



Vasakronan

Kapitalmarknadspresentation 7 februari 2023

Vasakronan



2022

Ett omvälvande år
för många



Hyresintäkter

+10%

Driftöverskott

+8%

Nettouthyrning
mkr

+279

Vasakronan i korthet

Fastighetsvärde

188 mdkr

Antal fastigheter

166

Uthyrningsgrad

91 %

Belåningsgrad

40 %

Kontrakterad hyra

8,6 mdkr

Miljöcertifiering

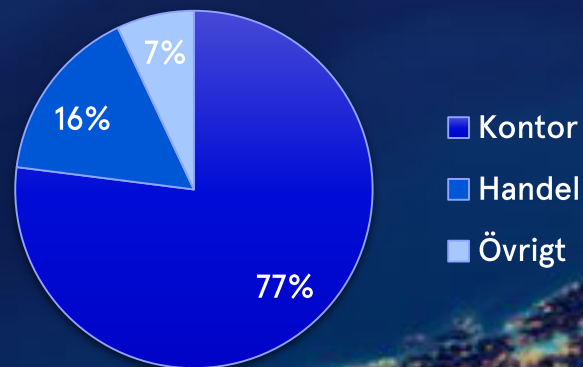
93 %

Genomsnittlig
kontraktslängd

3,7 år

Energi-
prestanda

75 kWh/kvm



Uppsala 8%

Stockholm 65%

Göteborg 18%

Malmö 9%

Vasakronan i världstoppen 2022

Förvaltningsfastigheter: 95 av 100 poäng. Projektutveckling: 100 av 100 poäng.



G R E S B

R E A L E S T A T E

sector leader 2022

Hållbara investeringar i marknader och områden som är attraktiva över tid

Marknader
med tillväxt

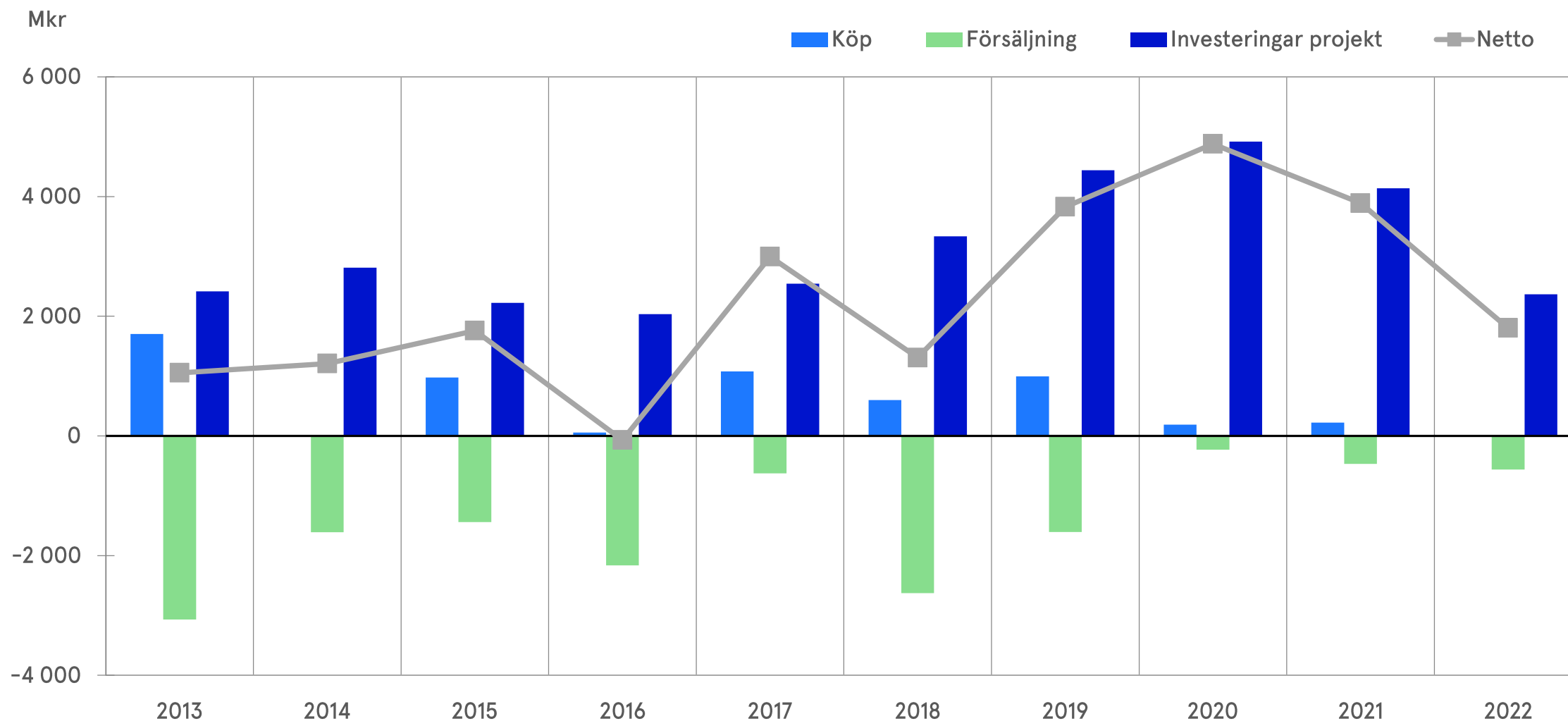
Attraktiva
områden

Arbetsplatser,
service och
handel

Aktiv
förvaltning

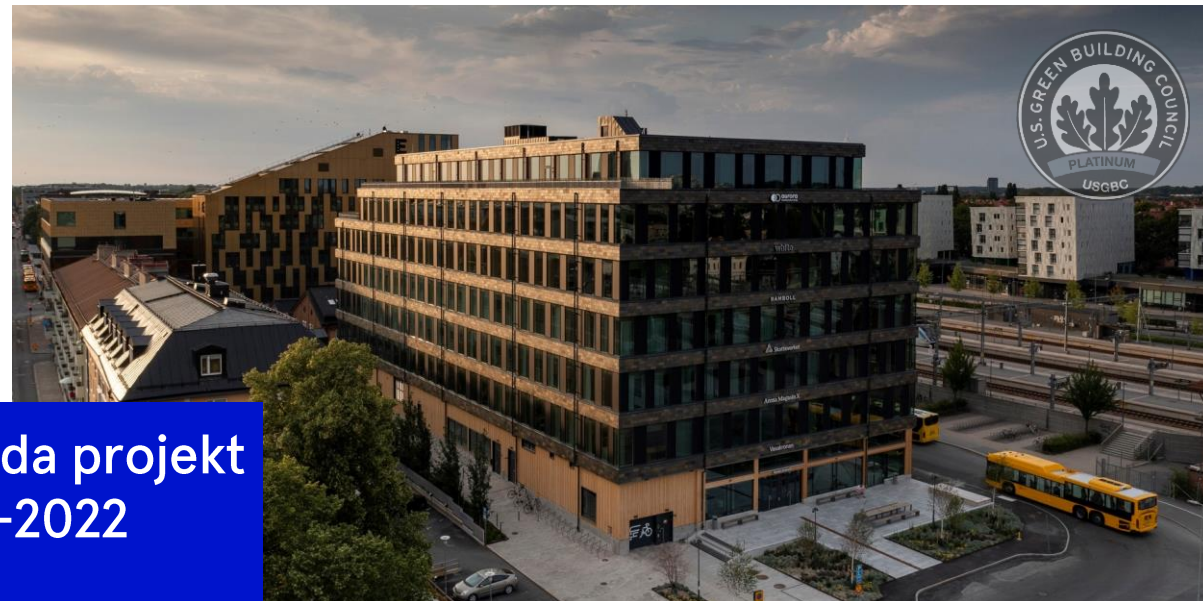
Transaktioner
och projekt-
utveckling

Investeringsstrategi med fokus på avkastning och kvalitet





Sundbyberg C : Nya Kronan

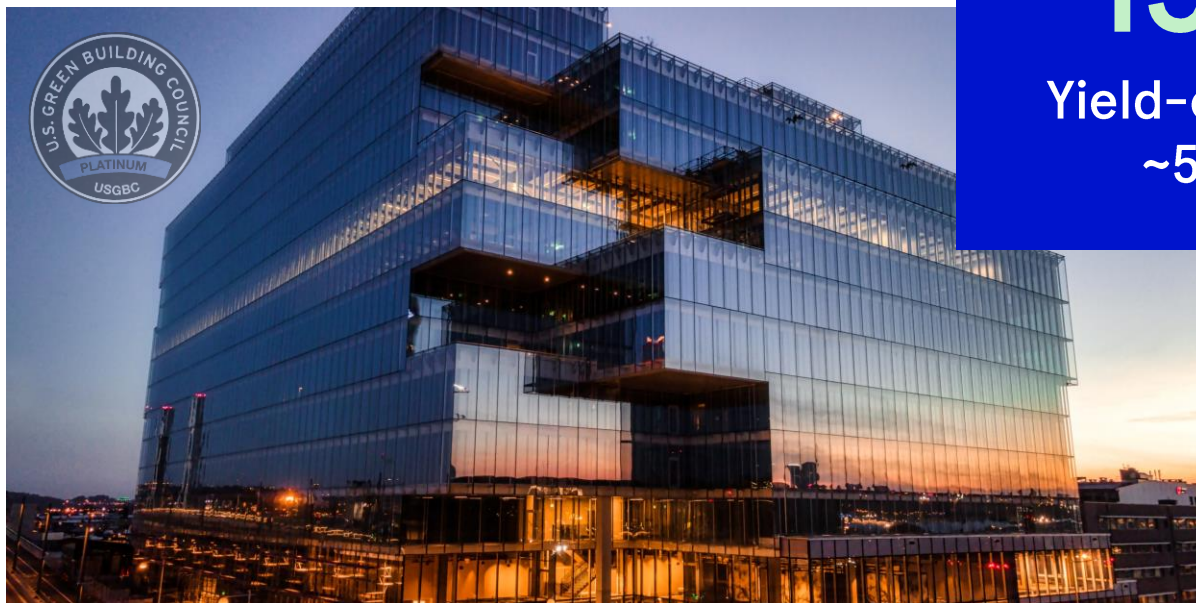


Uppsala C: Magasin X

Färdigställda projekt
2020-2022

15 mdkr

Yield-on-cost:
~5,5 %



Göteborg: Platinan



Stockholm, Medborgarplatsen: Nattugglan



Stockholm: Hästskopalatset, Hamngatan



Uppsala: Lumi, Södra City



Stockholm: Hötorgshus 2



Stockholm: Grev Tureplan, Birger Jarlsgatan

Pågående projekt

5 mdkr

Upparbetat: 59 %
Uthyrningsgrad: 70%



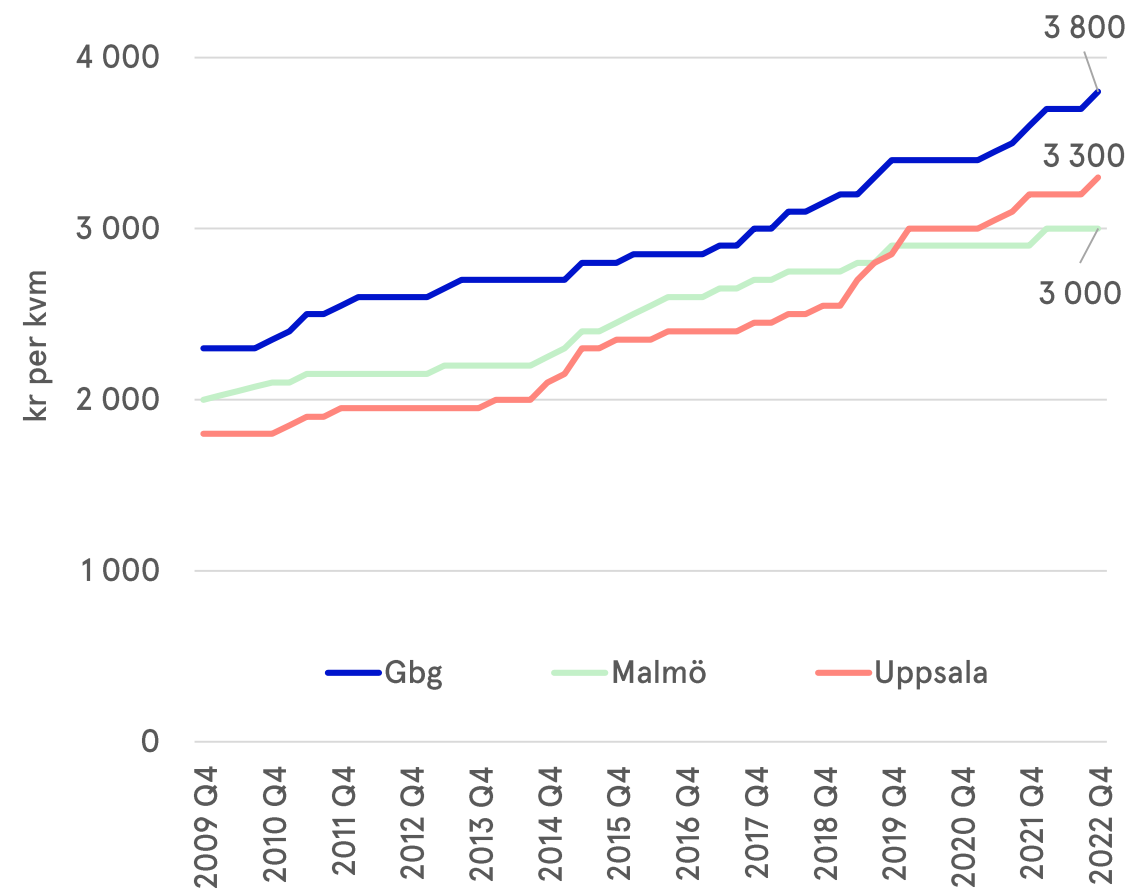
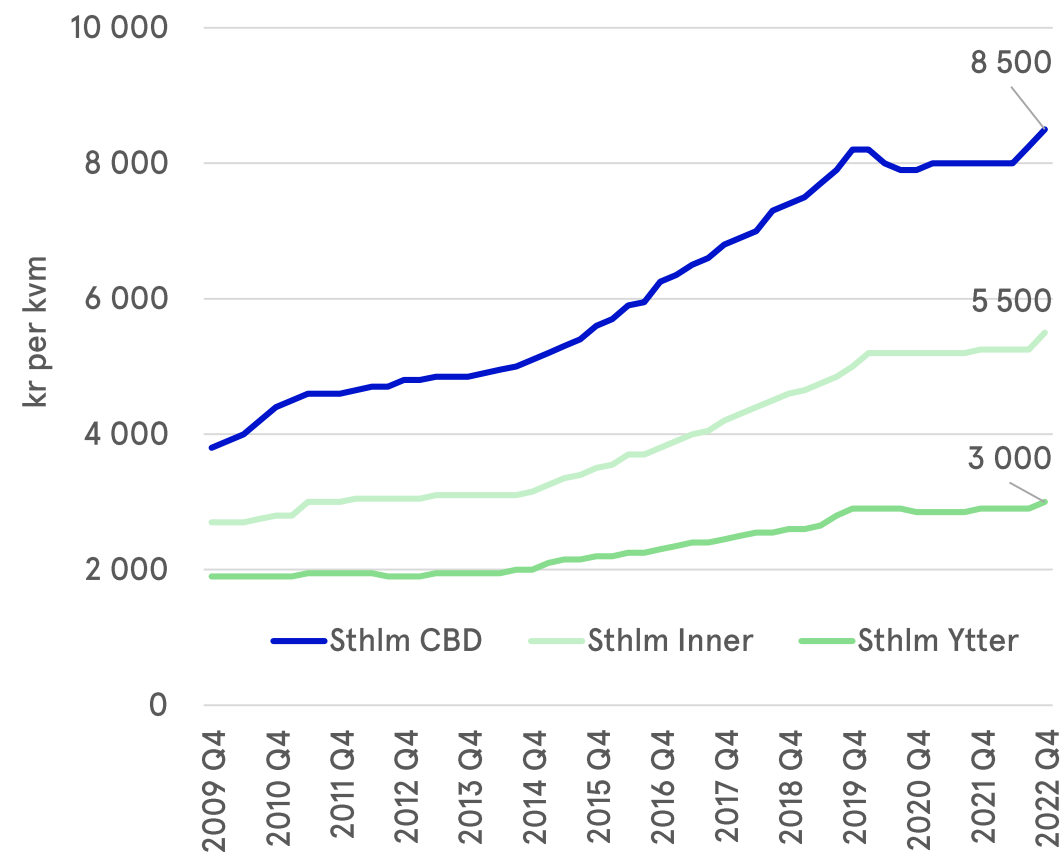
Lilla Bommen, ca. 90 000 kvm byggrätter
Göteborg



Södra city, ca. 60 000 kvm byggrätter
Uppsala

Finns fortsatt utvecklingsmöjligheter i portföljen

Kontorshyrorna står sig väl i alla våra marknader

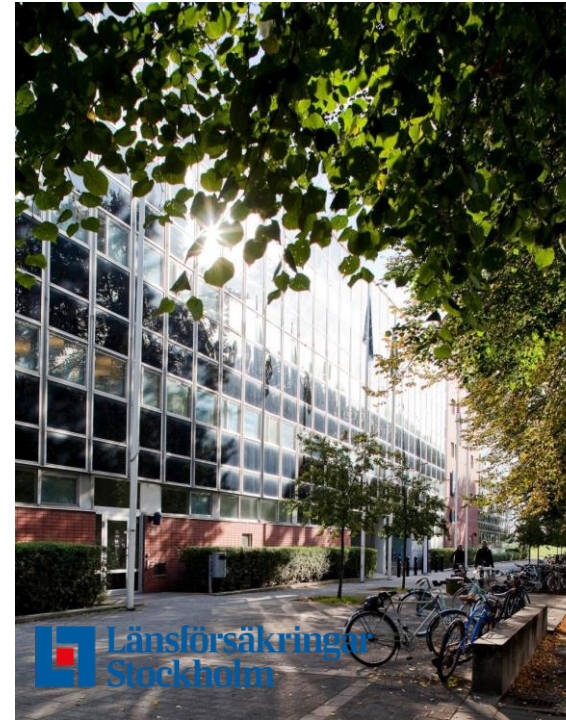


Hög rörelse på hyresmarknaden

Ökade krav på:

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

915 mkr
nyuthyrningsvolym





Arena, coworking



Smart & klart



Nyckelfärdigt



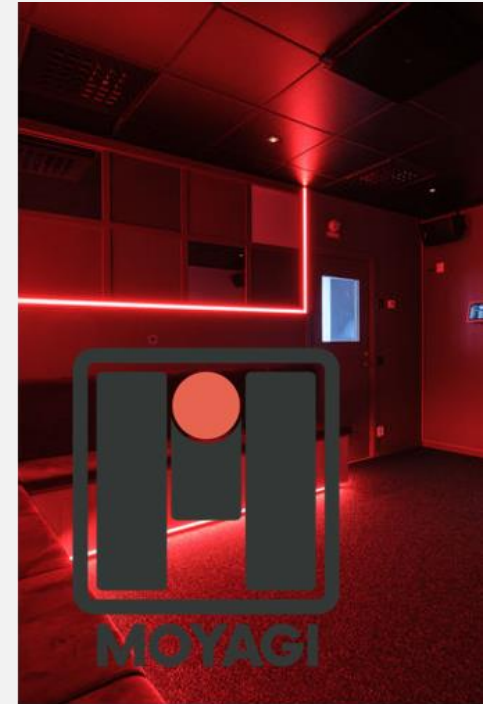
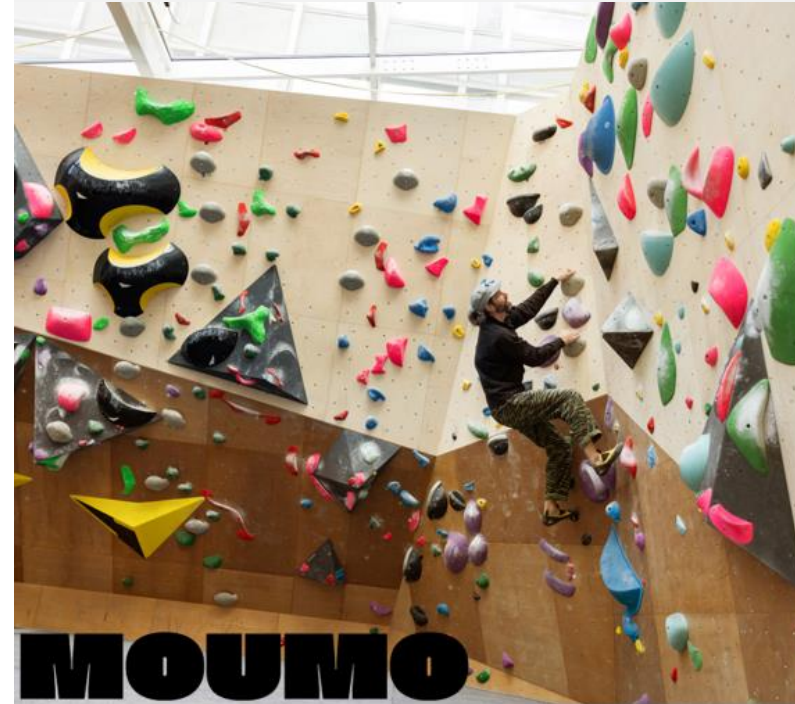
Skräddarsytt

Minskad konsumtion

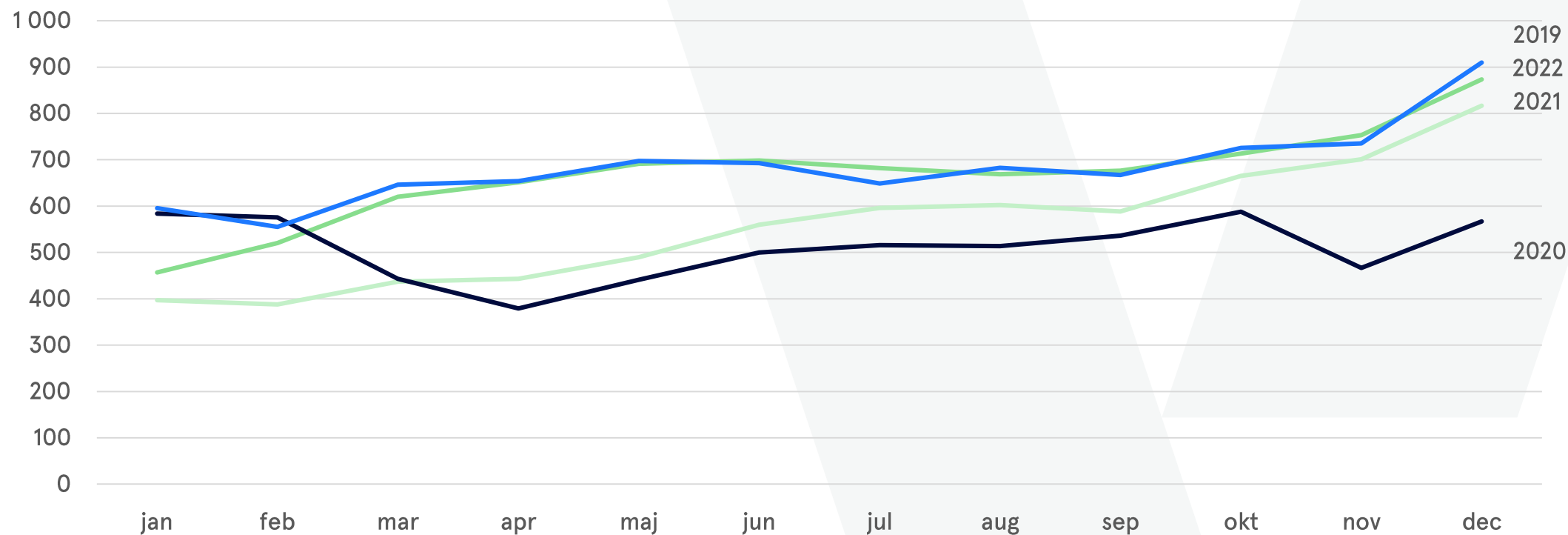
Sätter press på handeln

- Stor skillnad mellan varumärken
- Besökarna har återvänt till city
- Nya aktörer i gatuplan
- Upplevelsebaserat utbud
- Bra lägen i gatuplan står sig

94 %
uthyrningsgrad



Omsättningen i gatuplan tillbaka på 2019 års nivå



Bokslutskommuniké 2022

Christer Nerlich, CFO

A modern office interior with large windows, potted plants, and desks with lamps. A blue rectangular overlay is centered in the image, containing white text. The background shows a bright, airy workspace with a mix of contemporary and industrial design elements.

Starkt resultat
8,5
mdkr

Högre hyresintäkter

Hyresintäkter, utveckling %	2022	2021
Jämförbart bestånd	6,0	2,1
Totalt bestånd	10,0	5,9



Högre kostnader

Fastighetskostnader, utveckling %	2022	2021
Jämförbart bestånd	-14,4	-1,9
Totalt bestånd	-16,2	-4,1



Ökat driftöverskott

Både i jämförbart och totalt bestånd

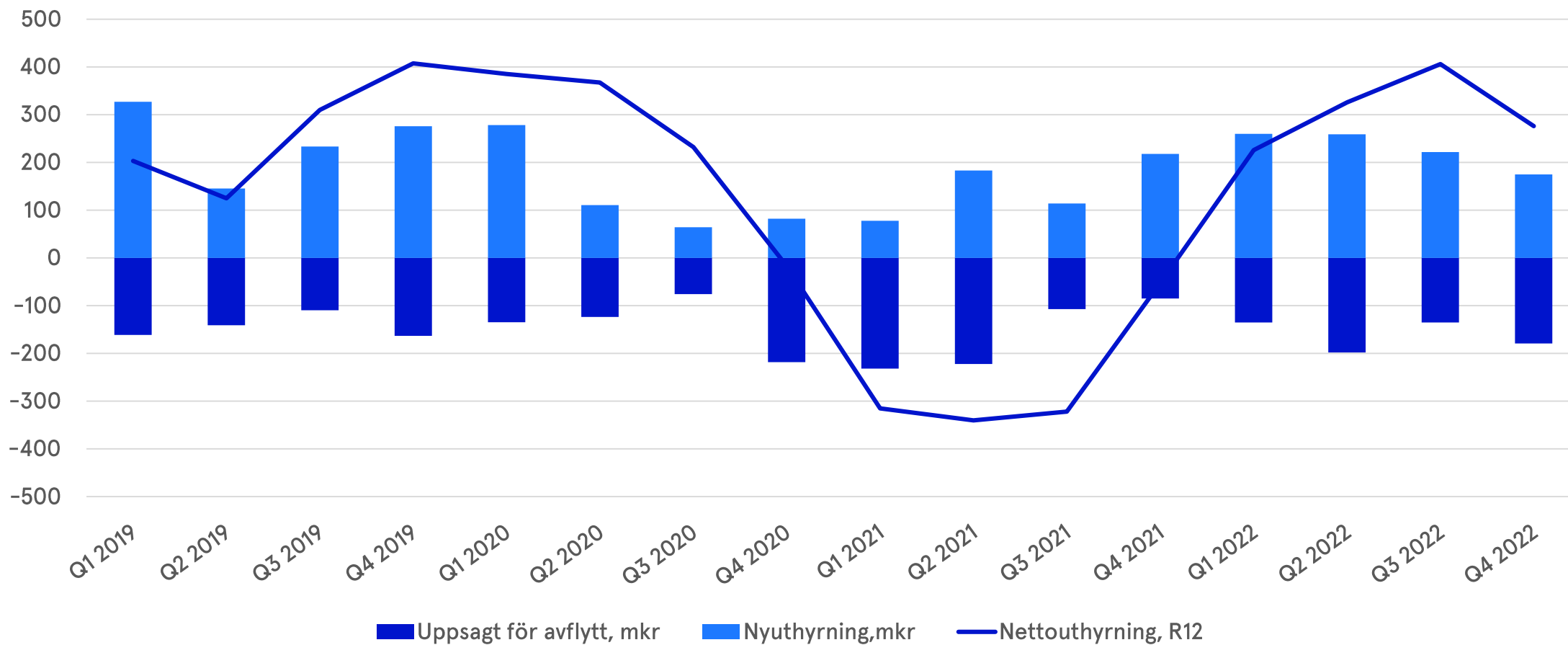
Driftöverskott, utveckling %	2022	2021
Jämförbart bestånd	3,2	2,2
Totalt bestånd	7,9	6,6



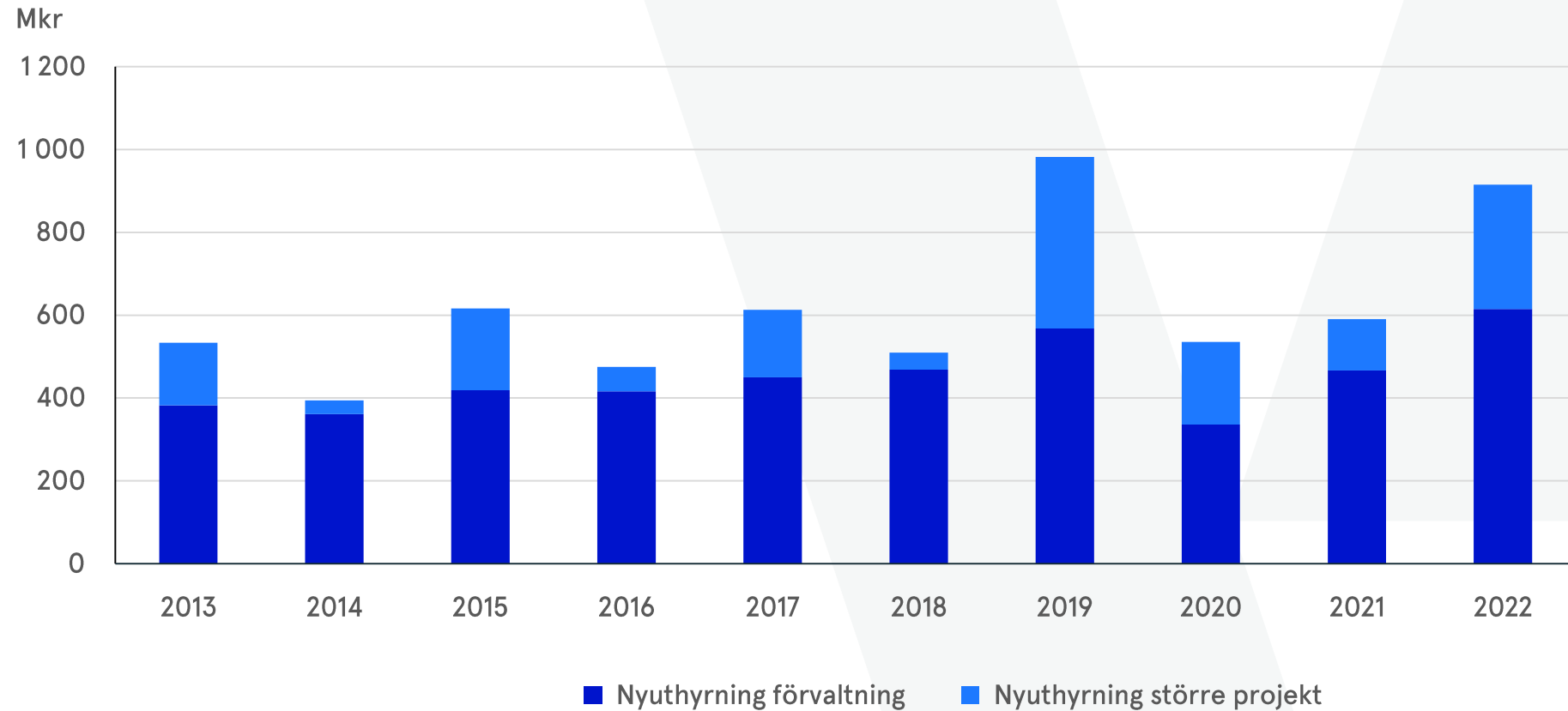
Periodens resultat i sammandrag

	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021	Förändring, %
Fastighetsintäkter	8 167	7 425	10,0
Fastighetskostnader	-2 199	-1 892	16,2
Driftöverskott	5 968	5 533	7,9
Resultat från joint ventures	-151	193	
Finansnetto	-1 208	-1 051	-14,9
Resultat efter finansnetto	4 333	4 391	
<i>varav förvaltningsresultat</i>	<i>4 481</i>	<i>4 193</i>	<i>6,9</i>
Värdeförändring fastigheter	4 910	15 248	
Värdeförändring derivat	1 291	938	
Skatt	-2 067	-4 213	
Periodens resultat efter skatt	8 465	16 359	

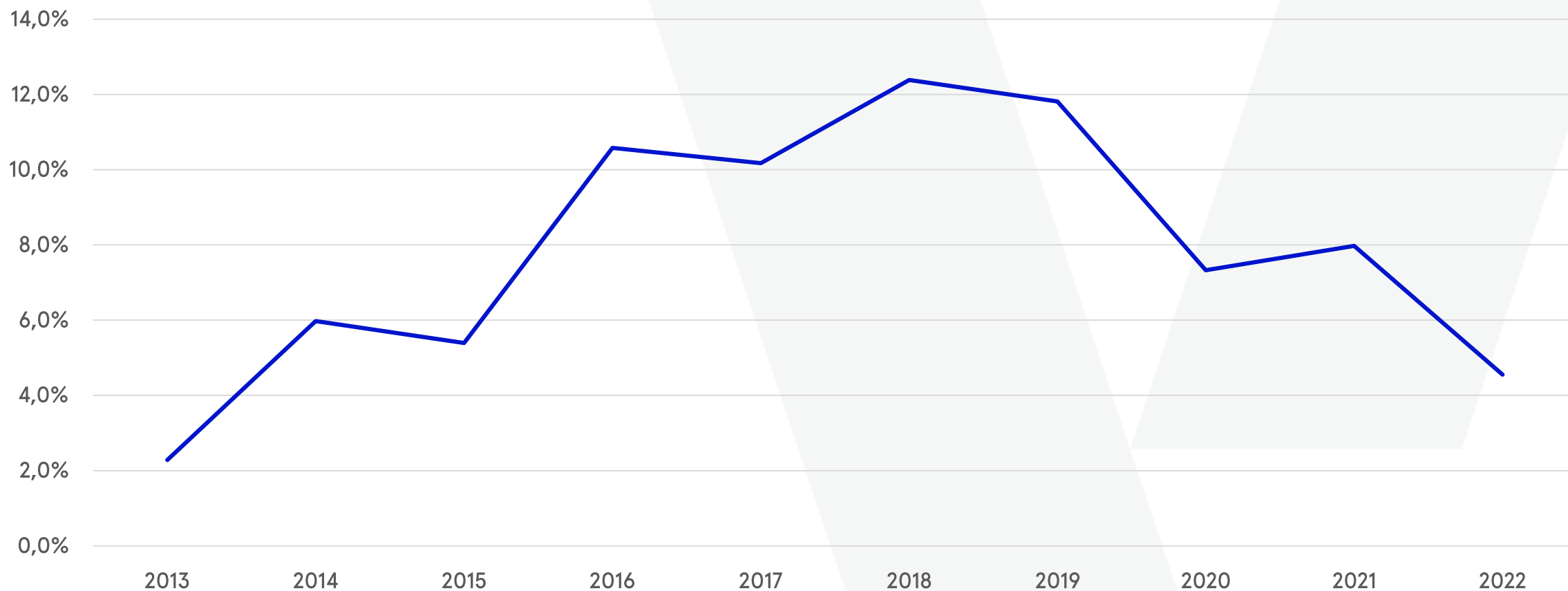
Hög nettouthyrning, +279 mkr



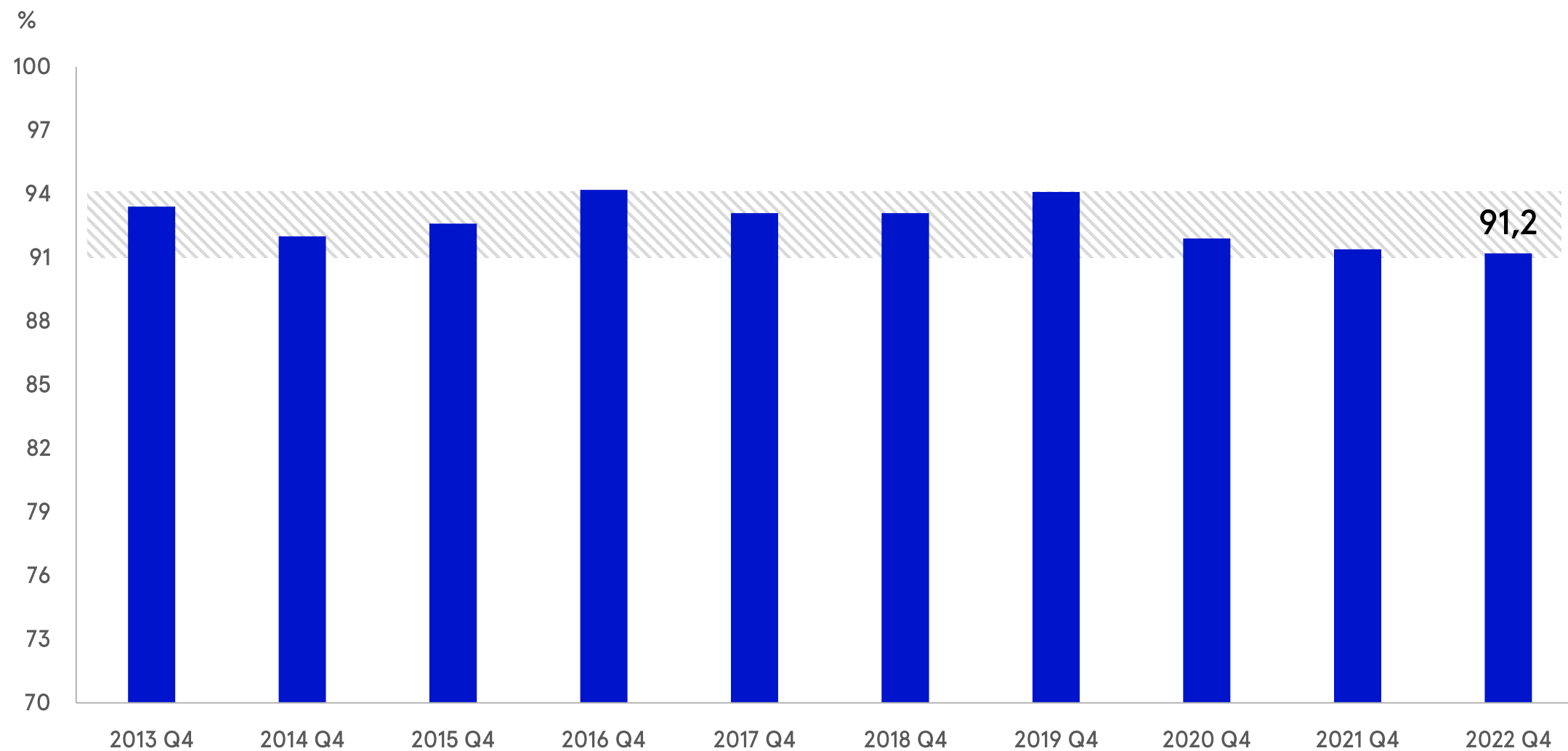
Hög nyuthyrningsvolym, 915 mkr



Prisförändring, utöver index, vid omförhandling



Stabil uthyrningsgrad över tid



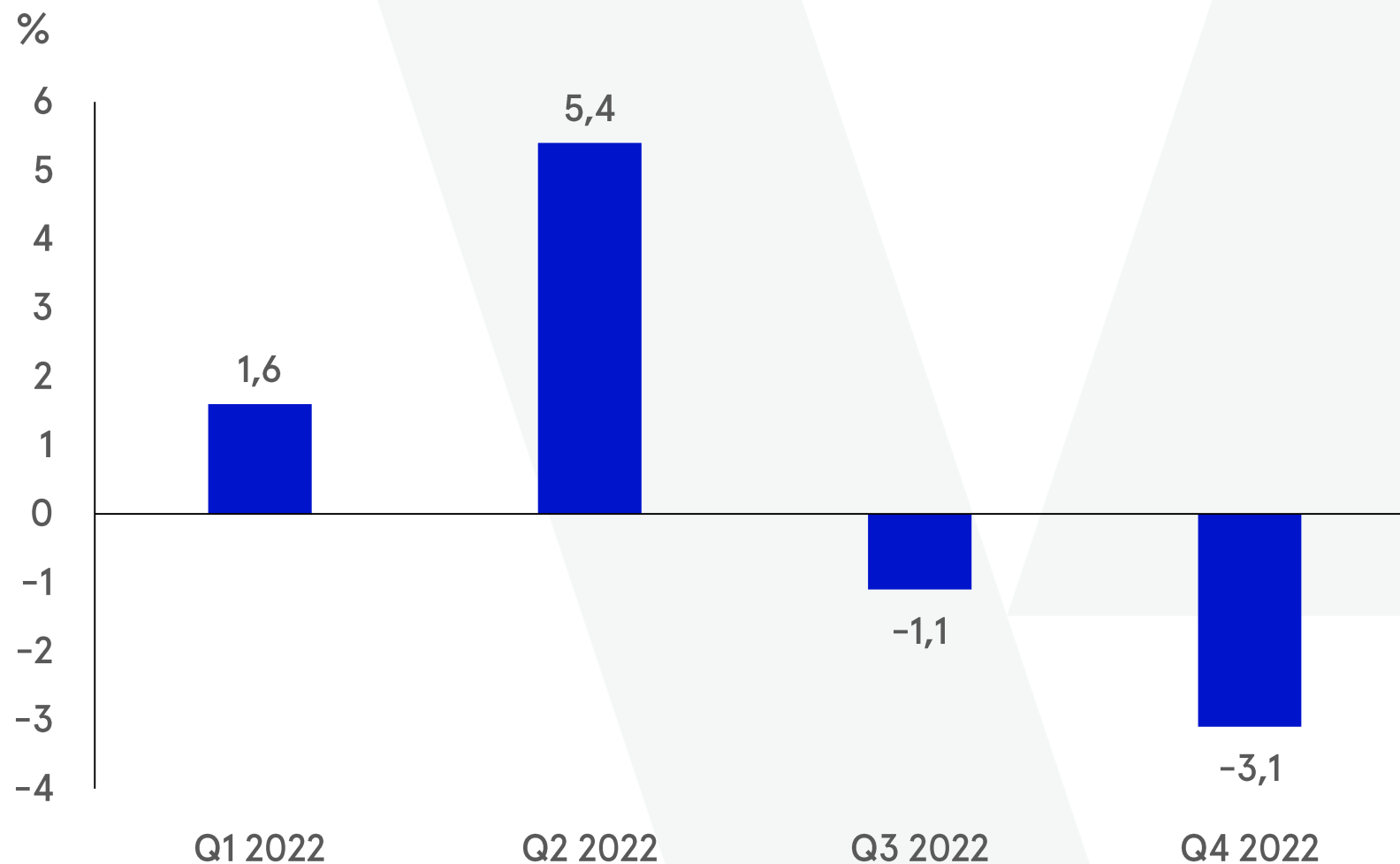
5 mdkr i värdeförändring

	p e
Direktavkastningskrav	-2,1
Marknadshyra	+7,4
Övriga parametrar	-2,5
Summa	+2,8



Värdeförändringen för helåret +2,8%

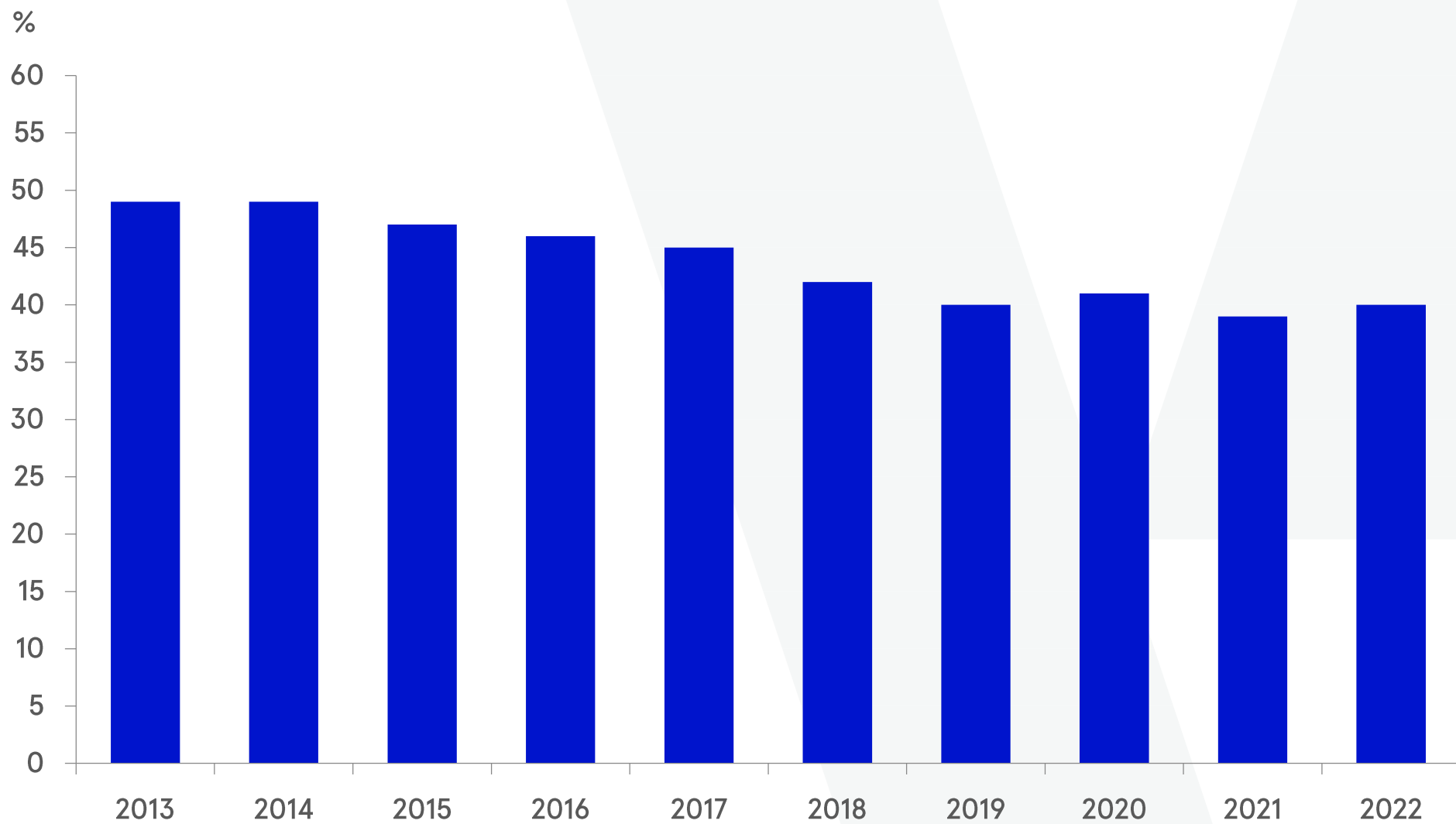
MV
188 mdkr



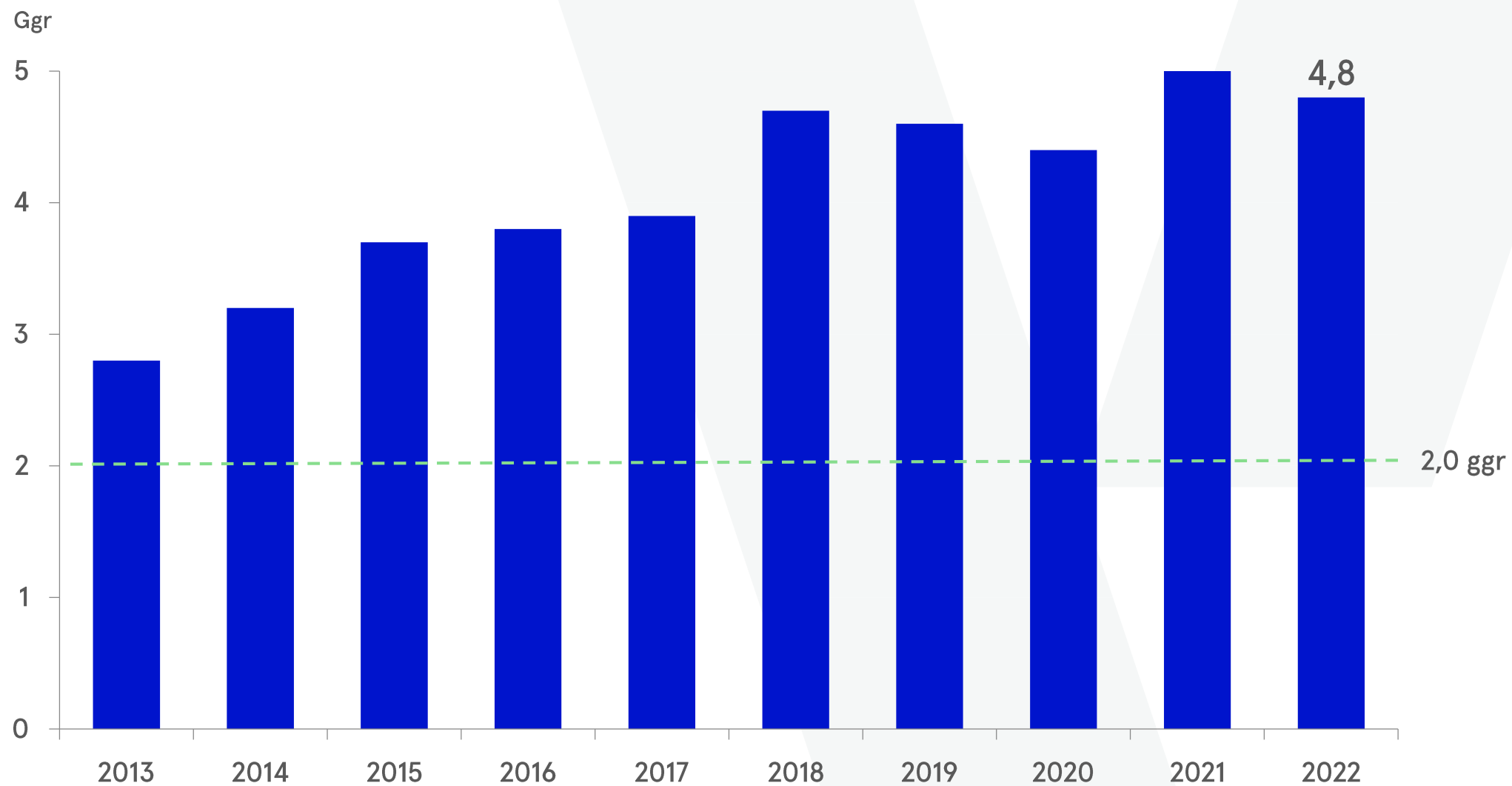
Drygt 188 mdkr i fastighetsvärde

Mdkr	2022	2021
Fastighetsvärde 1 januari	181,6	162,4
Investeringar	2,3	4,1
Förvärv	0	0,2
Försäljningar	-0,6	-0,4
Värdeförändring	5,0	15,3
Fastighetsvärde 31 december	188,3	181,6

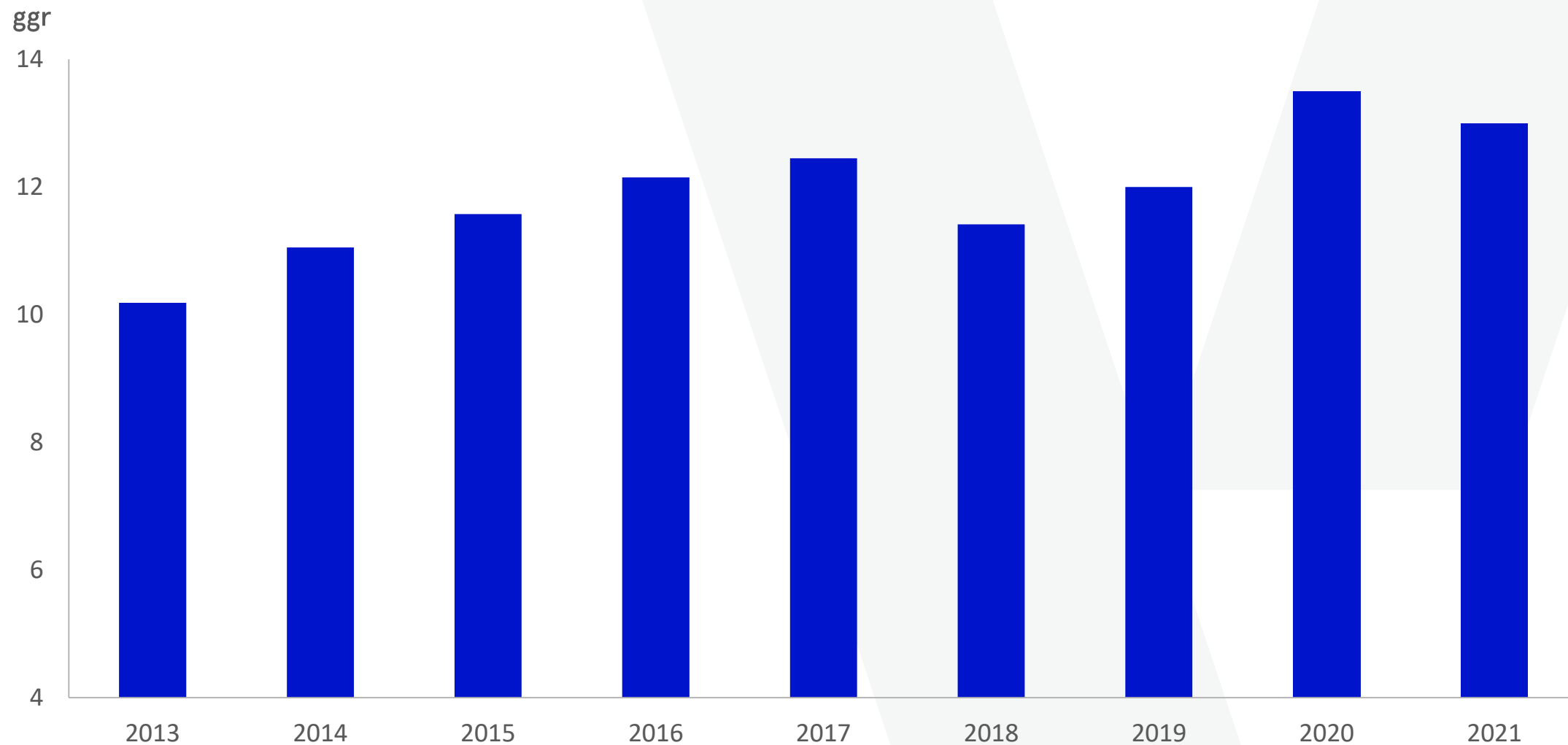
Låg belåningsgrad



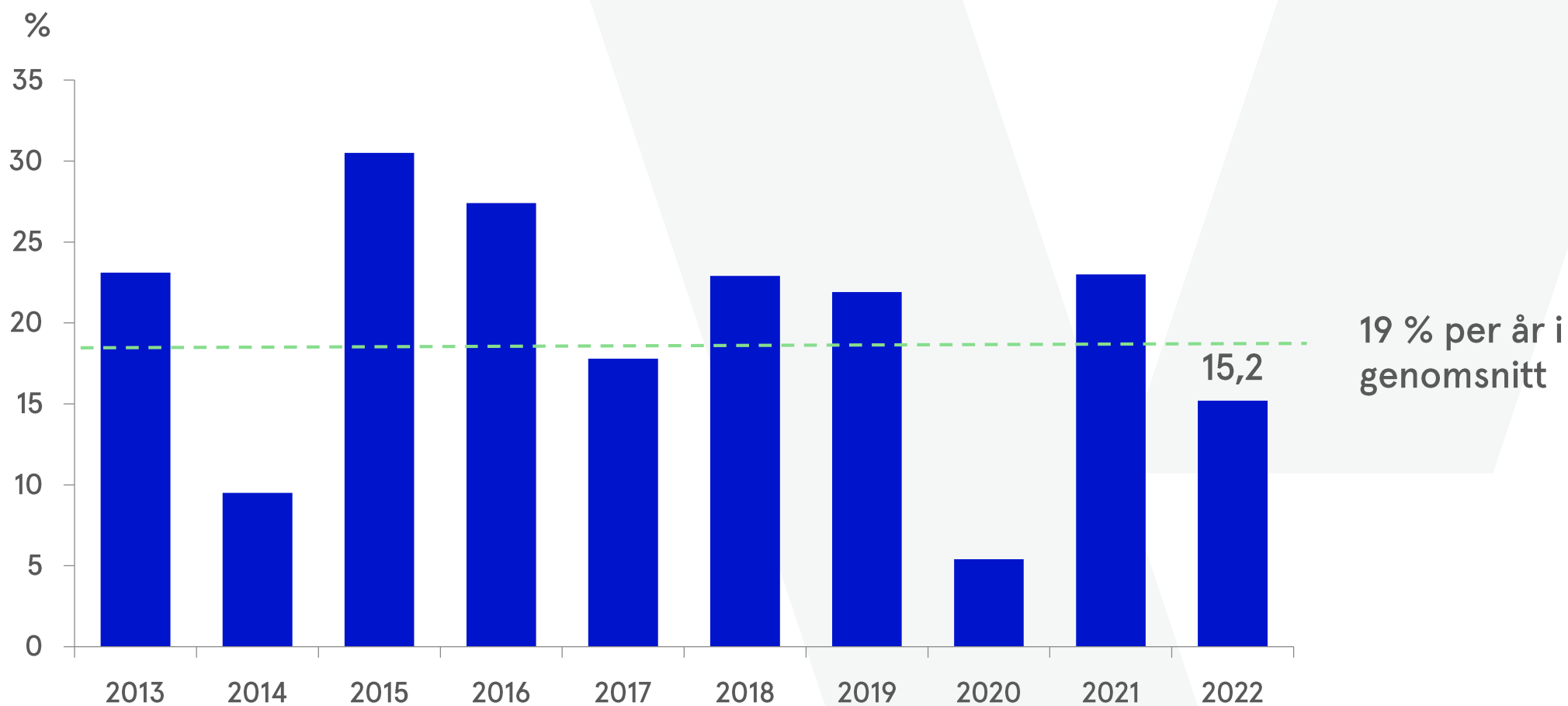
Hög räntetäckningsgrad



Stabil nettoskuld /EBITDA

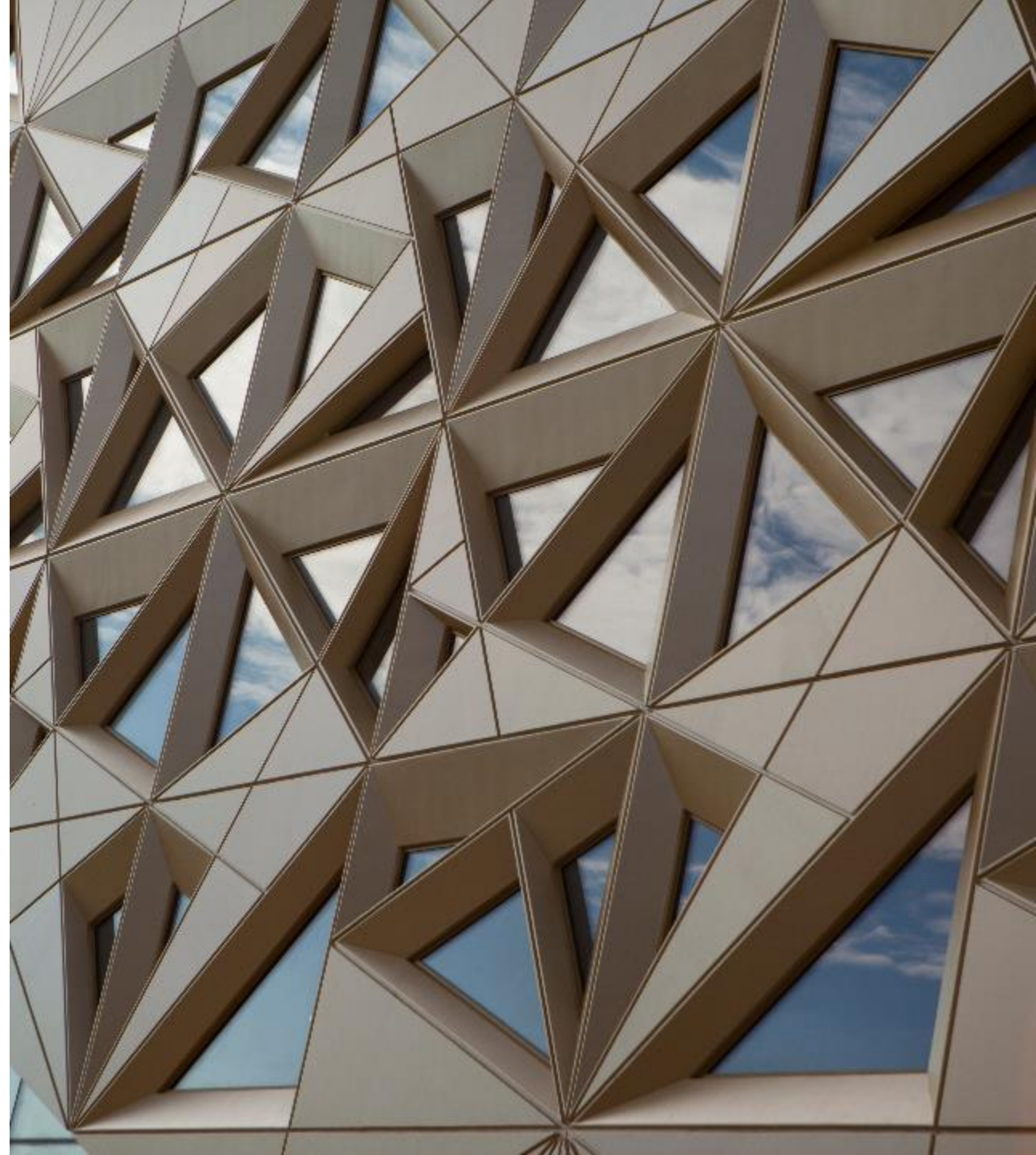


Avkastning på eget kapital – 15 procent 2022



Vasakronans finansiella
ställning är god.

Mot bakgrund av det osäkra
marknadsläget föreslår dock
styrelsen årsstämman att
ingen utdelning lämnas.



Hög nettouthyrning

279
mkr

Stark ökning förvaltningsresultat

6,9
%

Positiv värdeförändring

2,8
%

Energi

Sandra Jonsson, chef teknik och fastighet

Vasakronan

A photograph of a modern, multi-story building with a green roof. The building features large glass windows and a dark, grid-like facade. In the foreground, there are several rows of solar panels installed on the roof. The sky is clear and blue.

Reducera

Producera

Flytta

Lagra

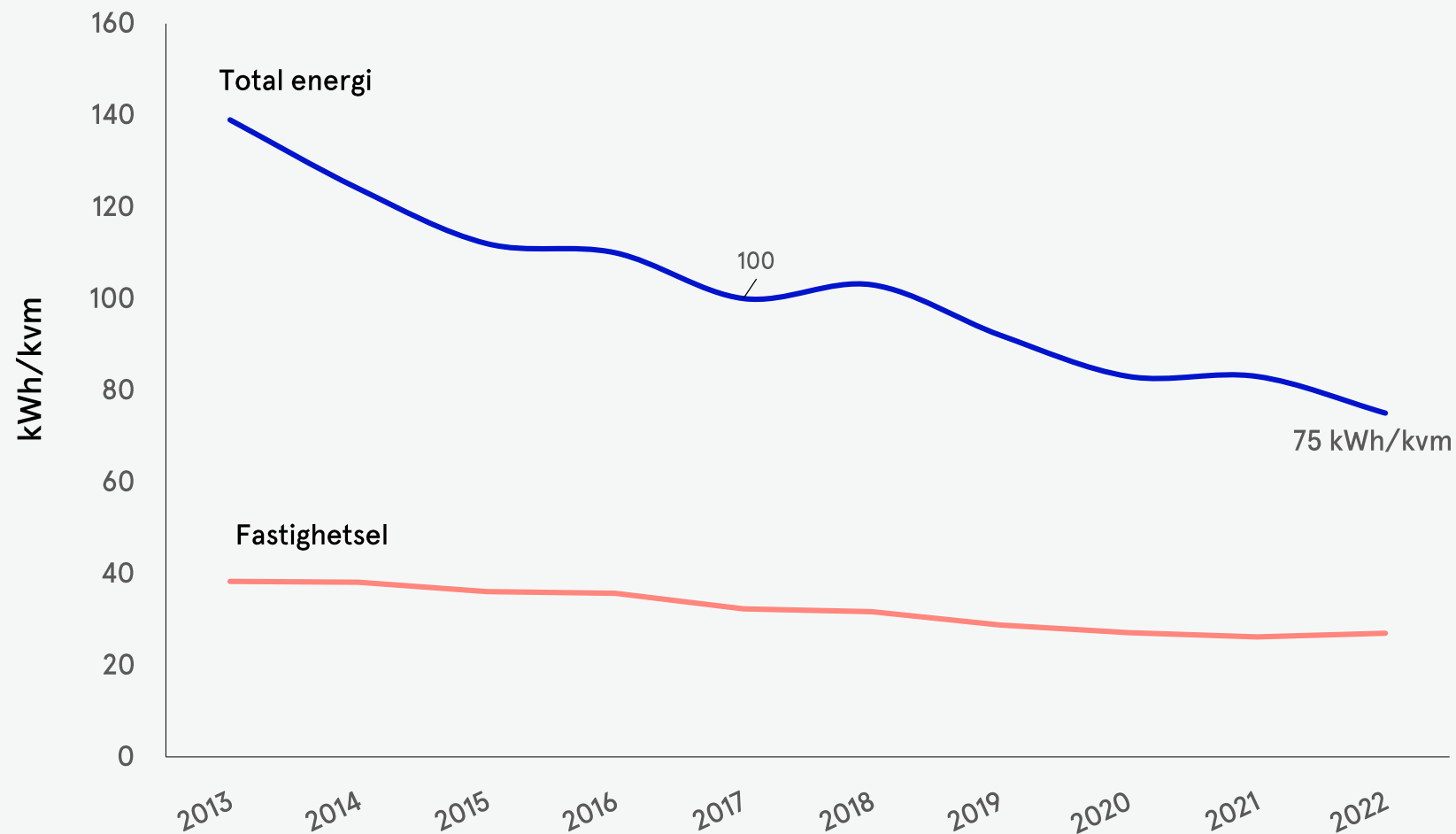
Tålmodigt och modigt
energiarbete ger resultat

-40% total energi
(värme, kyla, fastighetsel)

-30% fastighetsel

- 10 % total energi 2022

Mot målet att halvera igen till 50 kWh/kvm och år

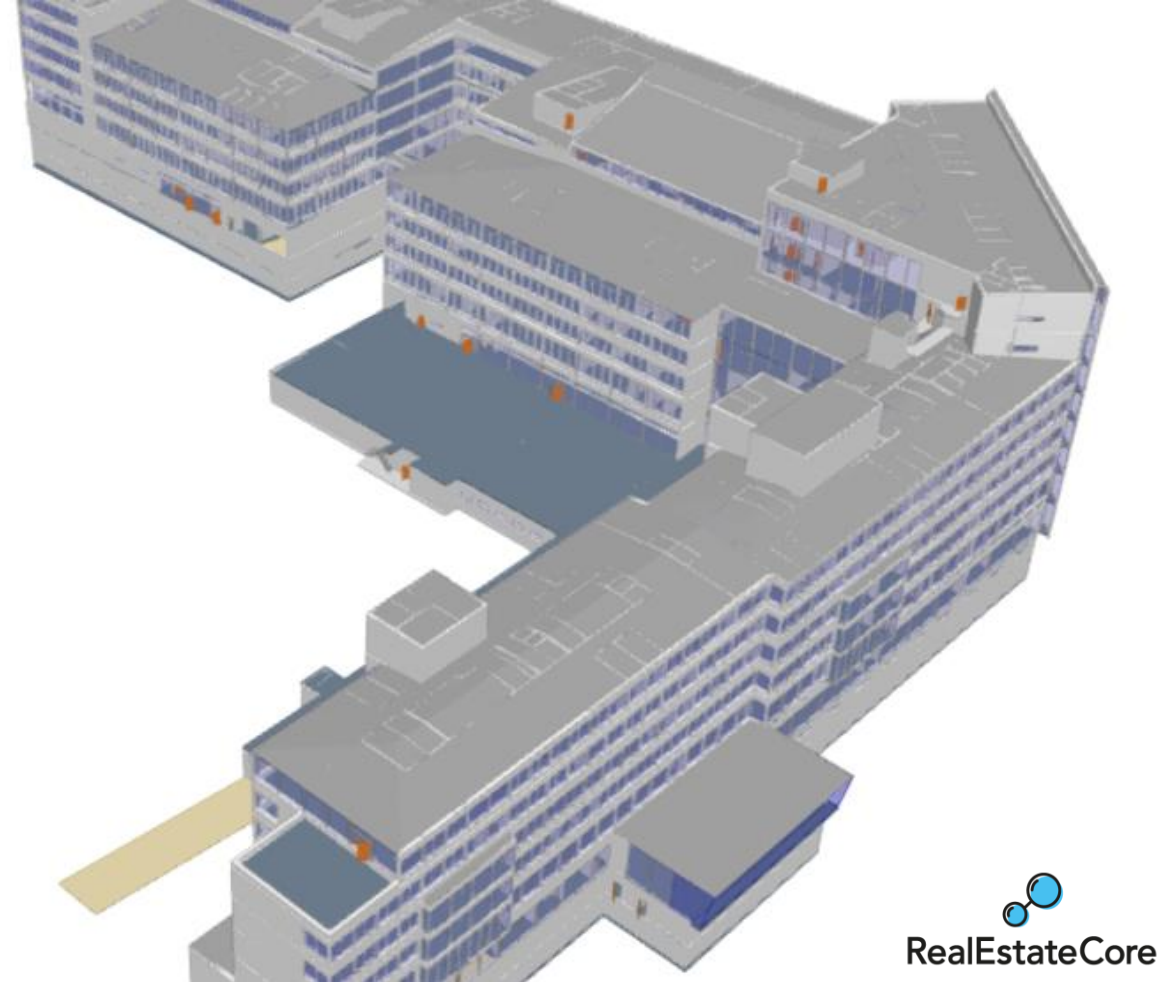


Genomsnittlig energianvändning kWh/kvm köpt energi, hela beståndet



Kompetens och arbetssätt

Utmana traditionella roller och arbetssätt

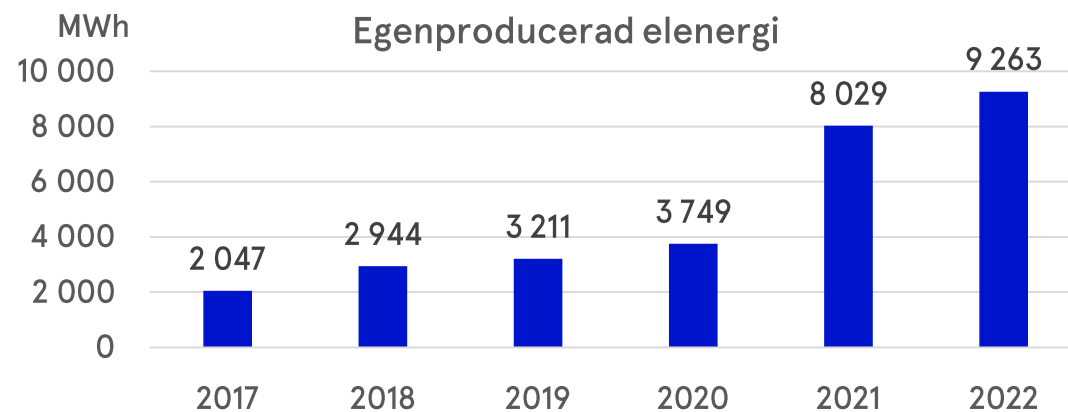
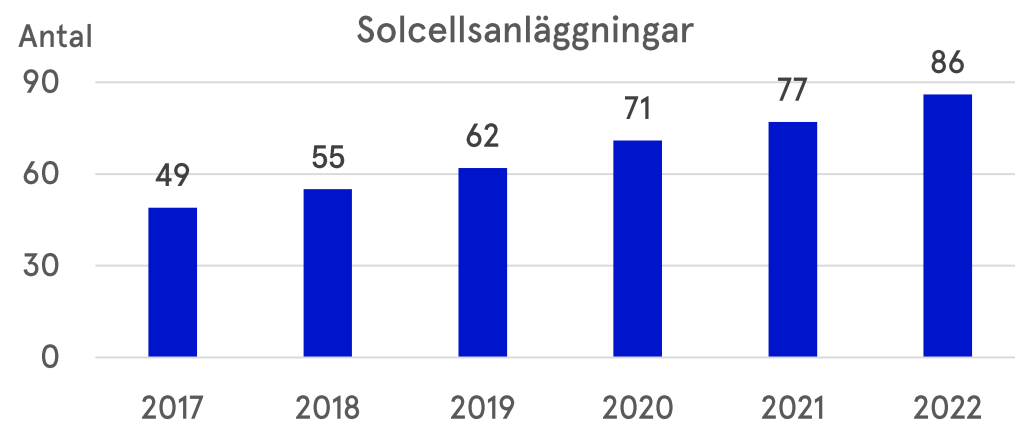


Teknikutveckling

Digital utveckling bidrar med nya lösningar och verktyg

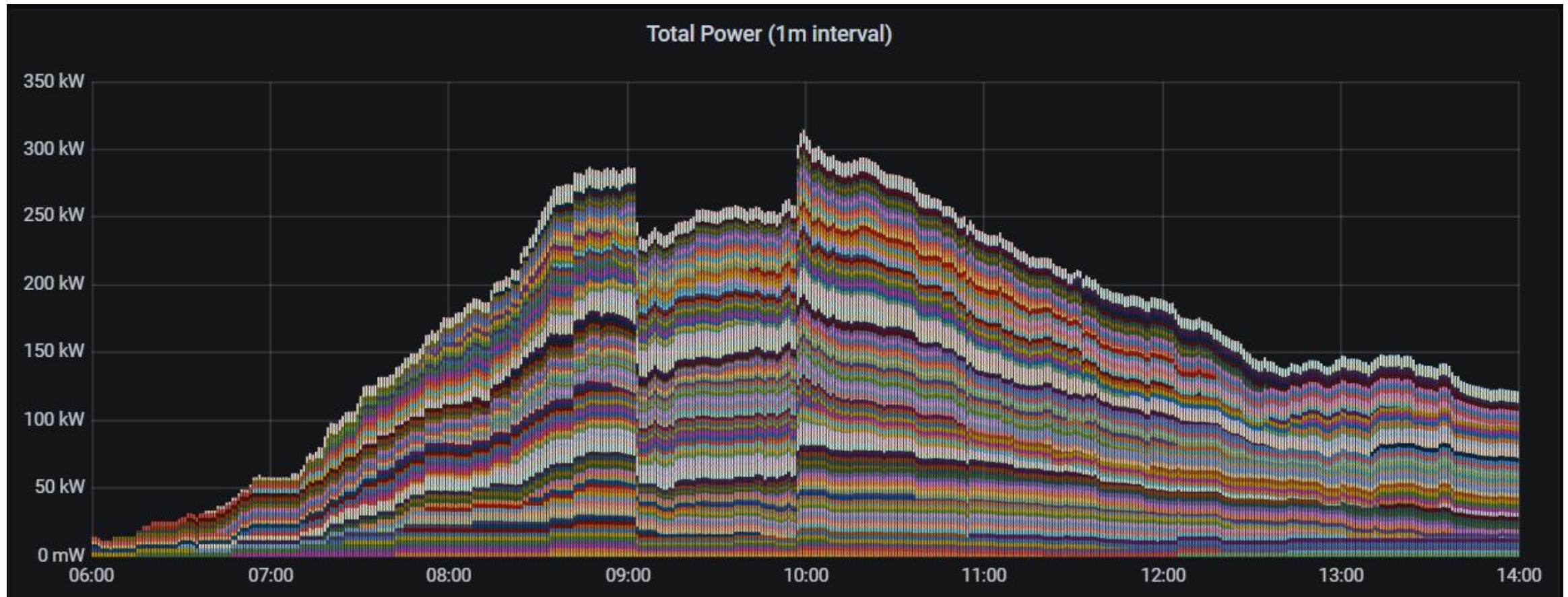
Egenproducerad elenergi

86 anläggningar i drift, målet nått



Flytta effekt

400 st elbilsladdstationer i Stockholm



Lagring

Ex. batterilager Magasin X

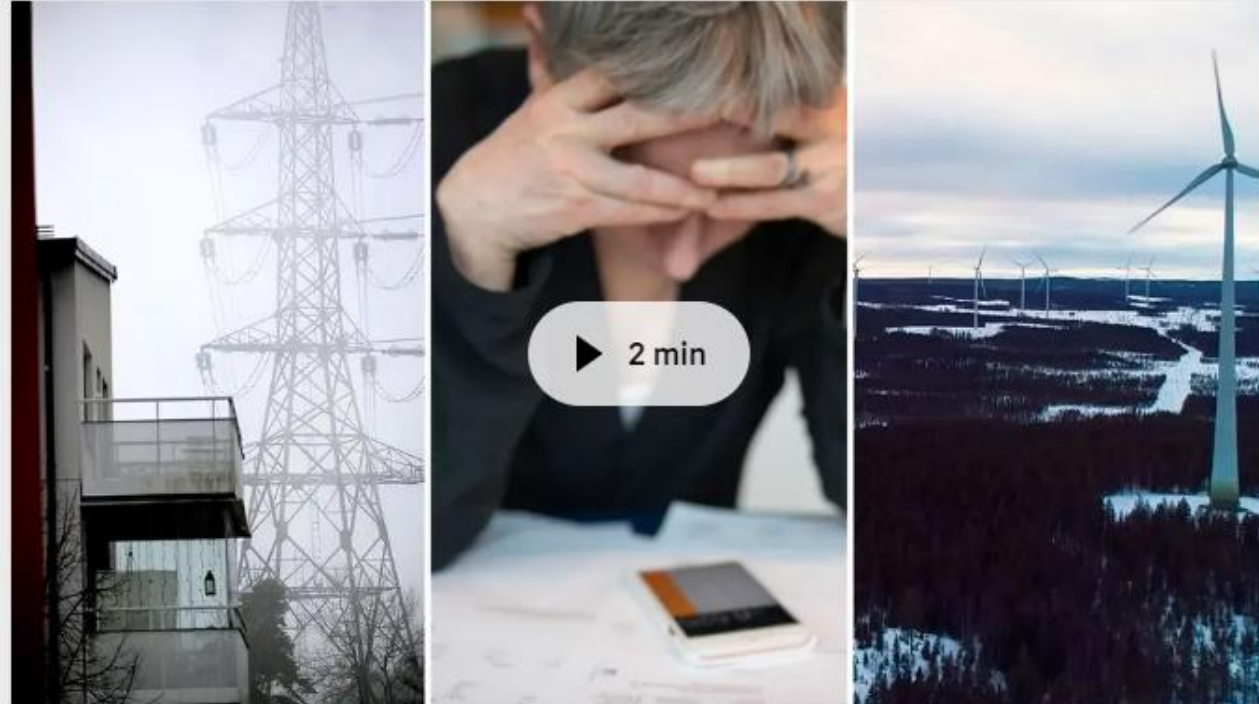
- Pilot anslutning till Svenska kraftnäts stödtjänster för frekvensreglering (FCR).
- Pay off 3-5 år



2022 = elprisåret

Stabil prisstrategi

- Snittpriset för el ökade med ca 30%
- Elprisstrategi: terminer och 82 % prissäkring
- Prognos just nu, viss stabilisering inför 2023



Elkris och elbrist råder – hur kan då Sverige slå exportrekord? Hör analyserna från bland andra Svenska kraftnät. Foto: Janerik Henriksson/TT, Jessica Gow/TT, SVT

Chockräkningar och kris – men Sverige slog rekord i elexport 2022

UPPDATERAD 13 JANUARI 2023 PUBLICERAD 12 JANUARI 2023

Sverige elexport slog nytt rekord 2022 – trots skenande elpriser och chockräkningar för många hushåll. Elöverskottet är större än något tidigare år och svensk export av fossilfri el har bidragit till att minska koldioxidutsläppen från elproduktionen i Europa motsvarande biltrafiken i hela Sverige, enligt Naturvårdsverket.

Finansiering

Thomas Nystedt, finanschef

EU-taxonomin

- Implementeras stegvis
 - Ny information har kommit fram från EU och EY
 - Vasakronan väljer därför att avvakta med sin rapportering
 - Energideklarationer och klimatanalyser på plats under året

Nya gränsvärden för topp 15 procent

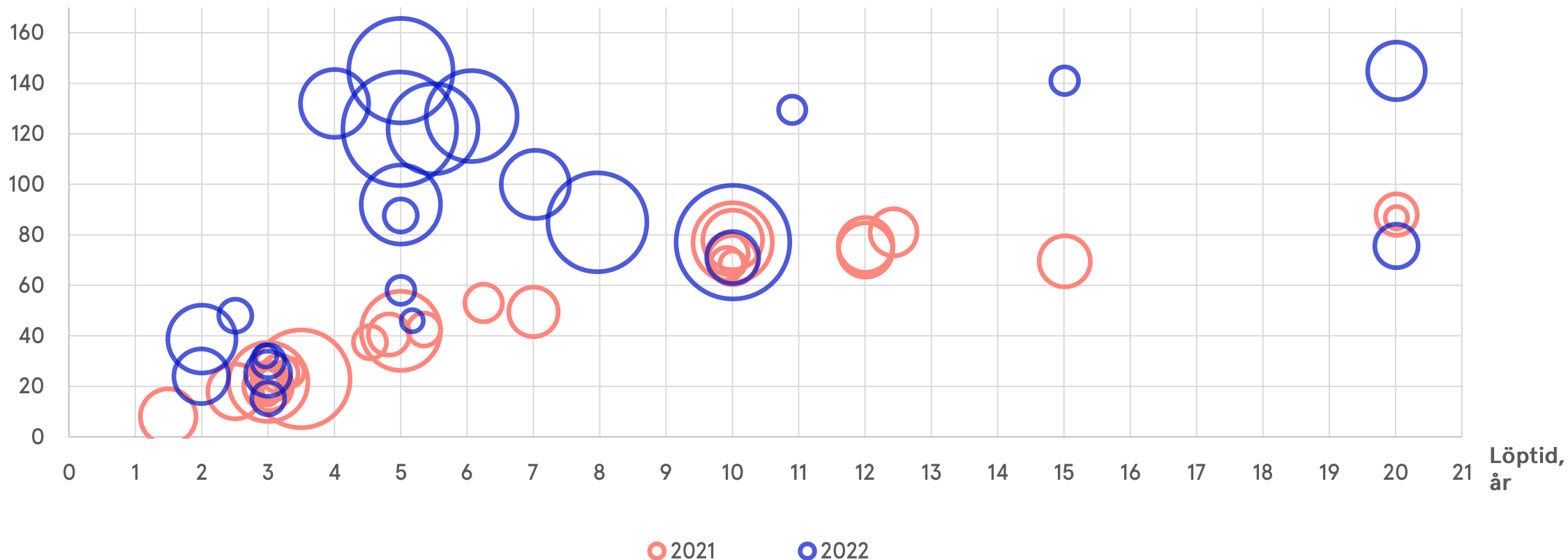
Byggnadskategori enligt Energideklarationer	Topp 15%-gränsvärden (primärenergi)
Flerbostadshus	81 (75)
Hotell, pensionat och elevhem	91 (98)
Restaurang	100 (94)
Kontor och förvaltning	80 (89)
Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel	75 (83)
Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	67 (85)
Köpcentrum	87 (98)
Vård, dygnet runt	86 (96)
Vård, dagtid	84 (92)
Skolor	89 (98)

Gränsvärde för respektive byggnadskategori

God tillgång till både bank- och kapitalmarknad

Nyupplåning 2022 och 2021

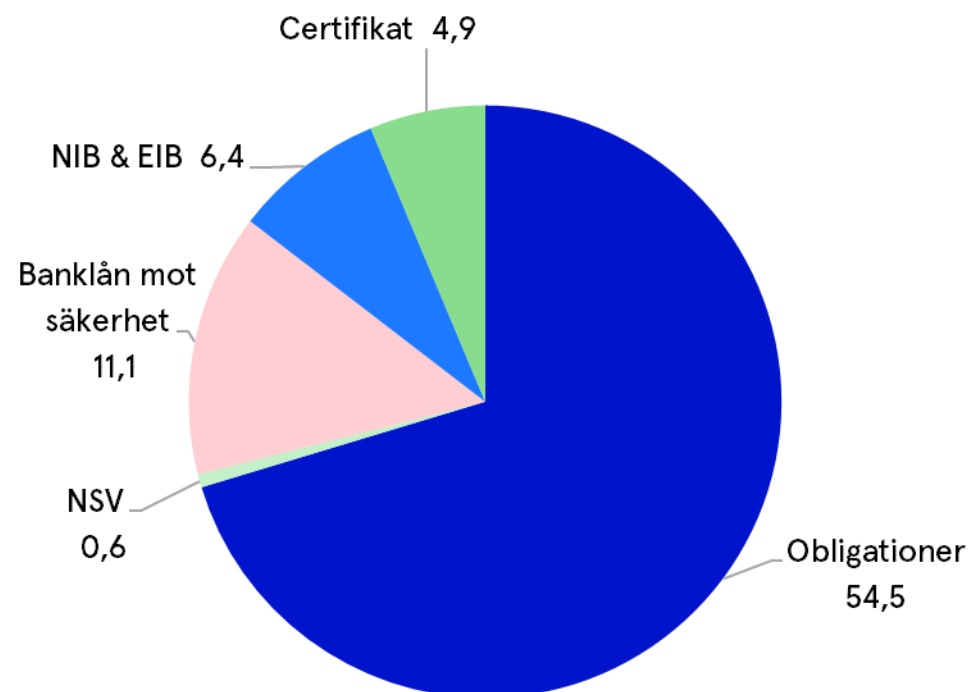
Kreditmarginal
bp/år



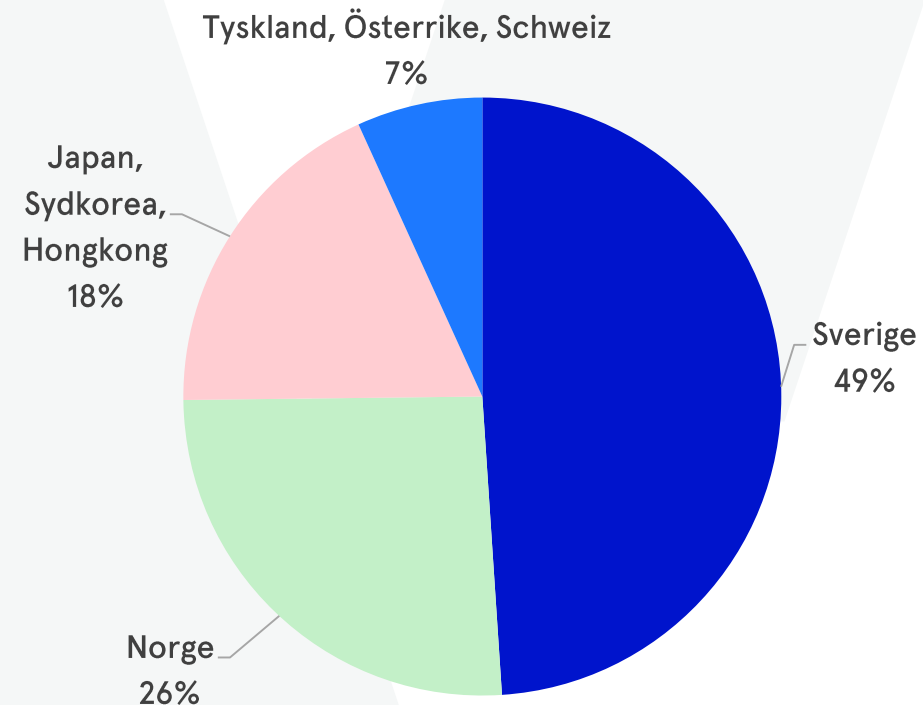
Många finansieringskällor

Total skuld: 77,4 mdkr. Grön finansiering: 82%

Finansieringskällor, mdkr

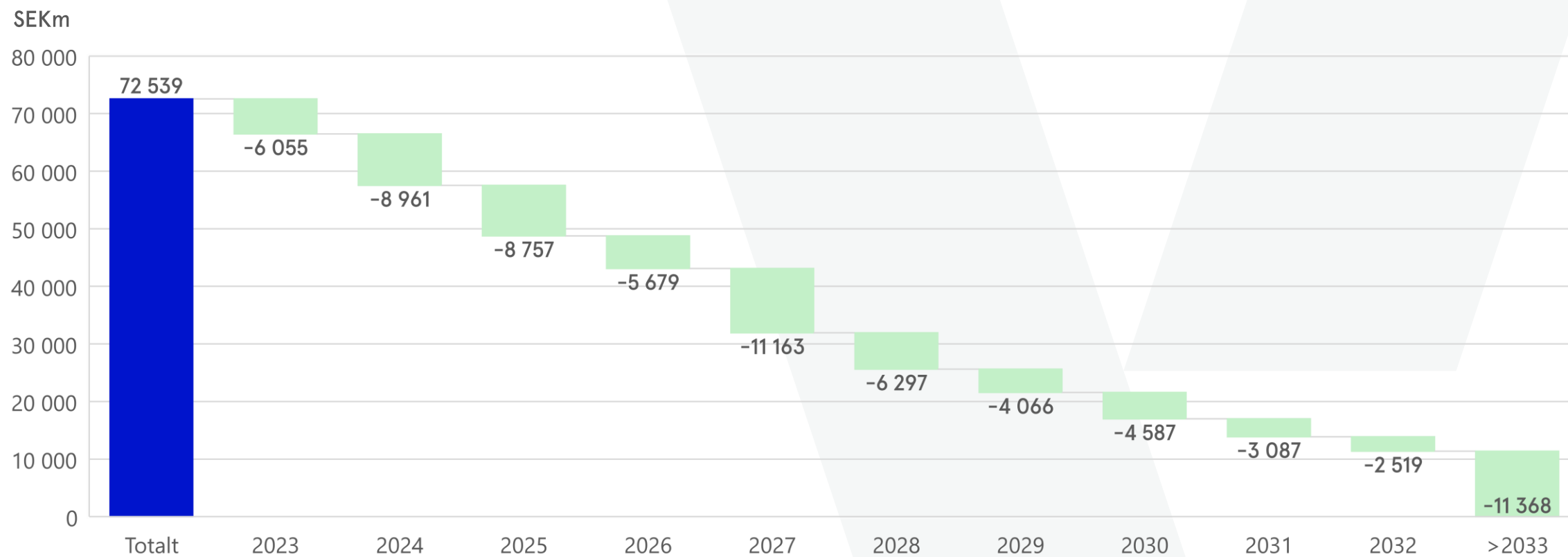


Obligationer, investerarbas



Lång kapitalbindning – 5,7 år

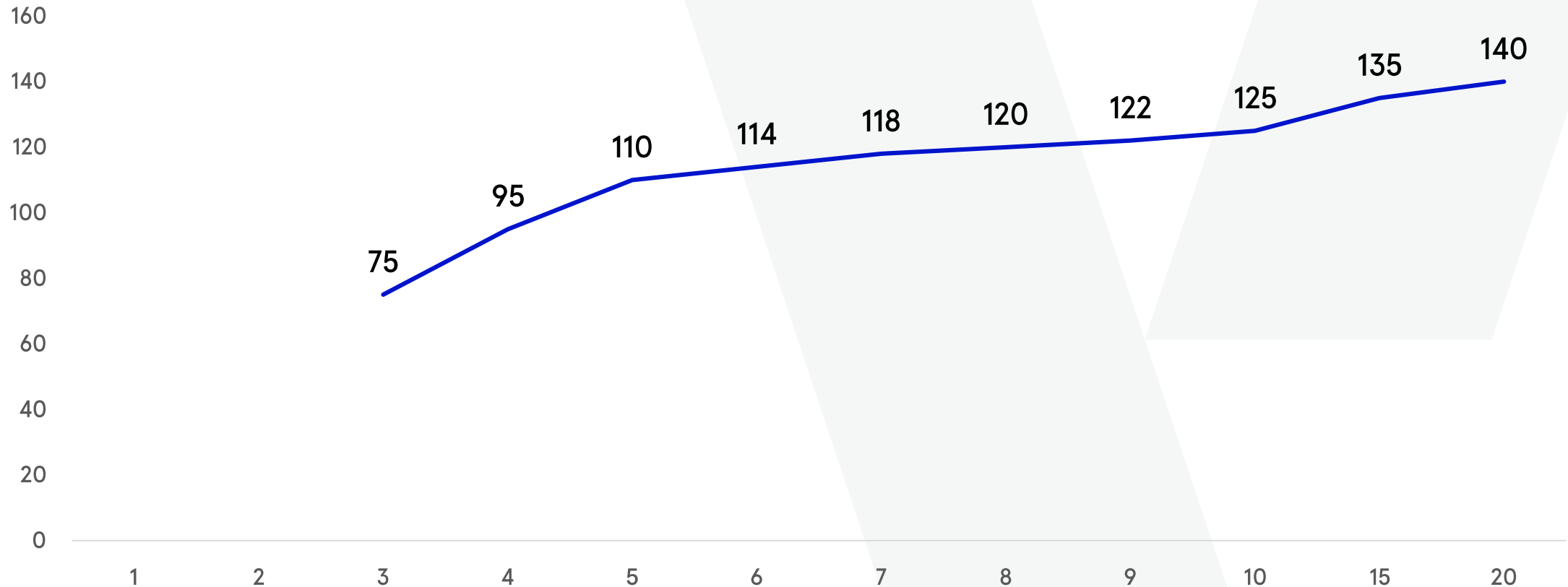
Låneförfall, exkl. certifikat 4,9 mdkr



Kreditmarginal – ny kurva

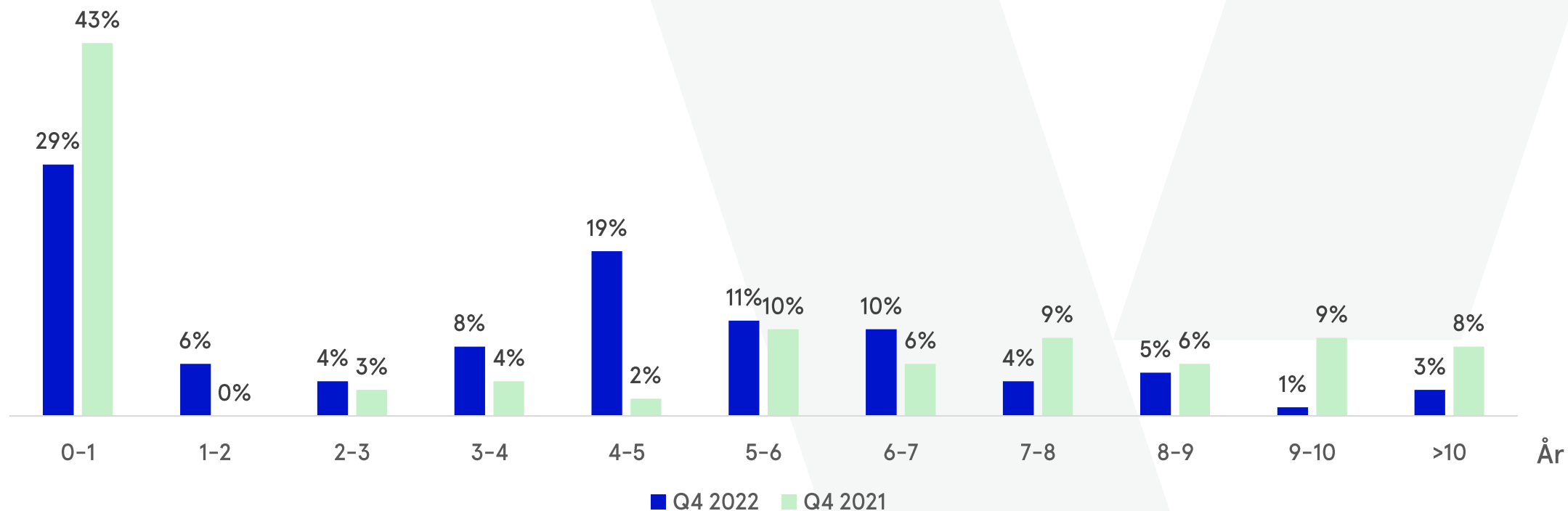
Endast intresse av förlängningar

Kreditmarginal
bp/år



Minskad ränterisk

Räntebindning: 4 år. Snittränta: 2,1%





God tillgång till finansiering



Låg ränterisk



Begränsat upplåningsbehov

Väl positionerade

För ett tuffare marknadsläge

- Ett attraktivt fastighetsbestånd
- Stabil projektportfölj med god uthyrningsgrad
- Ett erbjudande som väl möter marknadens efterfrågan
- En hållbar affärsmodell
- Starka finanser
- Hög kompetens i organisationen





Niclas Höglund

Head of Research, JLL Sverige

Vasakronan

Thomas Nystedt, finanschef
Thomas.nystedt@vasakronan.se

Vasakronan