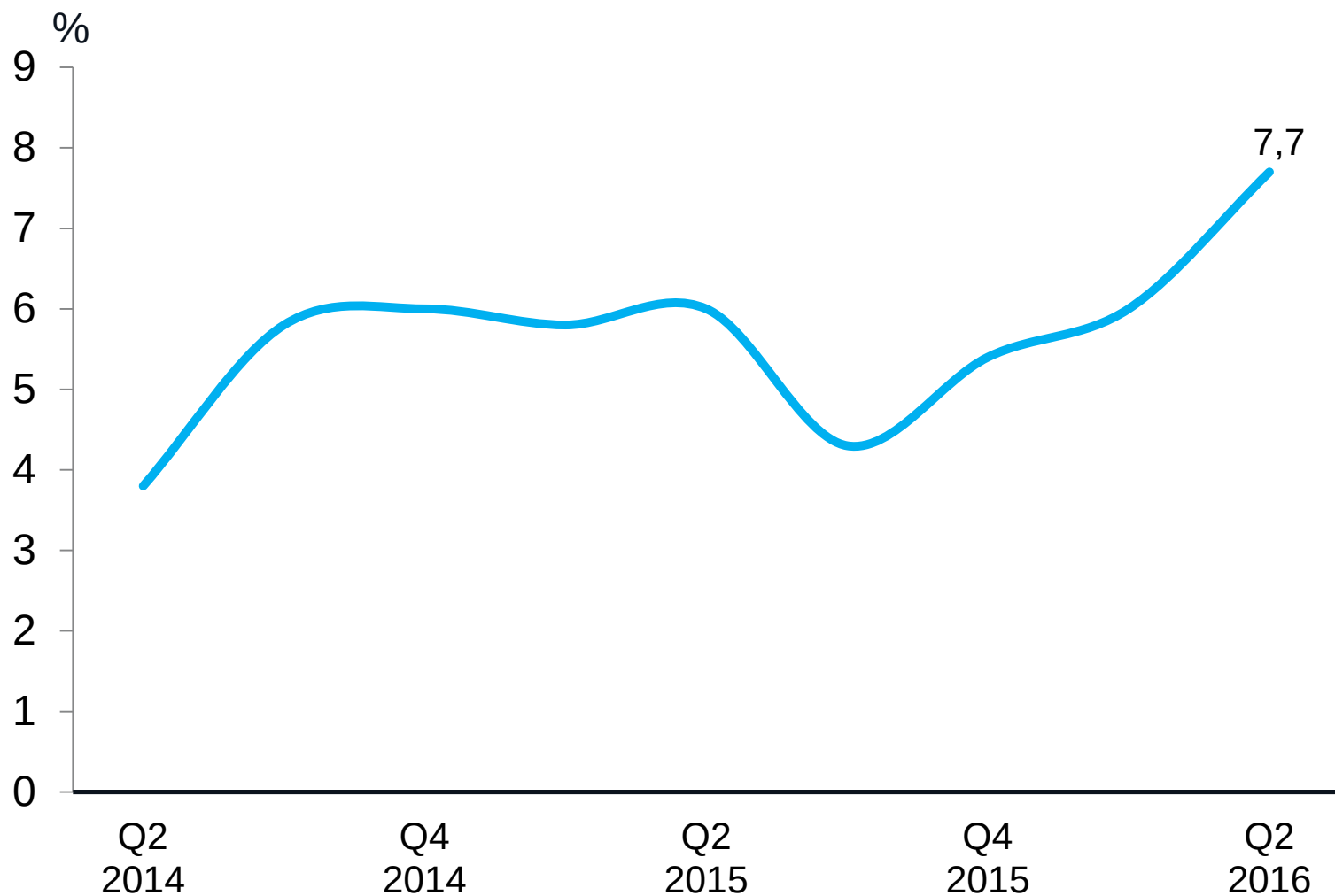
Förbättrad uthyrningsgrad



Fortsatt positiv nettouthyrning



Stark prisförändring vid återköp



Rullande 12 mån

VASAKRONAN



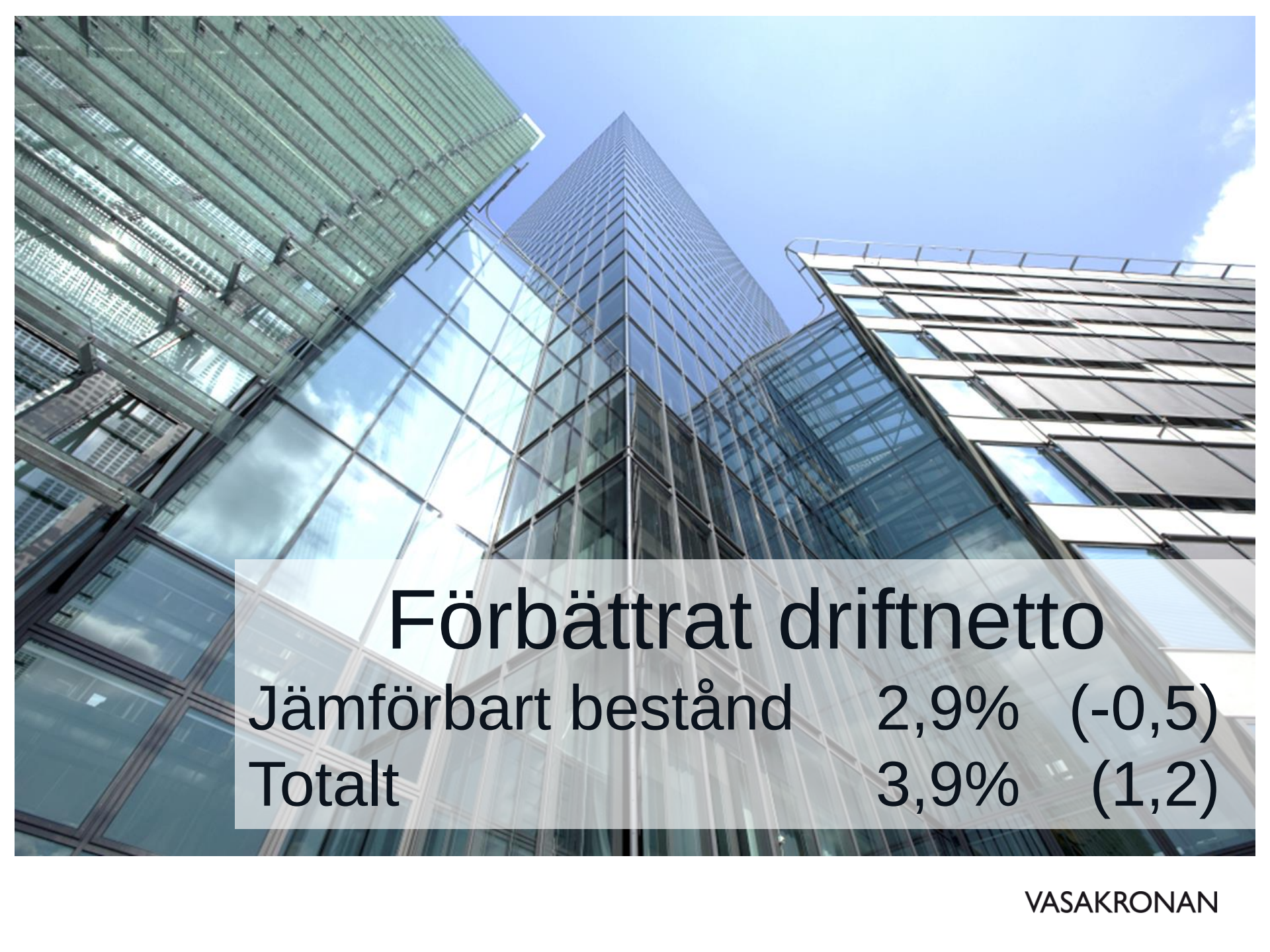
Högre hyresintäkter

Jämförbart bestånd	1,4%	(1,4)
Totalt	1,8%	(2,4)



Lägre fastighetskostnader

Jämförbart bestånd	-2,1%	(6,1)
Totalt	-2,9%	(5,3)



Förbättrat driftnetto

Jämförbart bestånd	2,9%	(-0,5)
Totalt	3,9%	(1,2)

Lägre snittränta förbättrar räntenettot

	2016	2015
Räntenetto jan-juni, mkr	-554	-581
Genomsnittlig lånevolym jan-juni, mkr	54 663	50 183
Snittränta jan-juni, %	1,9	2,3

Genomsnittlig ränta 30 juni 2,0 % (2,0)



Periodens resultat i sammandrag

Mkr	Jan-juni 2016	Jan-juni 2015	Förändring
Intäkter	3 058	3 003	55
Kostnader	-882	-908	26
Driftnetto	2 176	2 095	81
Räntenetto	-554	-581	27
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 578	1 469	109
Värdeförändring fastigheter	6 186	5 079	1 107
Värdeförändring derivat	-1 607	645	-2 252
Periodens resultat efter skatt	4 949	5 637	-688

Marknadsvärde per 2016-06-30

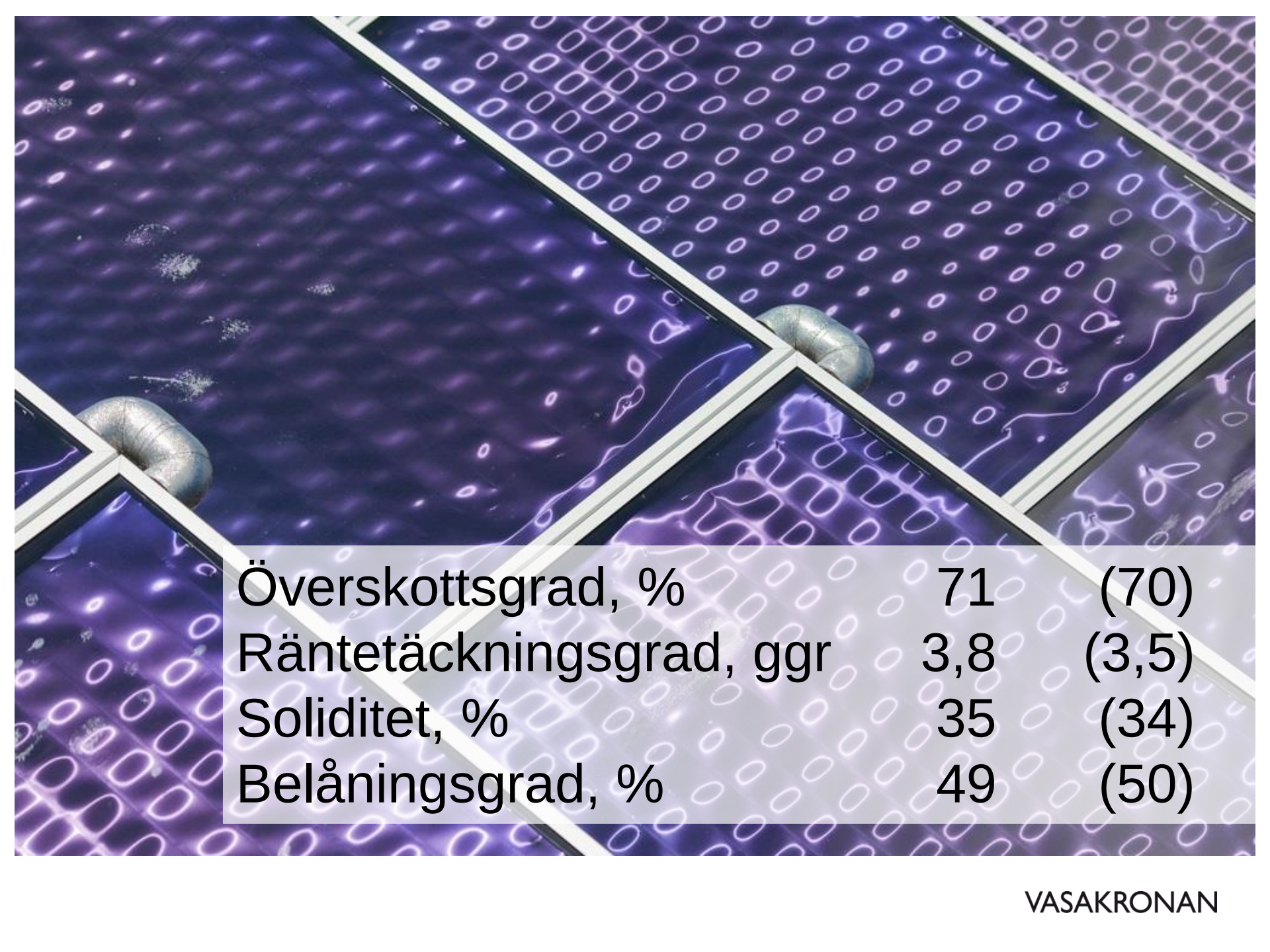
109

mdkr

Förändring av fastighetsvärdet

Mkr	2016	2015
Fastighetsvärde 1 januari	103 894	91 889
Investeringar	944	1 074
Förvärv	58	122
Försäljningar	-1 949	-116
Värdeförändring	6 186	5 079
Fastighetsvärde 30 juni	109 132	98 048





Överskottsgrad, %	71	(70)
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	(3,5)
Soliditet, %	35	(34)
Belåningsgrad, %	49	(50)

Sammanfattning

Högre uthyrningsgrad

93,6
%

Kraftig värdeförändring

6
%

Starkt resultat

5
mdkr

Finansiering

Låneportfölj



57
mdkr

VASAKRONAN

Första lånet med Nordiska investeringsbanken

13 May 2016

NIB finansierar LEED-certifierad fastighetsutveckling i Sverige

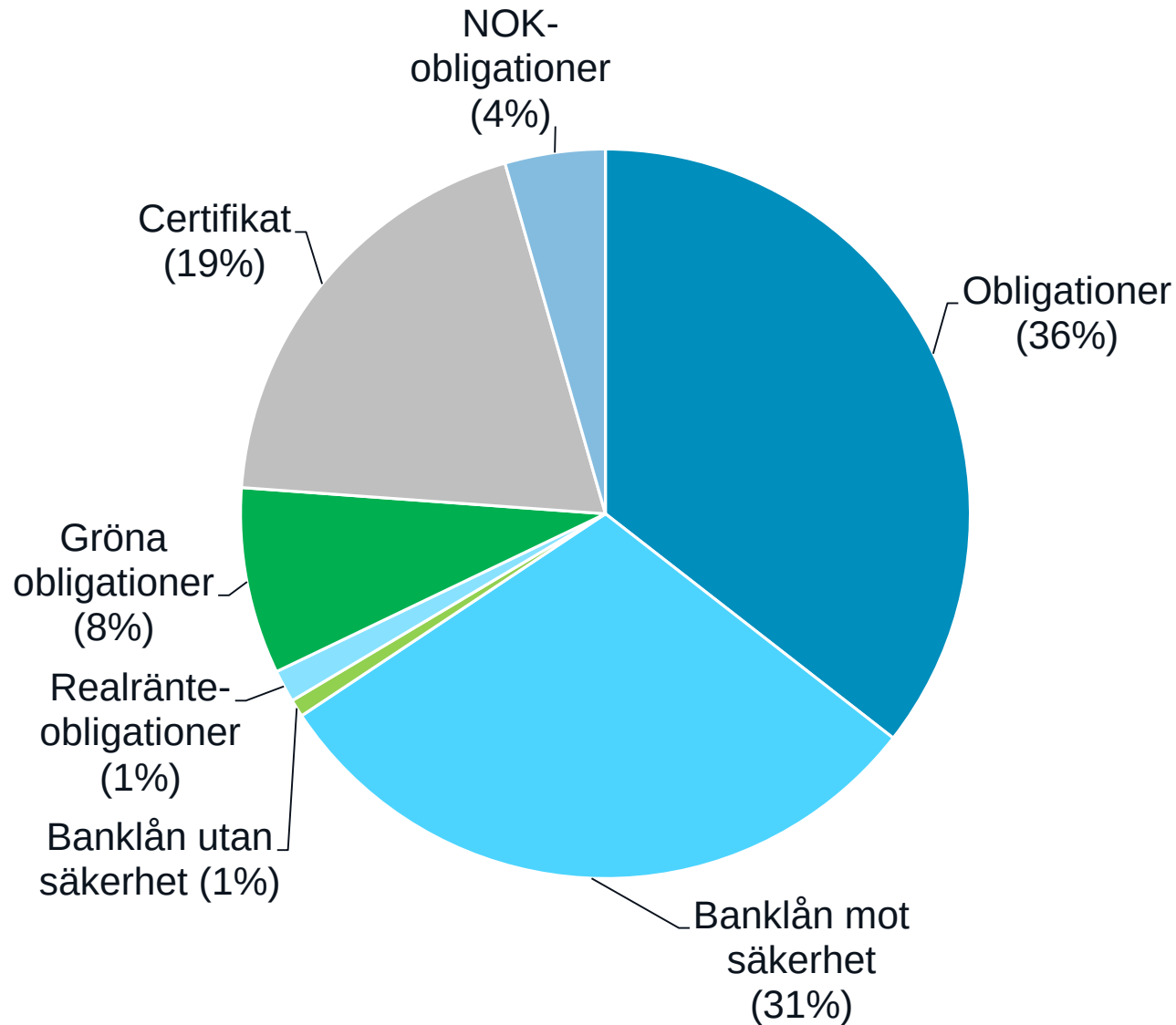
Published also in English



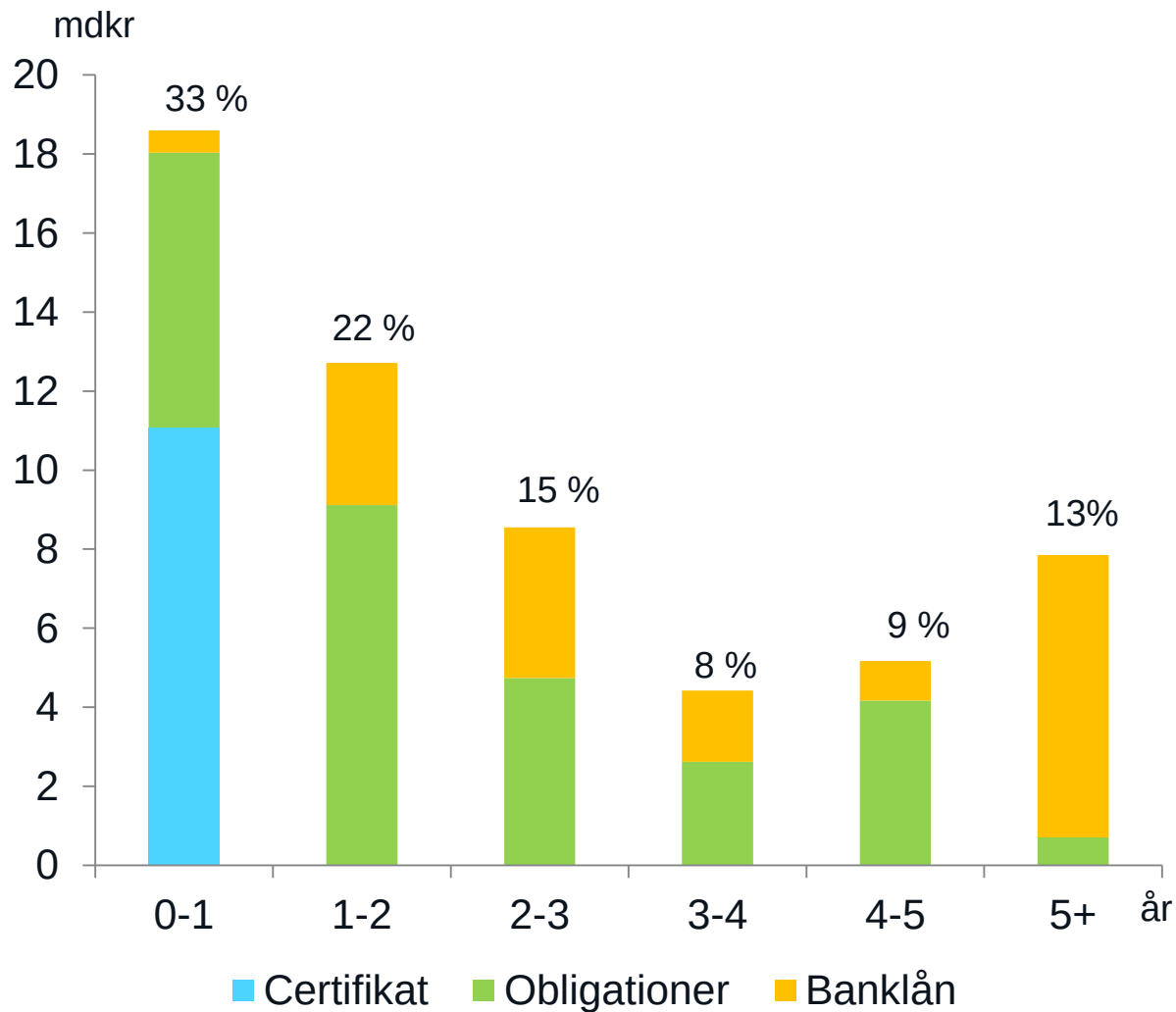
Hubben, Uppsala Science Park. Visualisation: Vasakronan AB.

NIB och det svenska fastighetsbolaget Vasakronan AB har tecknat ett långfristigt lån på sammanlagt 445 miljoner kronor (48 miljoner euro) för uppförande av resurseffektiva kontorshus i Stockholm och Uppsala.

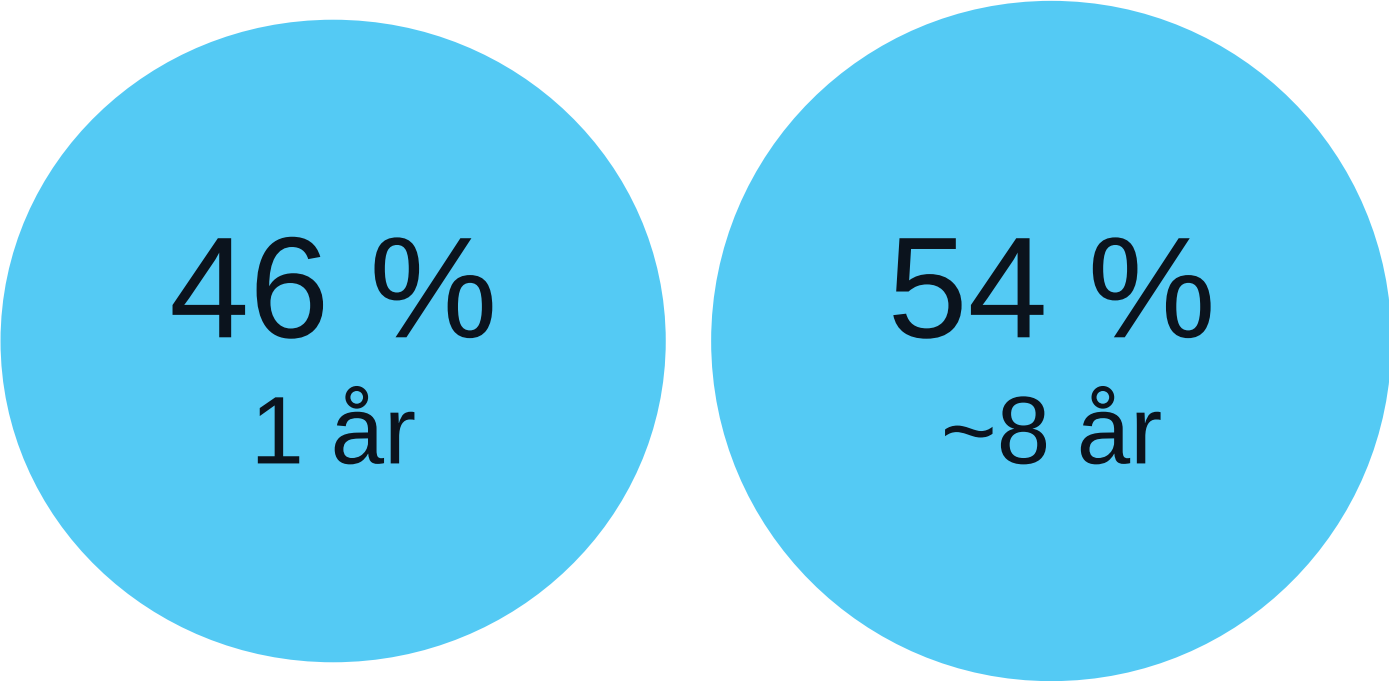
Ökad diversifiering i portföljen



Kapitalbindning 3,3 år



Räntebindning 4,2 år

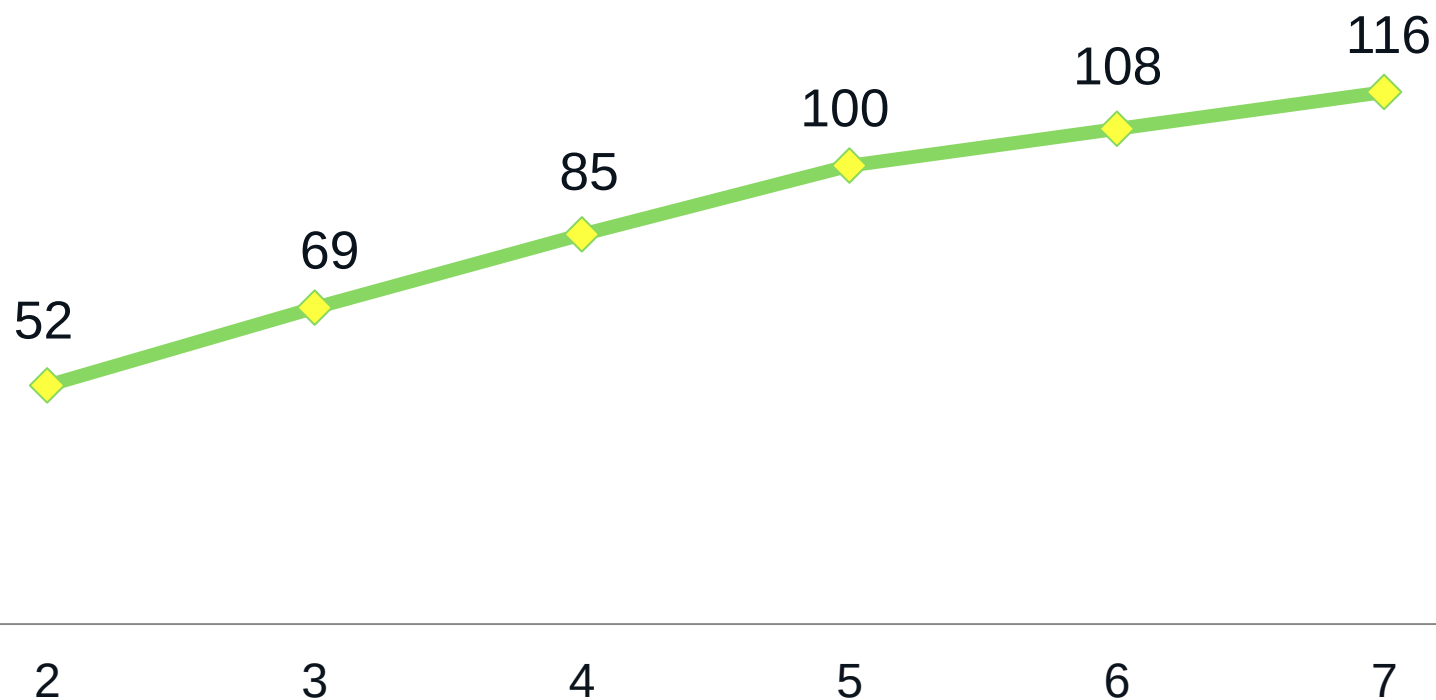


46 %
1 år

54 %
~8 år

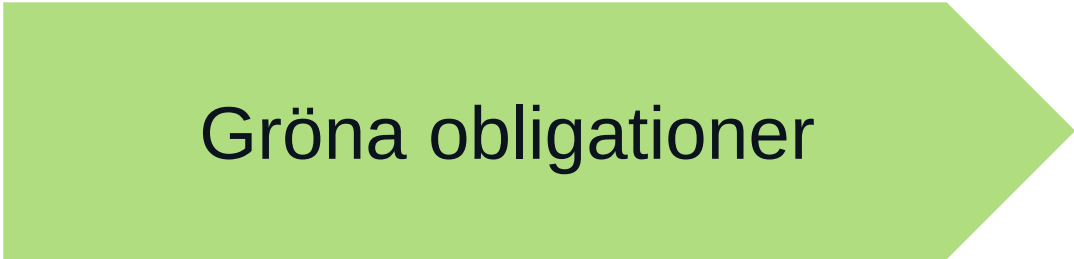
Vasakronans emissionskurva

Kreditmarginal (b.p)/år



VASAKRONAN

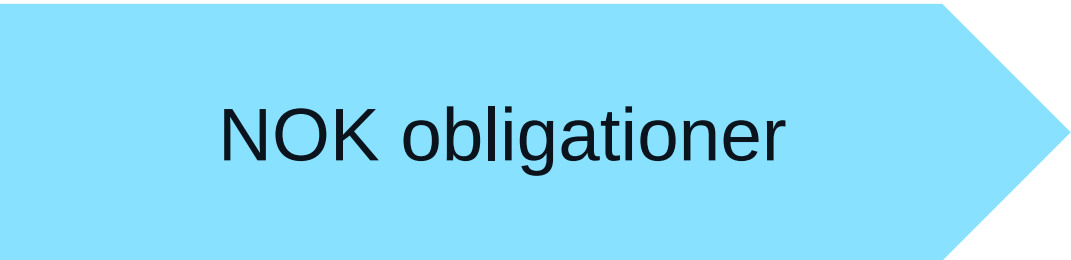
Finansiering 2016



Gröna obligationer



SEK obligationer



NOK obligationer



**Välkommen till
en bättre värld**

VASAKRONAN