



KAPITALMARKNADSPRESENTATION

SCB



Universitets- och
högskolerådet





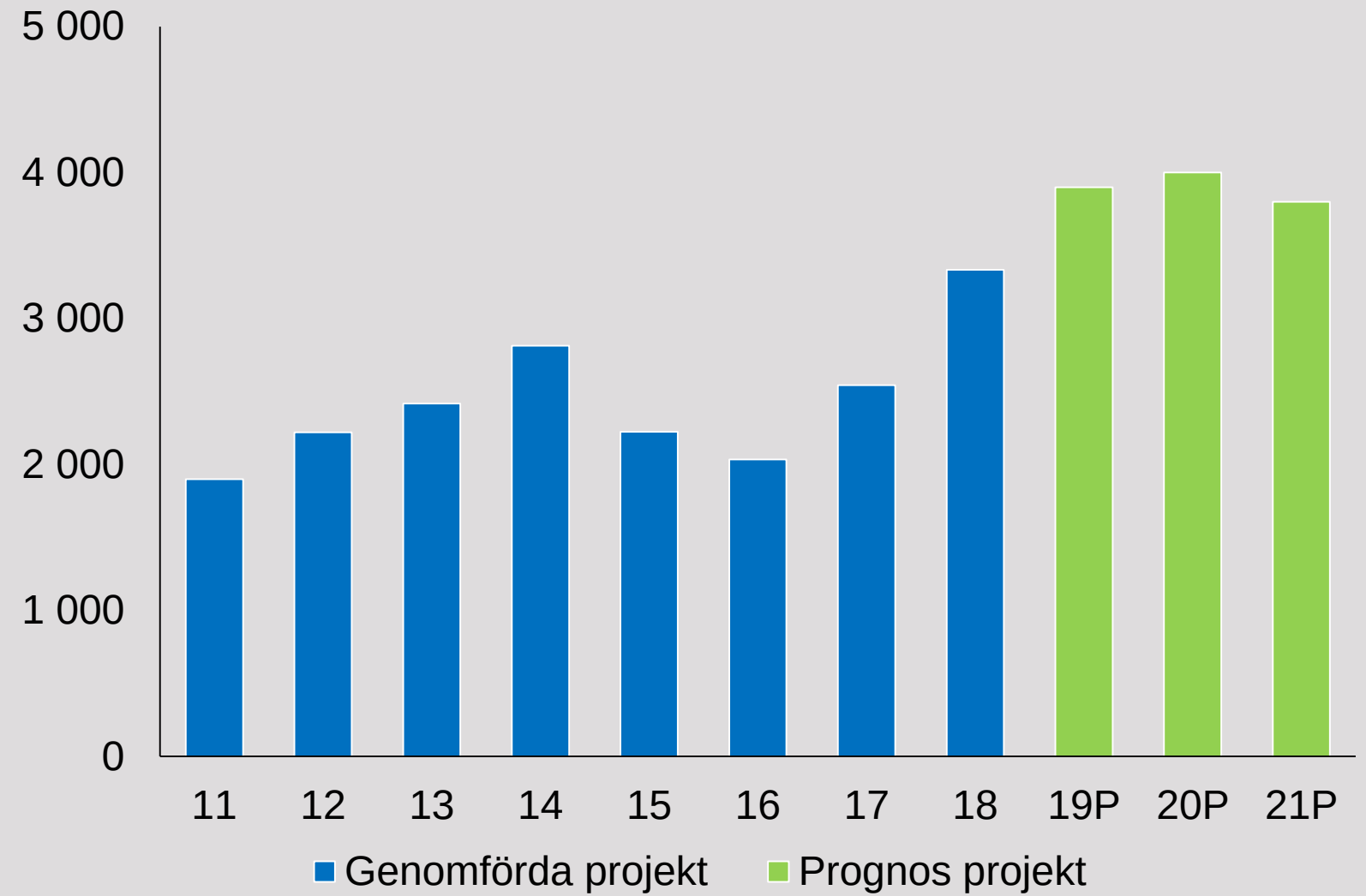
Skatteverket







STOR PROJEKTPORTFÖLJ



Miljoner kronor



Överlevare

På hyresmarknaden



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



Enter your search

SUBSCRIBE TO NEWSLETTER



ABOUT

COMPANIES TAKING ACTION

SET A TARGET

NEWS & EVENTS

FAQS

CONTACT US

Over 100 companies have
set science-based targets

Explore the data

Setting greenhouse gas emission reduction targets in line with climate science is a great way to future-proof growth.

An architectural rendering of a modern multi-story building with a glass and wood facade, situated next to a tram station. The building has multiple floors with visible interior spaces and balconies. A small, historic-style wooden structure with a tiled roof is integrated into the new building's design. In the foreground, a tram platform with tracks is visible, with several people waiting, including a woman walking a dog. The sky is blue with scattered clouds.

Magasin X

TRENDER - KONTOR

- **Flexibilitet**
 - För att hantera förändring och utveckling
- **Service**
 - För att inte behöva hålla på med saker som man inte kan/vill
- **Delade resurser**
 - För att nyttja resurser effektivare - och få lägre kostnader
- **Attraktiv arbetsgivare**
 - För att attrahera och behålla duktiga medarbetare
- **Ökat fokus på hälsa**
 - För att alla ska må bra

KONTORSUTVECKLINGEN UNDER 2000-TALET

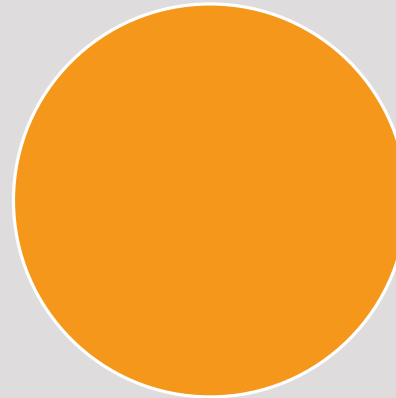
Ökad delning av resurser och kunskap



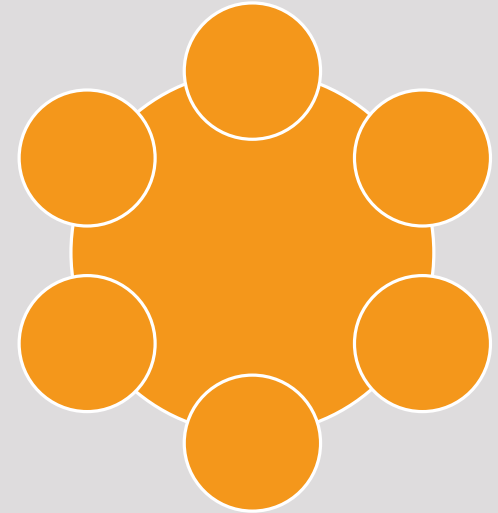
Individ



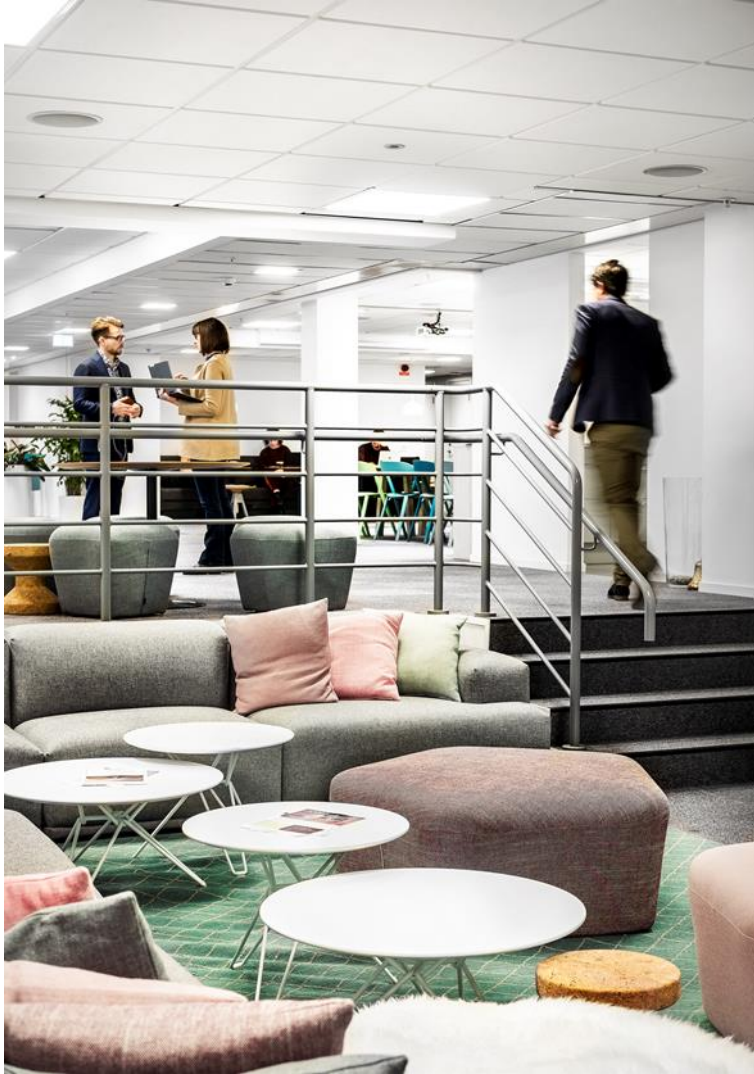
Grupp



Organisation



Nätverk



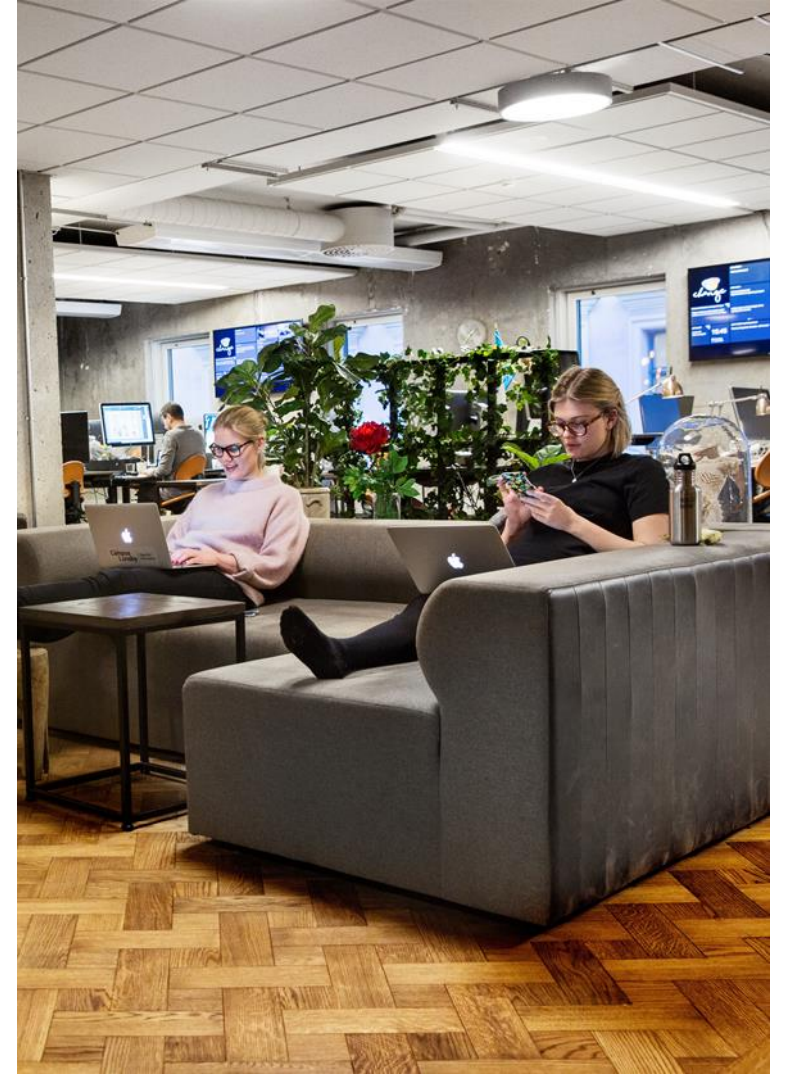
EGET KONTOR

För att bygga kultur och gemenskap



SMART & KLART

För flexibilitet och särskilda behov



COWORKING

För extra resurser eller tillfälliga behov

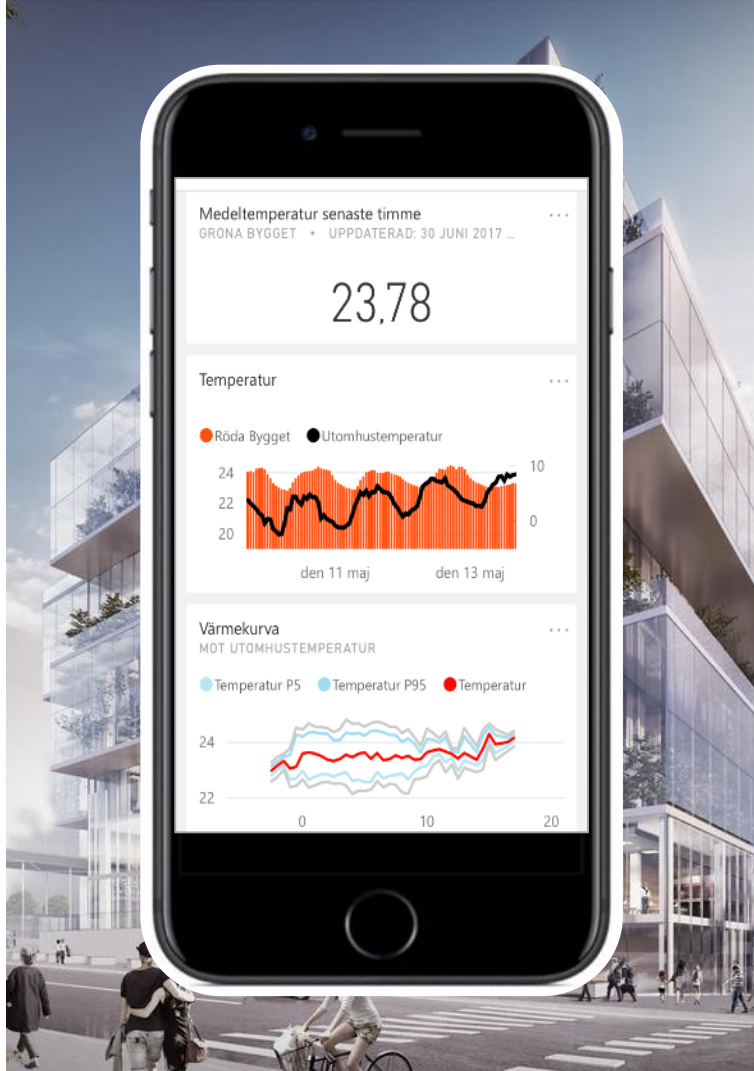


**Eget
kontor**

Vasakronan

**Smart
&
Klart**

Cowork



IDUN FÖR OSS

För att optimera våra hus



IDUN FÖR KUNDER

För alla som hyr i våra hus



IDUN FÖR ALLA

För att utveckla branschen



RealEstateCore for and by property owners

Ever increasing amounts of data are generated by and within buildings. Several different systems exist to control climate, lighting, access control, etc., not to mention all the new data sources that emerge from IoT devices, all of which generate data. These large amounts of heterogeneous data need to be organized if they are to contribute to cost-efficient and environmentally friendly real estate management.

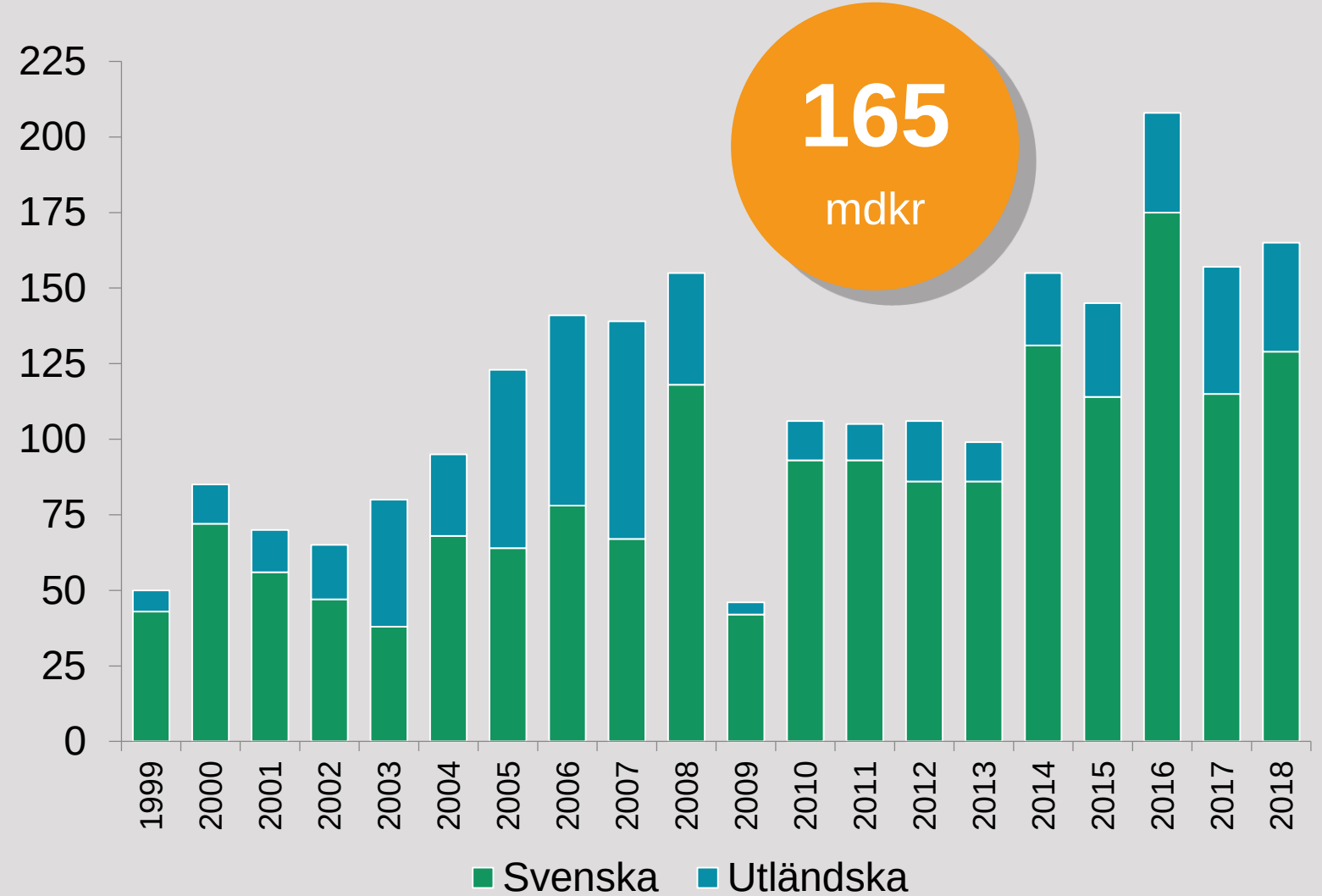
We use Semantic Web technologies combined with a business-usefulness-approach; the result is the RealEstateCore (REC) ontology.



MARKNAD



STORT INTRESSE FÖR FASTIGHETSINVESTERINGAR I SVERIGE

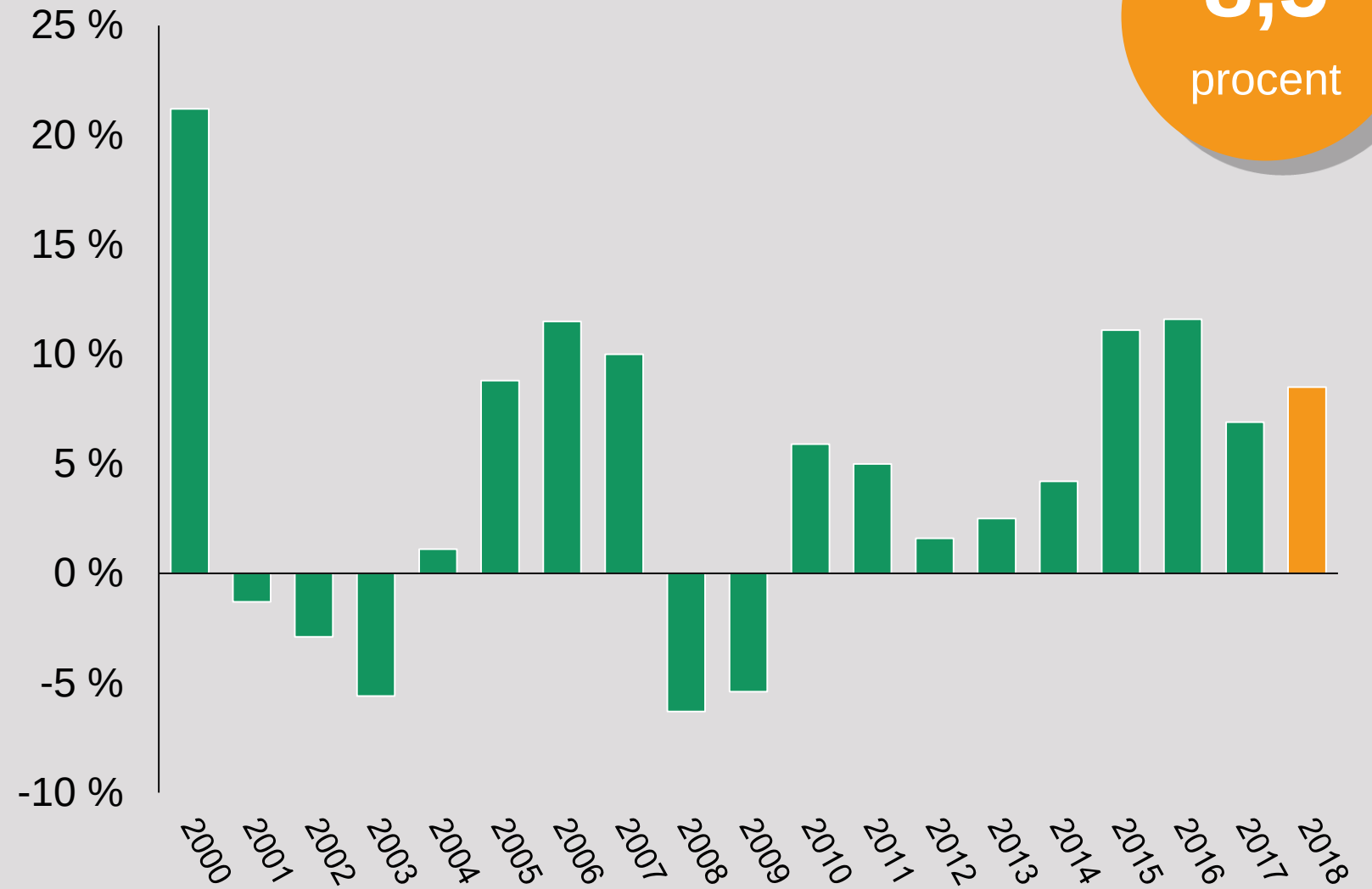


Transaktionsvolym, mdkr. Källa: Cushman & Wakefield



FORTSATT VÄRDEUPPGÅNG FÖR NIONDE ÅRET I RAD

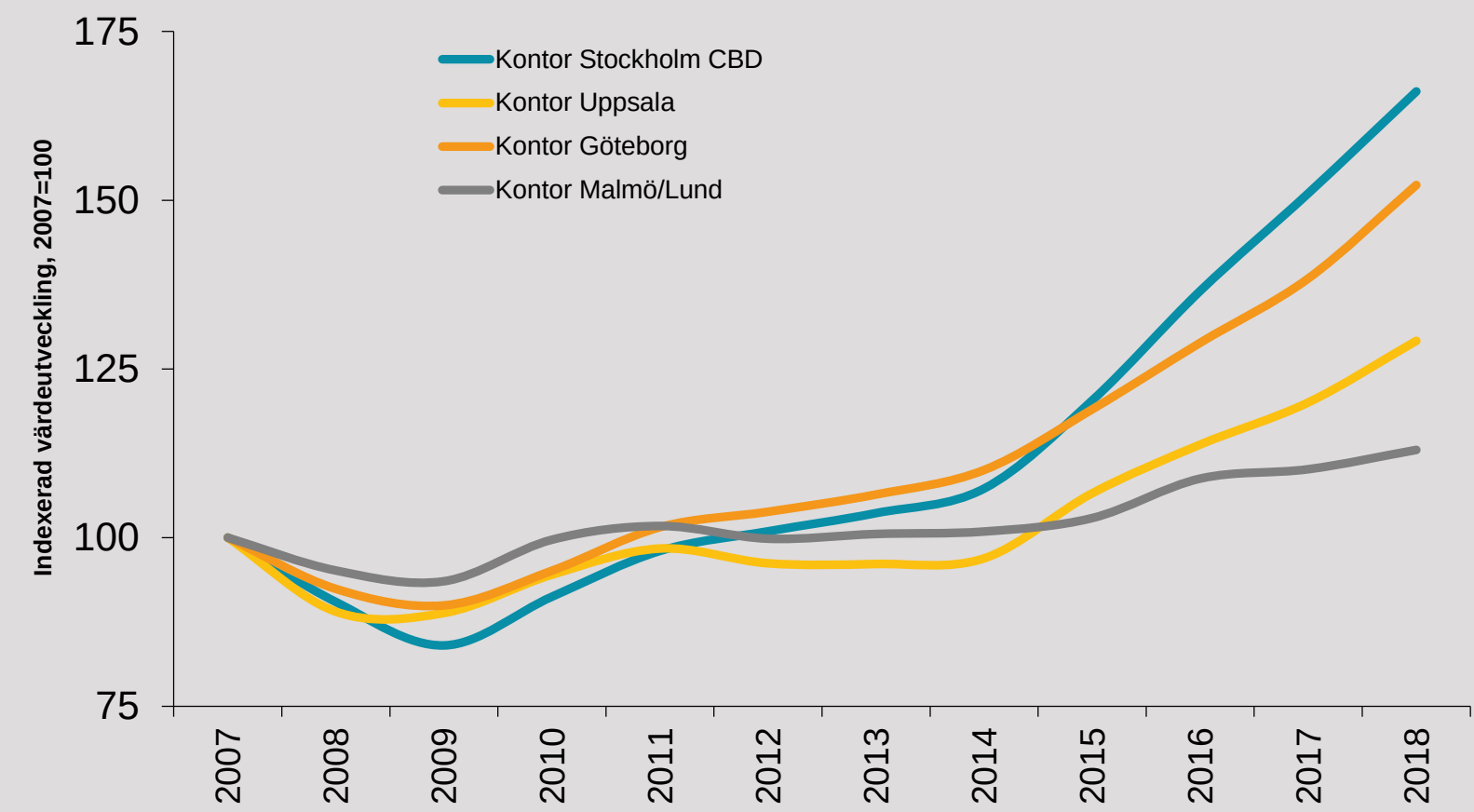
8,5
procent



Total värdeuppgång 139 mkr 2018



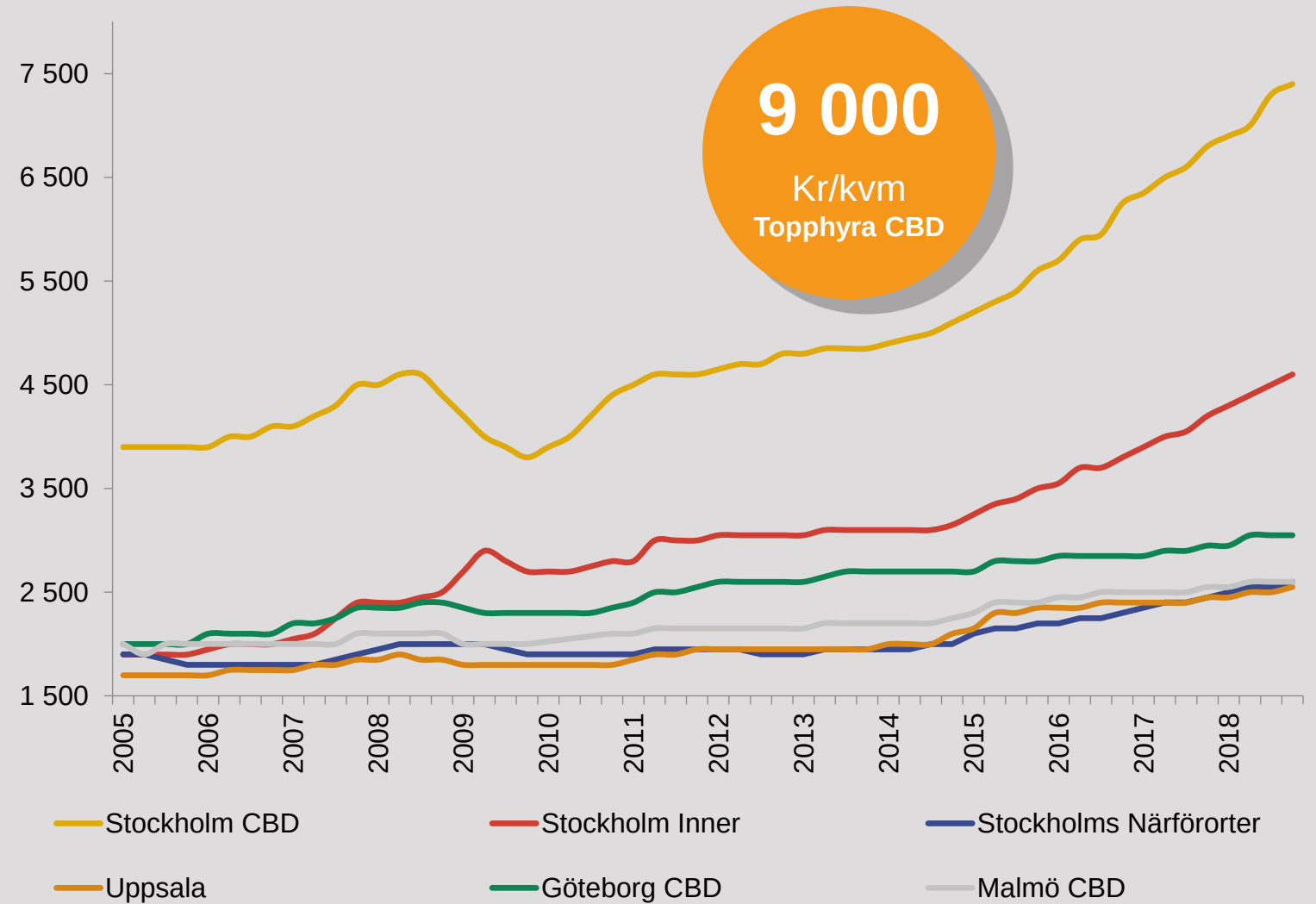
NOMINELL VÄRDEUTVECKLING



Källa: MSCI/IPD Svenskt Fastighetsindex (2007-2017), Vasakronan (2018)



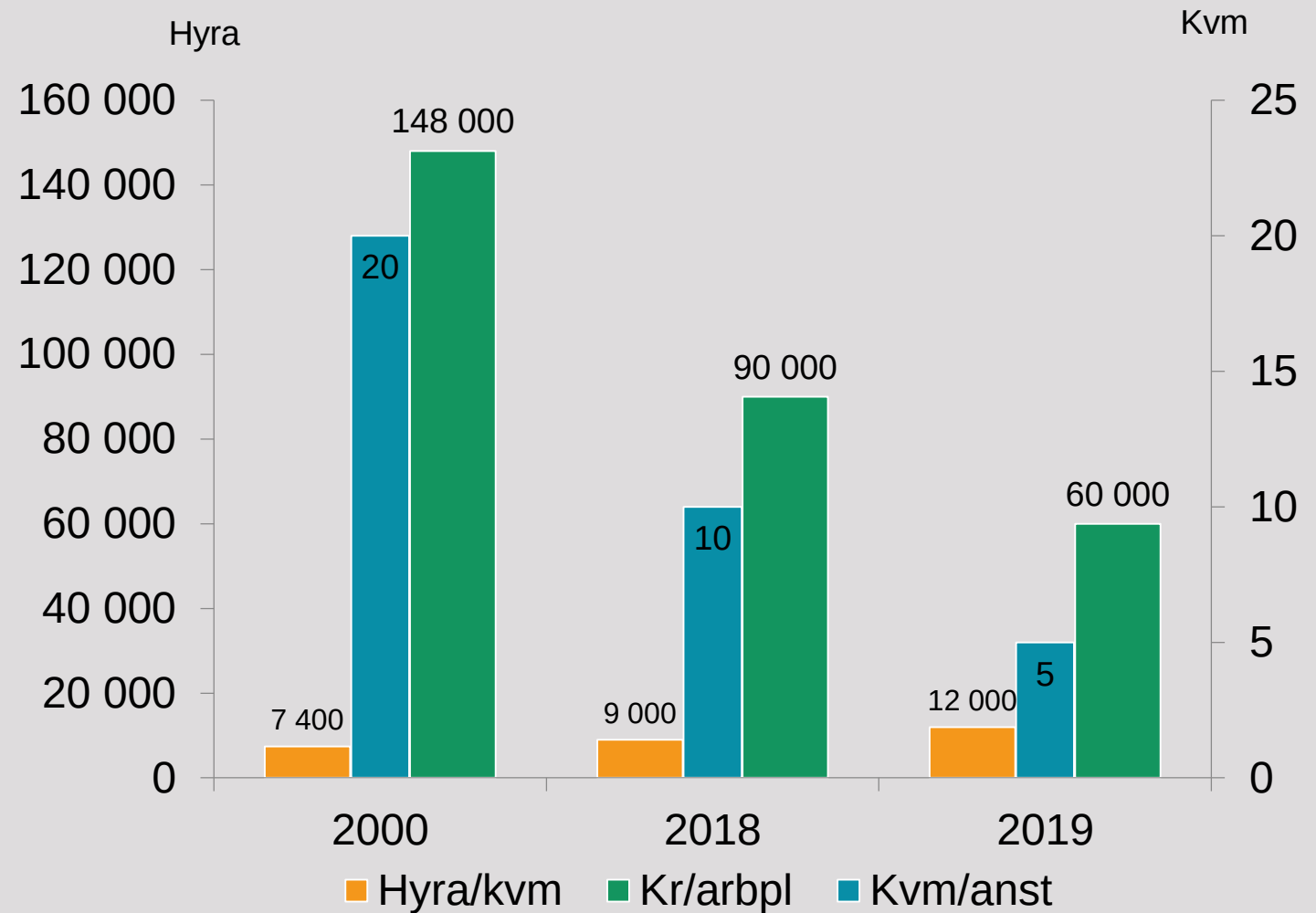
STARK HYRESMARKNAD DRIVER UPP FASTIGHETSVÄRDEN



Kontorshyra per kvm. Källa: Cushman & Wakefield



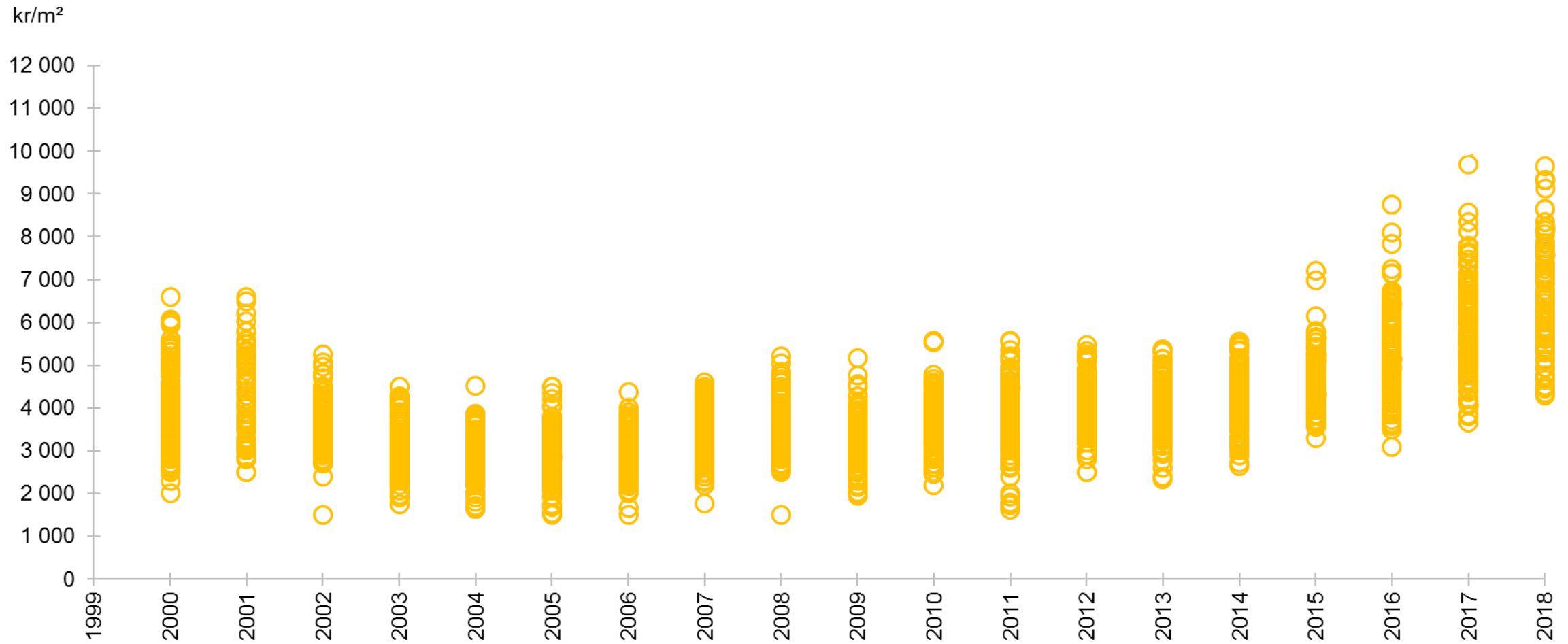
HÖGA HYROR MEN LÄGRE LOKALKOSTNADER



Hyresnivåer i 2018 års penningvärde

ÖKAD HYRESSPREAD I STOCKHOLM CBD

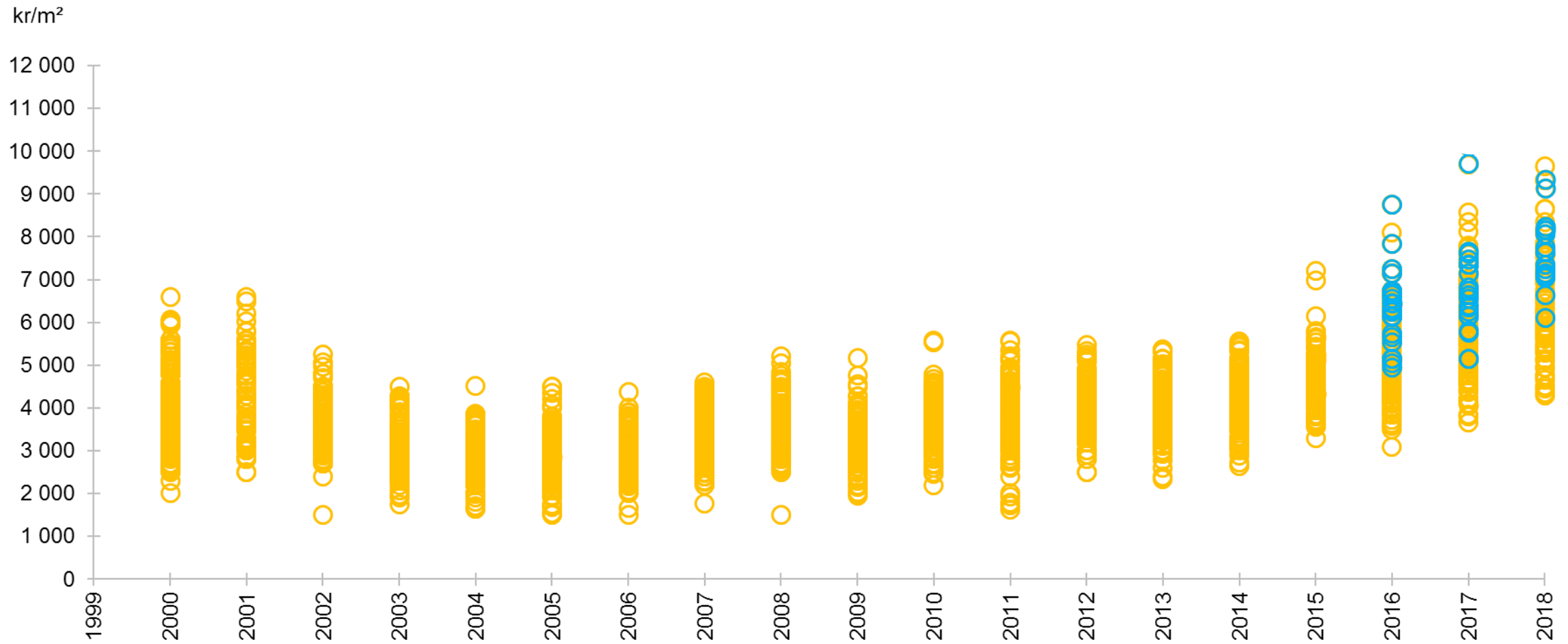
Stora skillnader mellan A- och B-fastigheter



Källa: Strateg, hyra i Stockholm CBD

ÖKAD HYRESSPREAD I STOCKHOLM CBD

Stora skillnader mellan A- och B-fastigheter



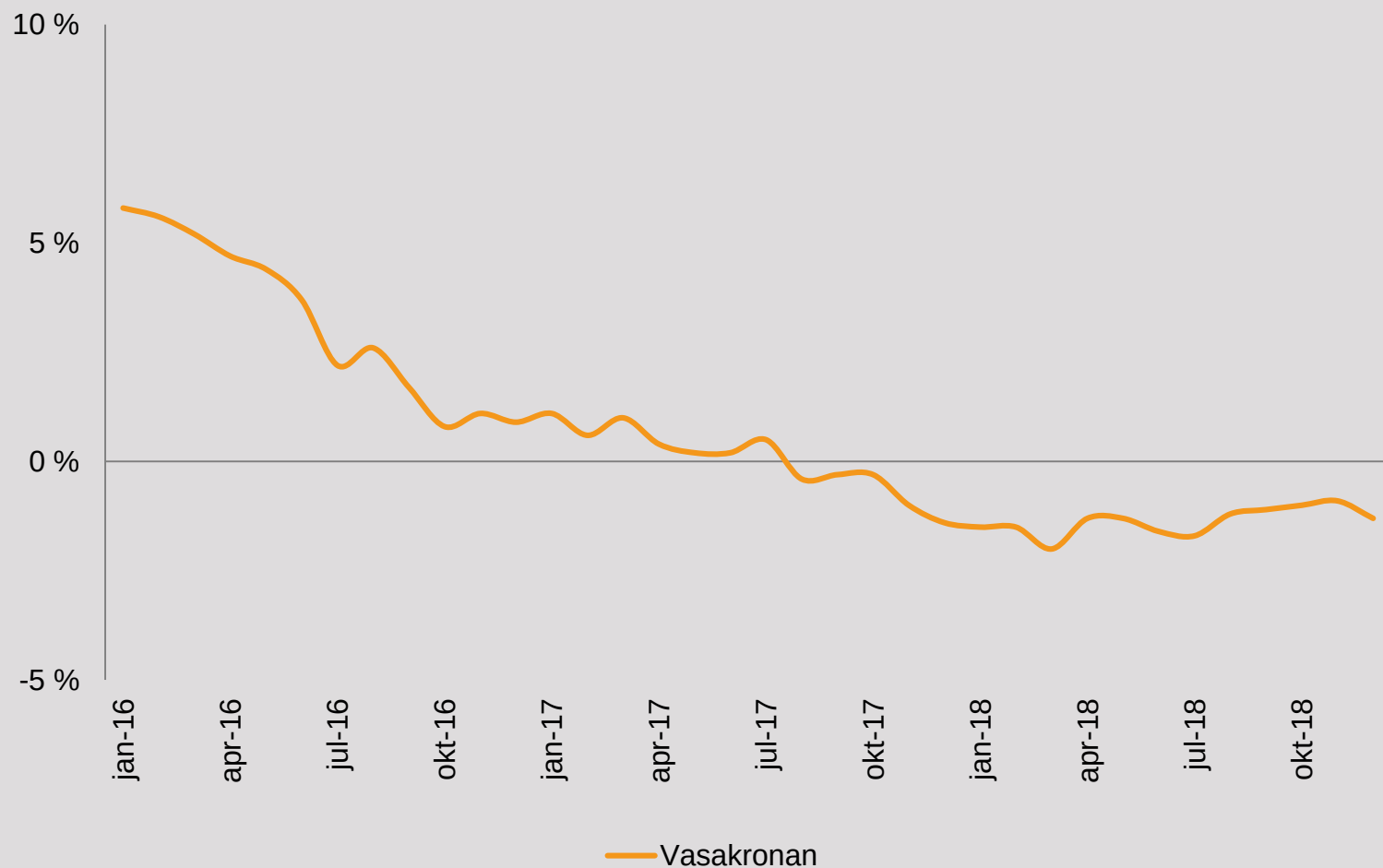
Källa: Strateg, hyra i Stockholm CBD

Kvalitets- växling





OMSÄTTNINGSUTVECKLING CITYHANDEL VASAKRONAN



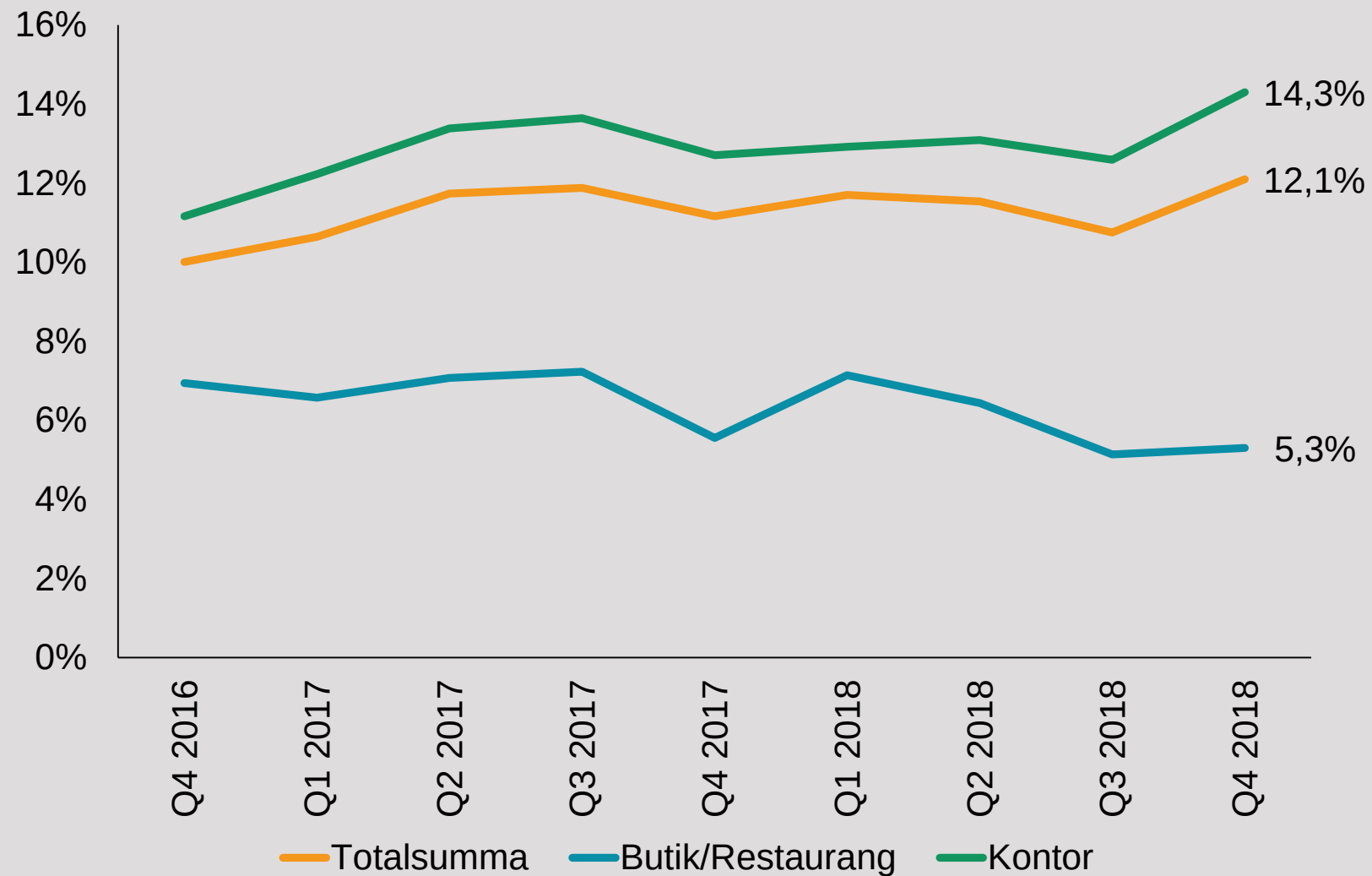
Vasakronan cityhandelsindex. Procentuell utveckling jämförbara butiker R12.



E-HANDEL



RESULTAT PRISFÖRÄNDRING ÅTERKÖP



Rullande 12 månader. Korttidsavtal utmed Sergelgatan har exkluderats.

BEDÖMNING AV MARKNADSHYRA OCH UTVECKLING 2019

Område	Marknadsutveckling
Stockholm CBD	
Stockholm innerstad	
Stockholm närförorter	
Göteborg	
Malmö/Lund	
Uppsala	



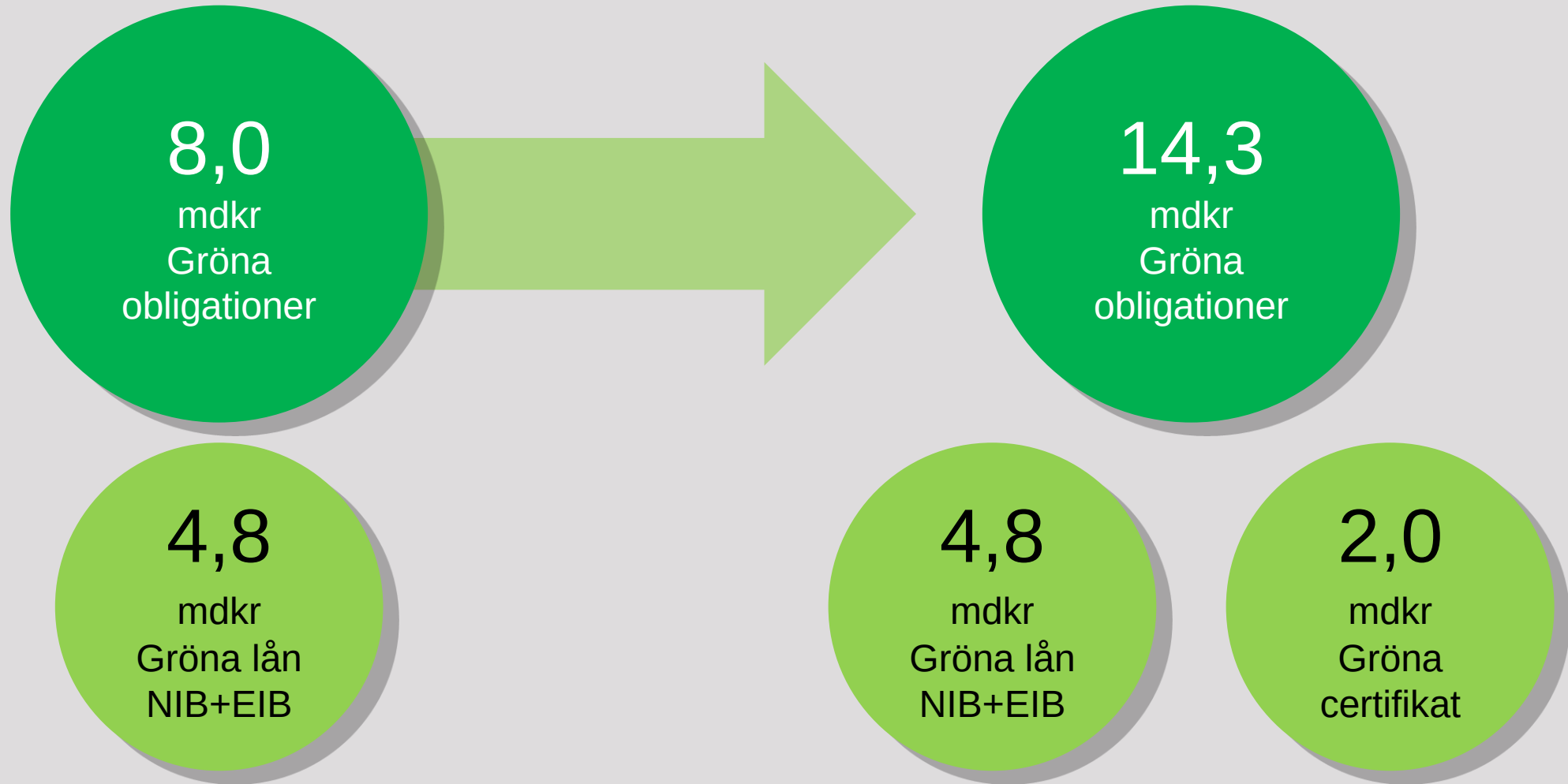
FINANSIERING

Gröna
certifikat

Nytt
ramverk



ÖKAD ANDEL GRÖN FINANSIERING



GRESB 2018

Global Real Estate Sustainability Benchmark



Europe / Office

out of 77



All GRESB participants

out of 874

A3-RATING OCH EMTN-PROGRAM

Breddar investerarbasen genom tillgång till fler valutor och nya marknader

CORPORATES

Moody's
INVESTORS SERVICE

CREDIT OPINION

16 May 2018

New Issue

Rate this Research >>

RATINGS

Vasakronan AB

Domicile	Sweden
Long Term Rating	A3
Type	LT Issuer Rating - Dom Curr
Outlook	Stable

Please see the [ratings section](#) at the end of this report for more information. The ratings and outlook shown reflect information as of the publication date.

Analyst Contacts

Maria Gillholm
VP-Sr Credit Officer
maria.gillholm@moody's.com

+46.8.5025.6550

Mario Santangelo
Associate Managing Director
mario.santangelo@moody's.com

+44.20.7772.8623

Vasakronan AB

New issuer

Summary

Vasakronan's A3 issuer rating reflects a baseline credit assessment (BCA) of baa1 and one-notch uplift owing to the likelihood of extraordinary government support. Vasakronan is a government-related issuer (GRI) because it is indirectly owned by the Swedish government through the AP funds 1-4. The rating also reflects Vasakronan's position as the largest real estate company in Sweden with a property portfolio value of SEK 128 billion as of March 31, 2018. Additionally, the rating incorporates its dominant position in the office market in Swedish prime locations, predominantly Stockholm (62% of contracted rent), but also Gothenburg, Malmö and Uppsala and high asset quality evidenced by an average yield of 4.4% and a significant exposure (24% of rental revenues) to creditworthy government and public sector tenants. Vasakronan's liquidity is considerable and supported by a subscription commitment from the owners to purchase commercial paper up to SEK18 billion at Vasakronan's request. However, it has no limitation for what it can be used for, essentially Vasakronan can issue commercial paper to cover all general corporate purposes and is immediately available.

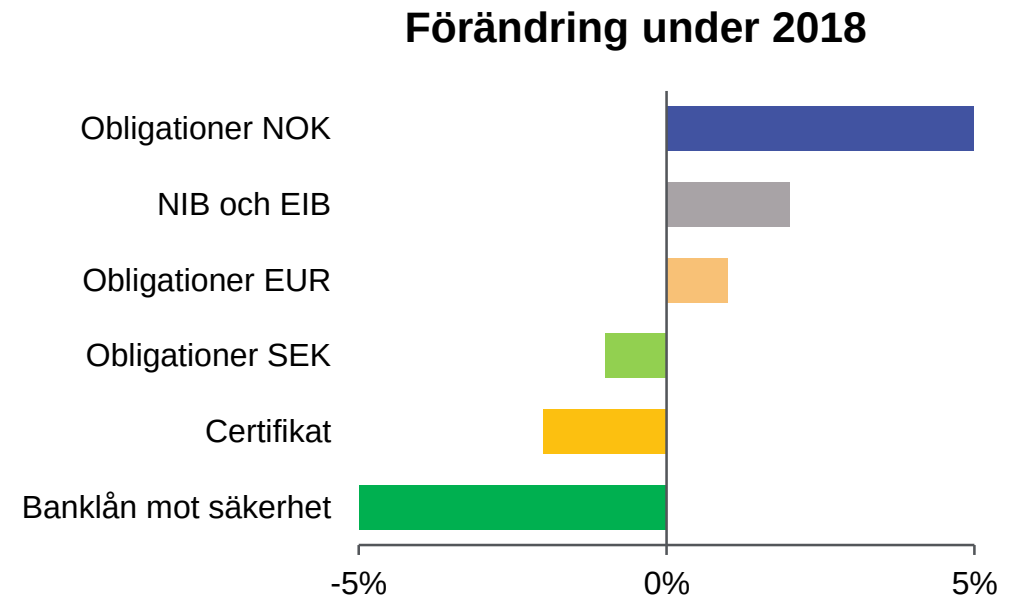
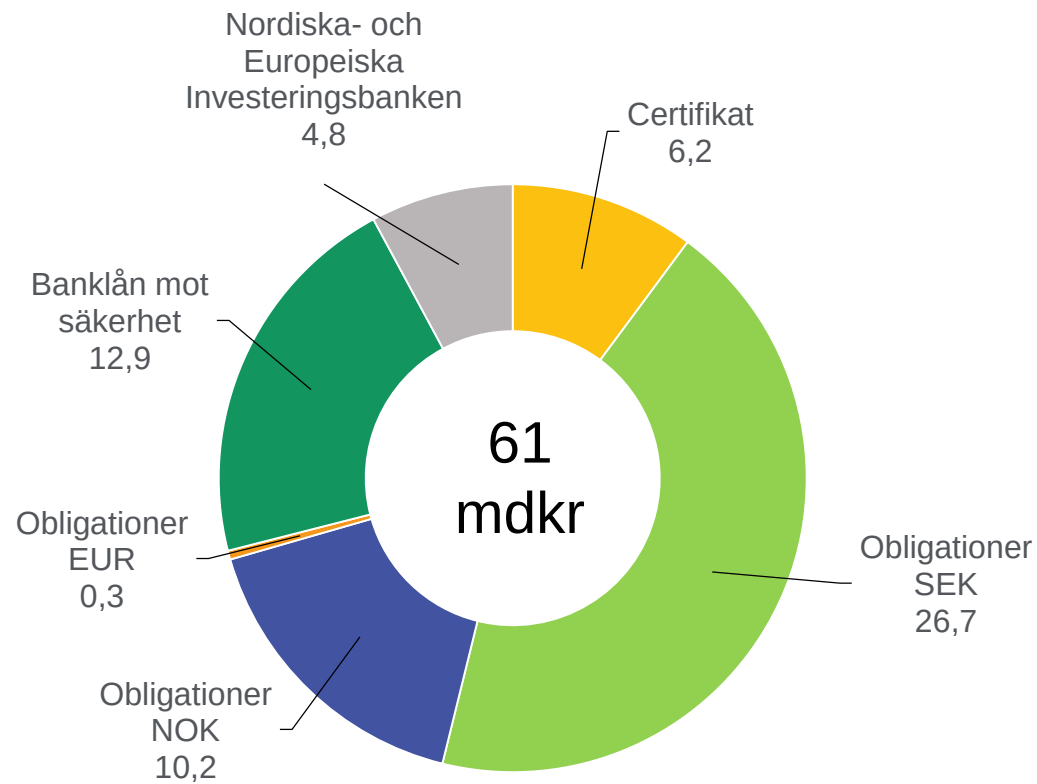
Other strengths underpinning the rating include a good estimated Moody's adjusted EBITDA fixed charge coverage of 3.7x as of first quarter 2018 and our expectation that the shareholders will support the company in complying with its financial policy targets including a reduction in dividends or equity injections. We also expect continued strong occupier demand for the company's properties and robust investor appetite for Swedish commercial real estate to sustain Vasakronan's cash flows and asset values.

Counterbalancing these strengths is Vasakronan's vulnerability to potential changes in regulation that would limit AP funds' exposure to real estate; the company's geographic

EMTN-program

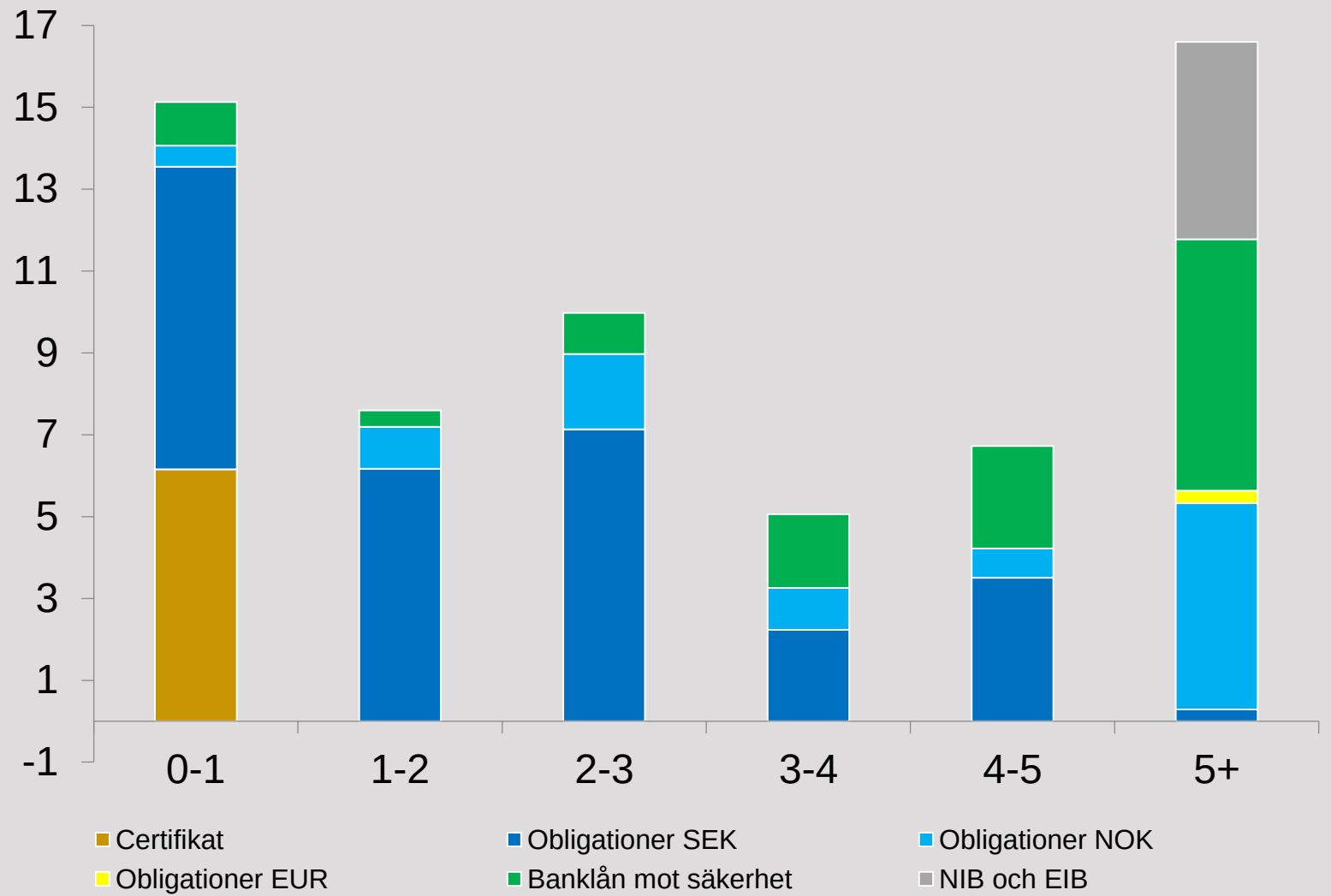
Senast uppdaterat	2018
Storlek	EUR 6 000 000 000 eller motsvarande belopp i annan valuta
Löptid	Lägst 1 år
Gällande lagstiftning	Engelsk, Norsk (VPS Notes)
Börsnotering	Euronext Dublin, Oslo Börs
Ägarklausul	Befintliga investerare har rätt till förtida lösen om AP-fonderna tillsammans upphör att äga minst 51 procent av rösterna i Vasakronan och bolaget som följd av ägarförändringen får sin rating nedgraderad med minst ett steg

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR





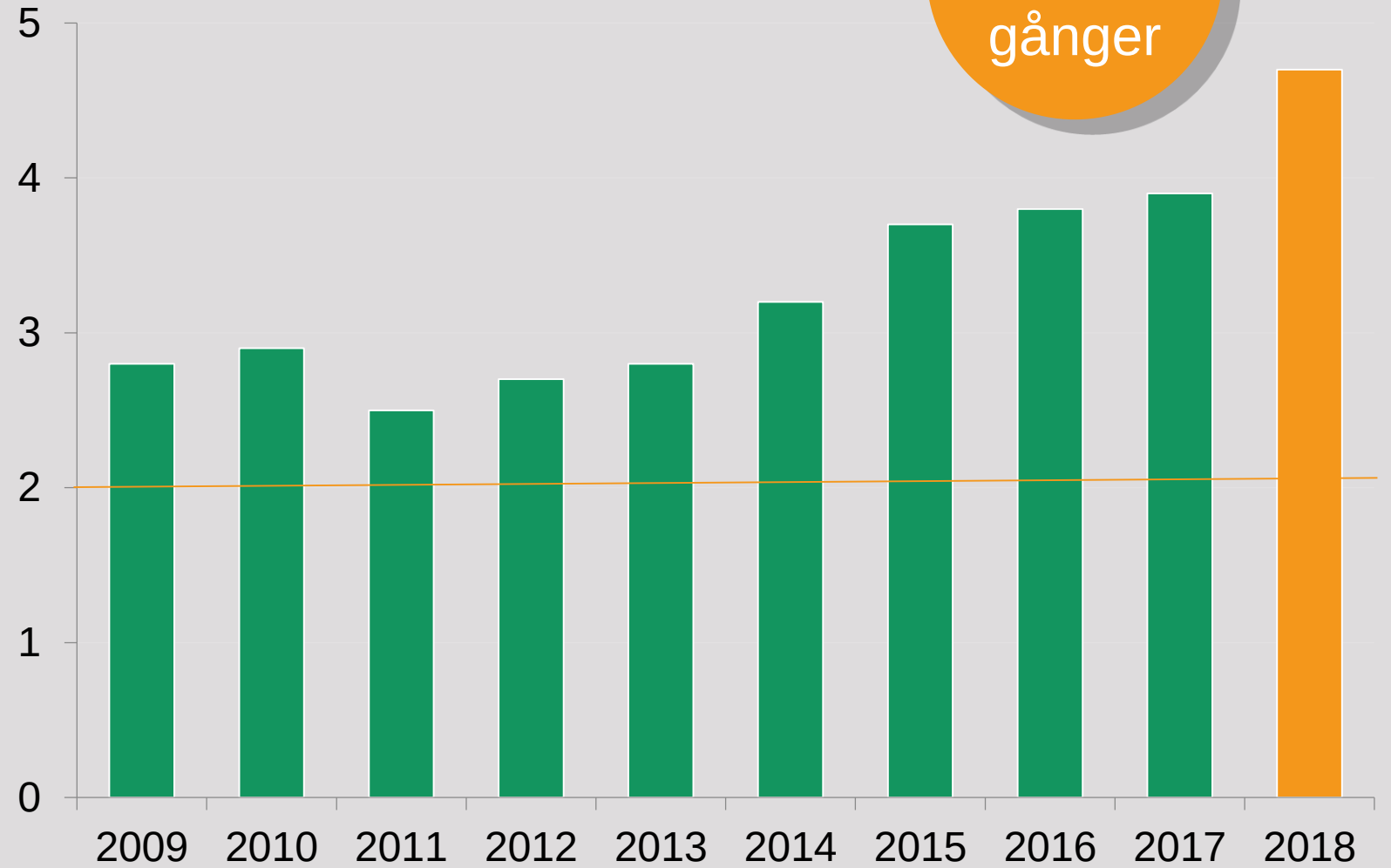
KAPITALBINDNING 3,9 ÅR (3,8)



Genomsnittlig räntebindningstid 4,7 år. Genomsnittlig ränta 1,6 procent.



HISTORISKT HÖG RÄNTETÄCKNINGSGRAD





DELÅRSRAPPORT

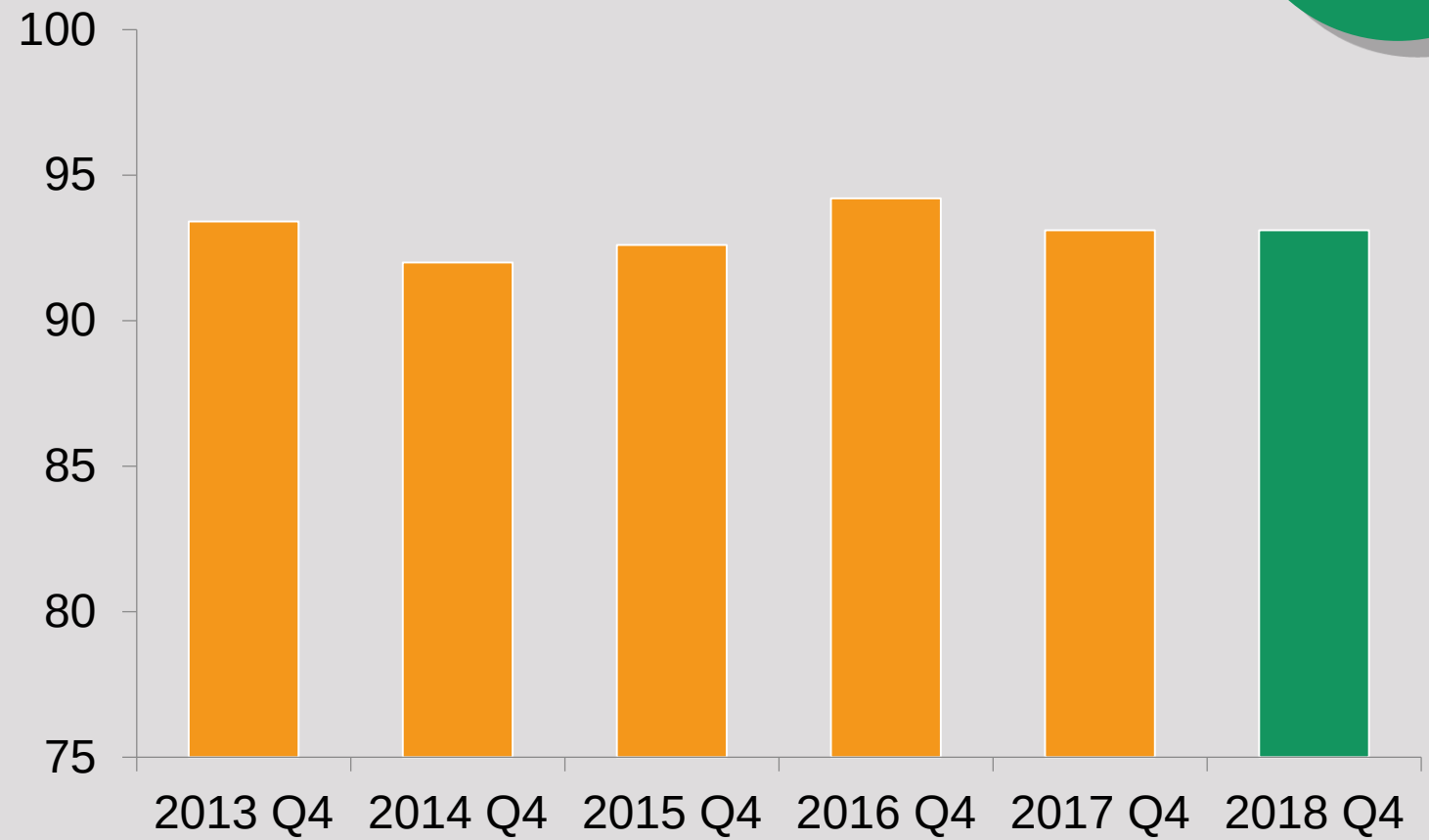


12,9
miljarder



STABIL UTHYRNINGSGRAD

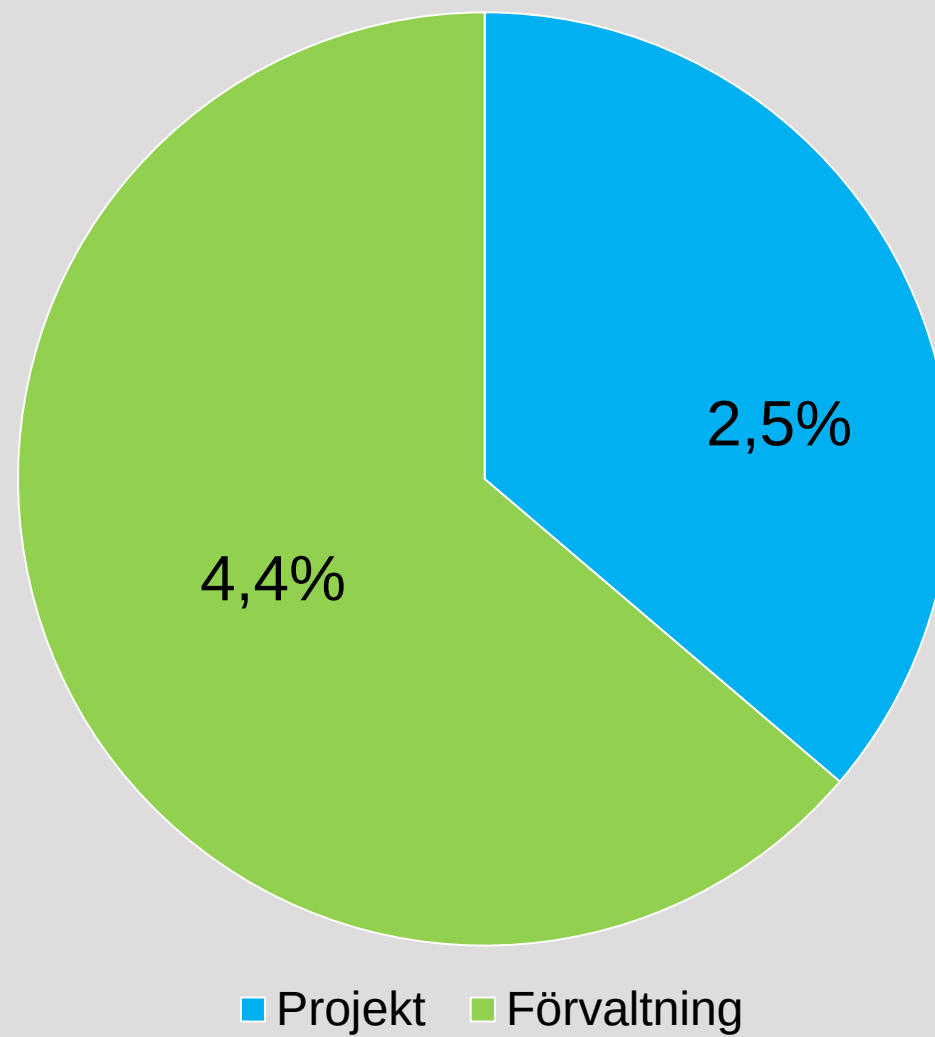
93,1
procent



Ekonomisk vakans.



TROTS HÖG PROJEKTANDEL





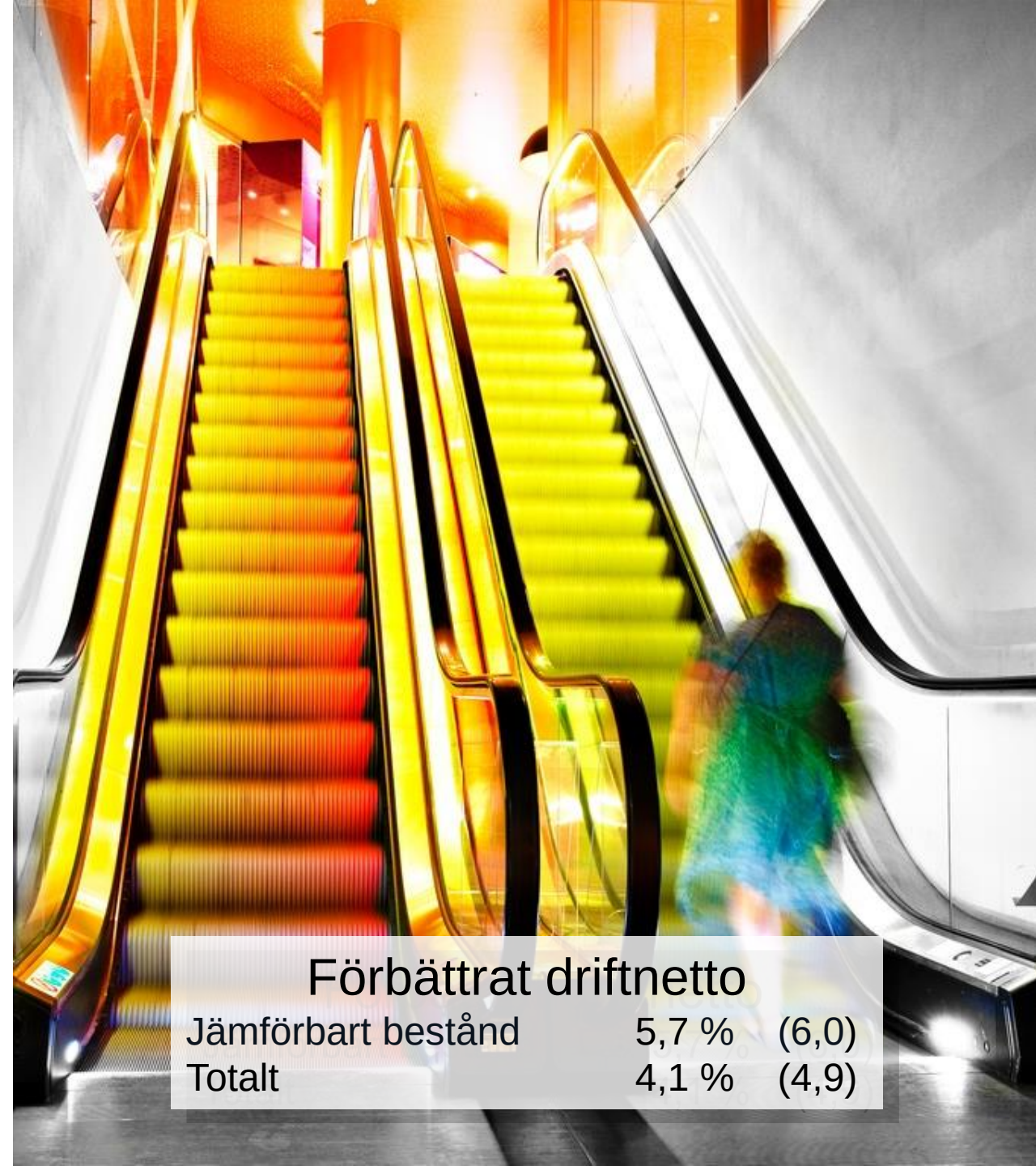
Högre hyresintäkter

Jämförbart bestånd	5,2 %	(4,9)
Totalt	3,5 %	(3,8)



Högre fastighetskostnader

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



Förbättrat driftnetto

Jämförbart bestånd	5,7 %	(6,0)
Totalt	4,1 %	(4,9)

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSVÄRDET

8,5
procent

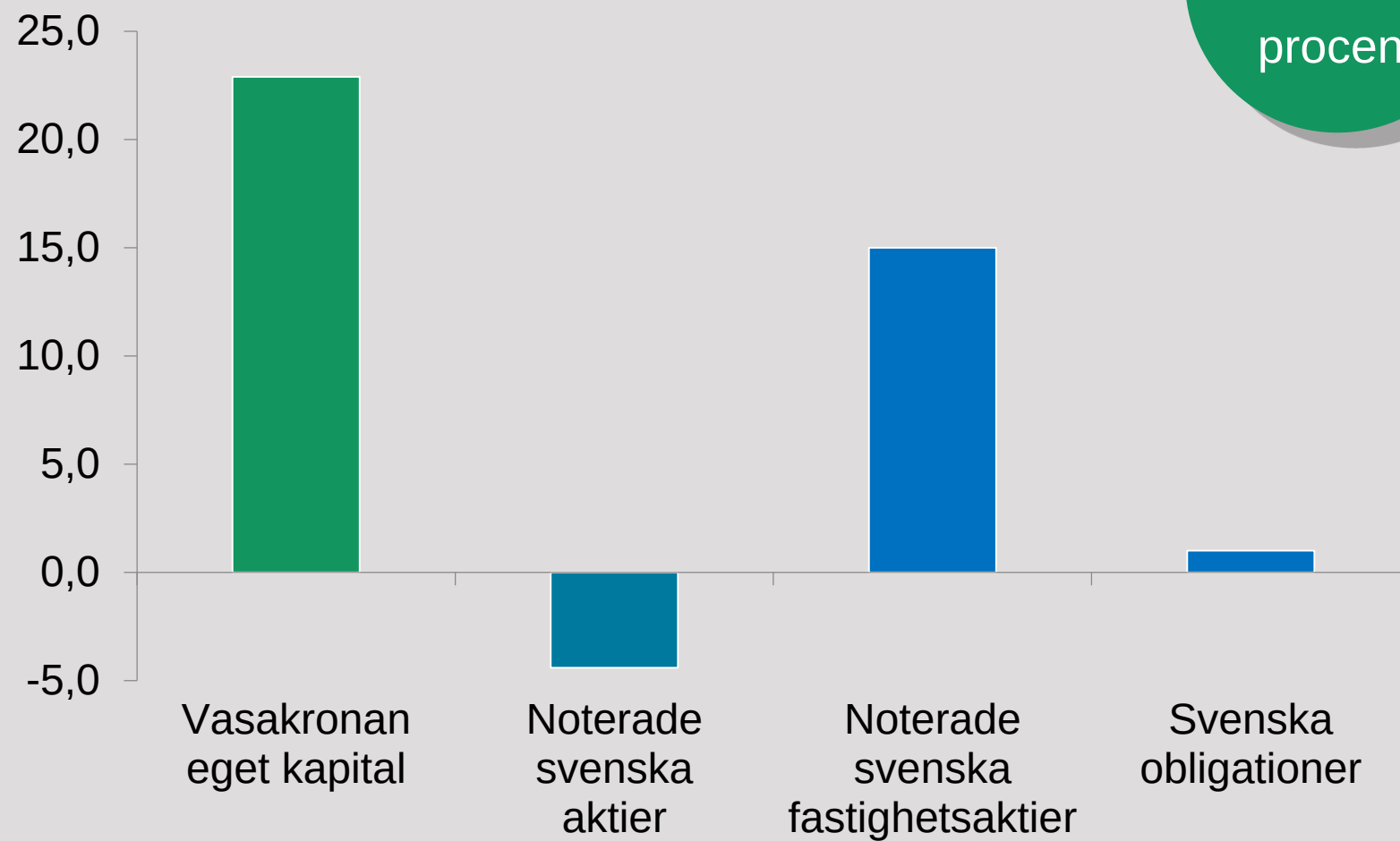
Mkr	2018	2017
Fastighetsvärde 1 januari	126 875	115 922
Investeringar	3 335	2 543
Förvärv	594	1 049
Försäljningar	-2 521	-612
Värdeförändring	10 651	7 973
Fastighetsvärde 31 december	138 934	126 875

BÄSTA RESULTATET NÅGONSIN

Mkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Förändring
Intäkter	6 718	6 490	228
Kostnader	-1 849	-1 812	-37
Driftnetto	4 869	4 678	191
Räntenetto	-1 043	-1 165	122
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 884	3 413	471
Värdeförändring fastigheter	10 651	7 973	2 678
Värdeförändring derivat	13	468	-455
Periodens resultat efter skatt	12 902	9 269	3 633



AVKASTNING 2018



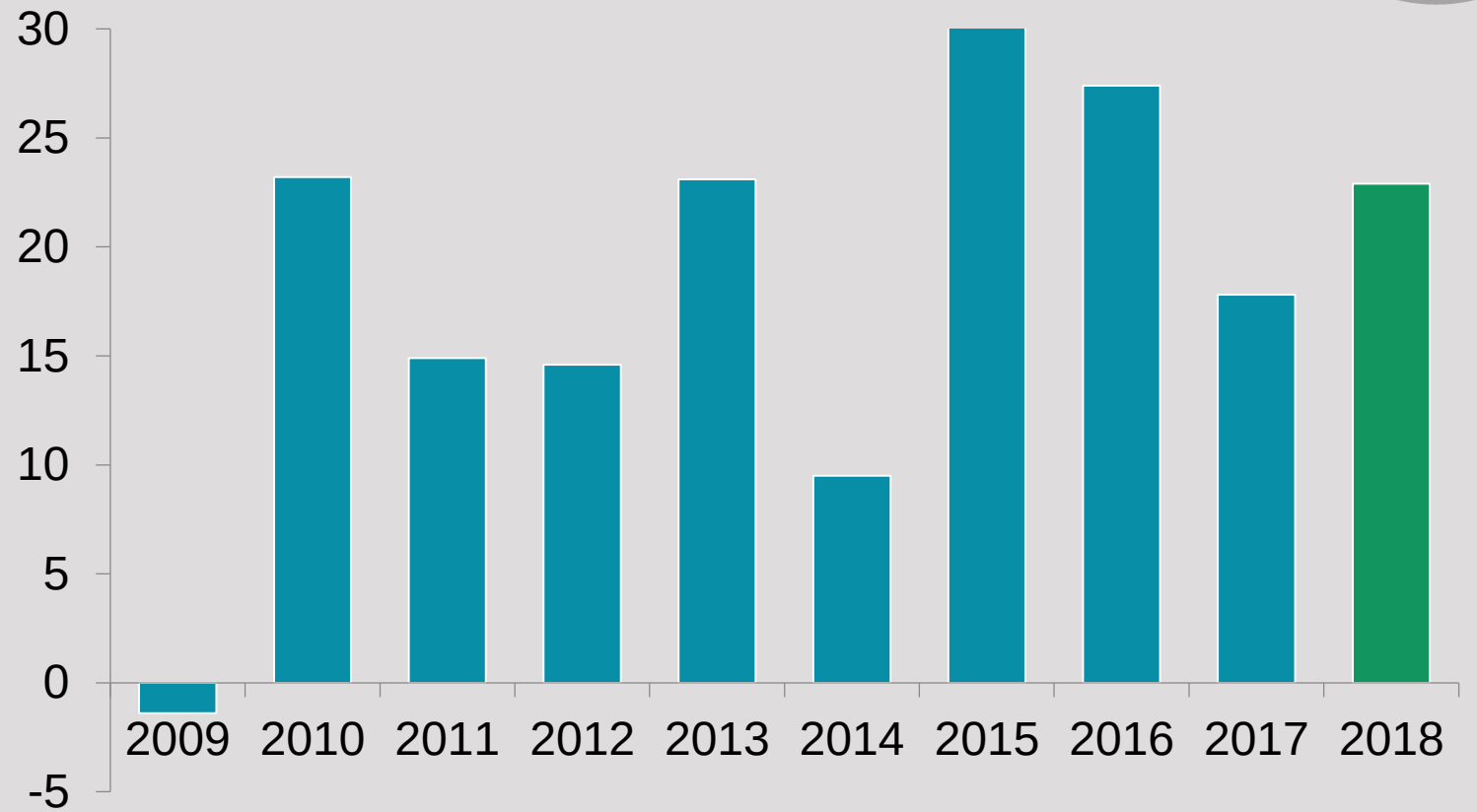
23
procent

Avkastning i procent



AVKASTNING EGET KAPITAL PER ÅR

18
procent

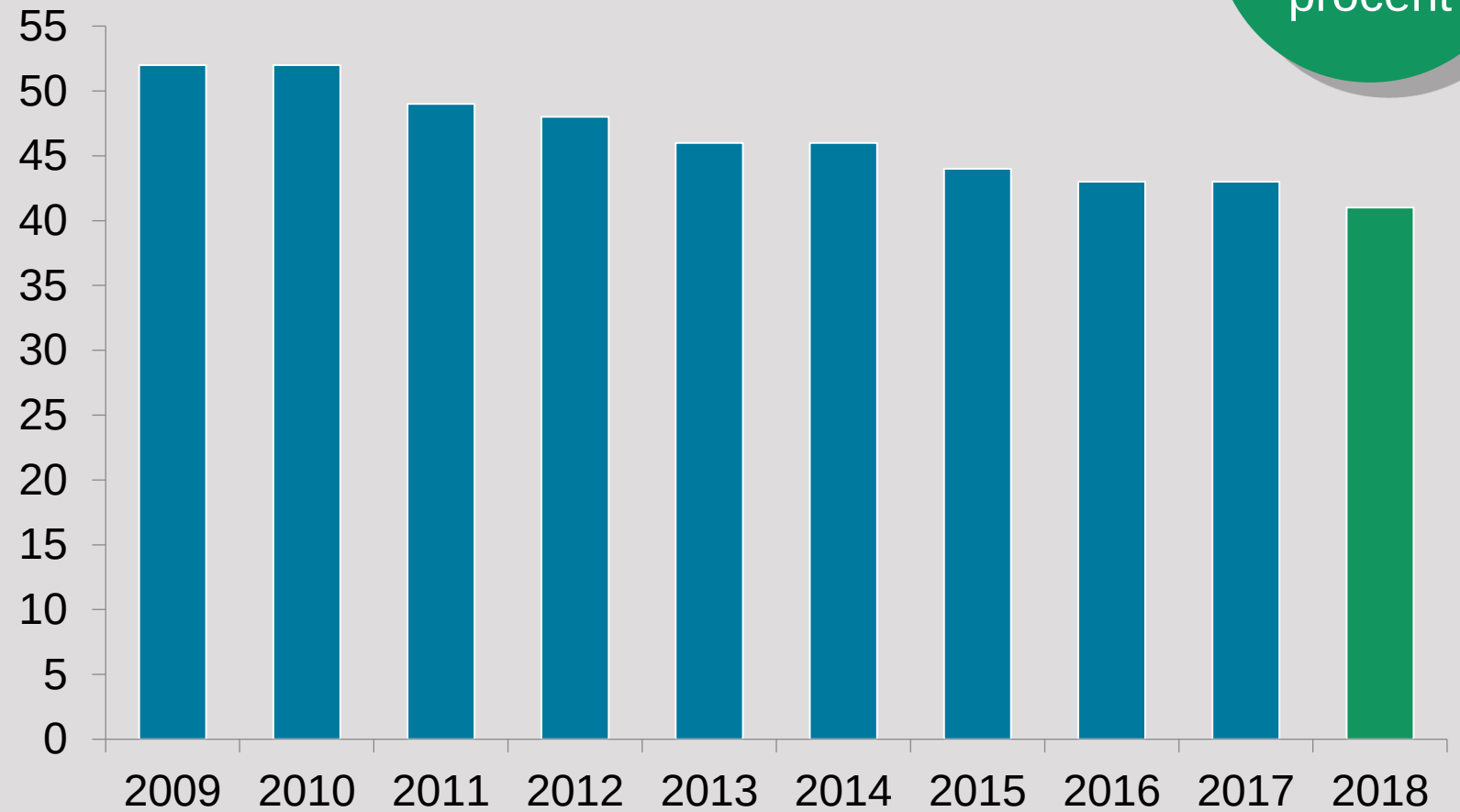


Avkastning i procent



HISTORISKT LÅG BELÅNINGSGRAD

41
procent



Belåningsgrad i procent.



4

miljarder

SAMMANFATTNING



VASAKRONAN

