



**Välkommen till
en bättre värld**

Kapitalmarknadspresentation Q4 2017

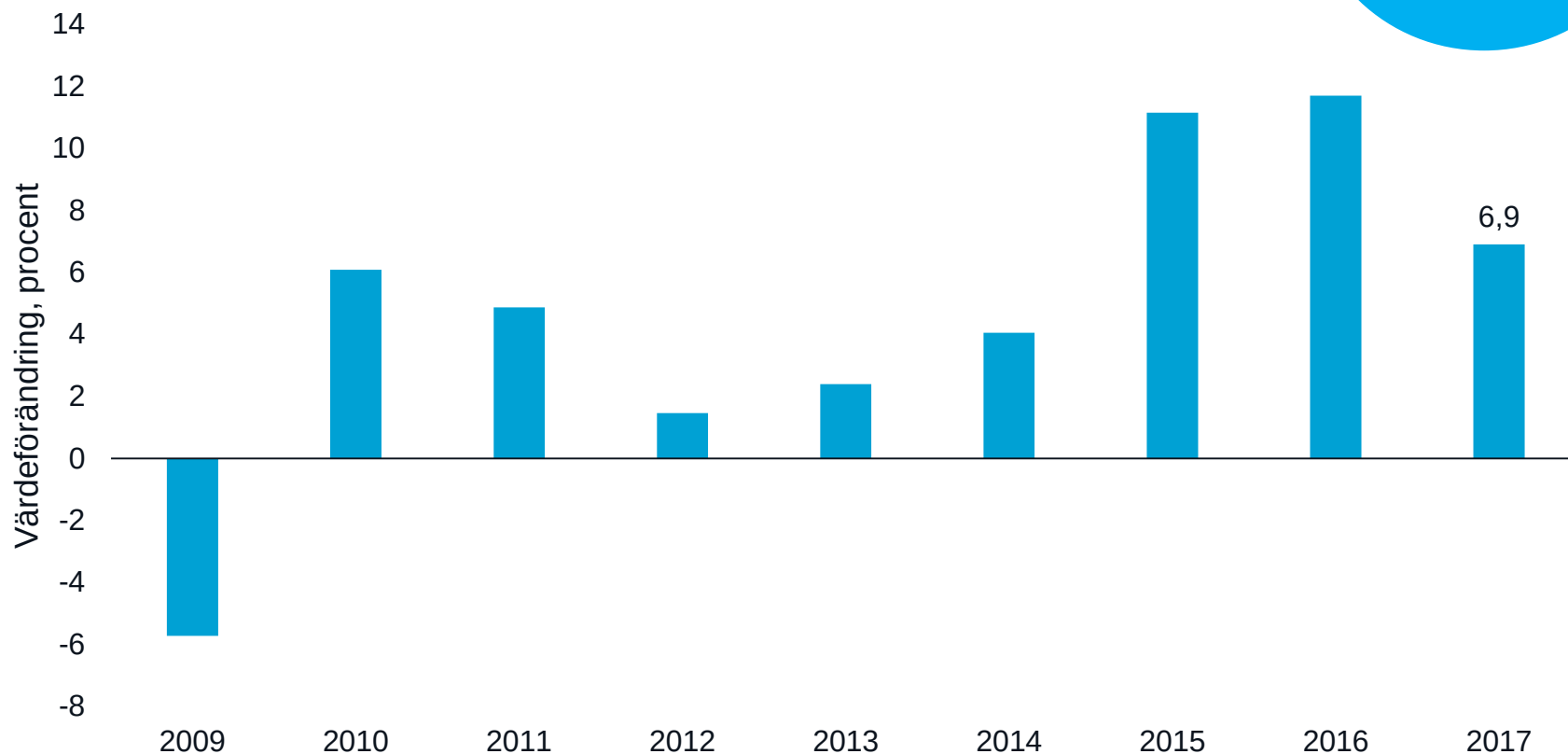
VASAKRONAN



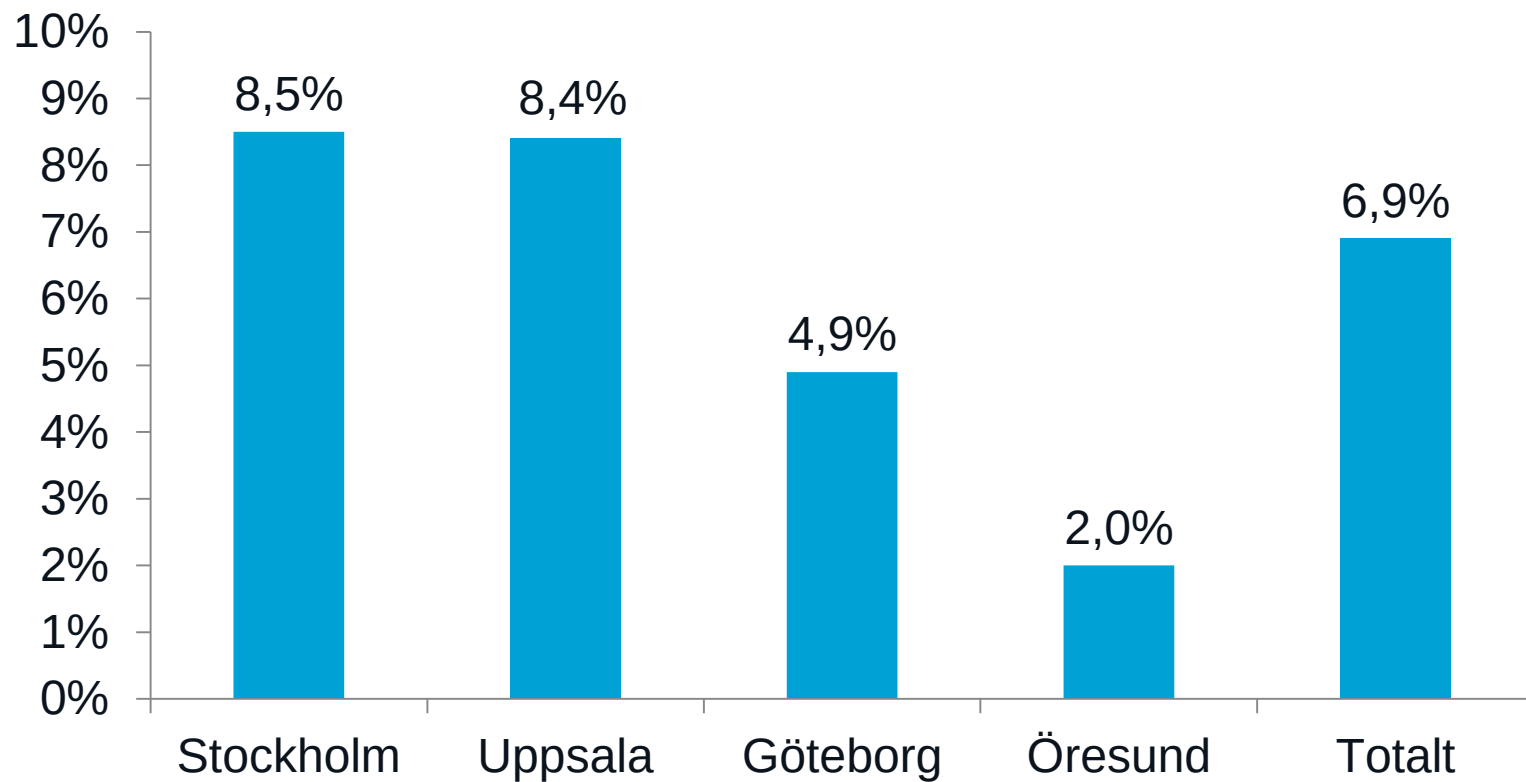
6,0
Procent

Åtta år med positiv värdeförändring

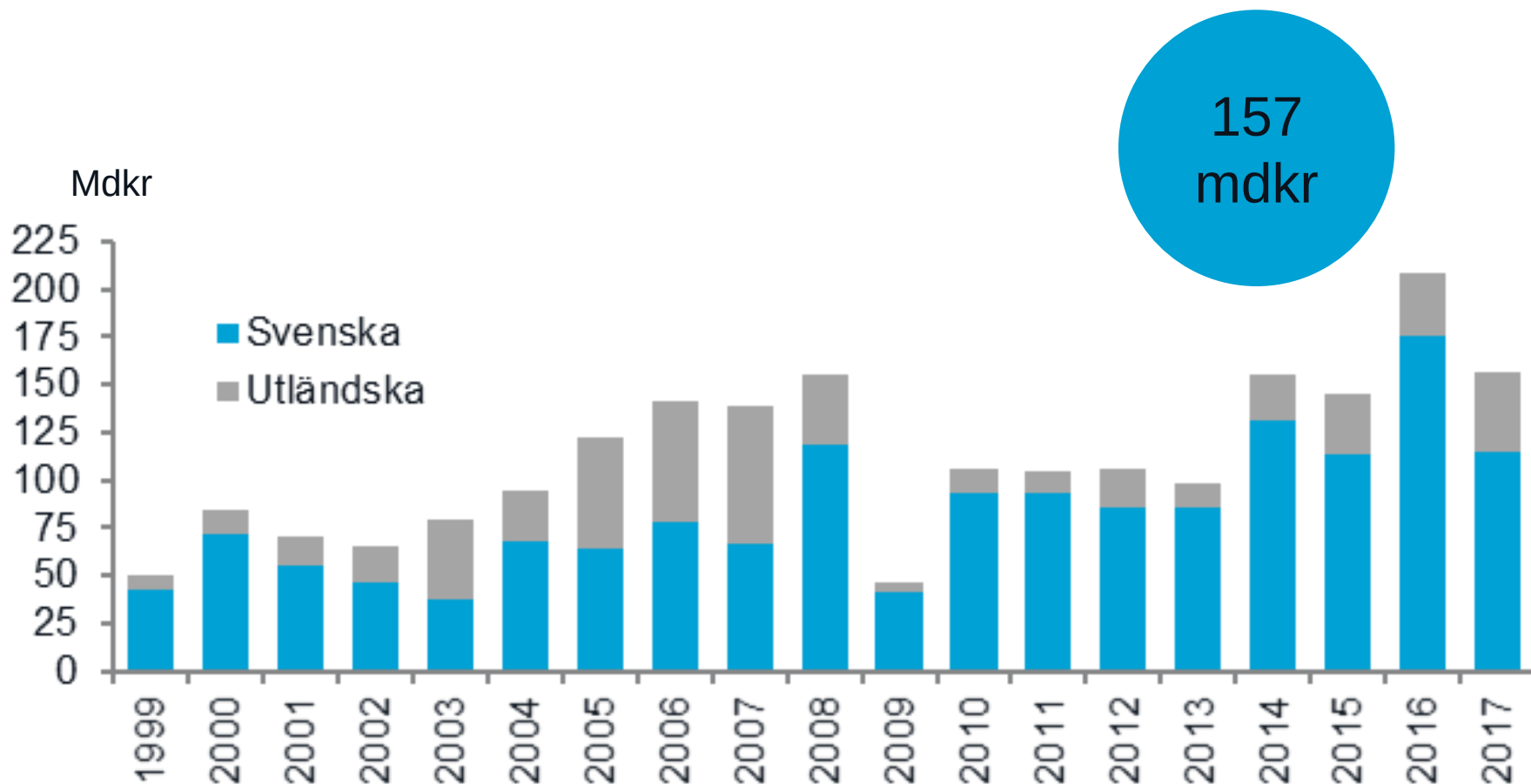
127
mdkr



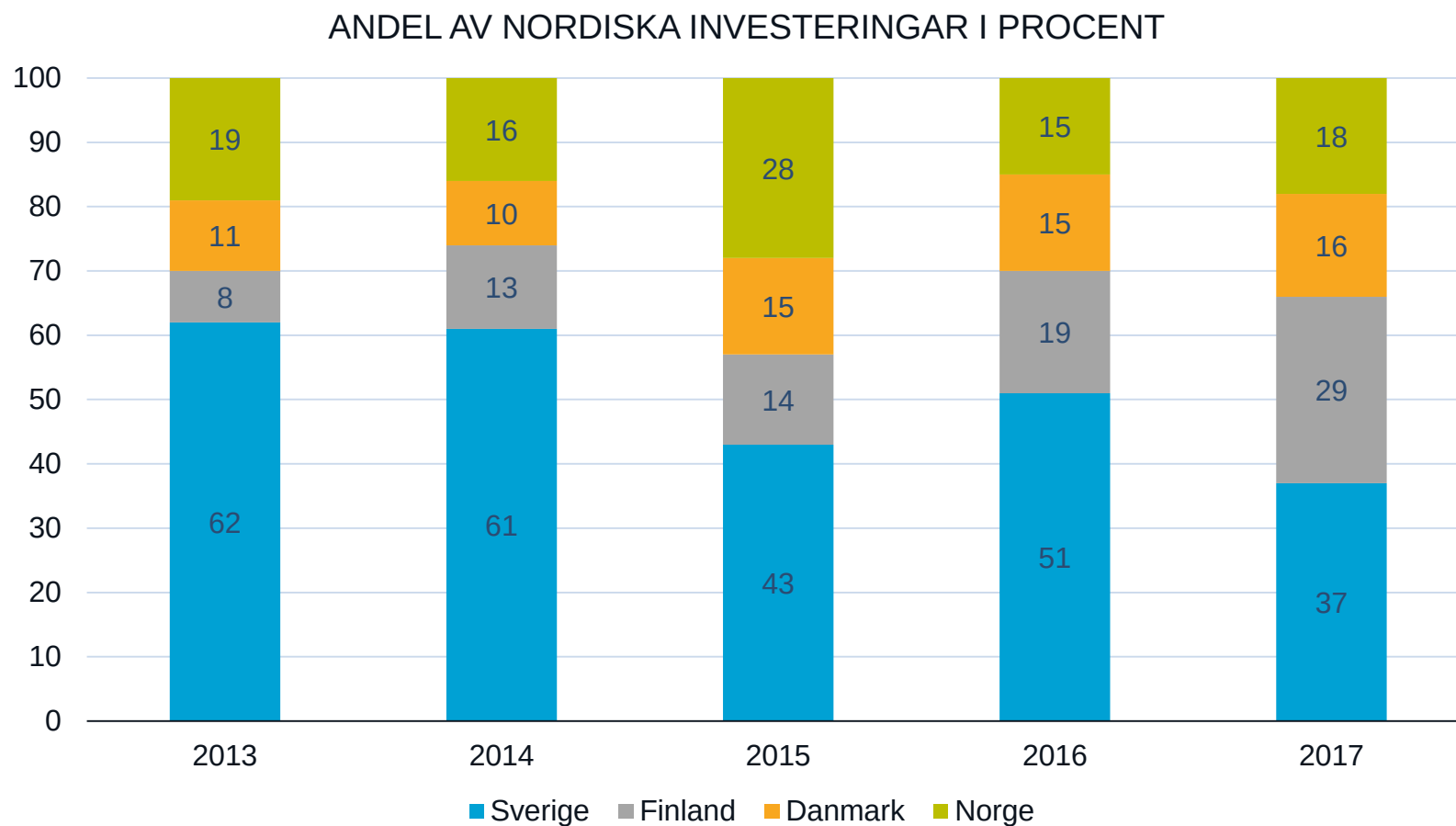
Stockholm och Uppsala starkast



Fortsatt hög aktivitet på transaktionsmarknaden

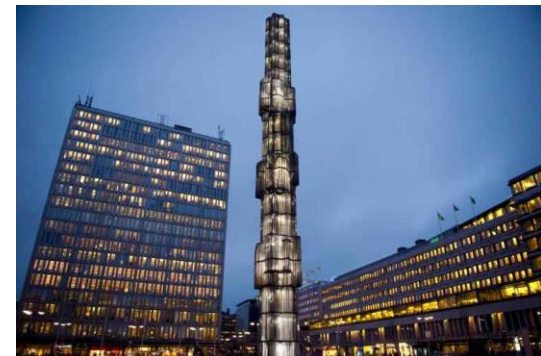
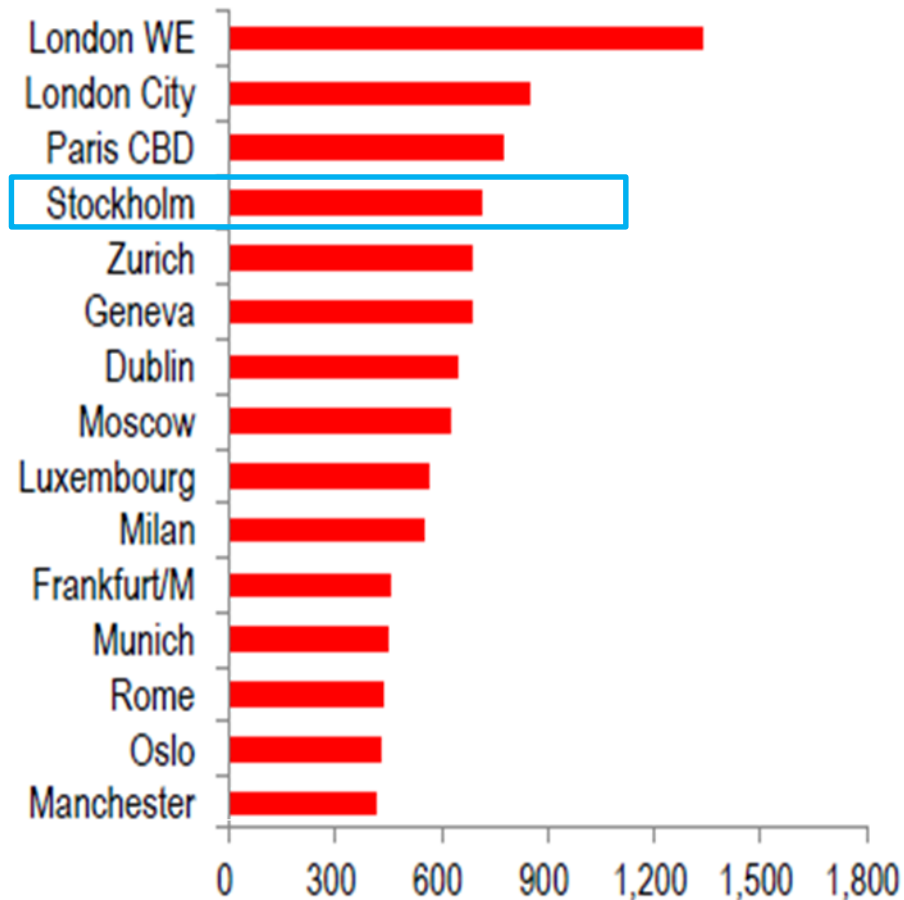


Omsättningen i Sverige avtar i förhållande till övriga nordiska marknader



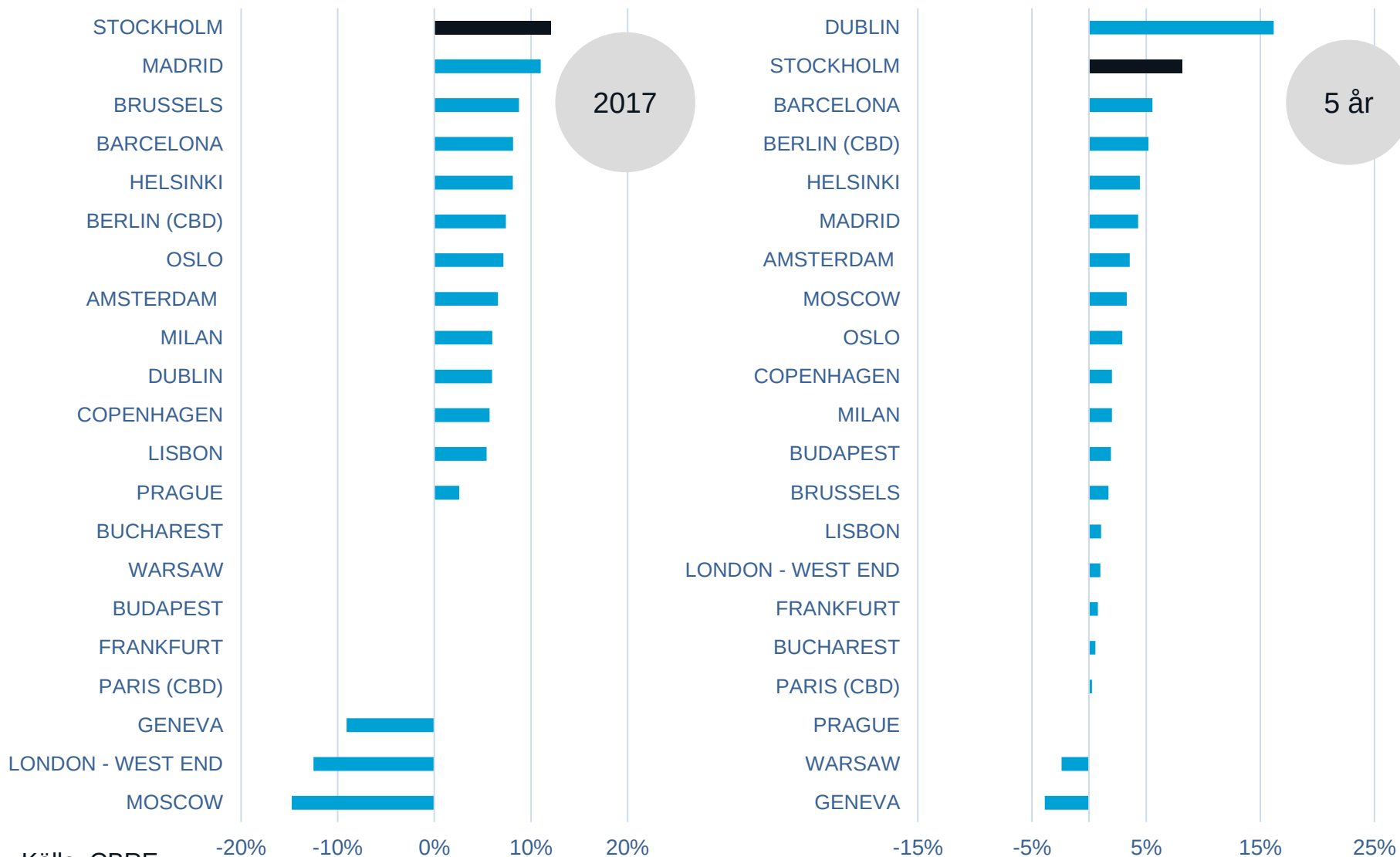
Stockholms kontorshyror bland Europas högsta

Kontorshyra CBD Q4 2017 (EUR/kvm)



Stark hyresutveckling under lång tid

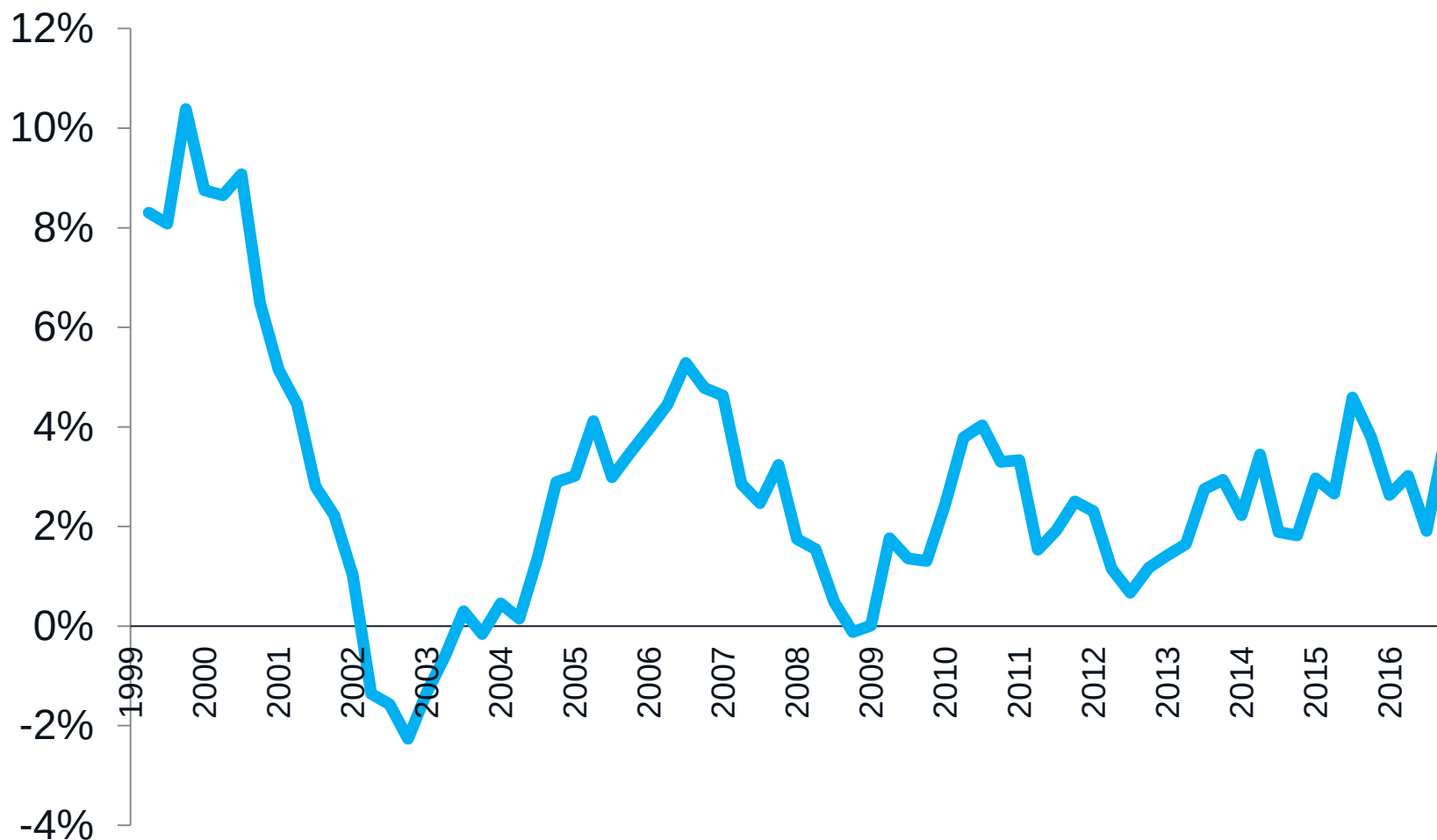
Hyresutveckling per år i europeiska städer 2017 och de senaste 5 åren



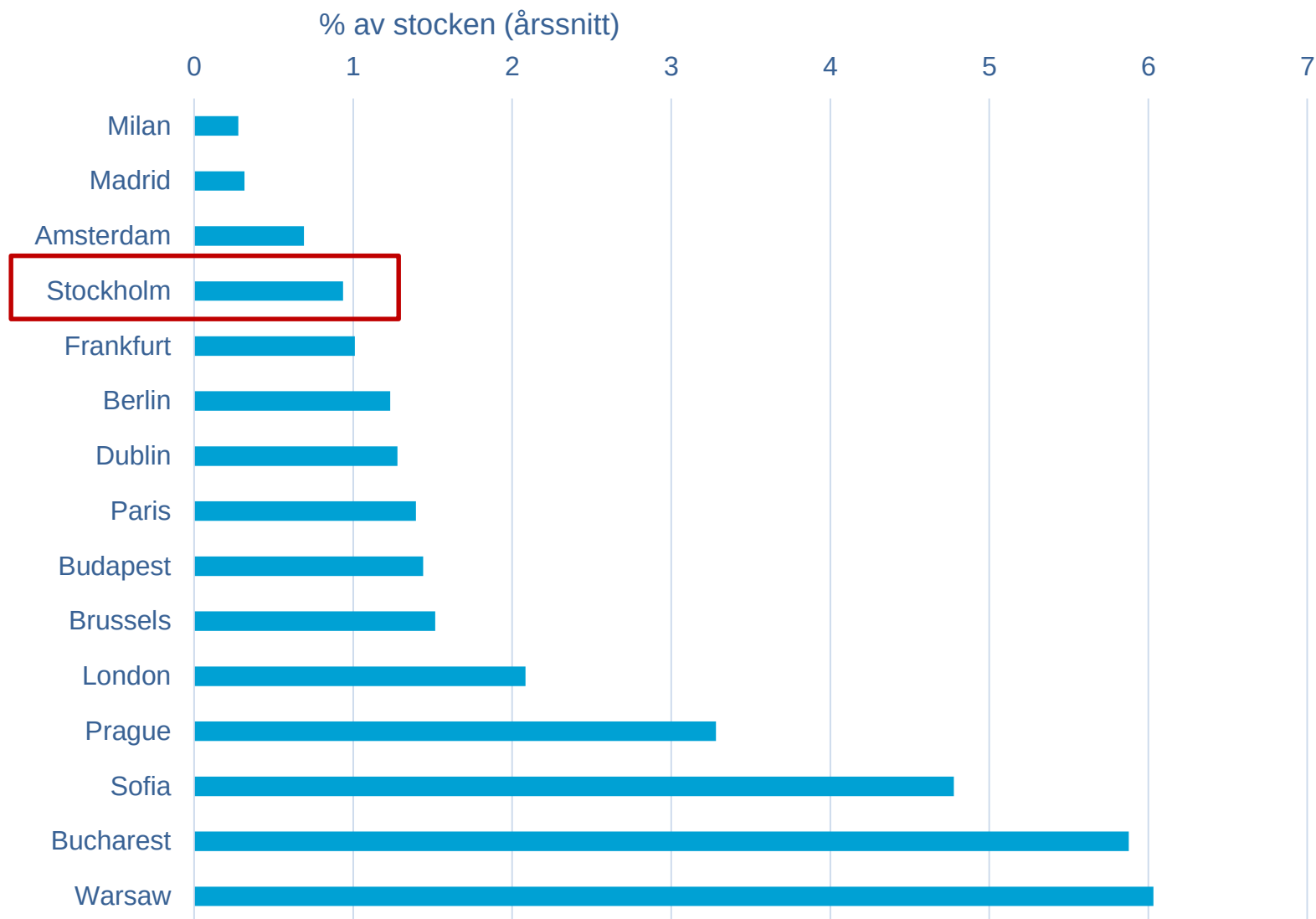
Källa: CBRE

Positiv sysselsättningstillväxt av kontorsanställda

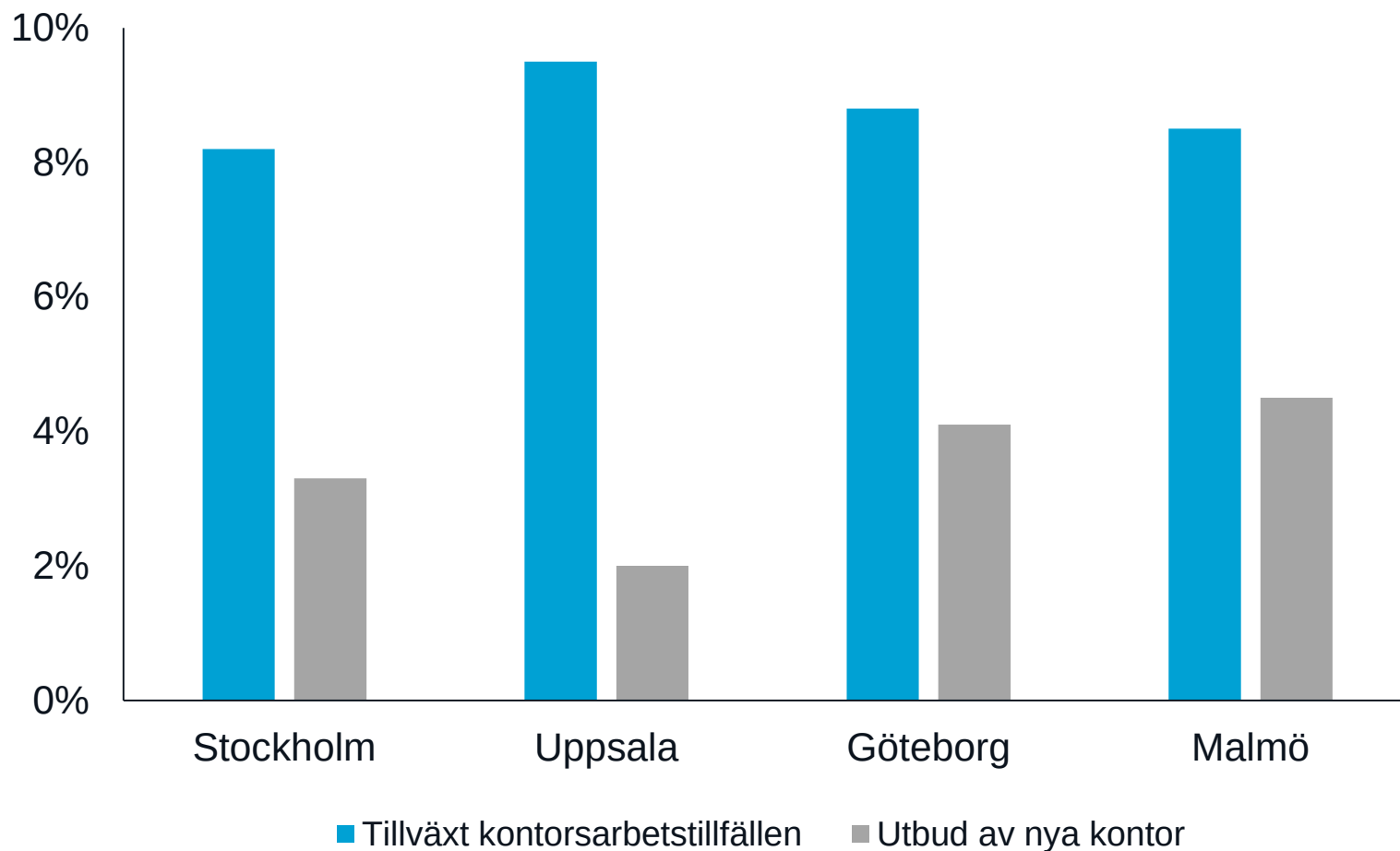
Kvartal jämfört med motsvarande kvartal föregående år för hela riket



Låg nyproduktion i Stockholm 2015-2017



Lågt utbud av nya kontor har drivit hyresutvecklingen

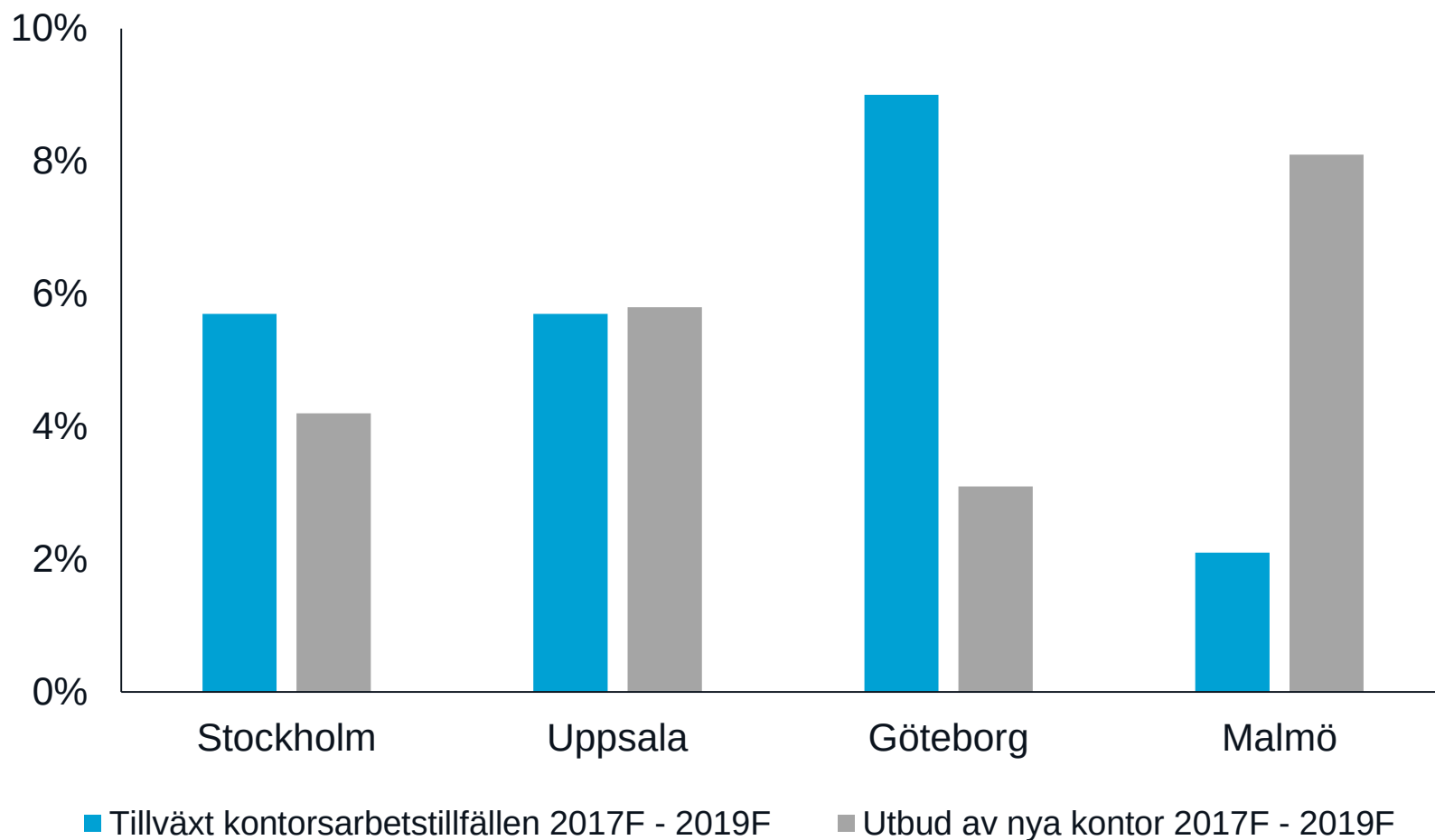


Ackumulerad efterfrågan och utbud av kontor under perioden 2014 - 2016

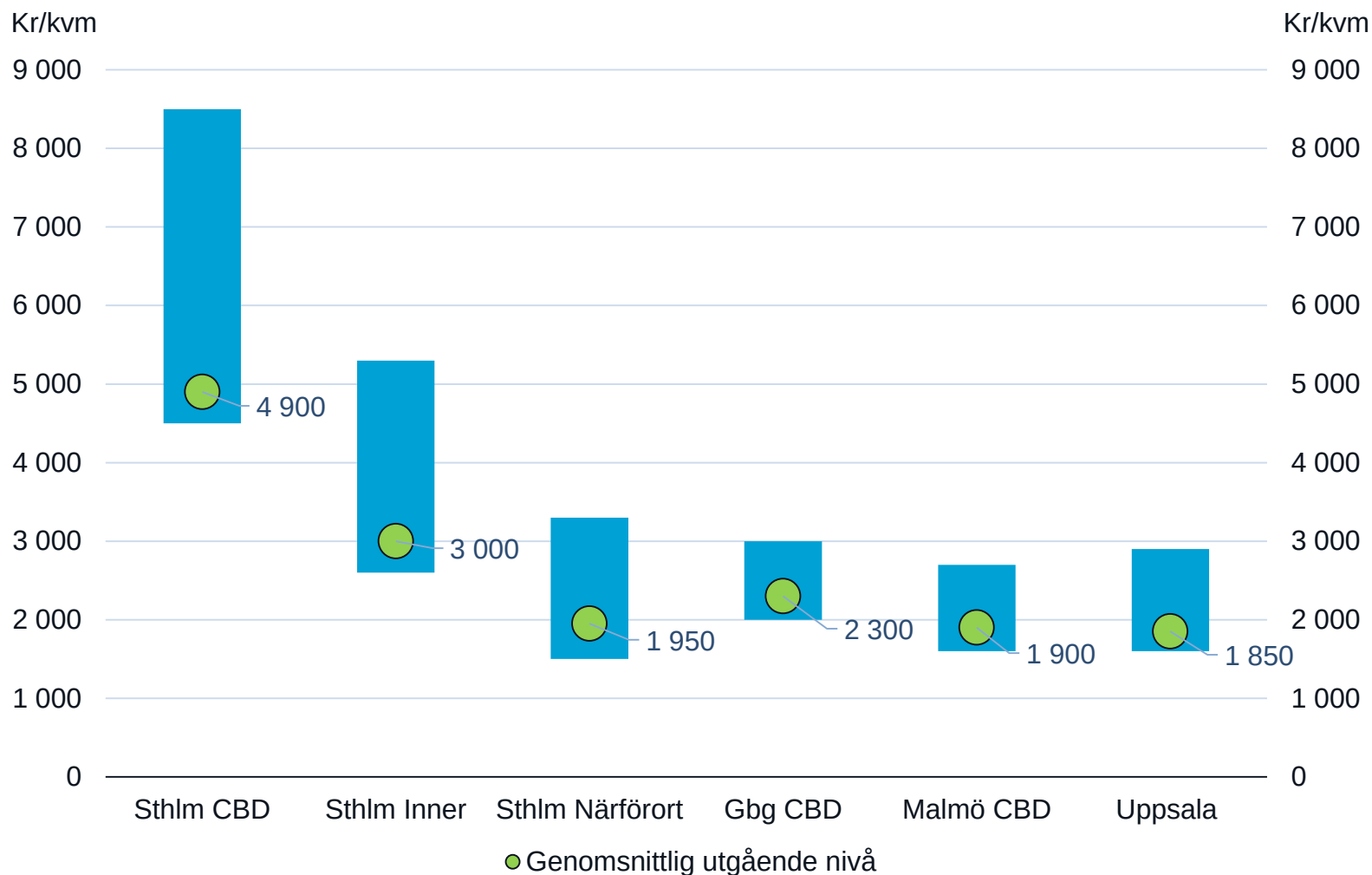
Källa: Evidens, Jones Lang LaSalle

VASAKRONAN

En mer balanserad marknad framåt

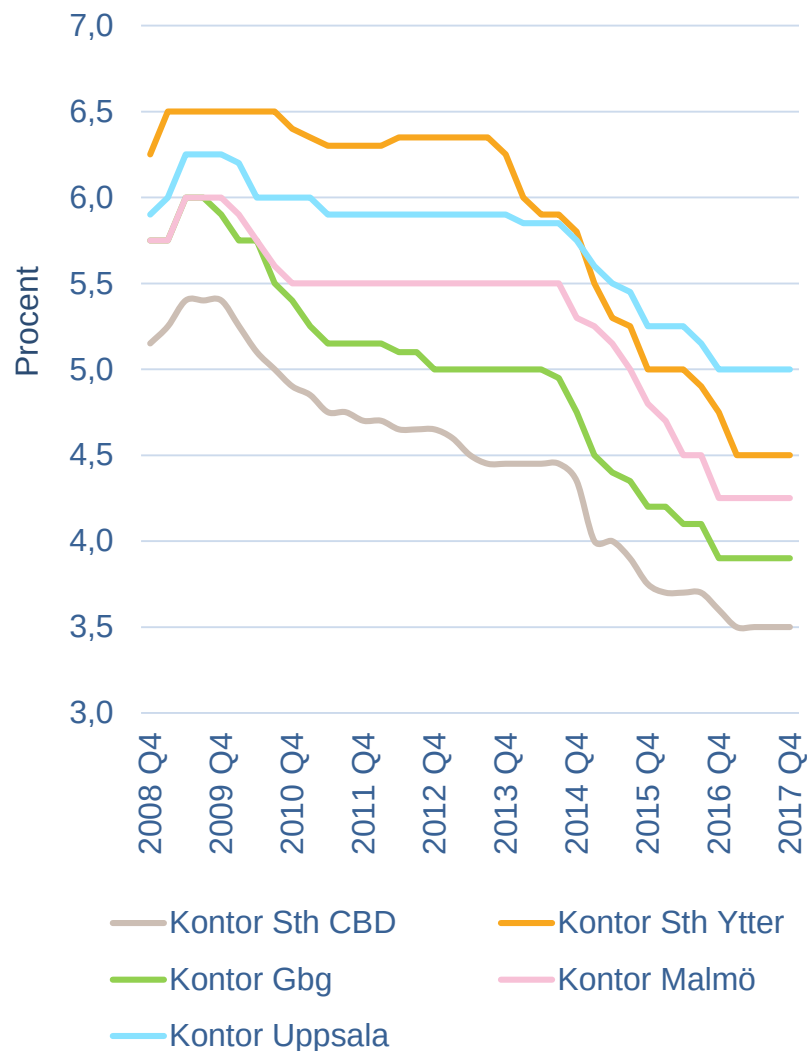


Bedömda marknadshyror

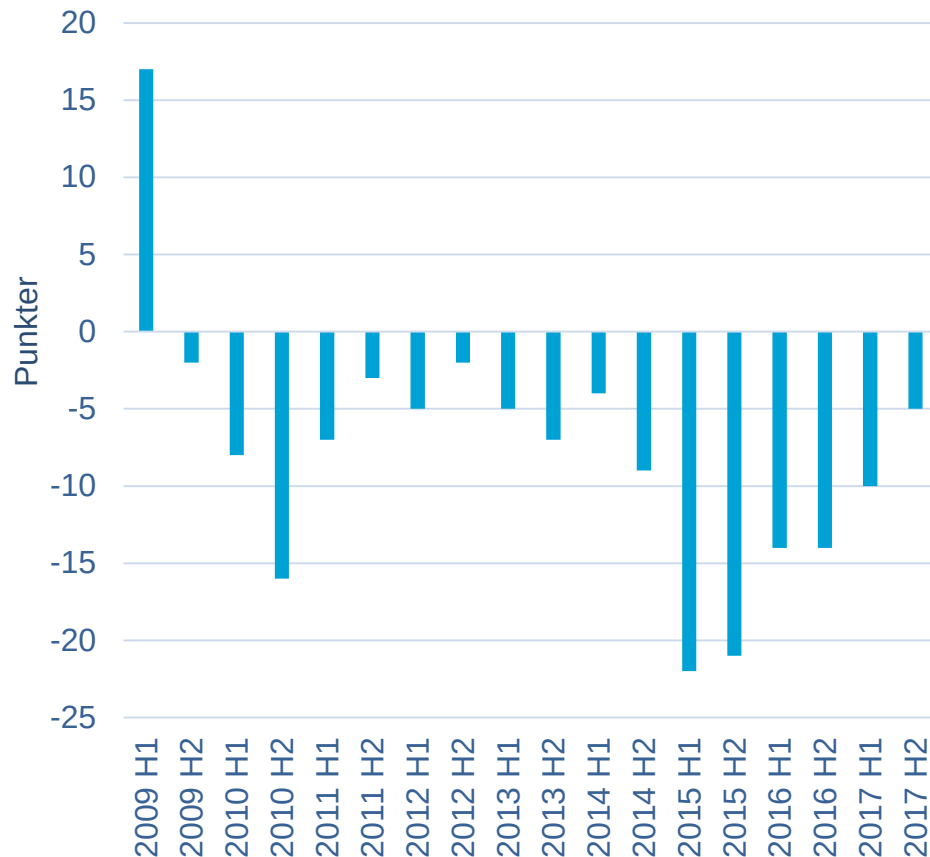


Direktavkastningskraven har stabiliserats

BEDÖMDA DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR
BÄSTA OBJEKT



BEDÖMD FÖRÄNDRING I VASAKRONANS PORTFÖLJ PER
HALVÅR



Handel



VASAKRONAN



E-handel en verklighet – färre fysiska butiker



Global priskonkurrens pressar lönsamheten



Förändrade värderingar påverkar konsumtionen



Ökat utbud av handelslokaler

Minskad omsättning i fysiska butiker 2017



Bransch	Vasakronan Cityindex 2017	DHI Motsv kat
Kläder	-3,8 %	-1,2%
Restaurang	-1,0 %	-
Livsmedel	1,2 %	2,3%
Sport o fritid	-1,6 %	0,2%
Elektronik	2,1 %	-1,7%
Skor	-2,5 %	-2,2%
Totalt	-1,3 %	2,4%



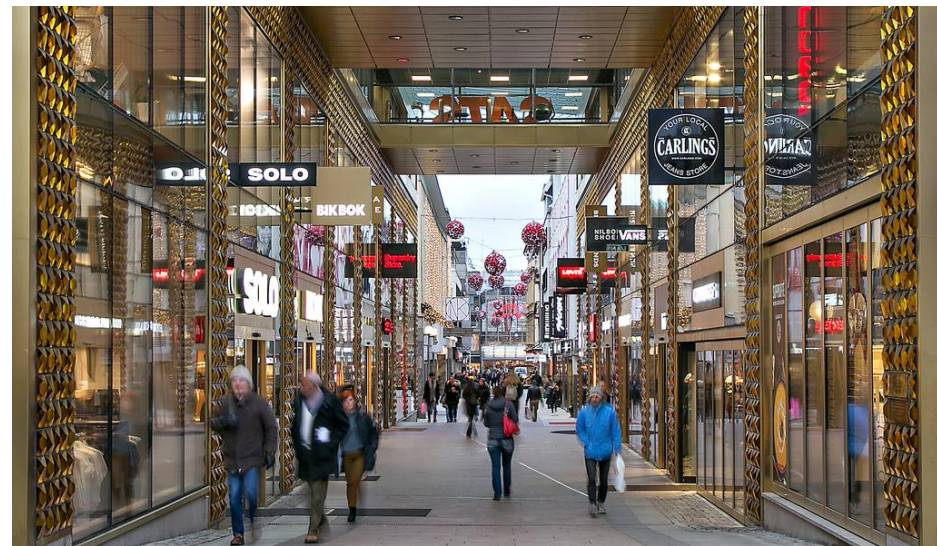
Attrahera nya starka varumärken



Konvertering av butiksytor



Tydliga koncept för stråk



Mindre butiker, bredare mix

VASAKRONAN



Bostäder

VASAKRONAN

Projekt



VASAKRONAN

Hubben - Uppsala



VASAKRONAN

Nöten - Solna



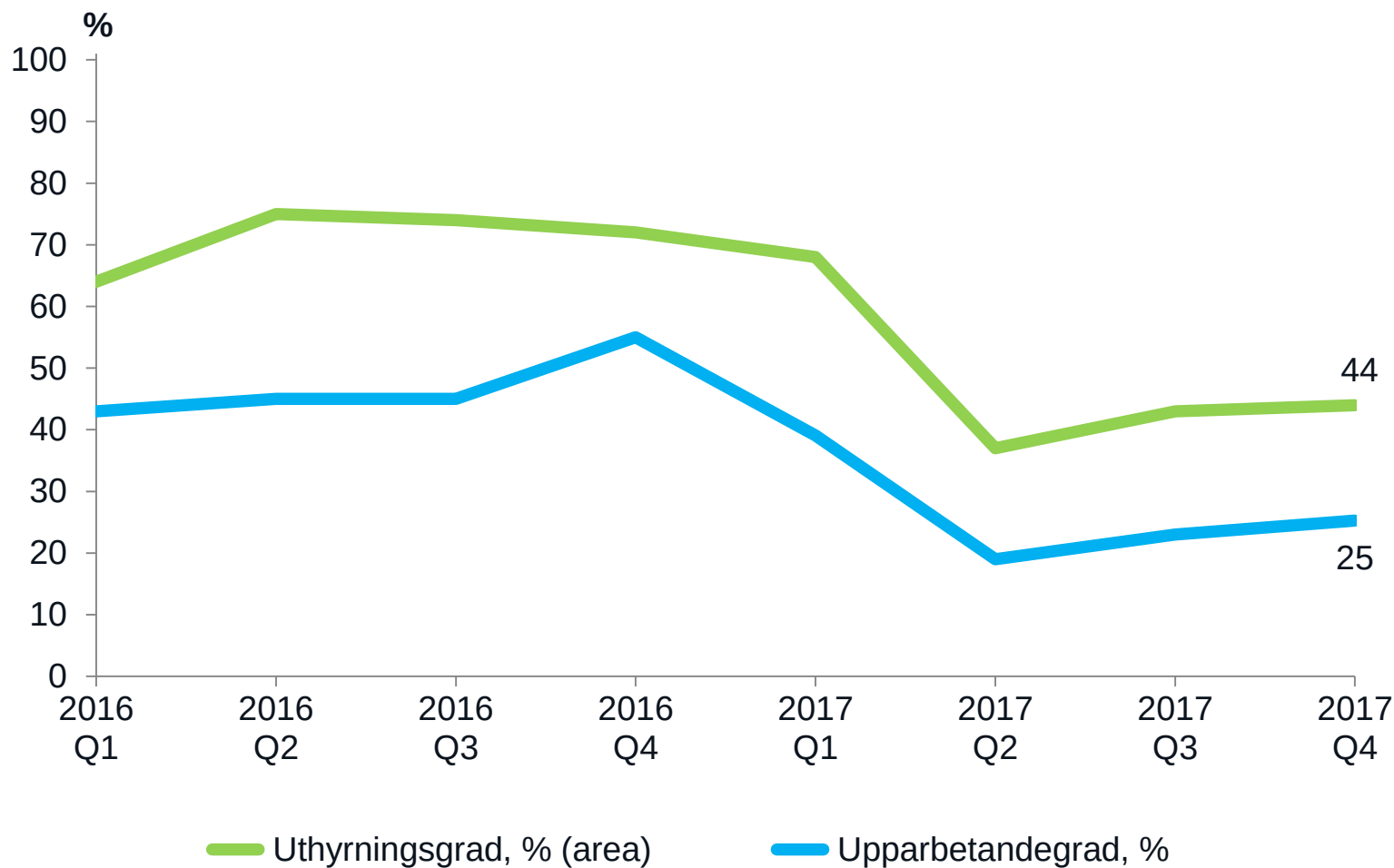
VASAKRONAN

Nattugglan - Södermalm



VASAKRONAN

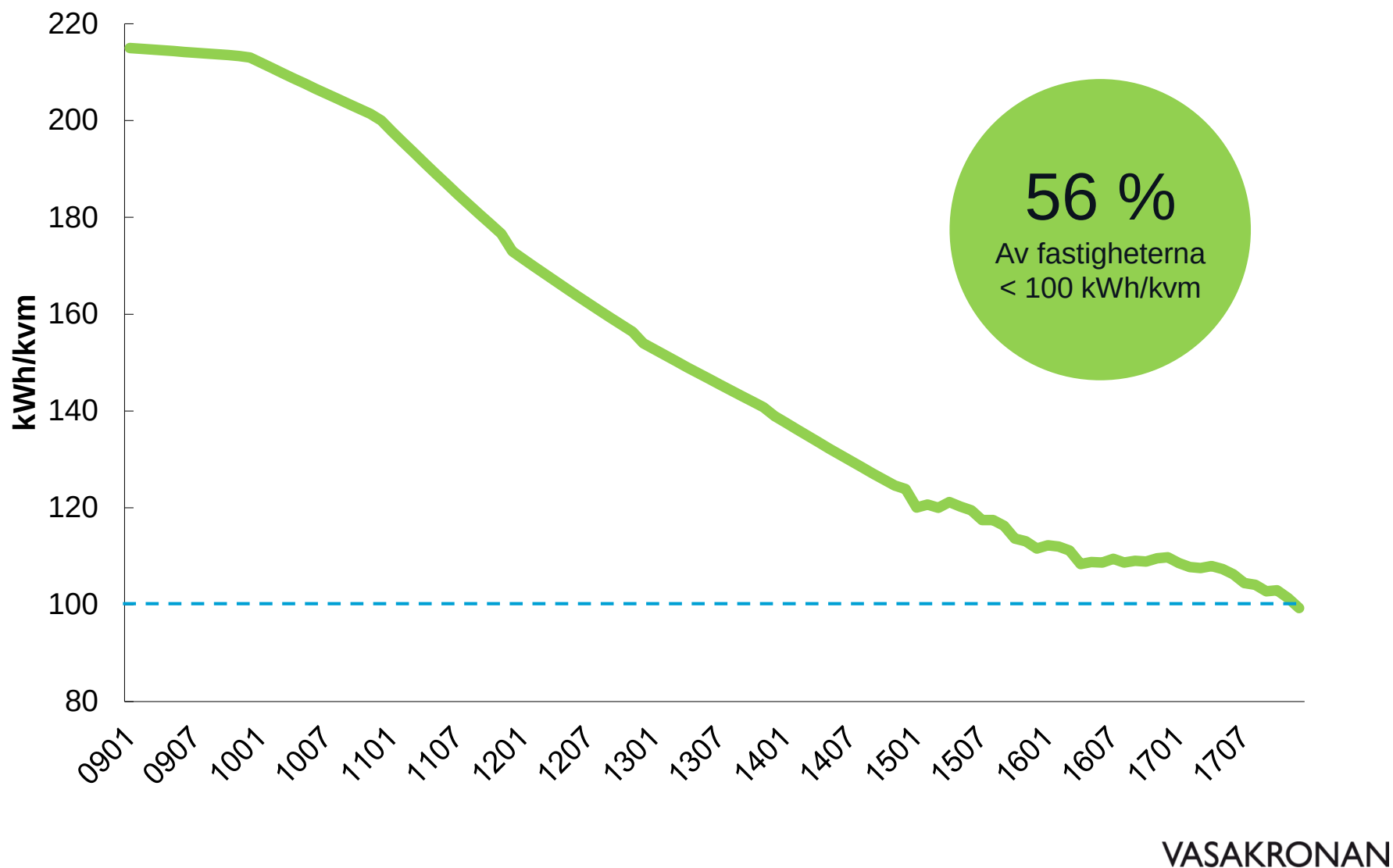
Vi hyr ut snabbare än vi bygger



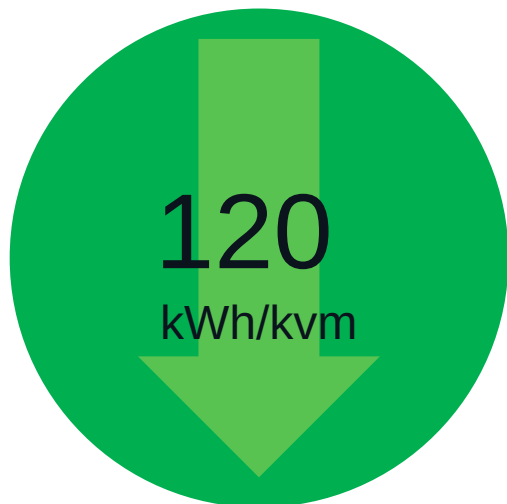
Teknisk utveckling



Halvering av energianvändningen



Motsvarar 4 mdkr i ökade fastighetsvärden



Sammanfattning

Stark kontorshyresmarknad

Strukturförändring inom handel

Stark projektportfölj

Delårsrapport

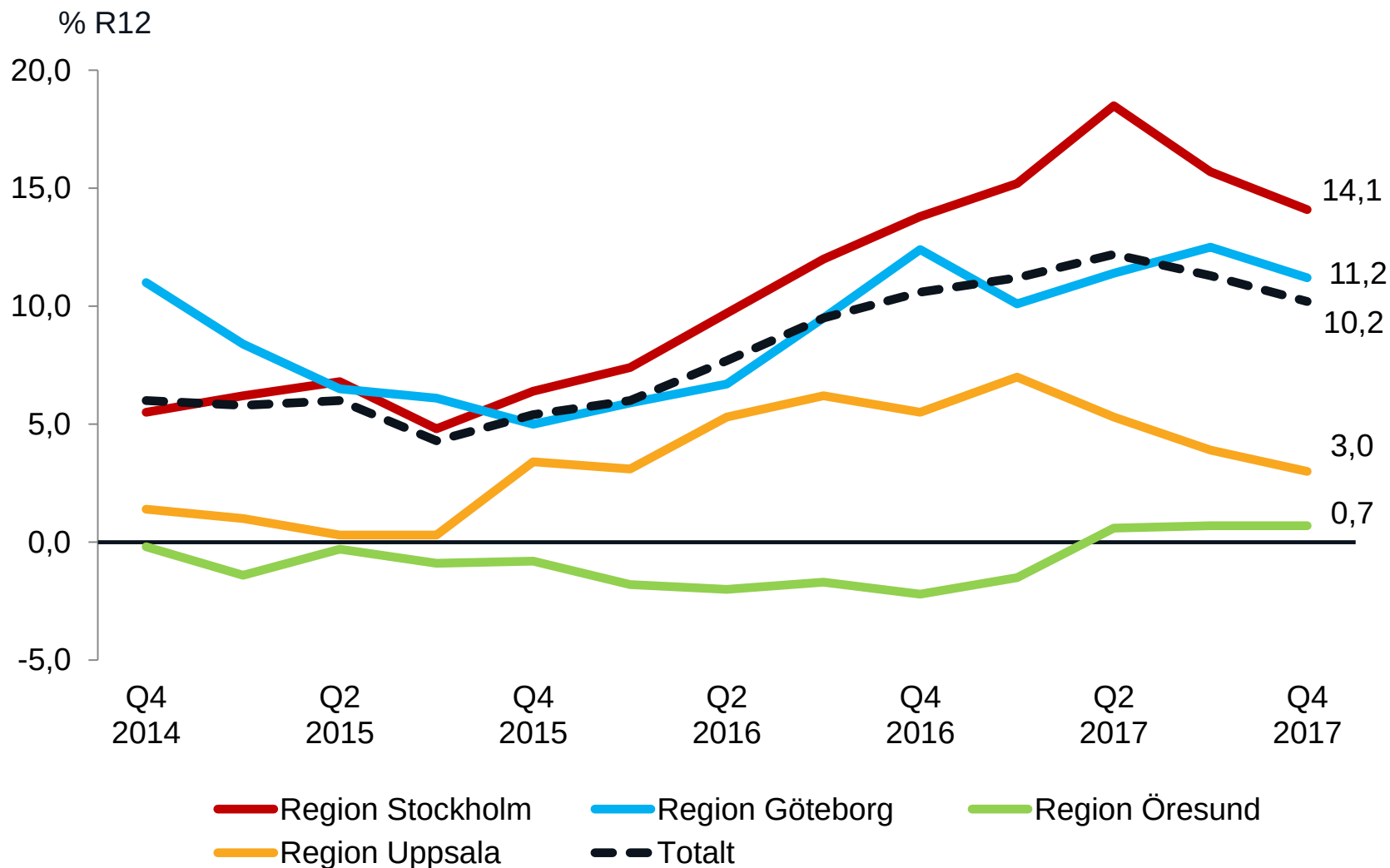
VASAKRONAN



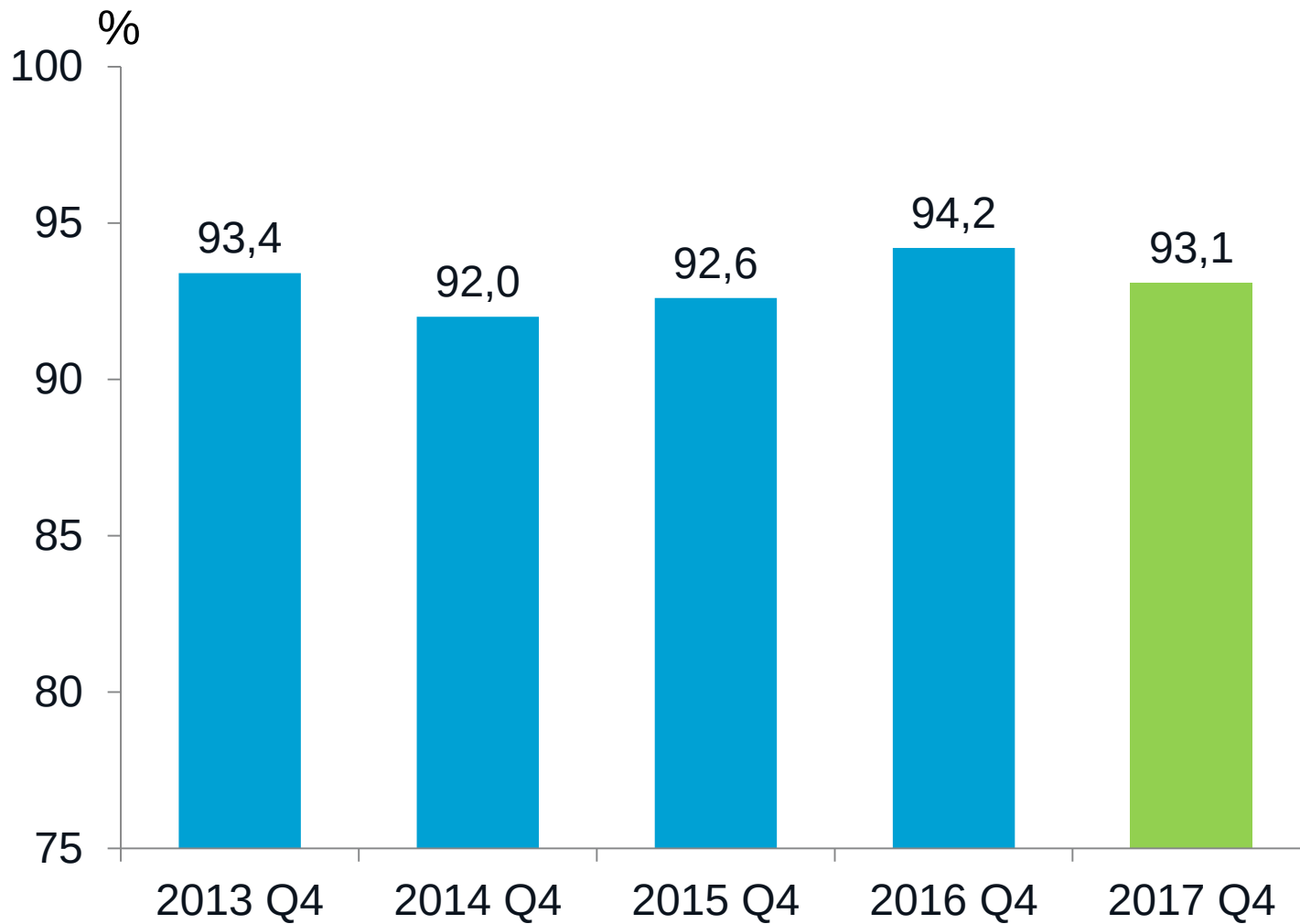
9,3

Mdkr

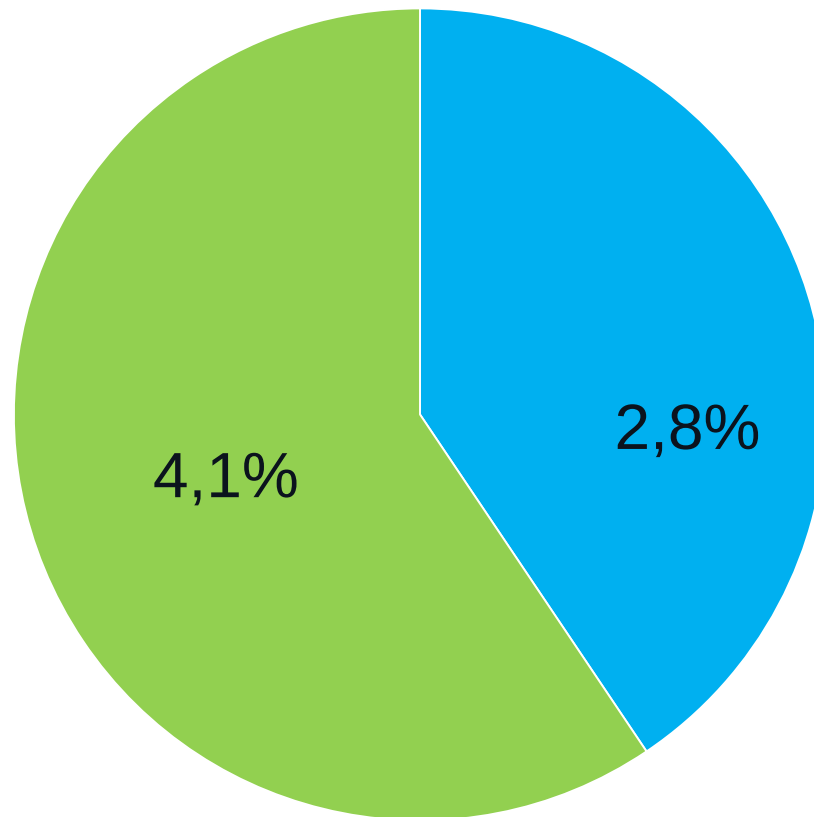
Fortsatt stark prisförändring vid återköp



Stabil uthyrningsgrad



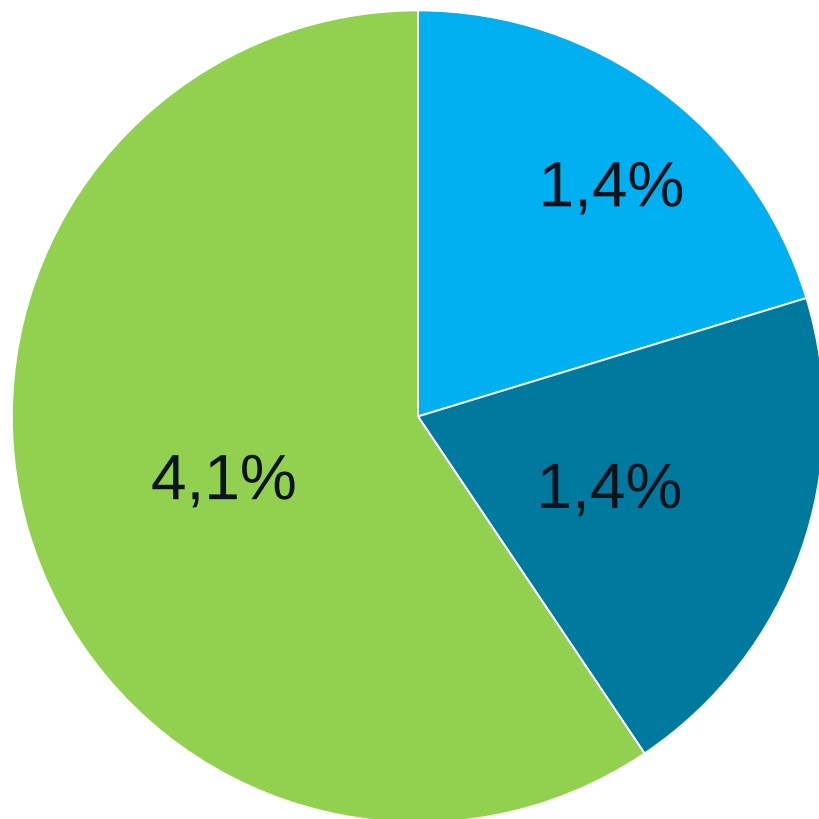
Trots hög projektandel



■ Projekt ■ Förvaltning

Uthyrningsgrad: 93,1%

Projektstart för Sergelhuset påverkar



■ Projekt ■ Sergelhuset ■ Förvaltning

Uthyrningsgrad: 93,1%



Högre hyresintäkter

Jämförbart bestånd	4,9 %	(3,1)
Totalt	3,8 %	(4,0)



Högre fastighetskostnader

Jämförbart bestånd

2,1% (4,5)

Totalt

1,1% (3,3)



Förbättrat driftnetto

Jämförbart bestånd

6,0% (2,6)

Totalt

4,9% (4,3)

Fastighetsvärdet ökar med 11 mdkr

Mkr	2017	2016
Fastighetsvärde 1 januari	115 922	103 894
Investeringar	2 543	2 035
Förvärv	1 049	58
Försäljningar	-612	-2 121
Värdeförändring	7 973	12 056
Fastighetsvärde 31 december	126 875	115 922



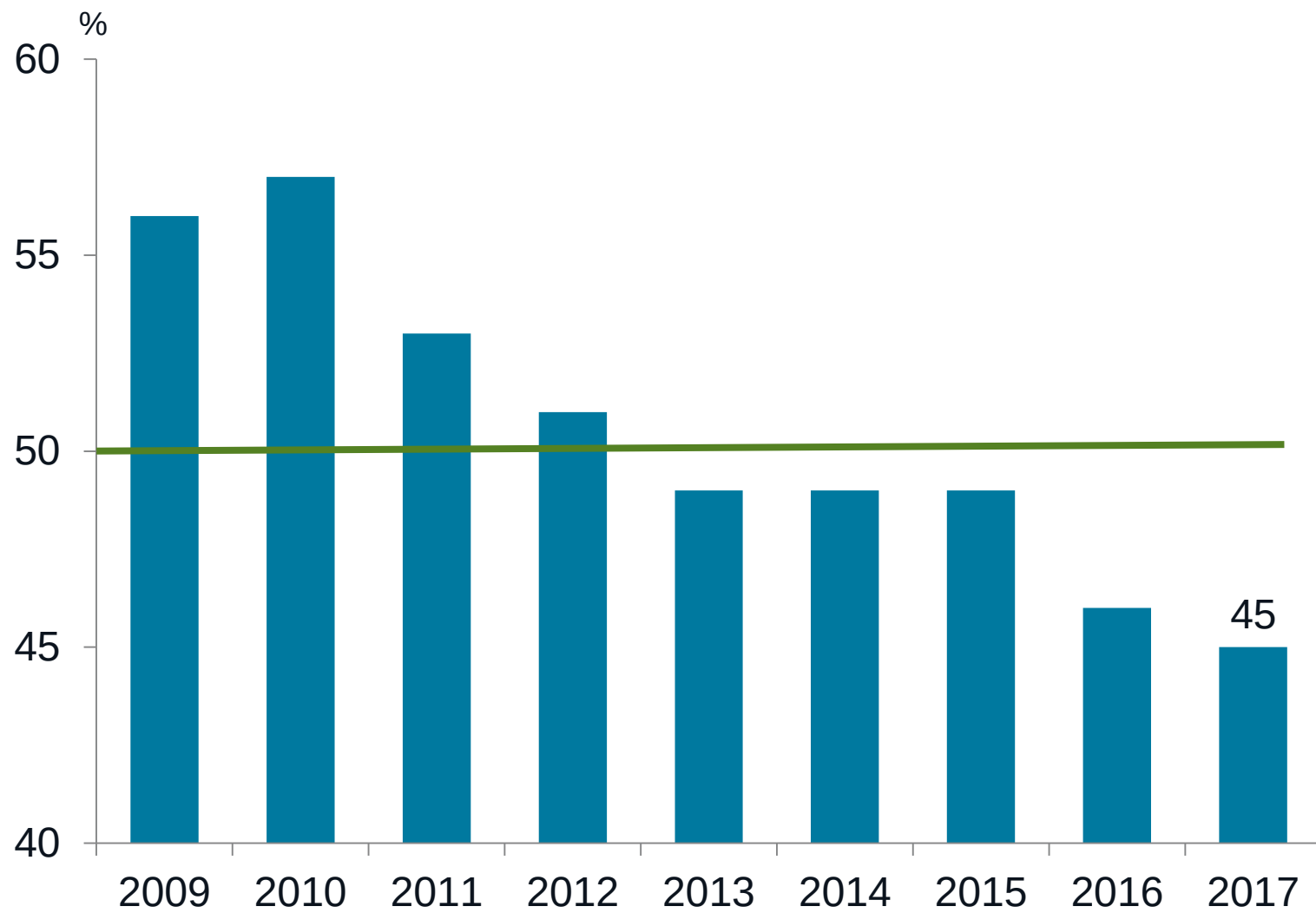
Värdeutveckling 2017



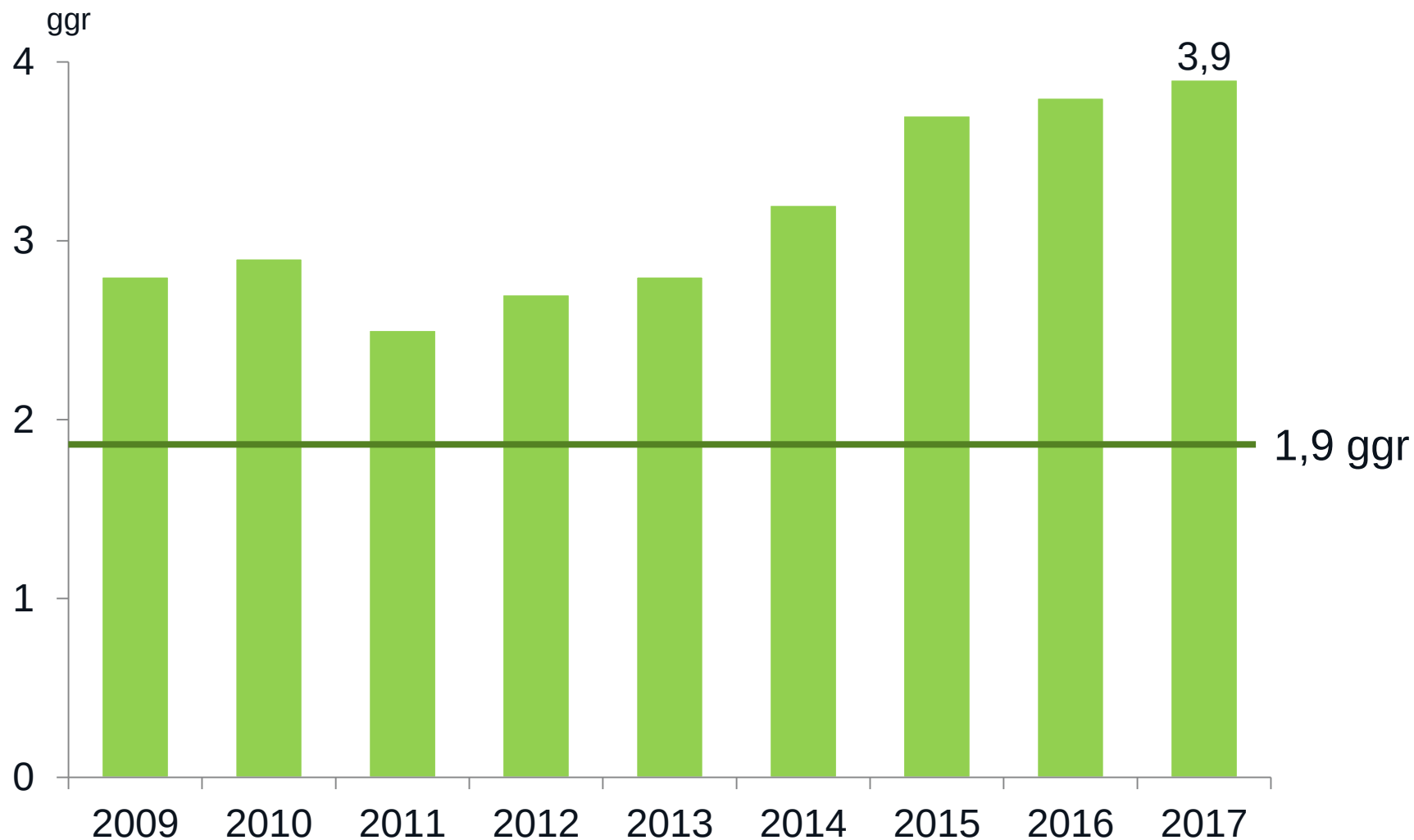
Bästa driftnettot någonsin

Mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Förändring
Intäkter	6 490	6 251	239
Kostnader	-1 812	-1 792	-20
Driftnetto	4 678	4 459	219
Räntenetto	-1 165	-1 152	-13
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 413	3 217	196
Värdeförändring fastigheter	7 973	12 056	-4 083
Värdeförändring derivat	468	-764	1 250
Årets resultat efter skatt	9 269	11 472	-2 203

Historiskt låg belåningsgrad



Och hög räntetäckningsgrad





4

mdkr

Sammanfattning

Rekordhögt driftnetto

6,0
%

Positiv värdeförändring

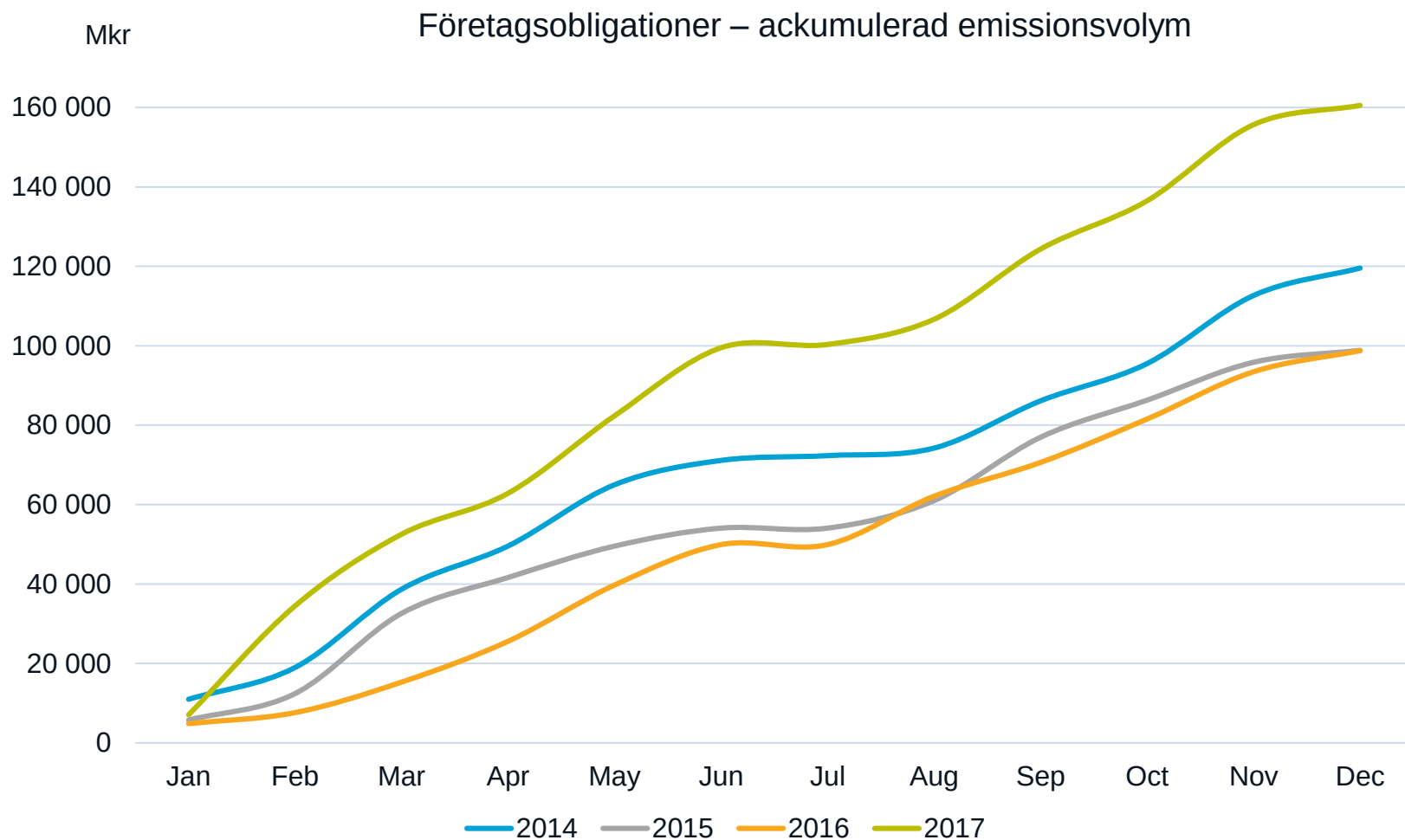
127
mdkr

Starkt resultat efter skatt

9,3
mdkr

Finansiering

Obligationsmarknaden 2014-2017

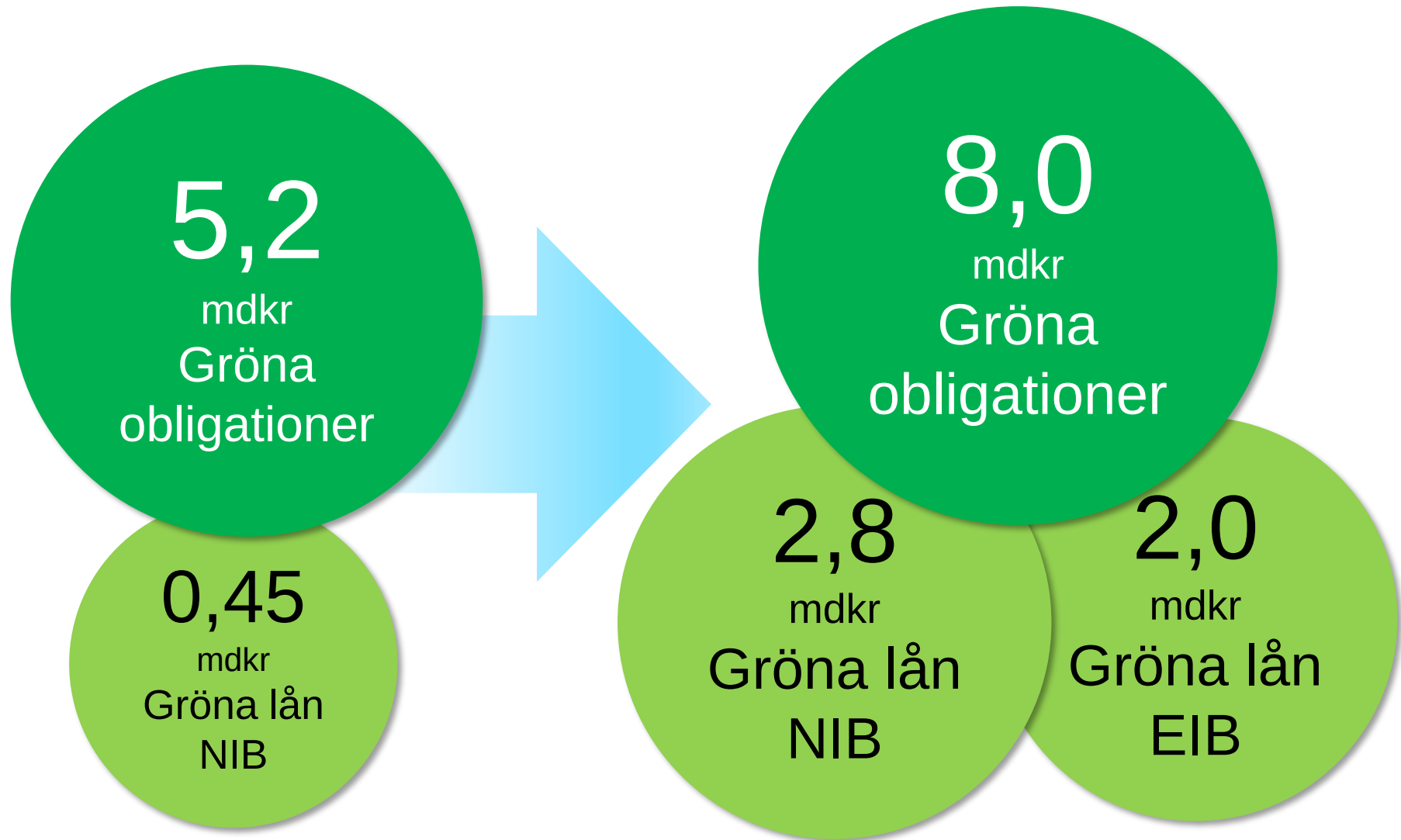




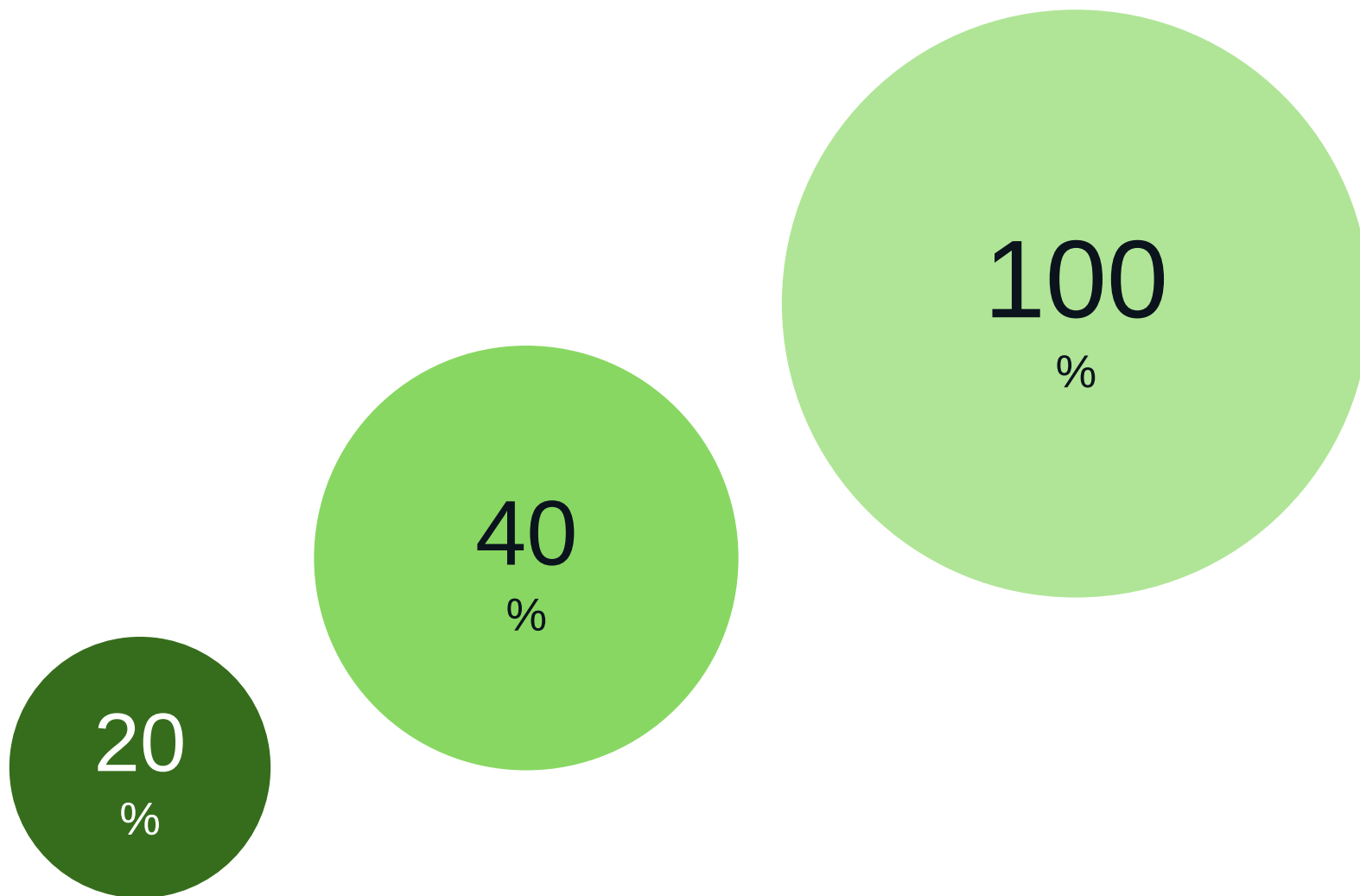
84

Procent

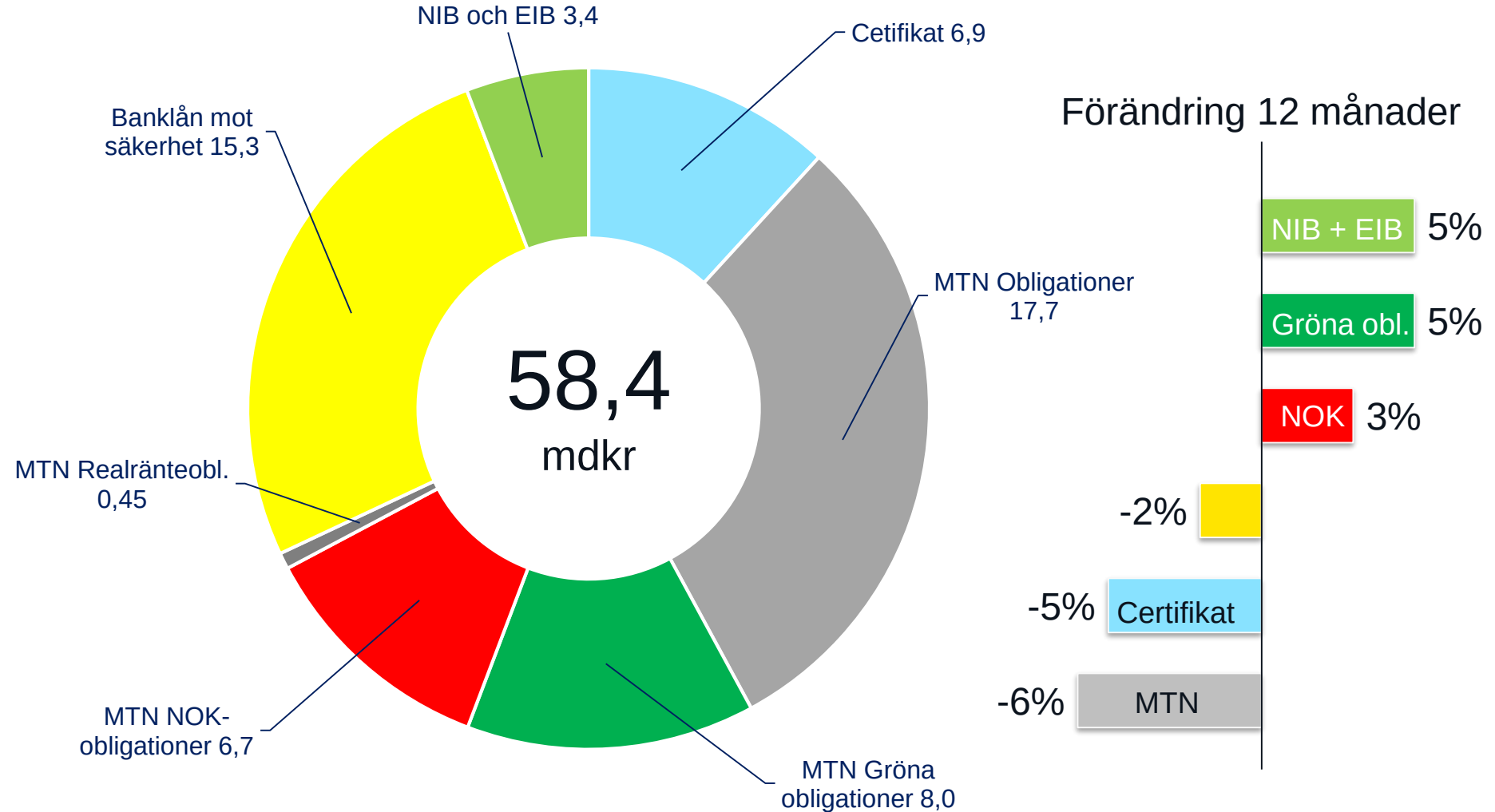
Ökad andel grön finansiering



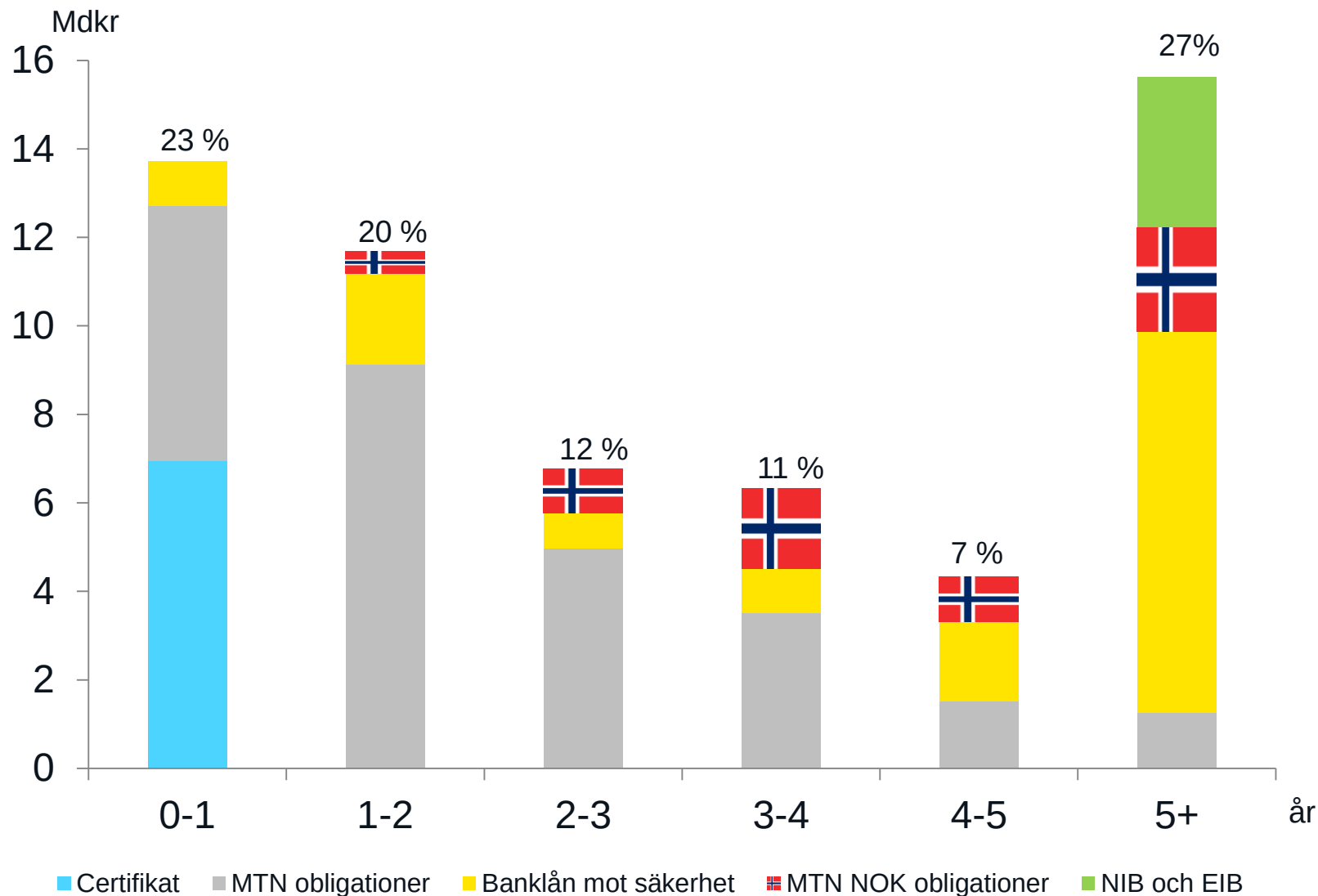
Ökad potential för grön finansiering



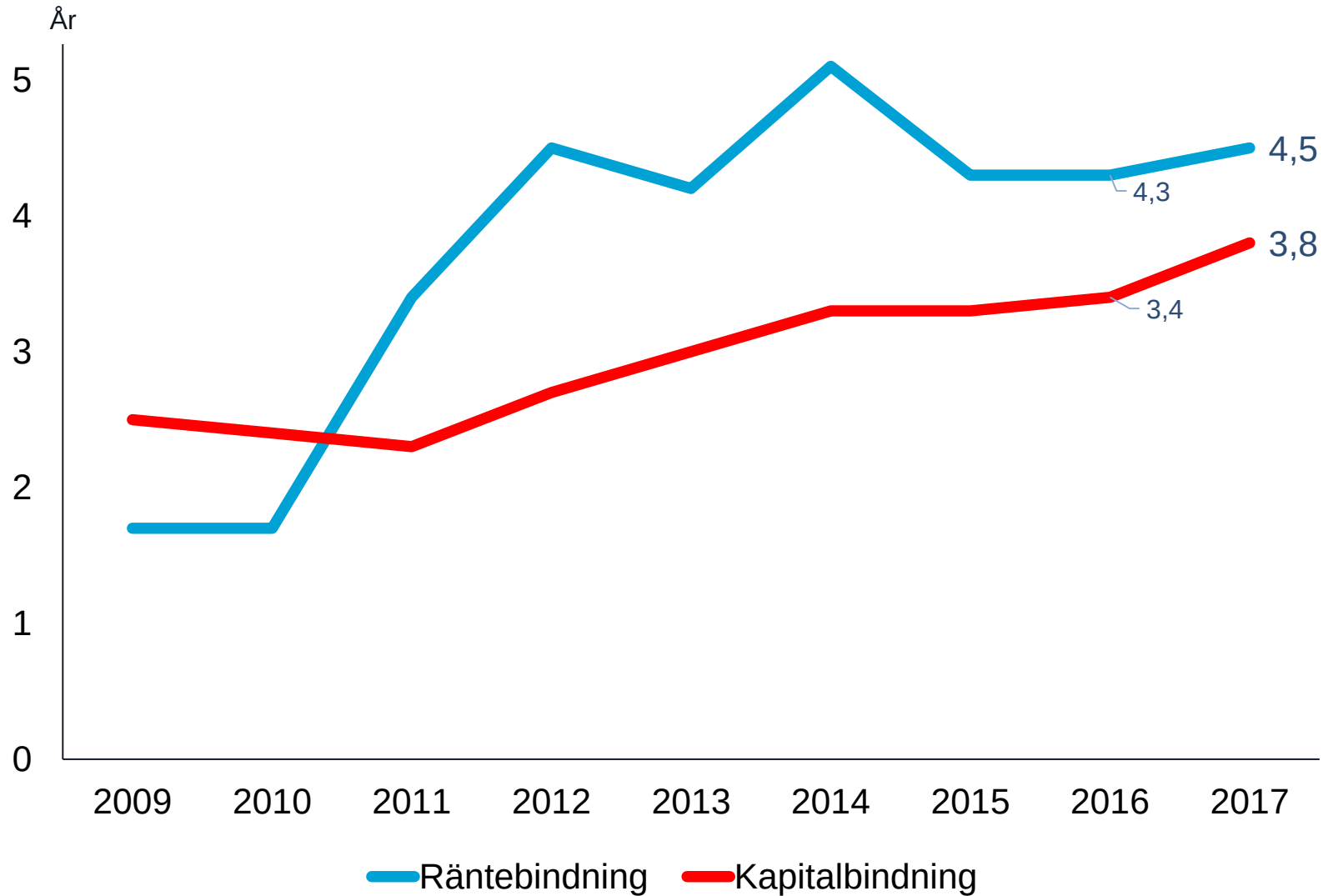
God tillgång till finansiering



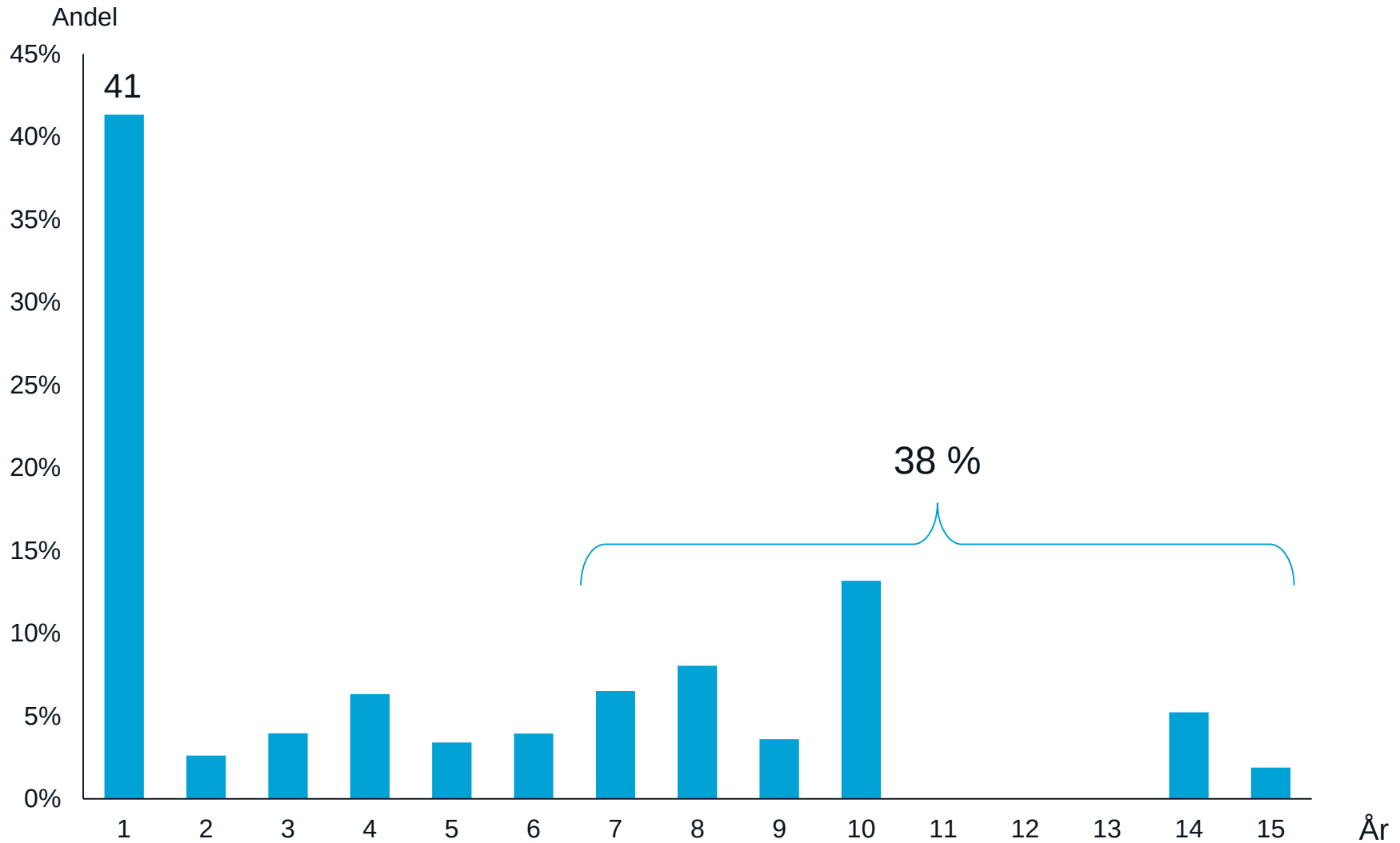
Kapitalbindning 3,8 år (3,4)



Längre bindningstider

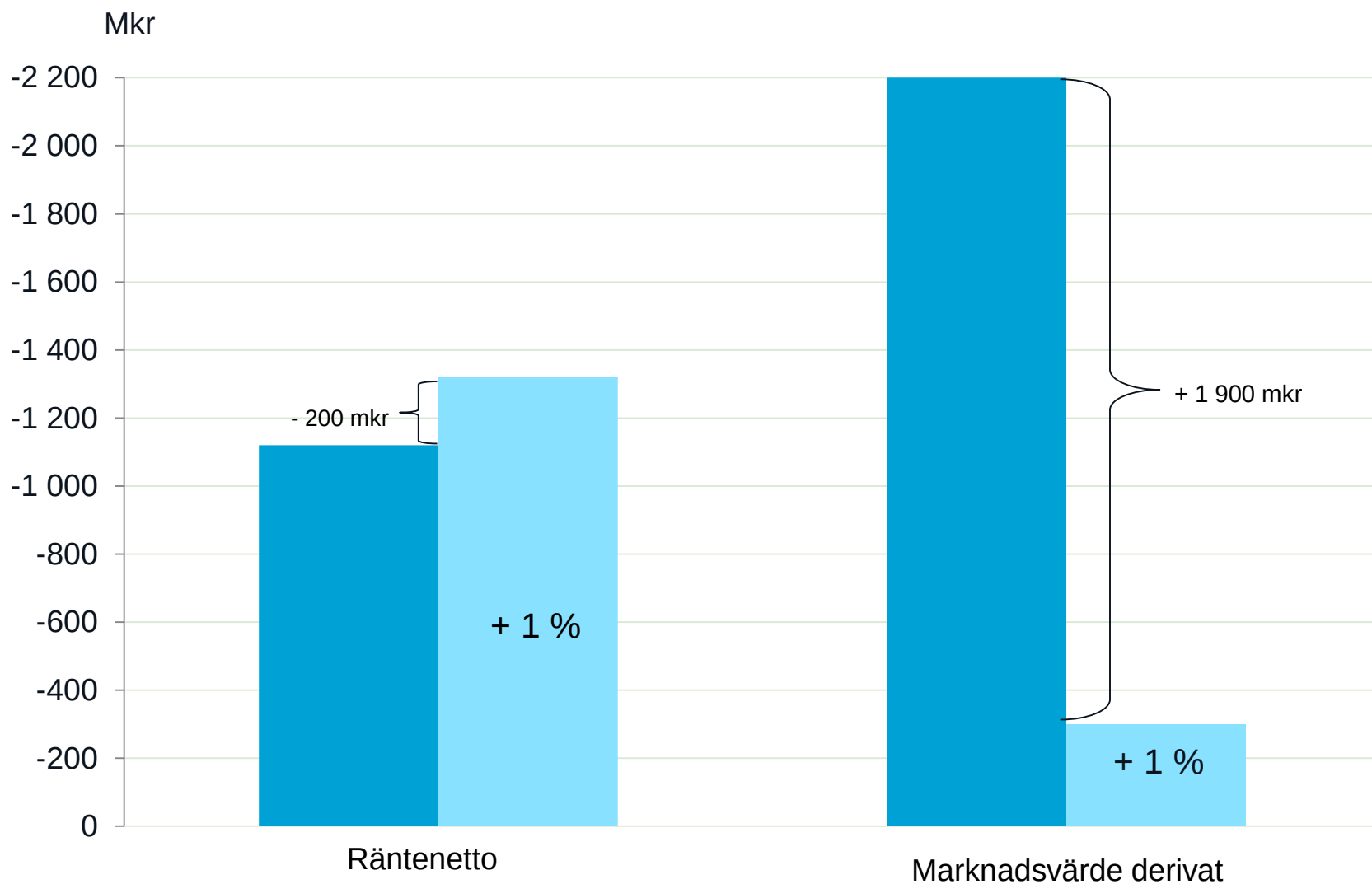


Räntebindning 4,5 år (4,3)



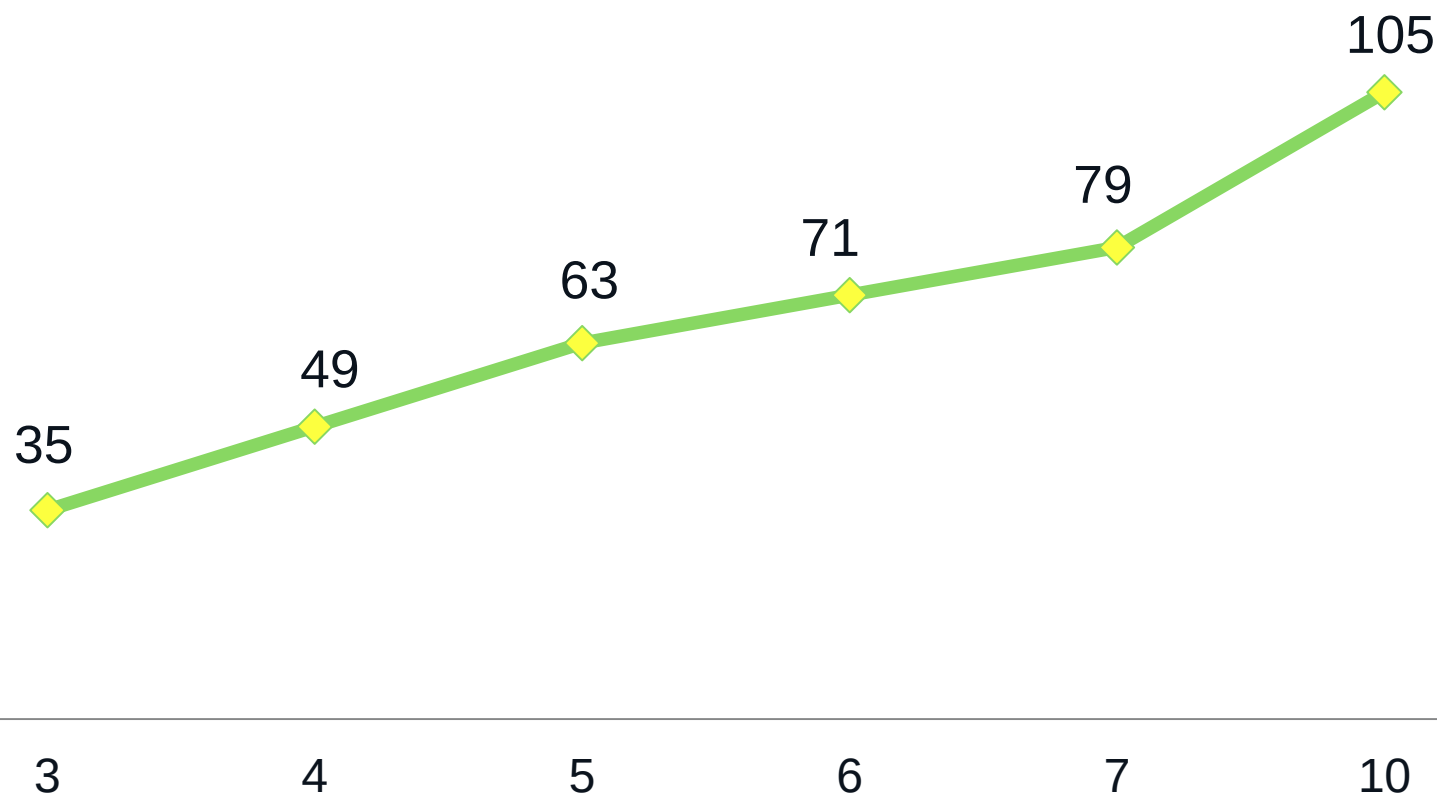
VASAKRONAN

Begränsad ränterisk



Vasakronans emissionskurva

Kreditmarginal (b.p)/år



VASAKRONAN

Sammanfattning



Bra positionerad skuld



Fortsatt förlängning av
kapitalbindning



Mer grön finansiering



**Välkommen till
en bättre värld**

VASAKRONAN