

Sergelhuset



Sergels torg, fasader



Sergels torg, soltrappa



Hamngatan, Hamngatspalatset



Malmskillnadsgatan

VASAKRONAN

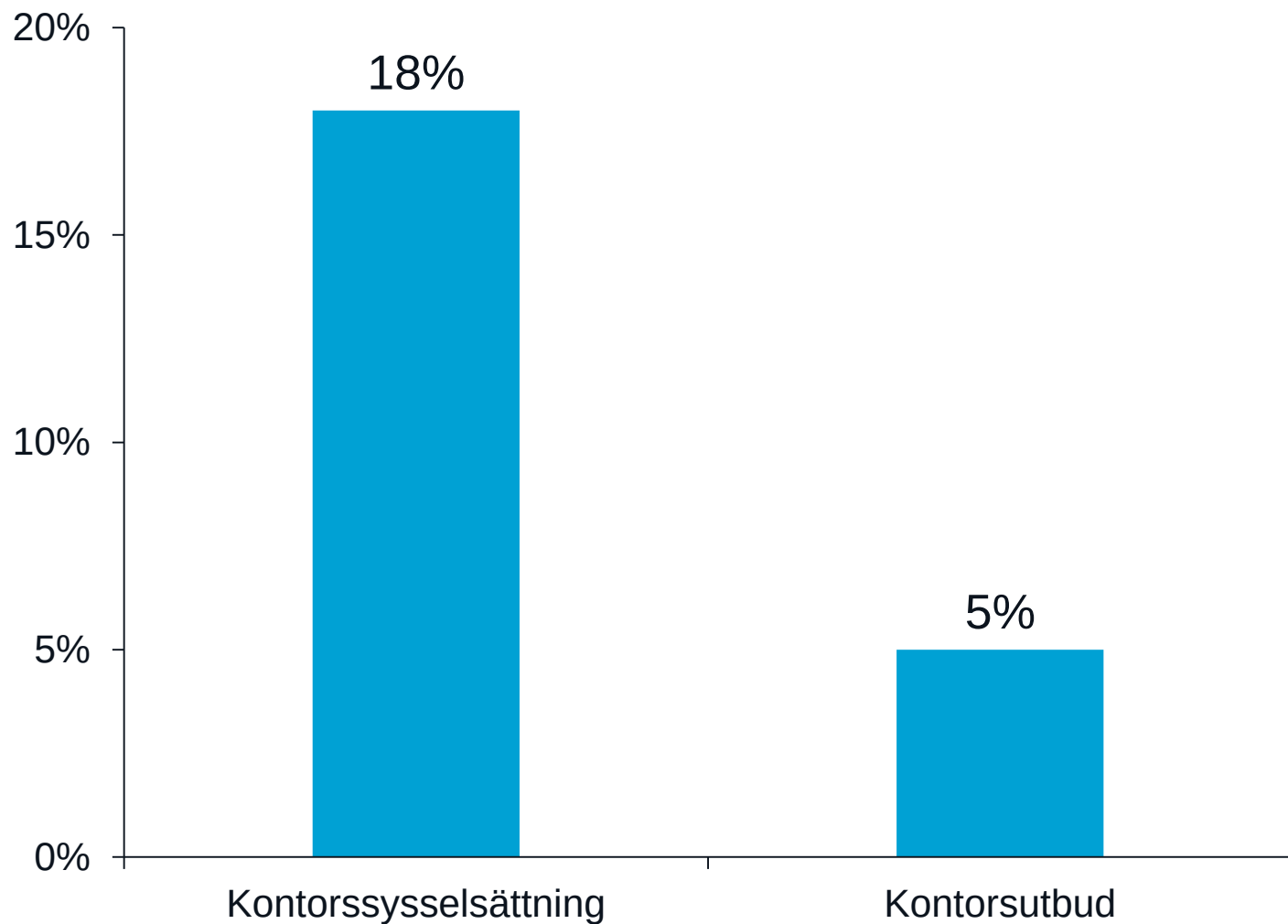


**Välkommen till
en bättre värld**

Kapitalmarknadspresentation Q2 2017

VASAKRONAN

Efterfrågan större än utbudet





VASAKRONAN



Platinan, Göteborg



Hubben, Uppsala Science Park



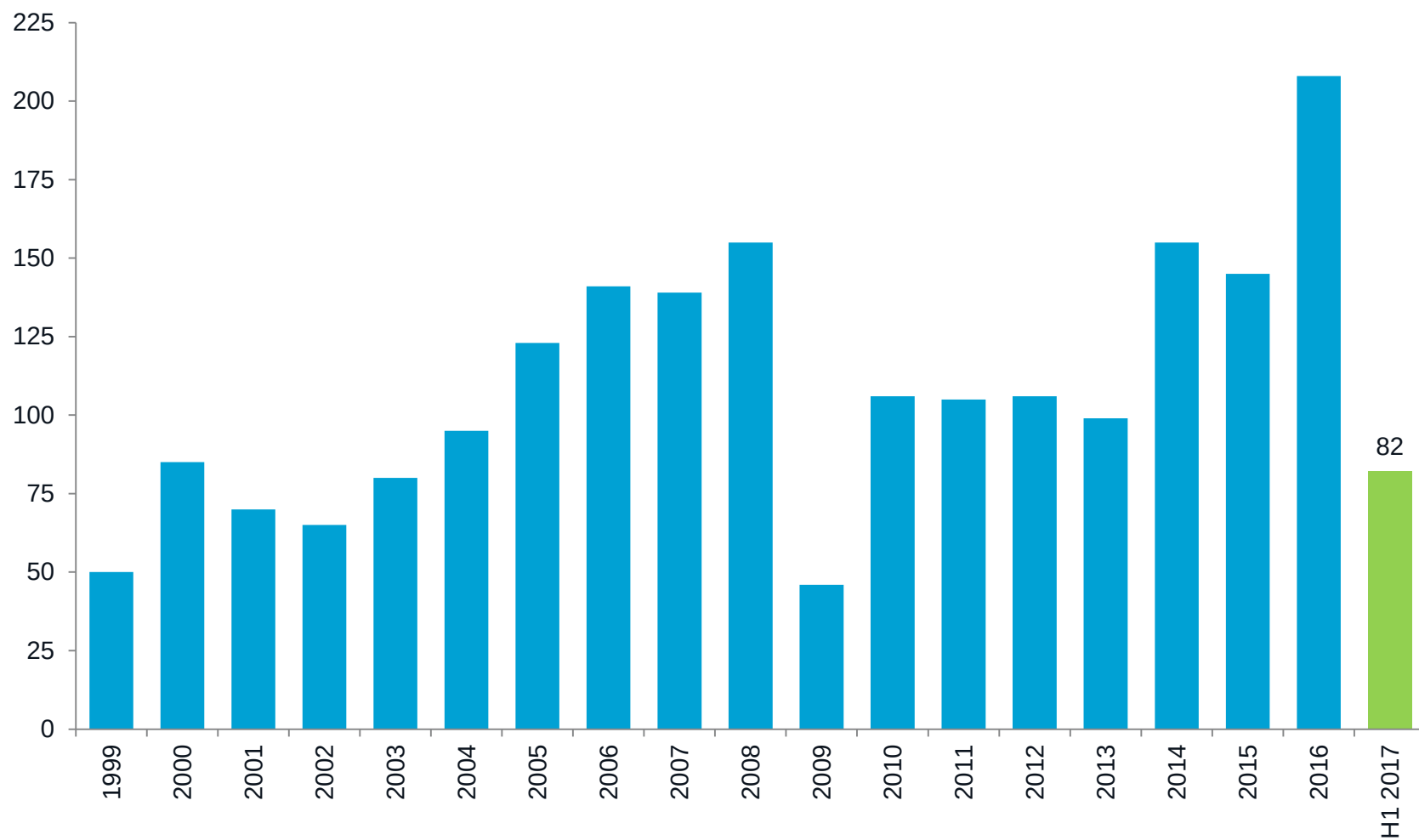
Celsius, Uppsala Science Park



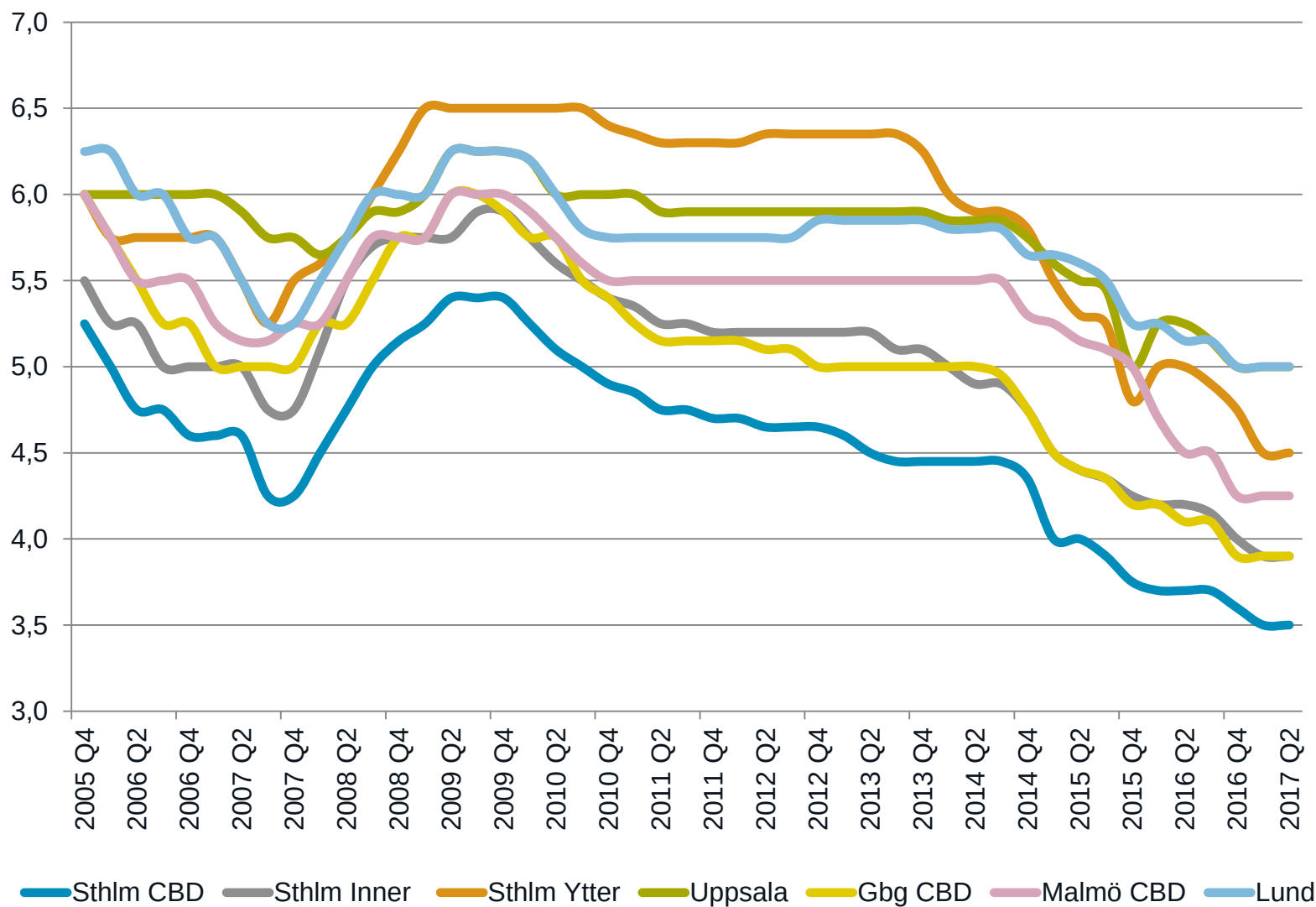
Priorn, Malmö

VASAKRONAN

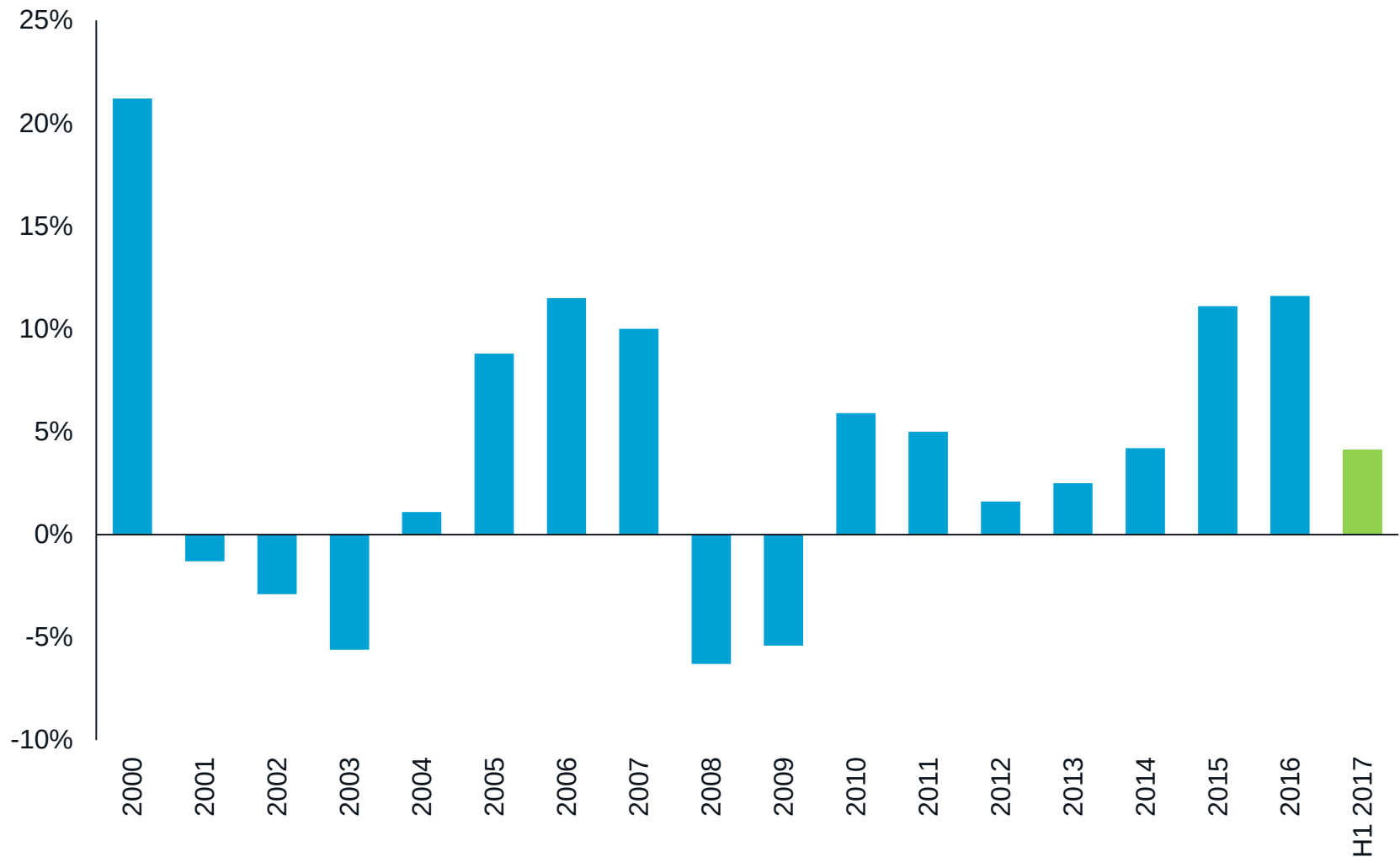
Fortsatt hög omsättning på transaktionsmarknaden



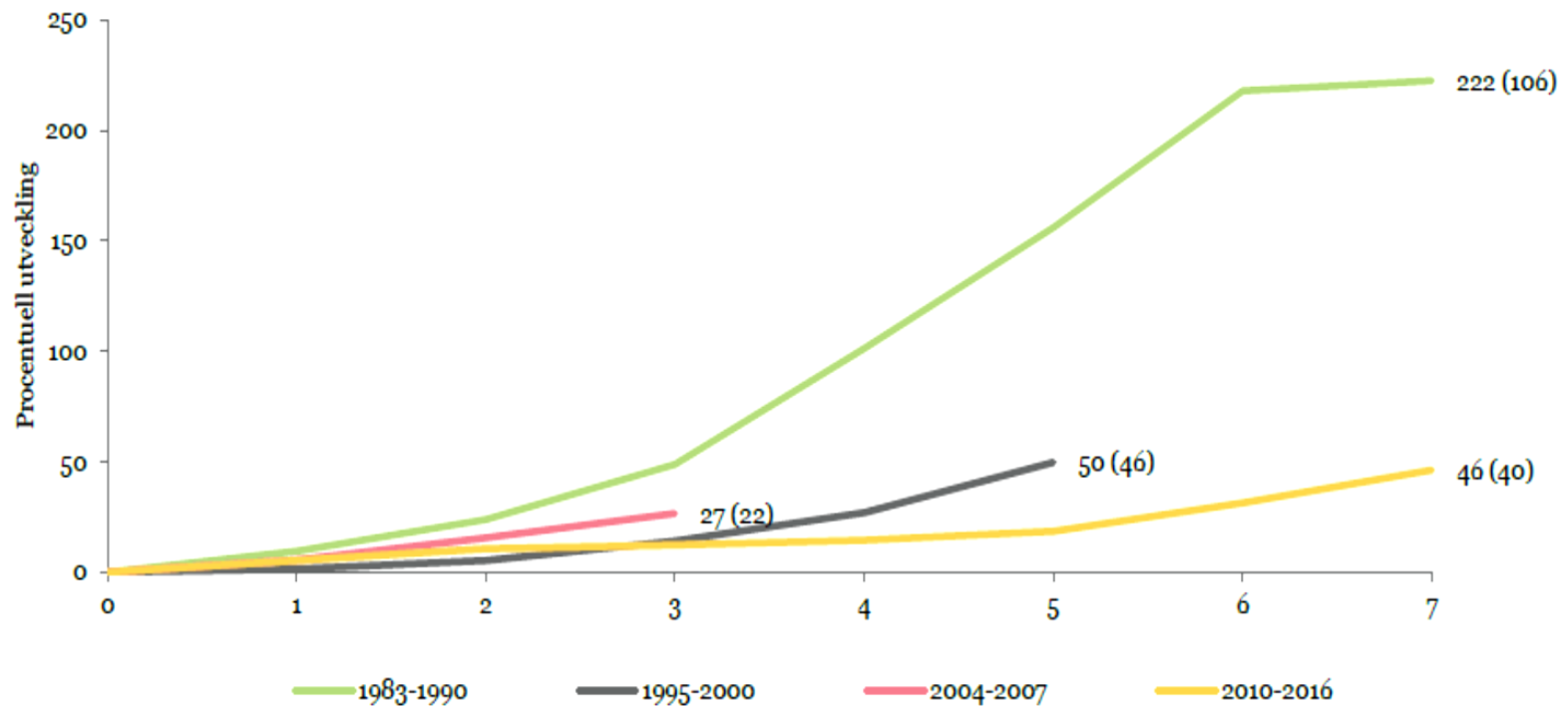
Rekordlåga avkastningskrav



Åtta år av positiv värdeutveckling

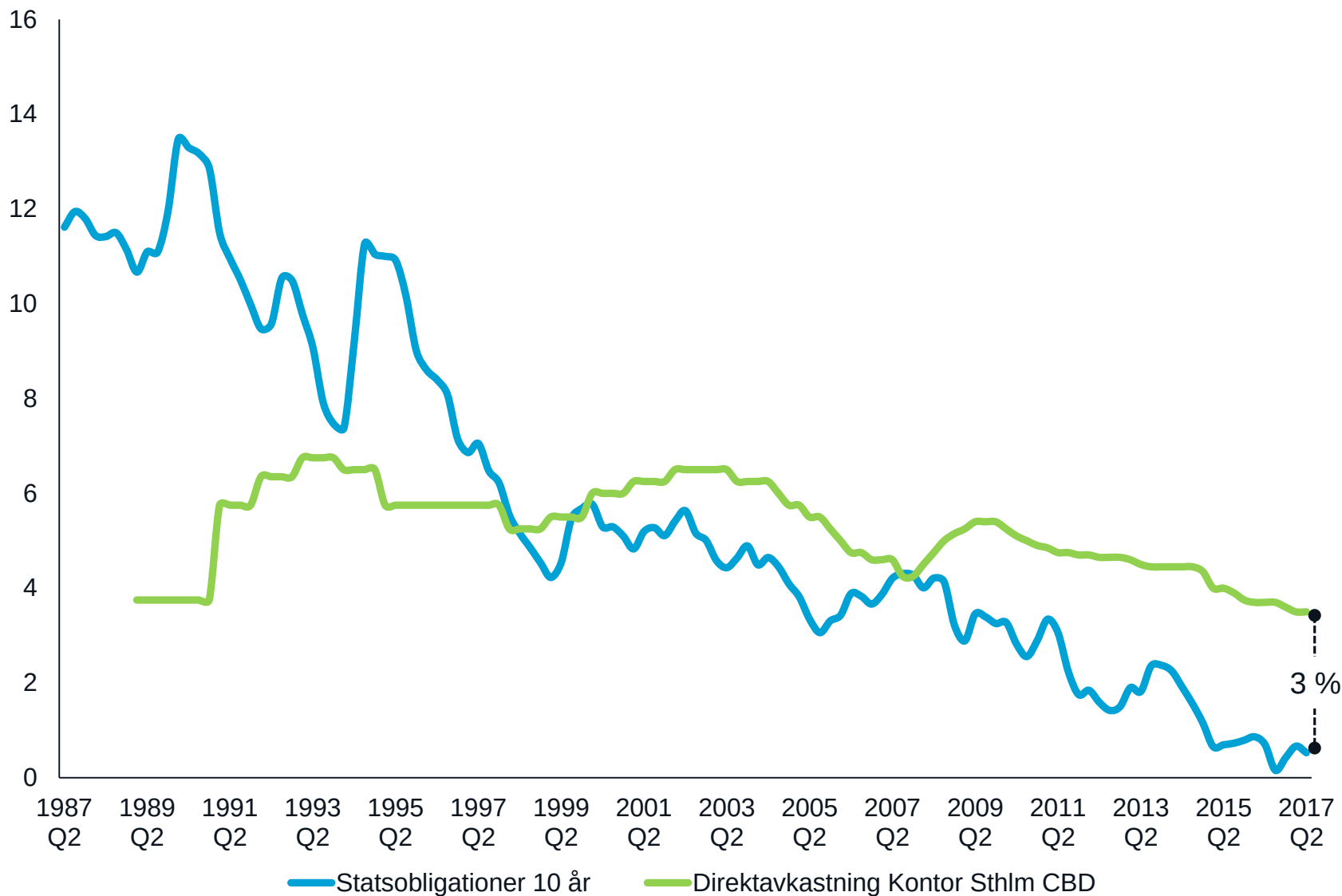


Lång tid med värdeuppgång

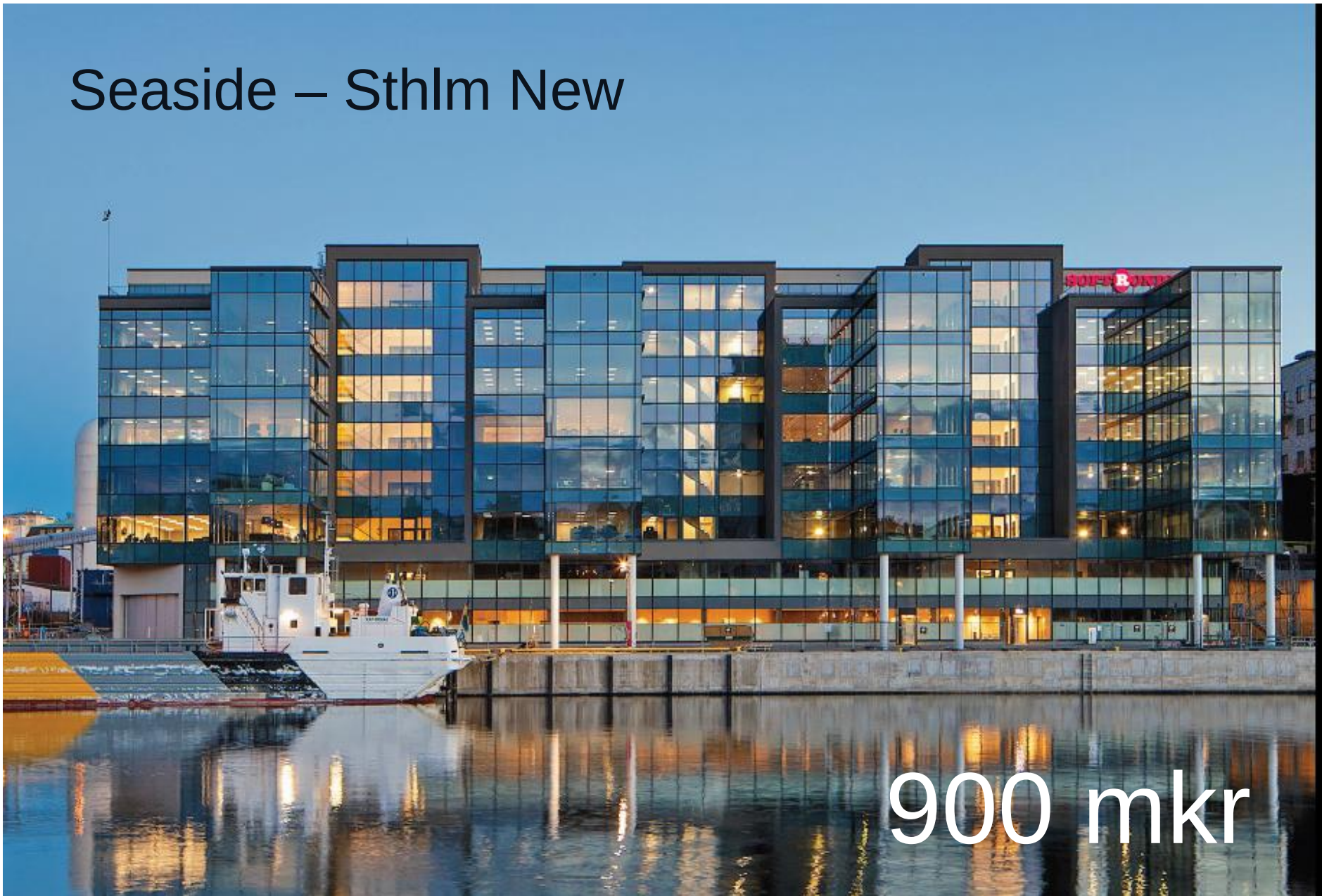


Historisk värdeutveckling för Kontor, Sverige per sammanhängande uppgång (siffran i parantes är justerad för inflation, KPI)

Rekordstort yield-gap



Seaside – Sthlm New



900 mkr

VASAKRONAN

Kungshörnet - Uppsala

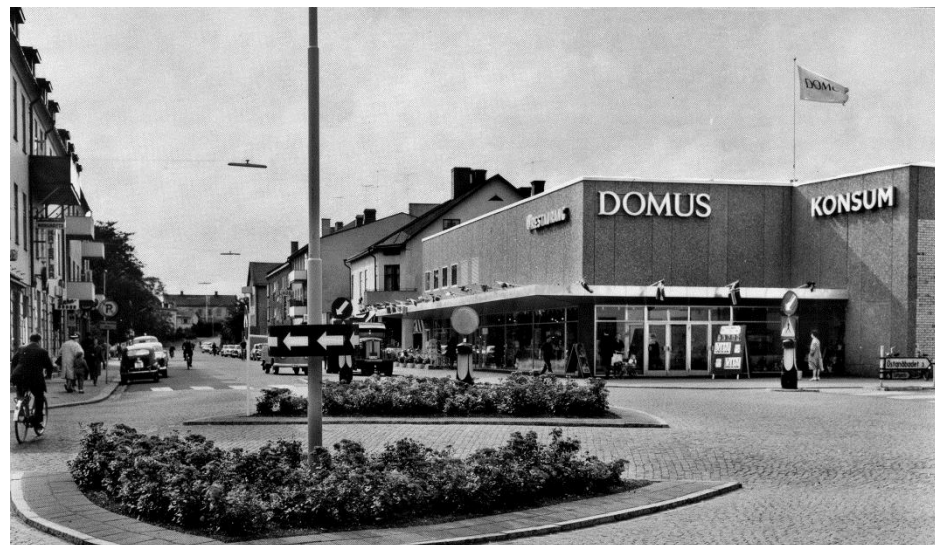


285 mkr

VASAKRONAN



Mary Jakobssons mjölkaffär Uppsala 1944



Domus Vetlanda 1965



Valbo köpcentrum 1970



Gallerian Hamngatan 1976

Cityhandel



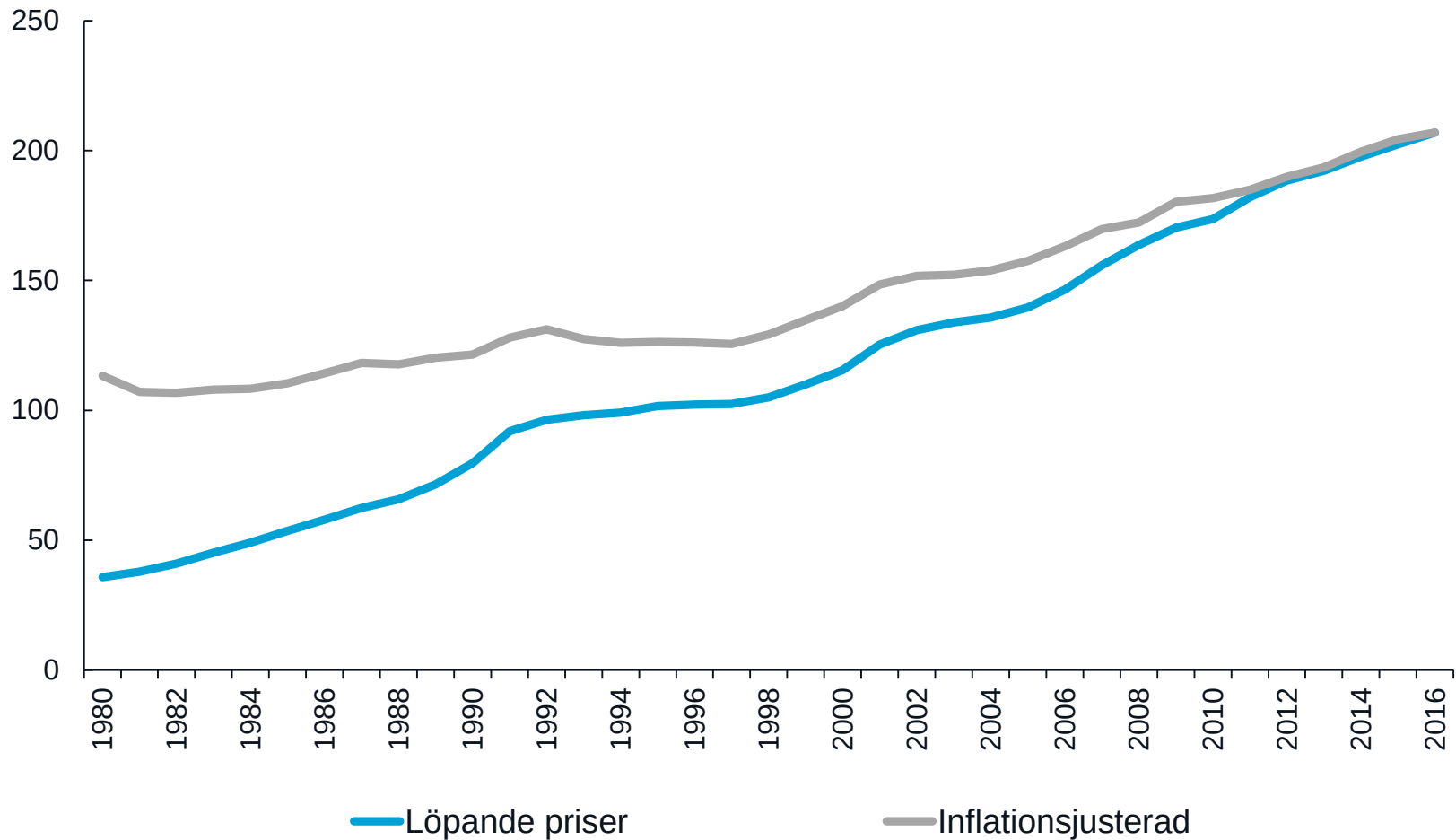
Köpcentrum



Externhandel



Kraftigt ökad disponibel inkomst



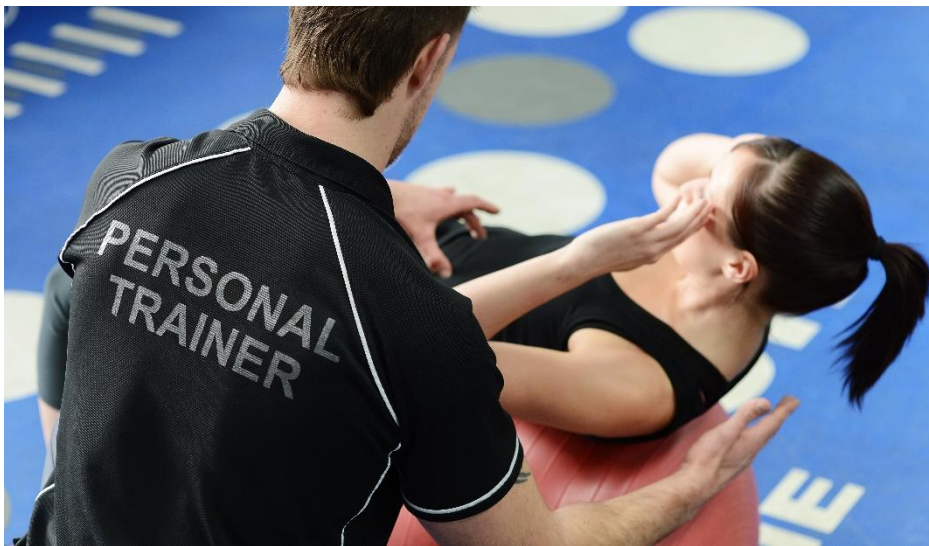
Per capita beräknat utifrån hela Sveriges folkmängd som bas.



Resor



Restaurangbesök



Hälsa



Heminredning

VASAKRONAN



VASAKRONAN



VASAKRONAN

Sammanfattning

Stark kontorshyresmarknad

Strukturförändring inom handel

Fortsatt kvalitetsväxling

Delårsrapport

VASAKRONAN

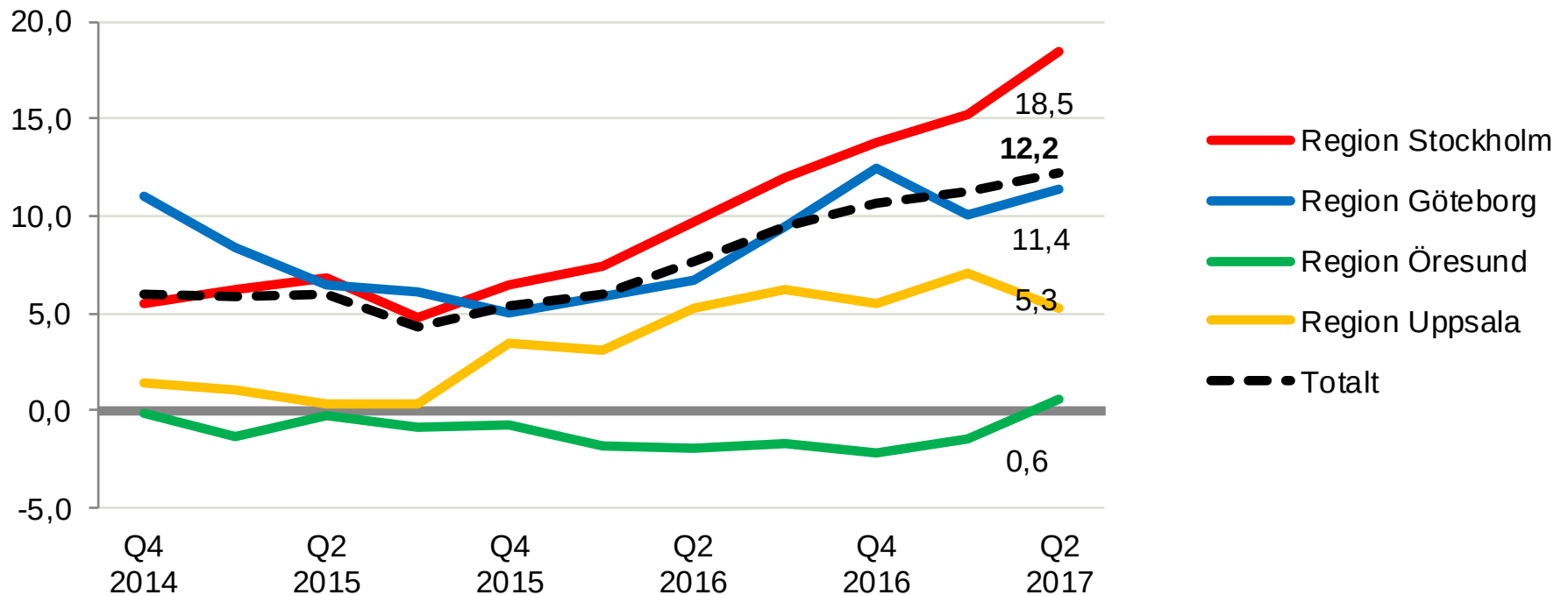


5,3

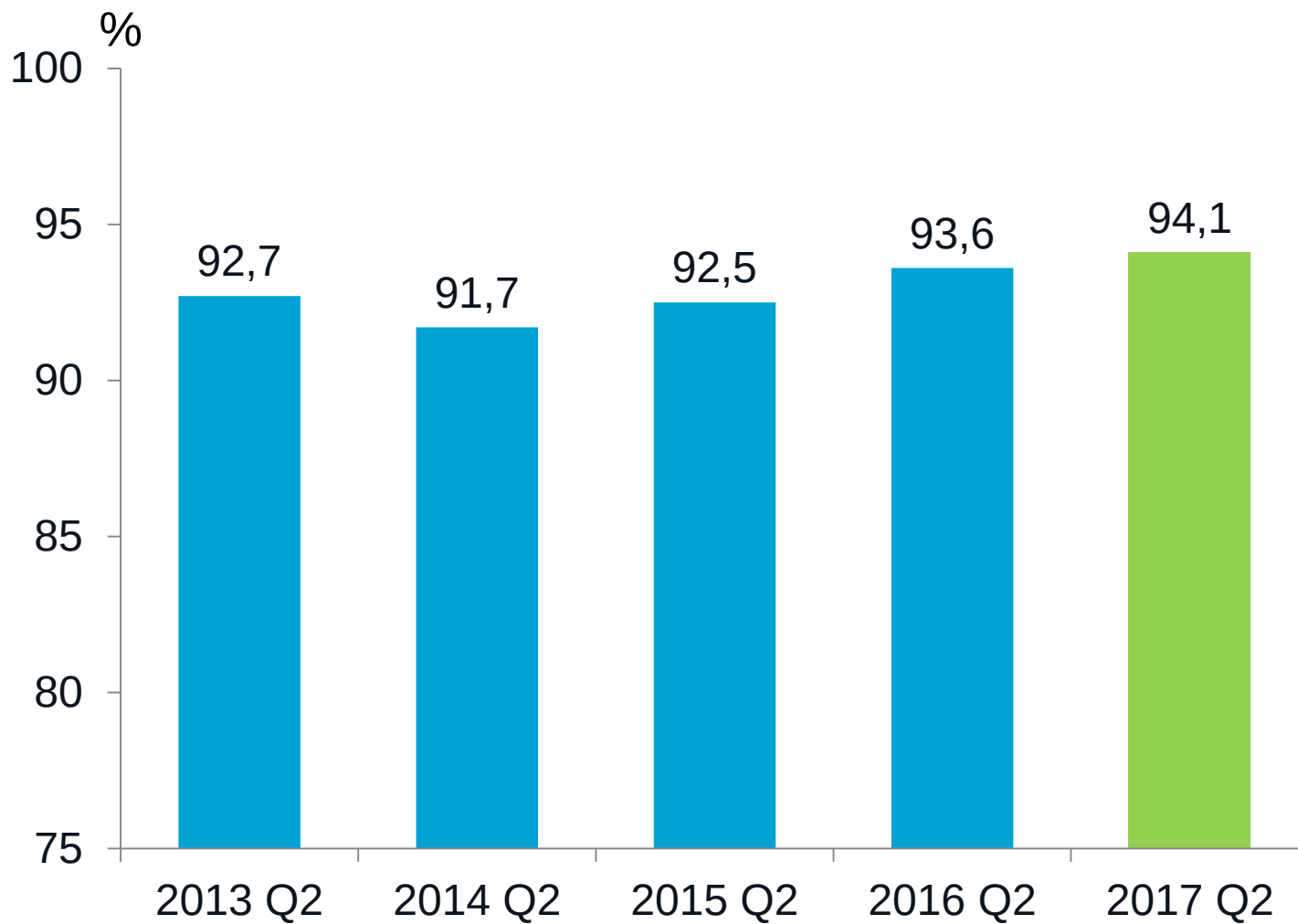
Mdkr

Fortsatt stark prisförändring vid återköp

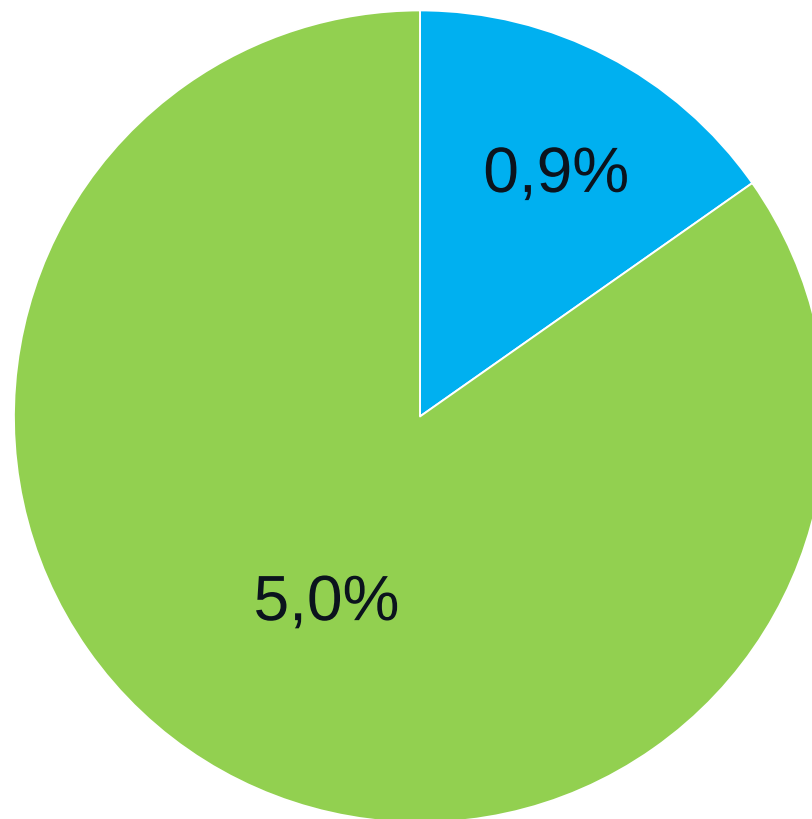
Prisförändring R12



Stigande uthyrningsgrad



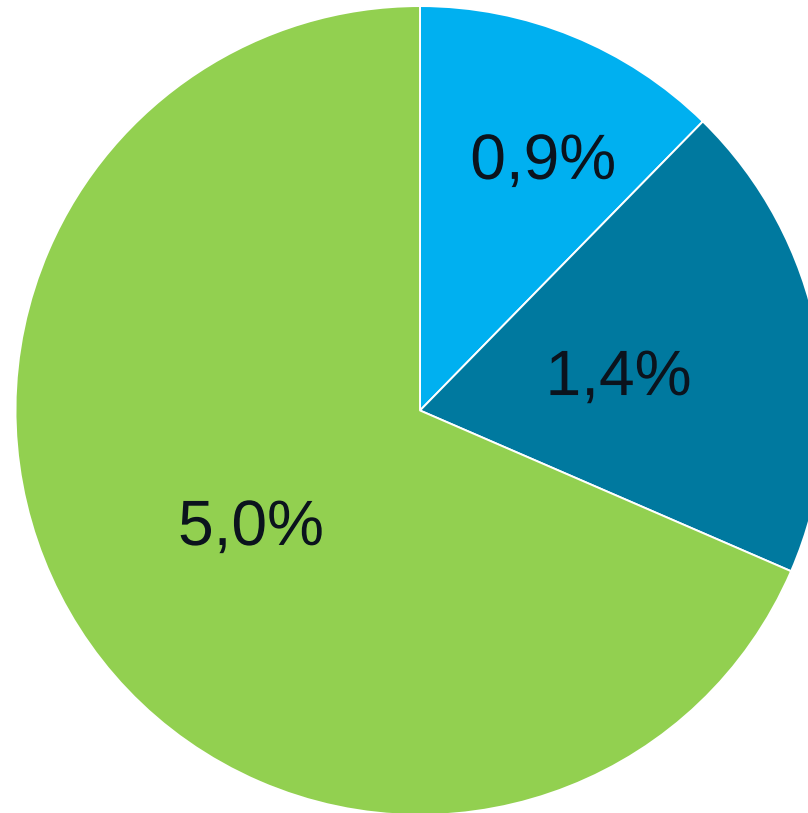
Fördelning av vakansen



■ Projekt ■ Förvaltning

Uthyrningsgrad: 94,1%

Projektstart för Sergelhuset påverkar



■ Projekt ■ SEB ■ Förvaltning

Uthyrningsgrad: 92,7



Högre hyresintäkter

Jämförbart bestånd	5,7 %	(1,4)
Totalt	6,2 %	(1,8)



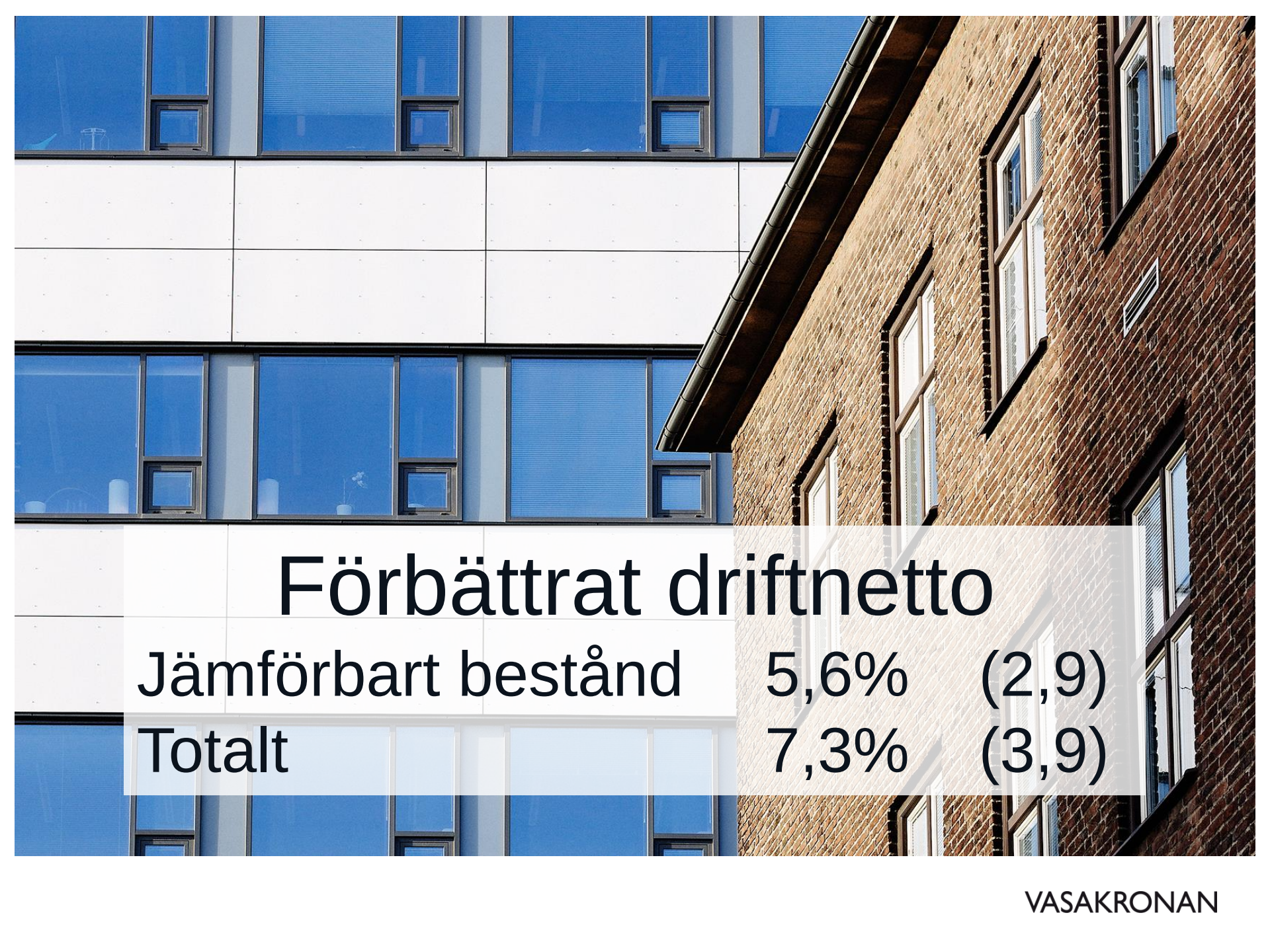
Högre fastighetskostnader

Jämförbart bestånd

6,0% (-2,1)

Totalt

3,6% (-2,9)



Förbättrat driftnetto

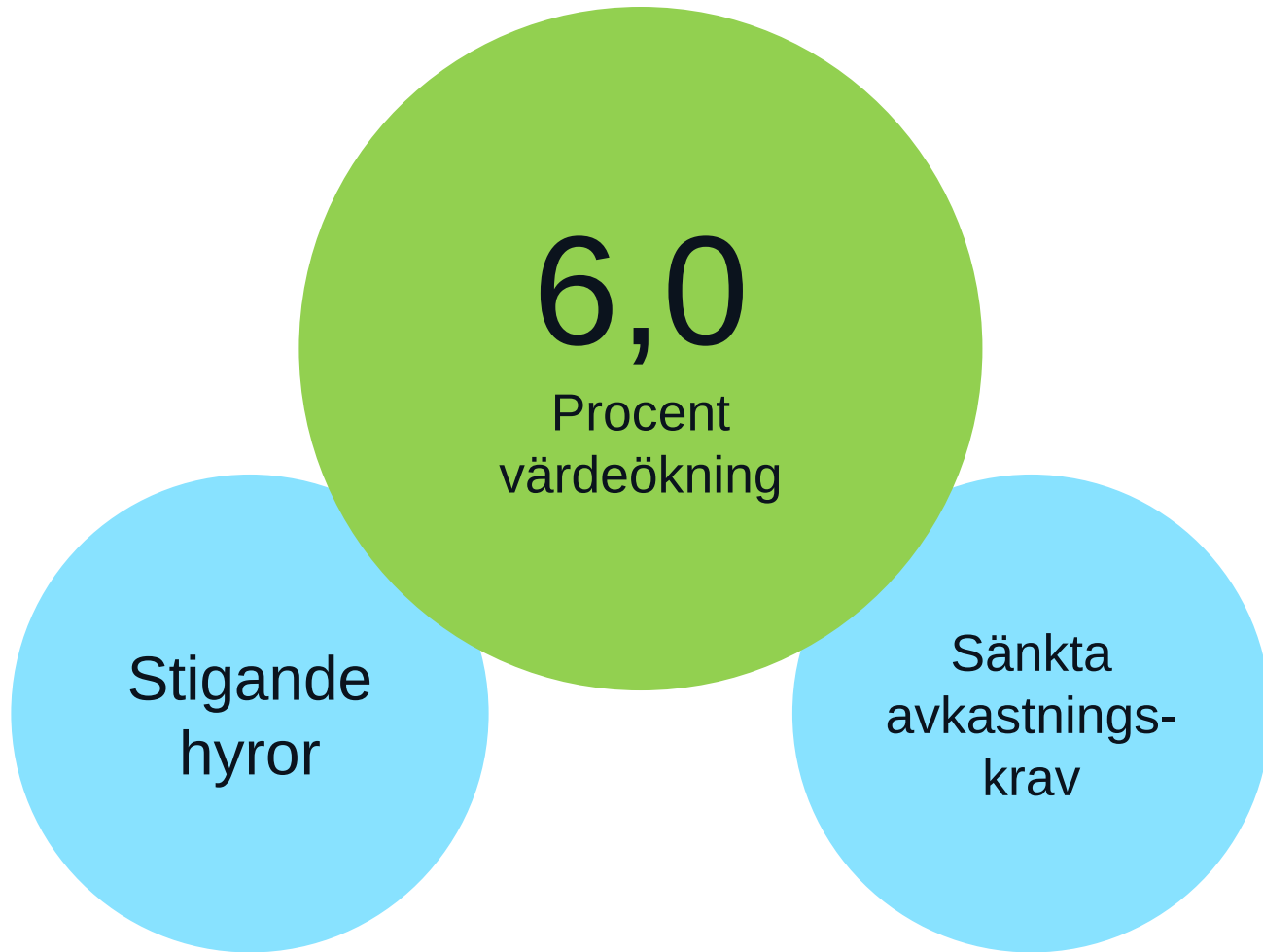
Jämförbart bestånd	5,6%	(2,9)
Totalt	7,3%	(3,9)

Förändring av fastighetsvärdet

Mkr	2017	2016
Fastighetsvärde 1 januari	115 922	103 894
Investeringar	1 090	944
Förvärv	0	58
Försäljningar	-315	-1 949
Värdeförändring	4 705	6 186
Fastighetsvärde 30 juni	121 403	109 132



Värdeutveckling Q2 2016



Värdeutveckling Q2 2017



Periodens resultat i sammandrag

Mkr	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016	Förändring
Intäkter	3 246	3 058	188
Kostnader	-915	-882	-33
Driftnetto	2 331	2 176	155
Räntenetto	-579	-554	-25
Resultat före värde- förändringar och skatt	1 704	1 578	126
Värdeförändring fastigheter	4 705	6 186	-1 481
Värdeförändring derivat	403	-1 607	2 010
Periodens resultat efter skatt	5 321	4 949	372

Sammanfattning

Driftnettoförbättring

5,6
%

Positiv värdeförändring

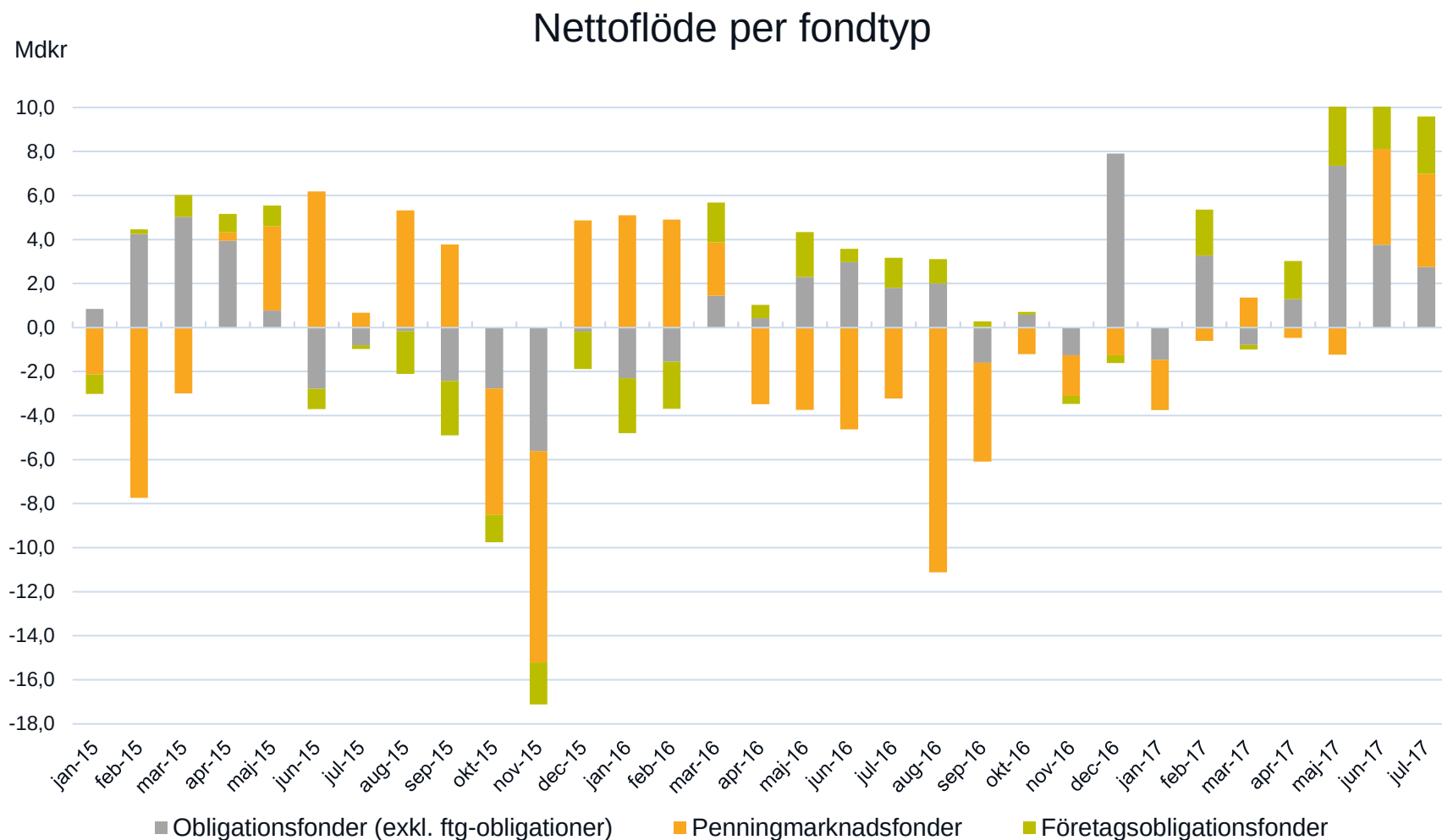
121
mdkr

Starkt resultat efter skatt

5,3
Mdkr

Finansiering

Stora inflöden i räntefonder



An aerial photograph of a modern, multi-story building with a prominent green roof. The building features a mix of white and dark grey facades. A large, circular green space is visible on the roof. The building is situated next to a parking lot filled with cars and a road with a few vehicles. In the background, there are trees and a body of water.

83%
Miljöcertifierade
fastigheter

VASAKRONAN

Miljöarbetet ger nya finansieringsmöjligheter

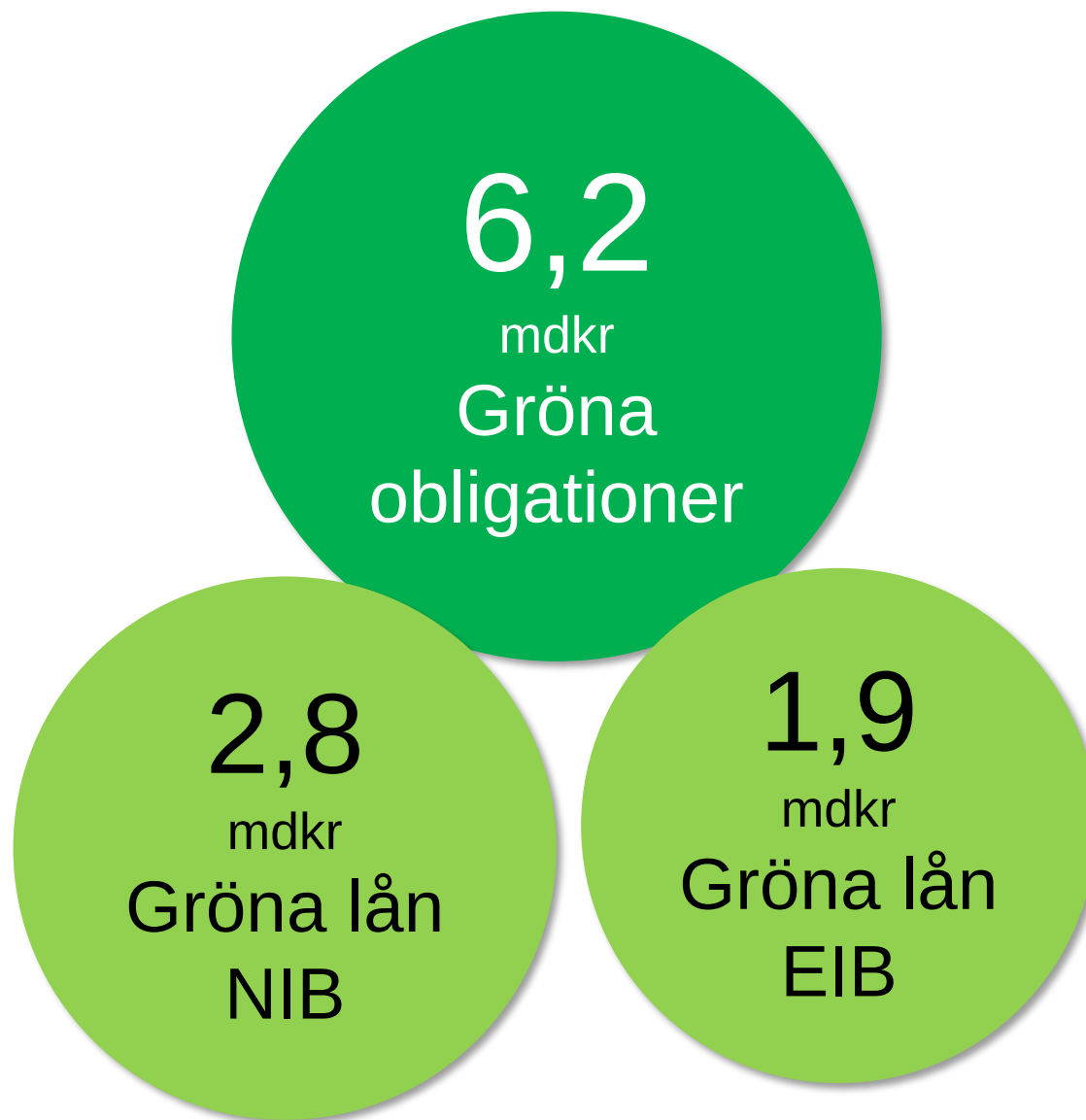


2,3 mdkr, 10 års löptid

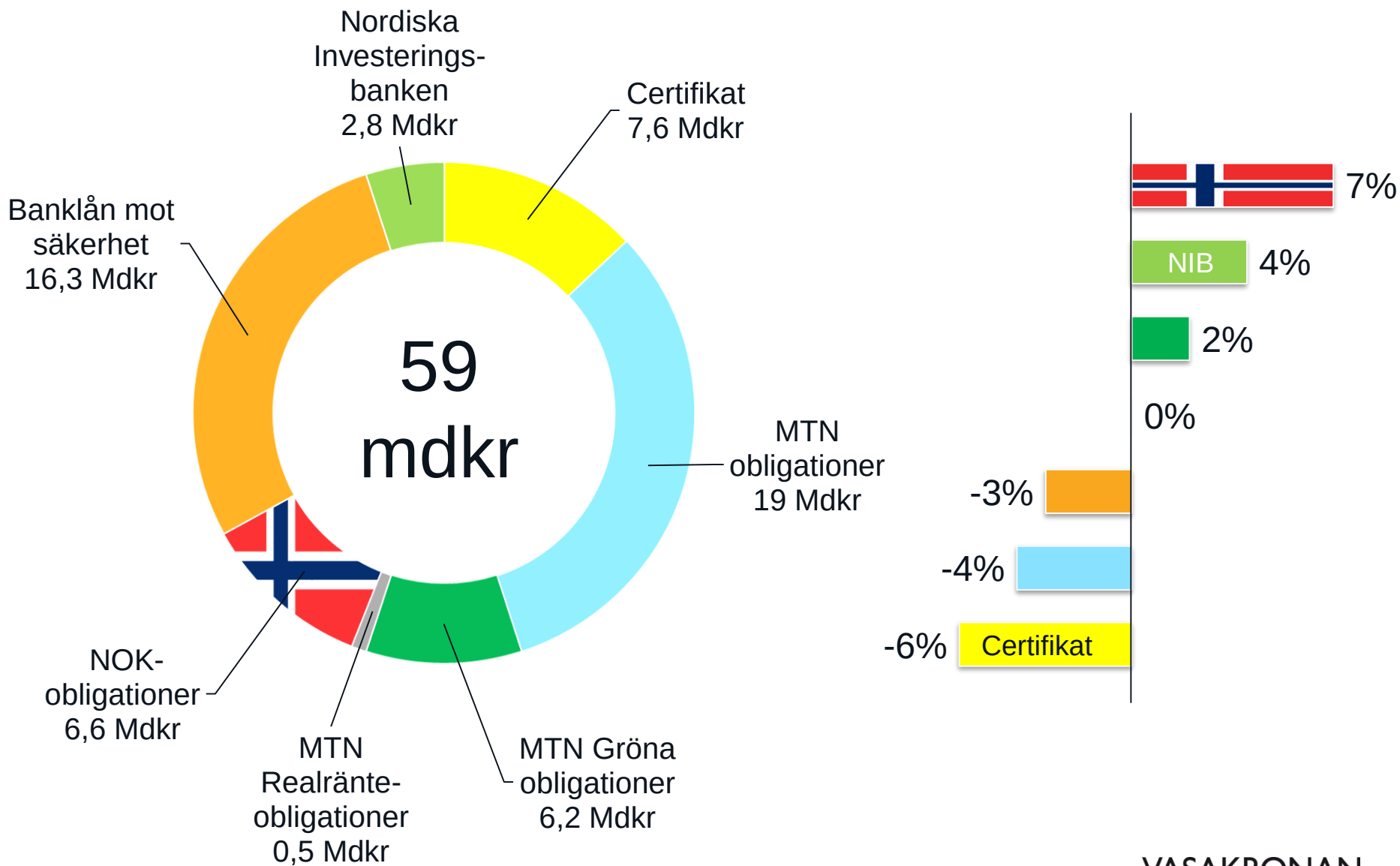


1,9 mdkr, 9 års löptid

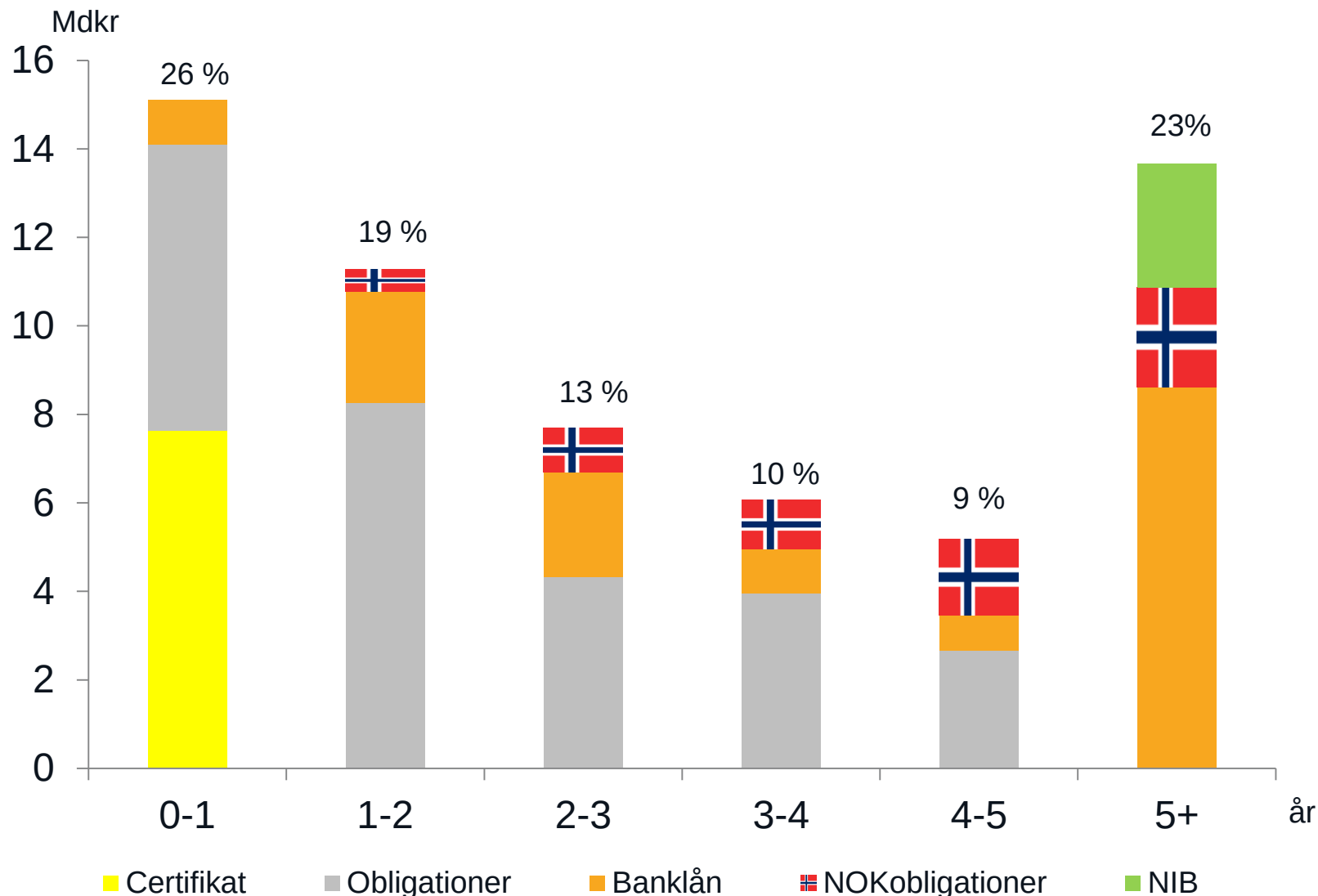
Fortsatt ökning av grön finansiering – 11 mdkr



God tillgång till finansiering



Ökad kapitalbindning till 3,8 år (3,3)



Räntebindning 4,1 år (4,2)

43 %
0-1 år

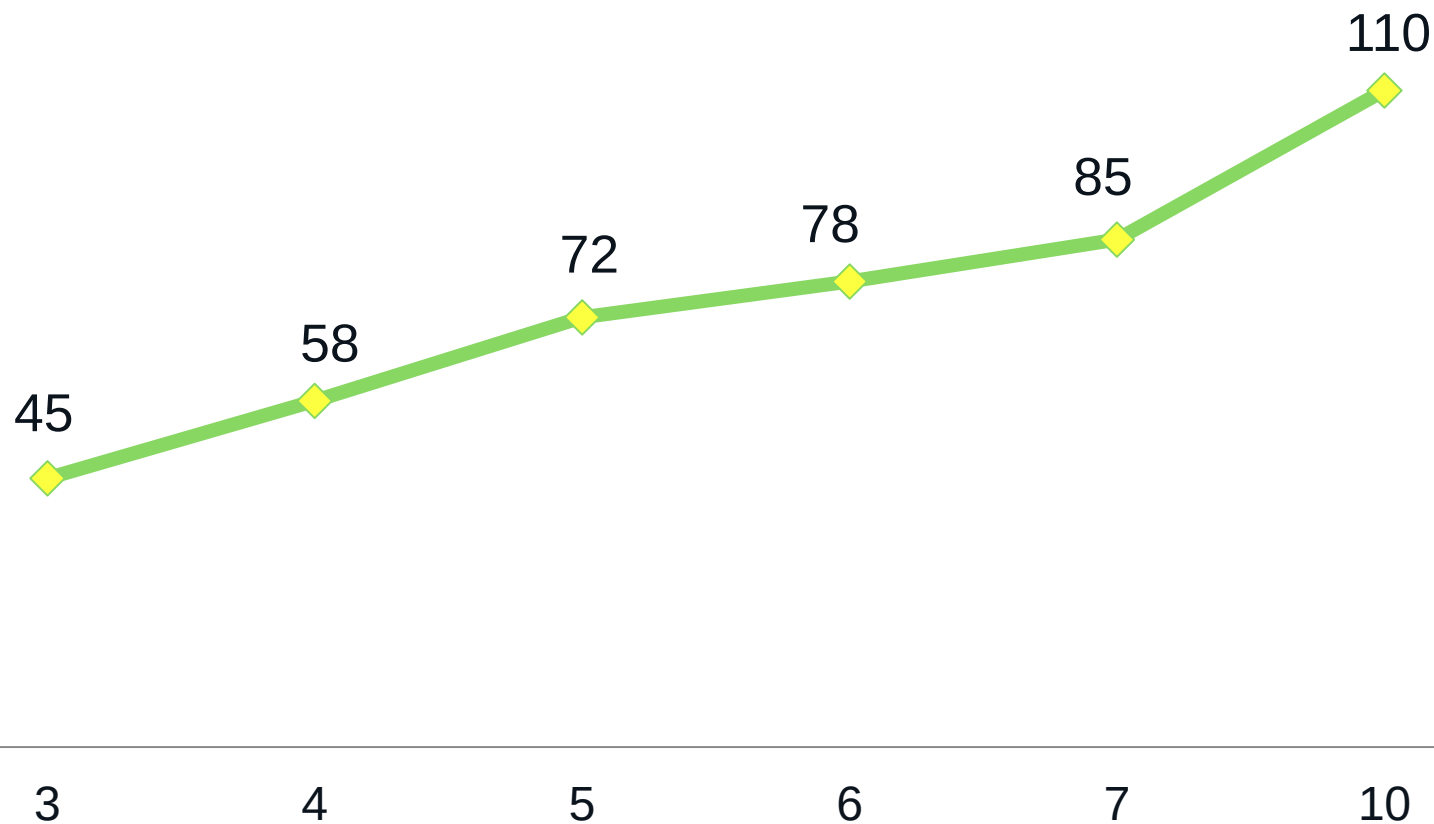
18 %
1-5 år

27 %
5-10 år

12 %
10-15 år

Vasakronans emissionskurva

Kreditmarginal (b.p)/år



VASAKRONAN

Sammanfattning

Begränsat nyupplåningsbehov

Fortsatt förlängning av
kapitalbindning

God tillgång till finansiering



**Välkommen till
en bättre värld**

VASAKRONAN