



VASAKRONAN

# KAPITALMARKNADSPRESENTATION Q4 2019



COWI



Handelsbanken



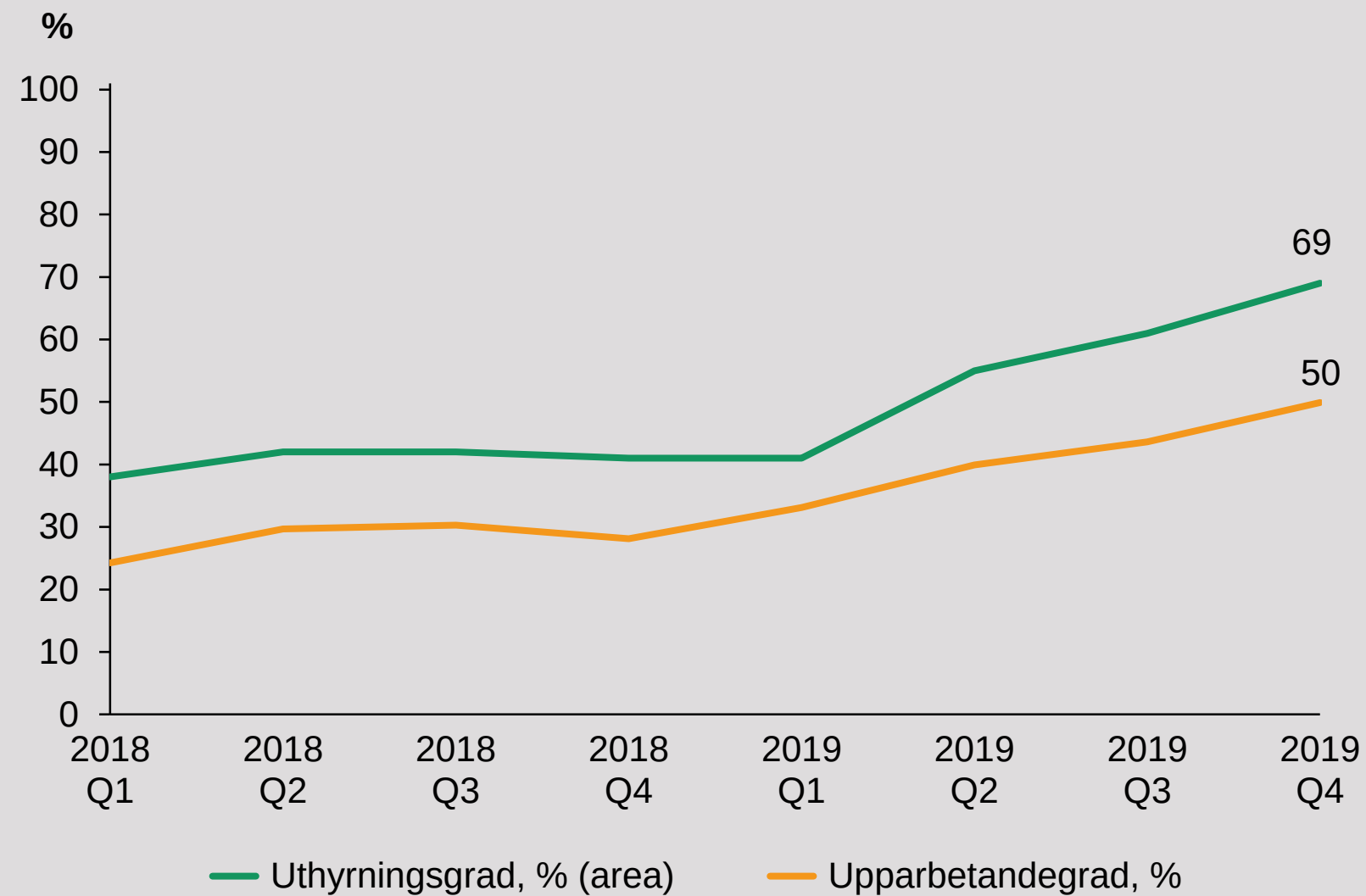


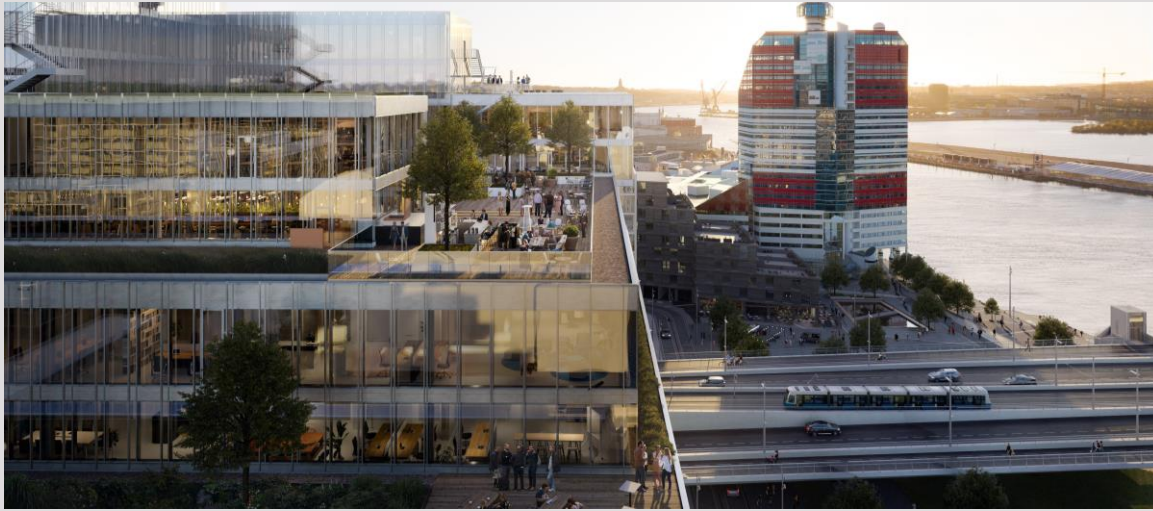
## ÅRETS STÖRSTA UTHYRNINGAR

| Hyresgäst                       | Kvm           |
|---------------------------------|---------------|
| <b>Skatteverket, Solna</b>      | <b>42 000</b> |
| TietoEVRY, Arenastaden          | 22 000        |
| 7A, Vasagatan Stockholm         | 17 000        |
| Polisen, Farsta                 | 14 500        |
| <b>Handelsbanken, Östermalm</b> | <b>12 600</b> |
| <b>King, Sergelstan</b>         | <b>11 500</b> |
| Malmö stad, Malmö               | 8 200         |
| Schenker, Göteborg              | 7 700         |
| Sollentuna kommun, Häggvik      | 7 300         |
| <b>SCB, Solna</b>               | <b>7 200</b>  |



## STABIL UTHYRNING I PROJEKT





Platinan, Göteborg



Sergelhuset, Stockholm



Priorn, Malmö



Magasin X, Uppsala



## AURA, MALMÖ

Förvärvat av Skanska. 430 mkr.



## JUVELEN, UPPSALA

Förvärvat av Skanska. 563 mkr.

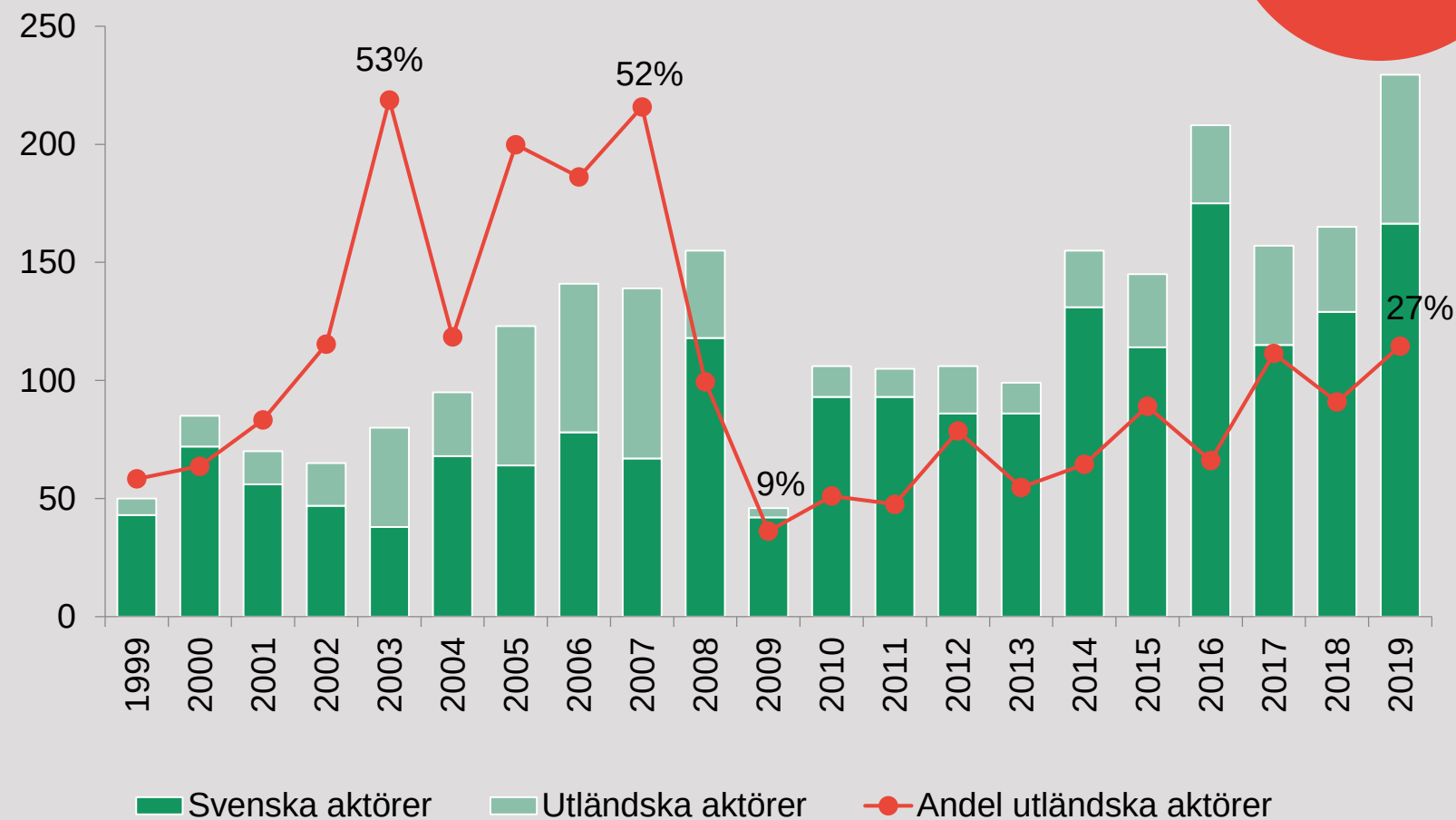


**MARKNAD**

# REKORDHÖG TRANSAKTIONSVOLYM

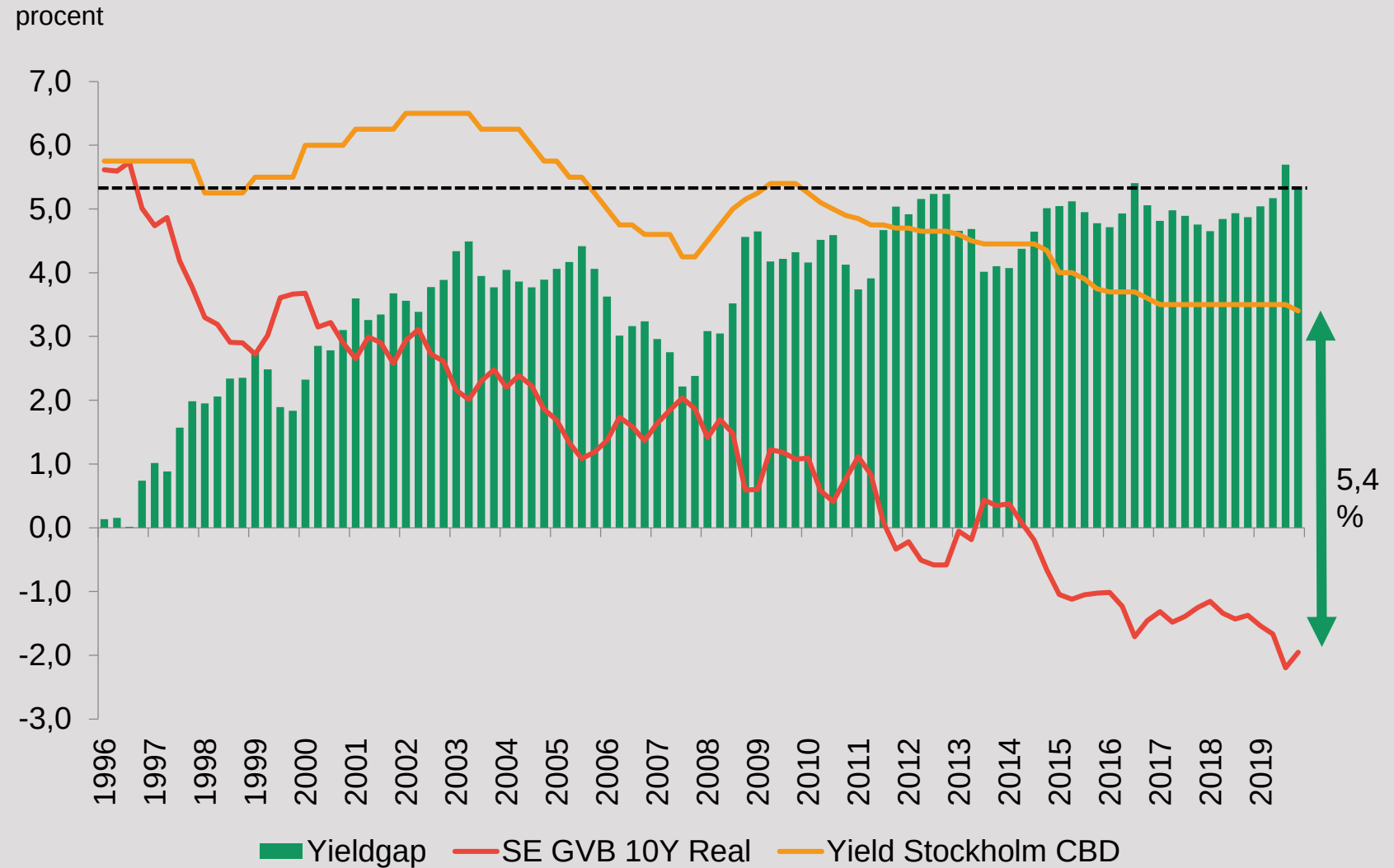
mdkr

**229**  
mdkr



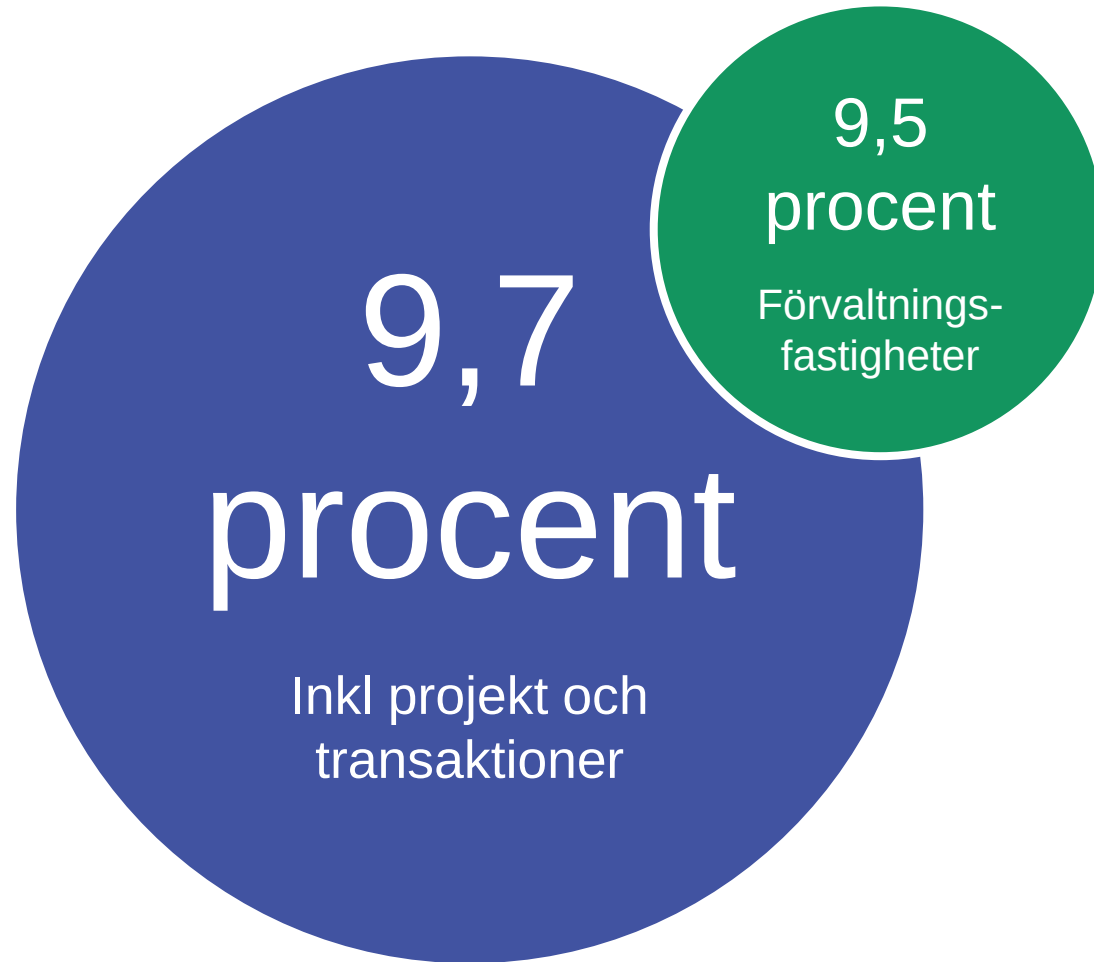
Transaktionsvolym, mdkr, Cushman & Wakefield

# STORT GAP MELLAN YIELD OCH REALRÄNTA

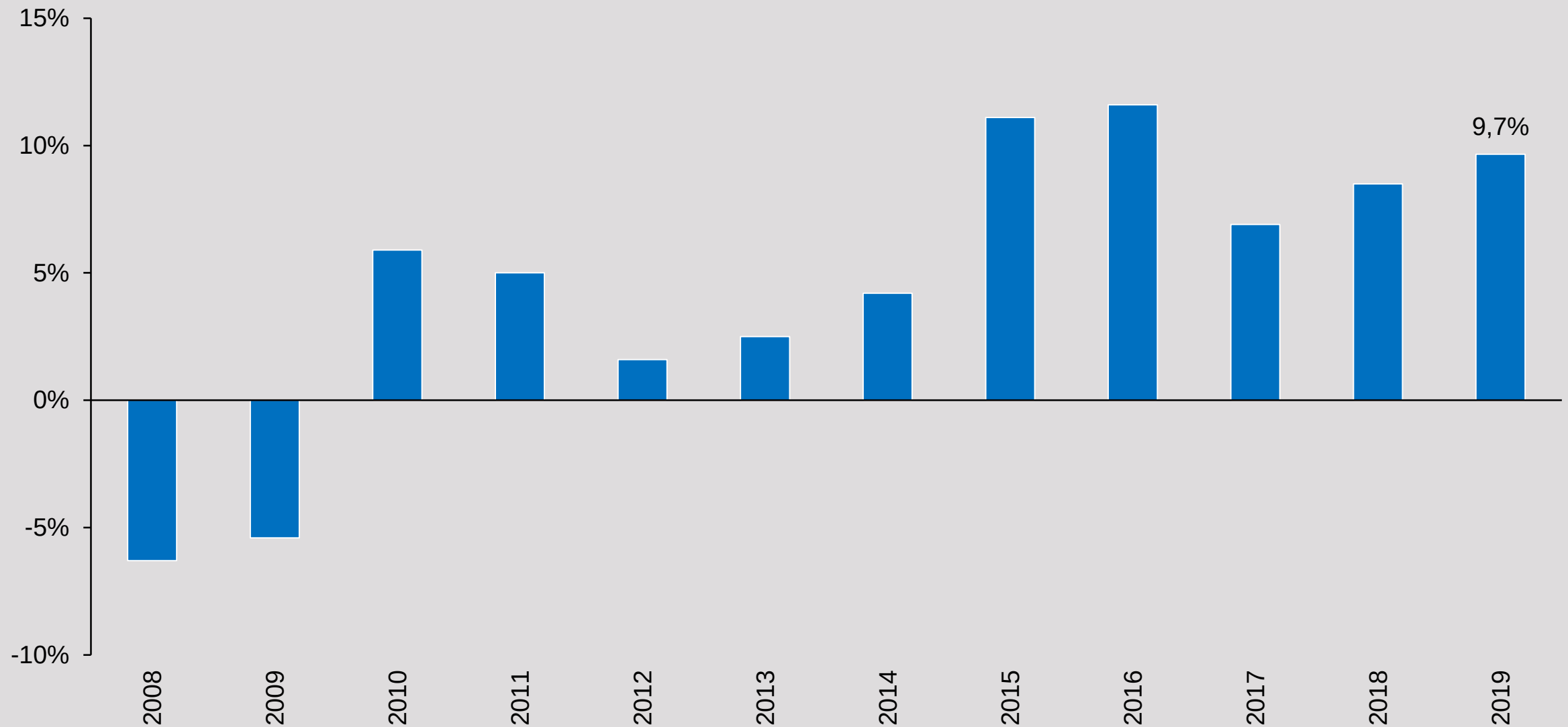


Statsobligation 10 år (Real) jämfört yield Stockholm CBD, procent, Cushman & Wakefield, Riksbanken

# VÄRDEFÖRÄNDRING OCH MARKNADSVÄRDE

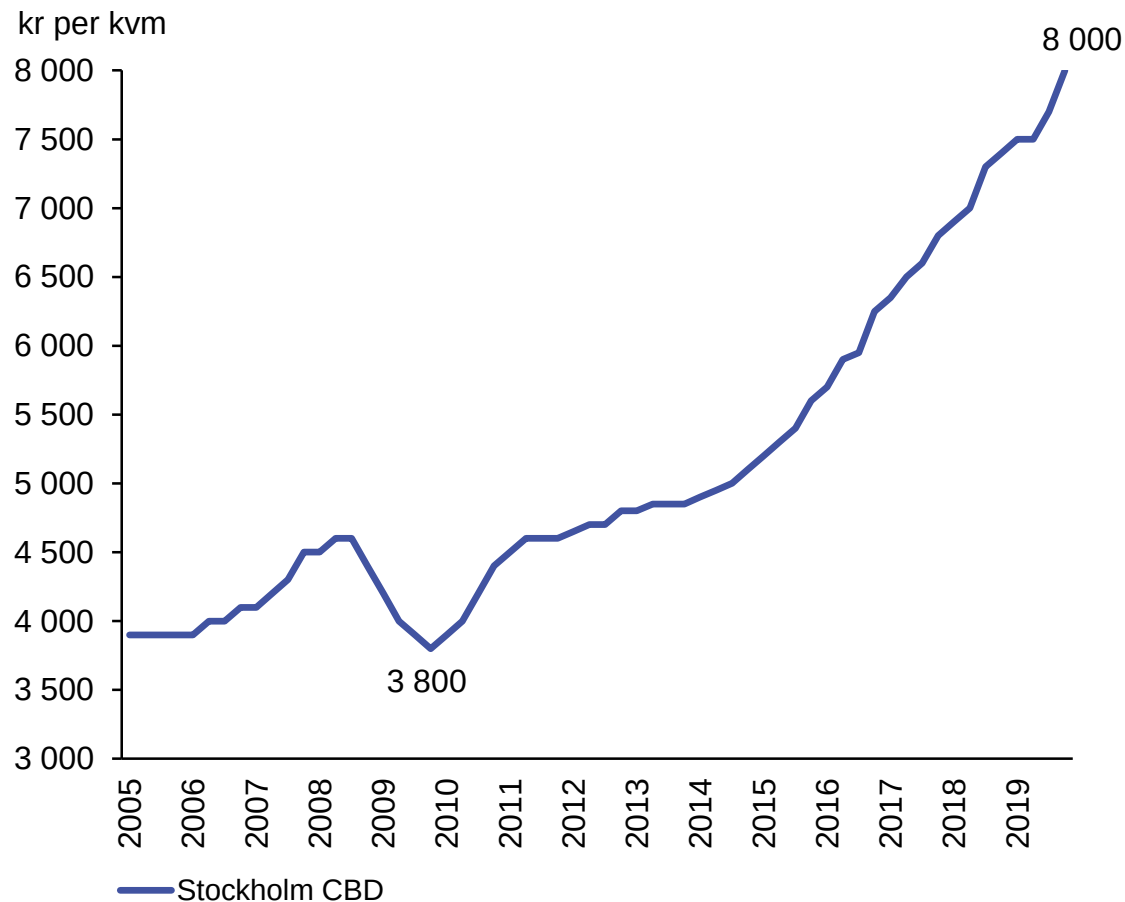


# TIO ÅR MED POSITIV VÄRDEFÖRÄNDRING

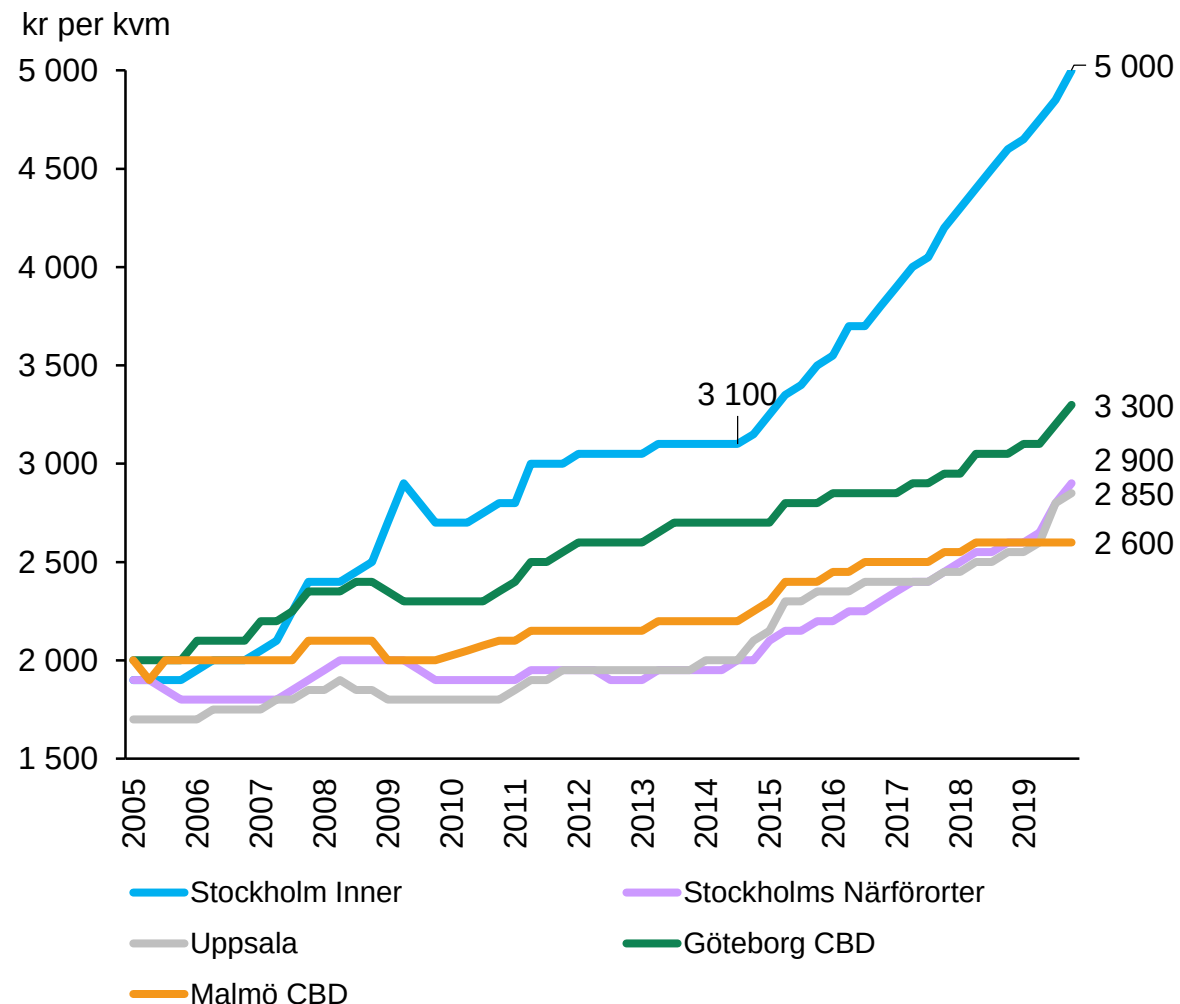


# DUBBLERING AV HYRORNA I STOCKHOLM CBD PÅ TIO ÅR

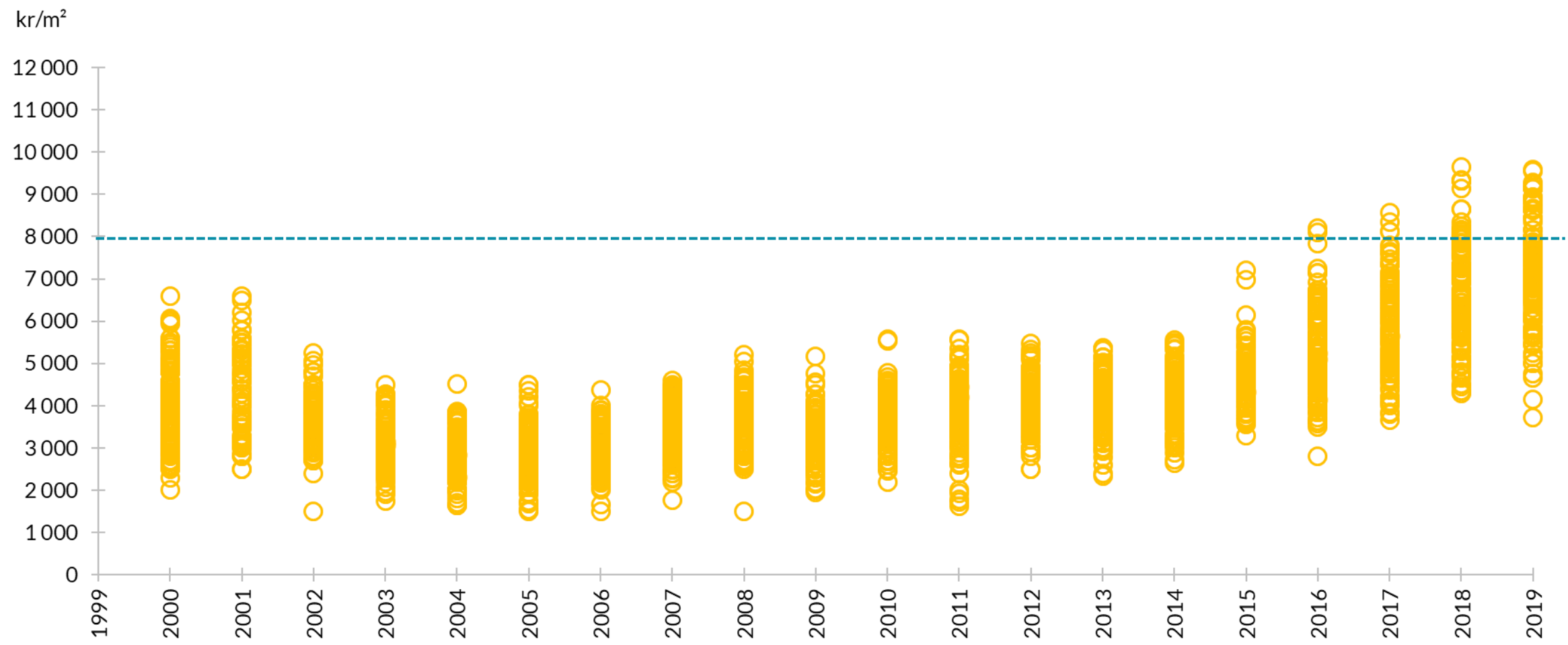
Ökning med 60 procent på fem år i Stockholm innerstad



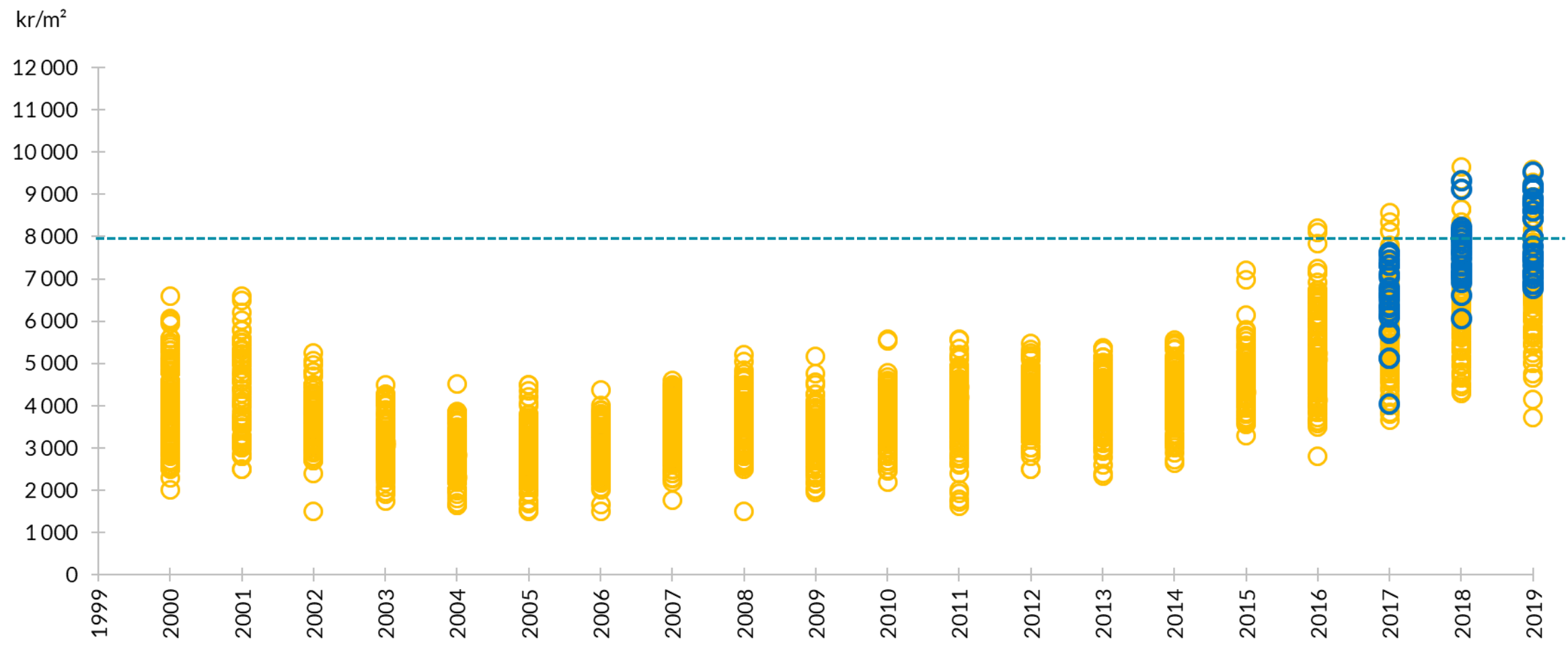
Marknadshyra, kr/kvm, Cushman & Wakefield

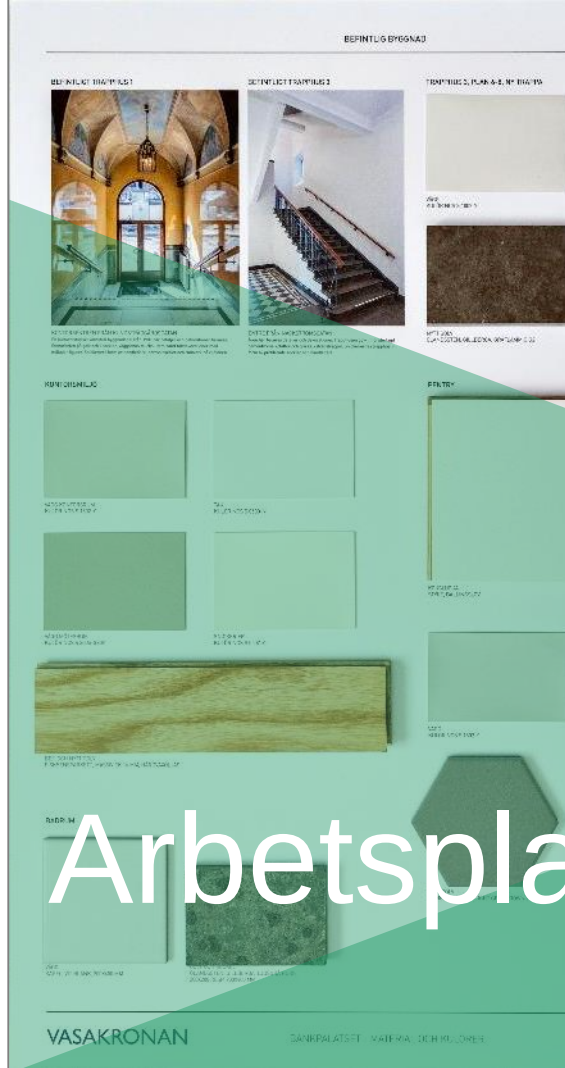


# HYRESSPREADEN I STOCKHOLM CBD

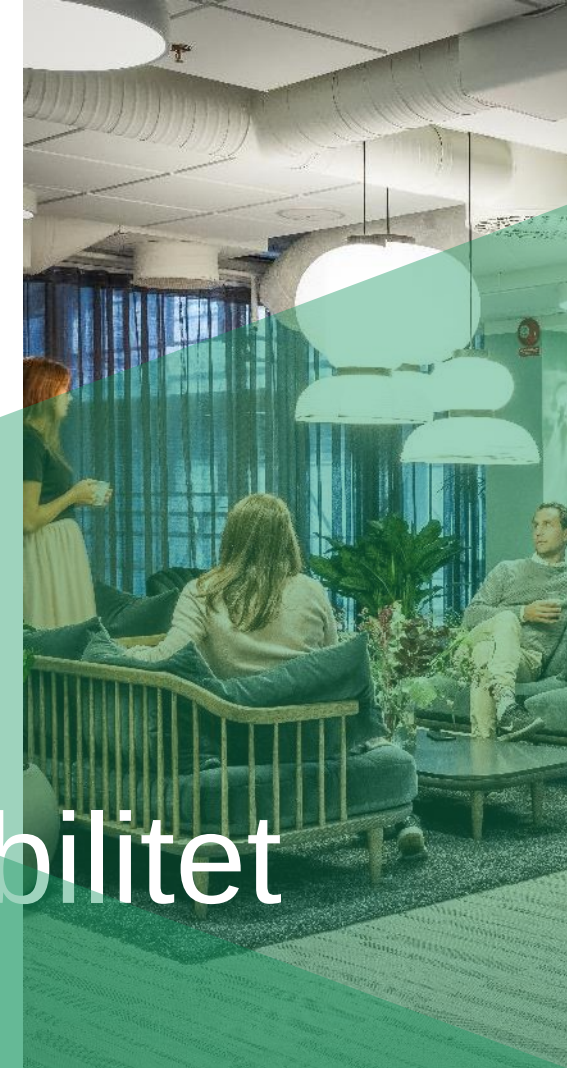


# HYRESSPREADEN I STOCKHOLM CBD





# Arbetsplatskostnad



# Flexibilitet

## SKRÄDDARSYDDA EGNA LOKALER

Lokaler byggda helt utifrån kundens önskemål

## INFLYTTNINGSKLARA EGNA LOKALER

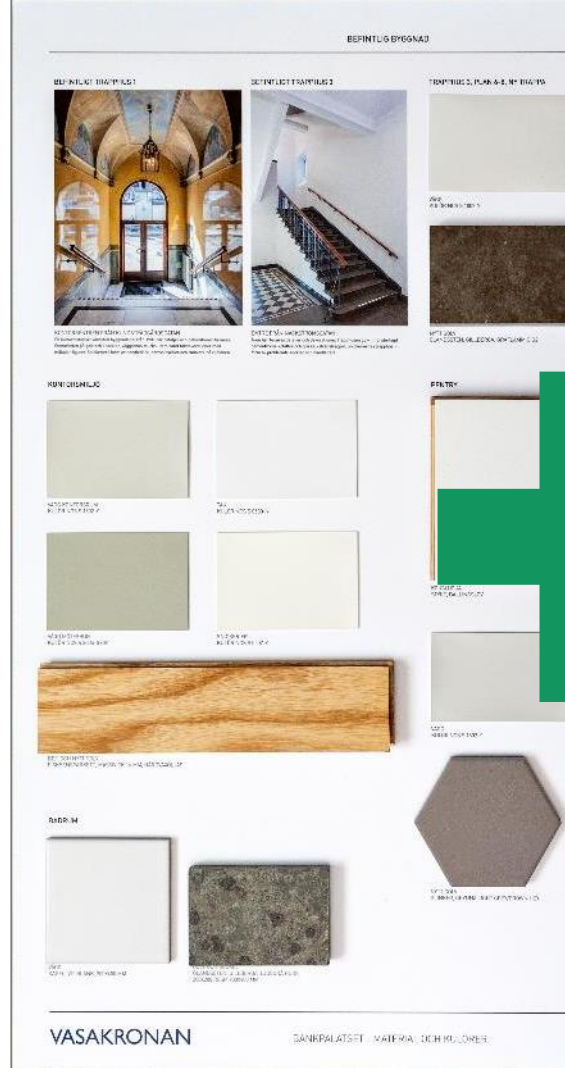
Lokaler byggda utifrån generella behov

## HELT FÄRDIGA EGNA LOKALER

Lokaler med all funktion och inredning på plats

## HELT FÄRDIGA DELADE LOKALER

Lokaler i coworkingarenor som delas med andra



## SKRÄDDARSYDDA EGNA LOKALER

Lokaler byggda helt utifrån  
kundens önskemål

## INFLYTTNINGSKLARA EGNA LOKALER

Lokaler byggda utifrån  
generella behov

## HELT FÄRDIGA EGNA LOKALER

Lokaler med all funktion och  
inredning på plats

## HELT FÄRDIGA DELADE LOKALER

Lokaler i coworkingarenor  
som delas med andra

# ARENA

VASAKRONAN

OKTOBER  
2020

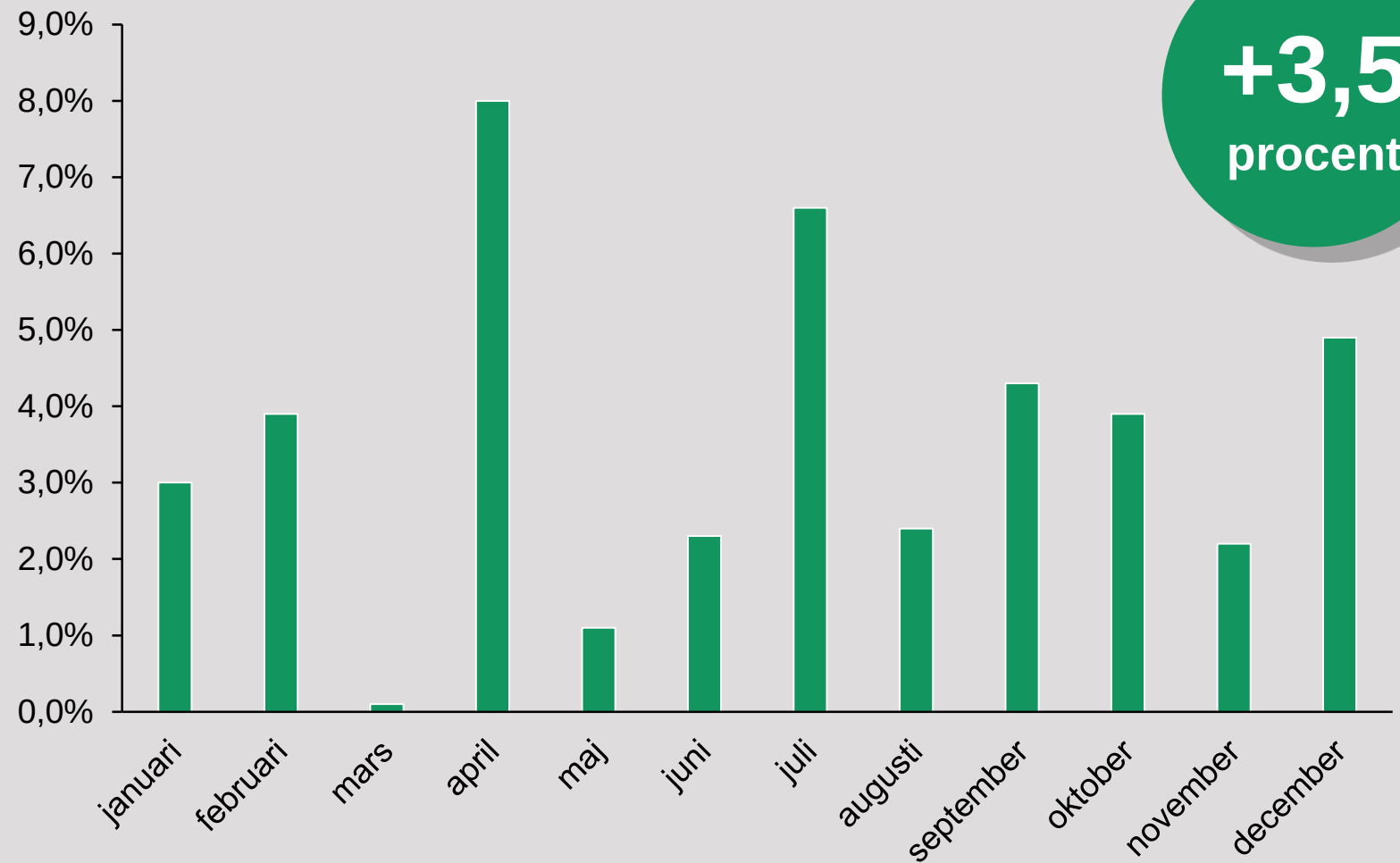




**HANDEL**



## DETALJHANDELNS FÖRSÄLJNINGSTILLVÄXT



Detaljhandelns försäljningstillväxt, procentuell förändring 2019 jämfört med samma månad föregående år, löpande priser, SCB (Detaljhandelsindex)

# KÄMPIGT ÅR FÖR MODEHANDELN

**KLÄDER**

**-3,3**

procent  
(dec)

**-1,8**

procent  
(ack 2019)

**SKOR**

**-9,7**

procent  
(dec)

**-4,2**

procent  
(ack 2019)

Försäljningsutvecklingen i fysiska modebutiker och deras e-handel, löpande priser, procent, Svensk Handel (Stilindex, december 2019)

**GATUPLAN**

# SCENBYTE PÅGÅR

[VASAKRONAN.SE/SERGELSTAN](https://vasakronan.se/sergelstan)



# SERGELSTAN



# TRYGGHET



# GRESB 2019

Global Real Estate Sustainability Benchmark



**Northern Europe | Office | Non-listed**

---

out of 24



**All GRESB participants**

---

out of 964

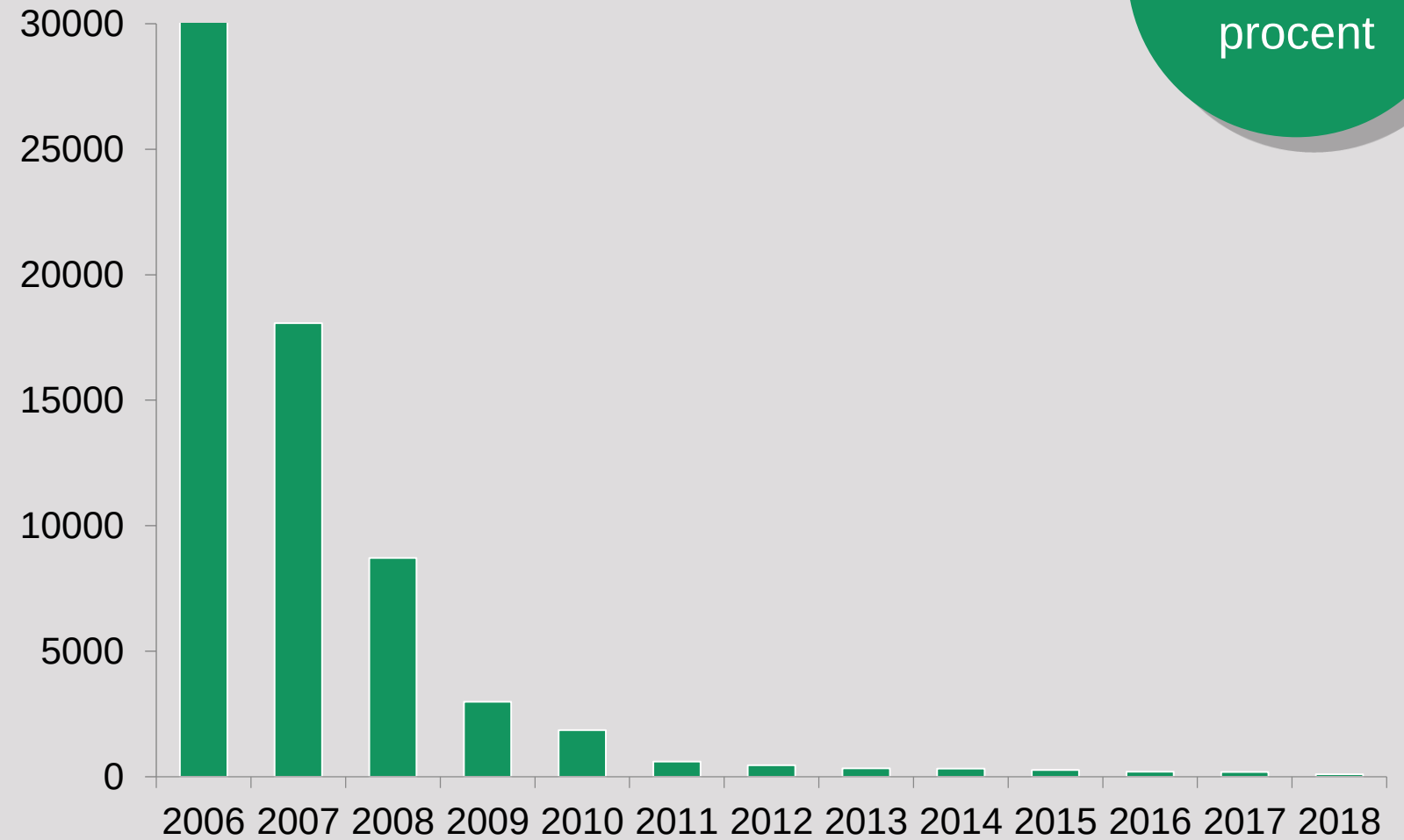
95 av 100 poäng



**KLIMATNEUTRALA 2030**



## DIREKTA CO<sub>2</sub> UTSLÄPP

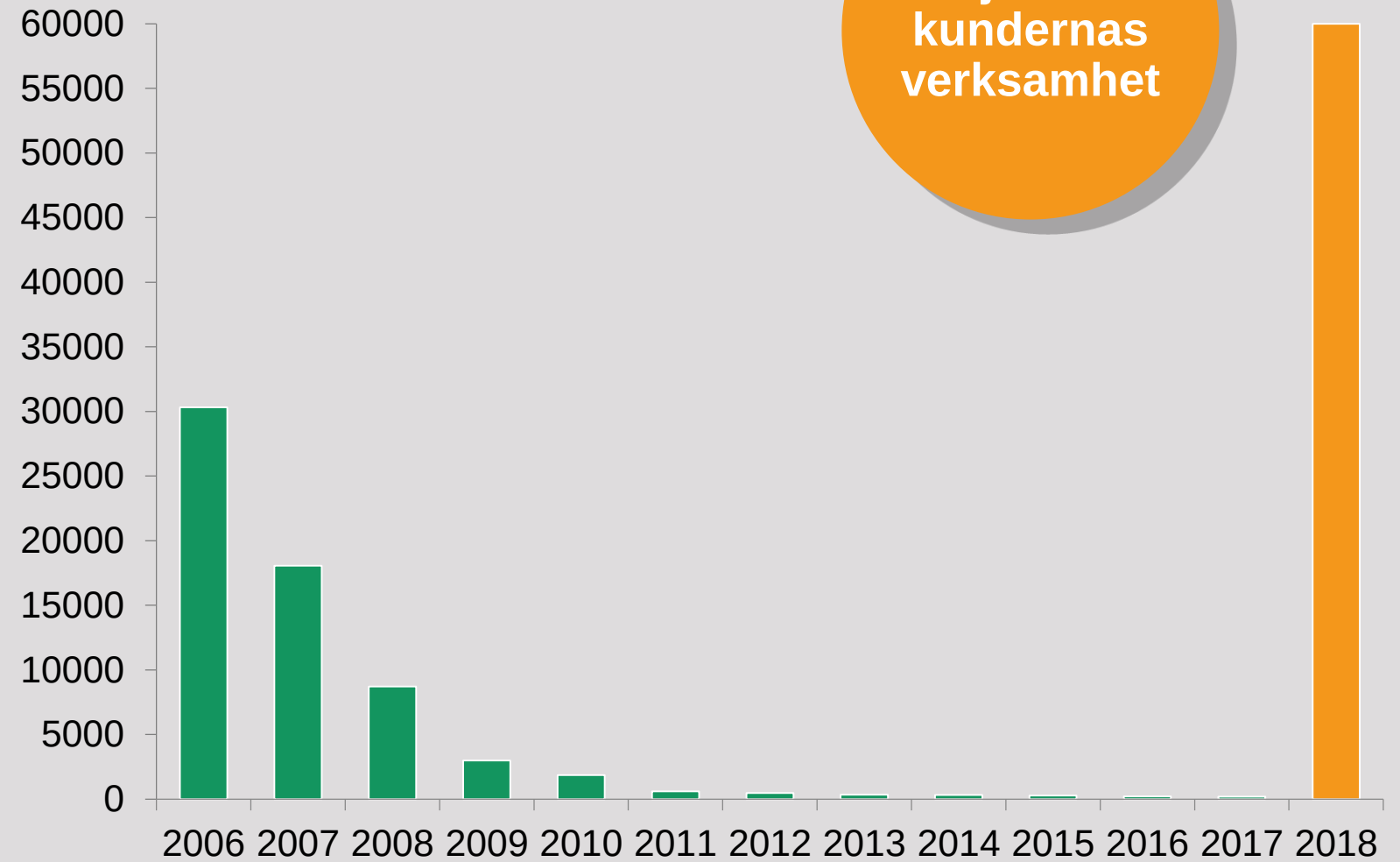


Scope 1 och 2, ton CO<sub>2</sub>

- 99  
procent



## INDIREKTA CO<sub>2</sub> UTSLÄPP



Projekt och  
kundernas  
verksamhet

Scope 1, 2 och 3, ton CO<sub>2</sub>

# VAD INNEBÄR KLIMATNEUTRAL FÖR OSS?

## SCOPE 1

Förbränning i egna fordon,  
anläggningar och fastigheter



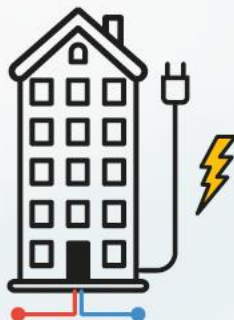
Egna och  
leasade fordon

Egna  
värmepannor

Utsläpp av  
köldmedia

## SCOPE 2

Användning av köpt energi



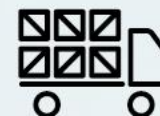
Fjärrvärme och fjärrkyla  
samt fastighetsel

## SCOPE 3

Utsläpp från inköp av varor och tjänster  
samt utsläpp relaterade till kundens  
lokalanvändning.



Våra pendlings-  
och tjänsteresor



Transporter till och  
från våra  
byggarbetsplatser



Byggmateriel och  
bränsle-/energianvändning  
på byggarbetsplatser



Hyresgästers egna  
elabonnemang, avfall  
samt pendlingsresor

1 ton cement

1 ton CO<sub>2</sub>



1 ton trä

1 ton CO<sub>2</sub>

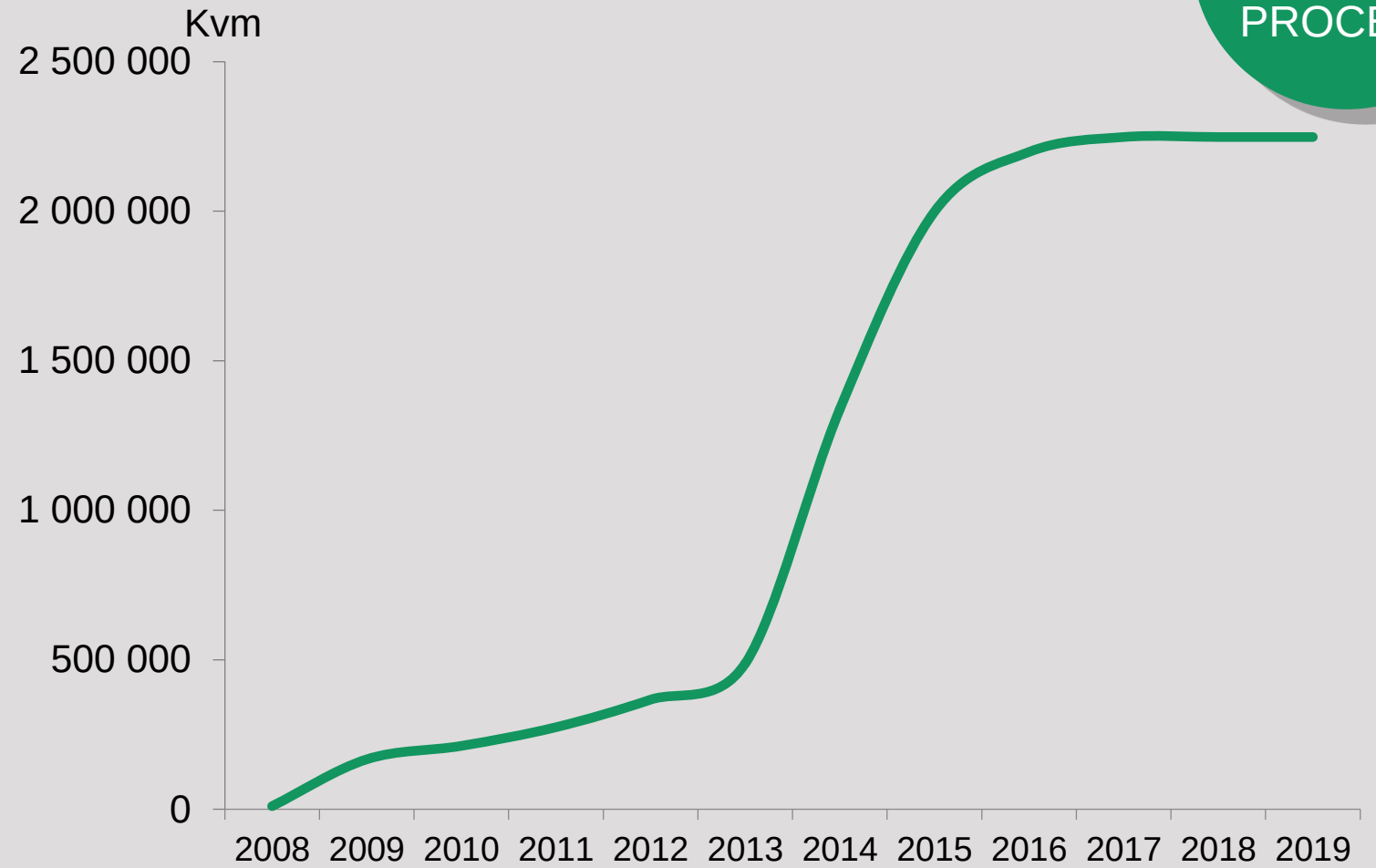




# FINANSIERING



## MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

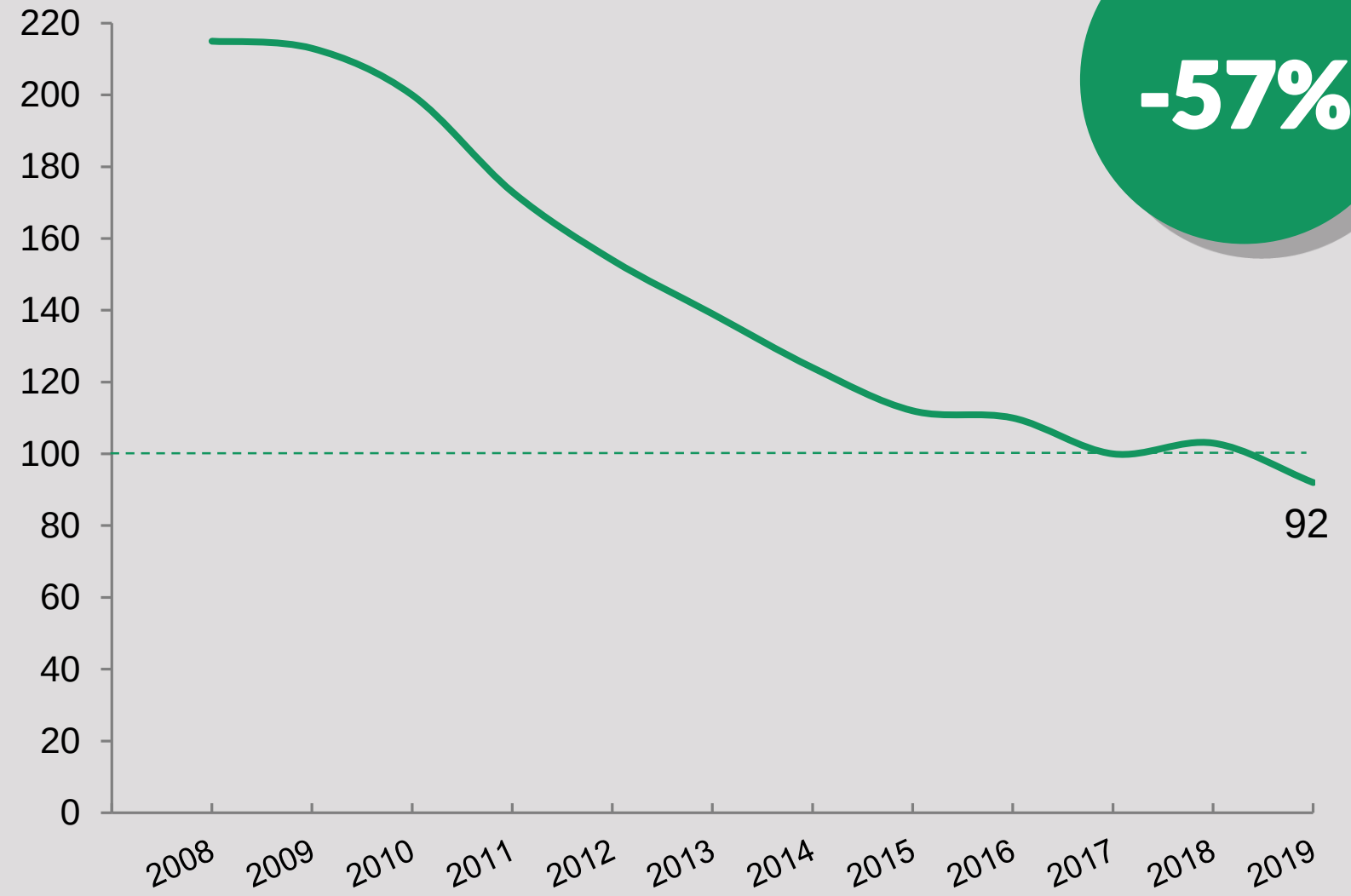


**85**  
PROCENT

72 procentenheter LEED Guld eller Platina



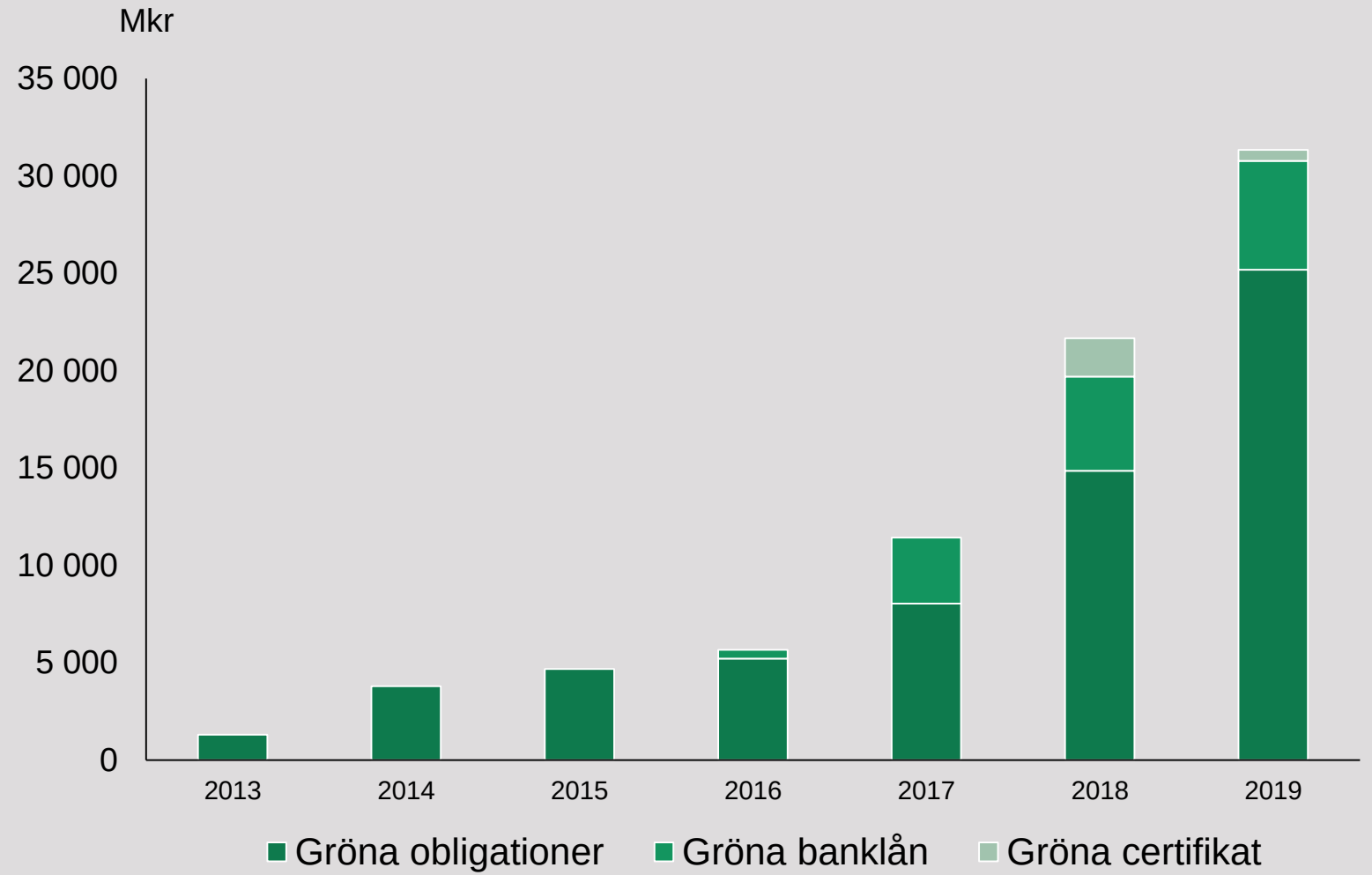
## ENERGIANVÄNDNING



Genomsnittlig energianvändning kWh/kvm, hela beståndet



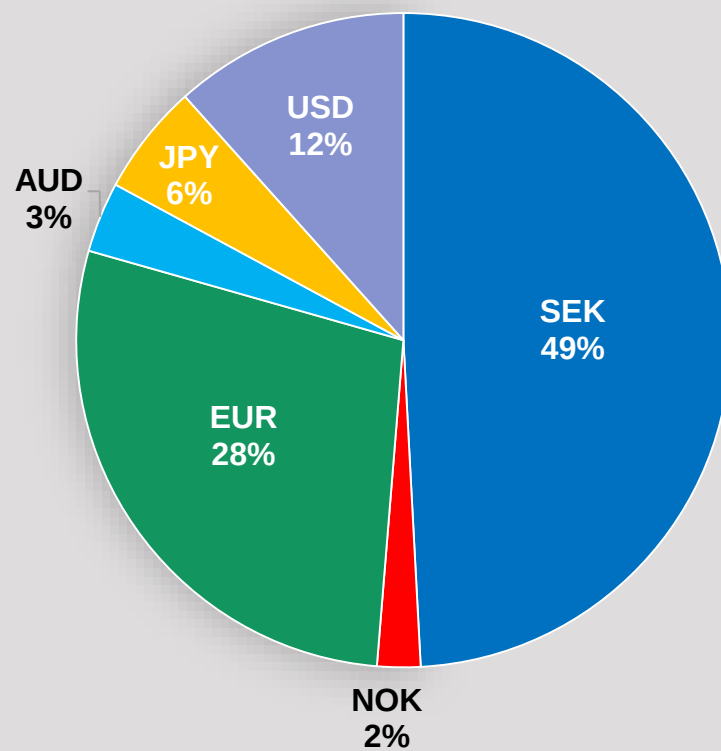
## FORTSATT ÖKNING AV GRÖN FINANSIERING



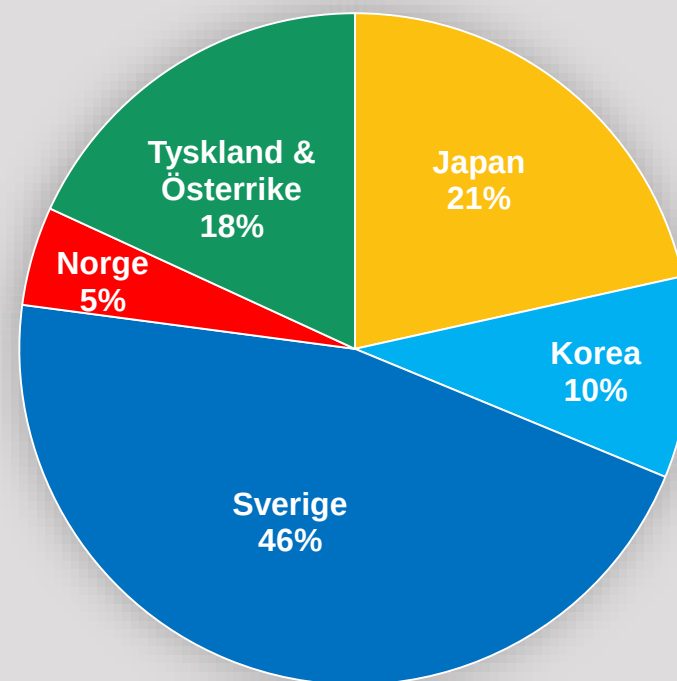


# BREDDAD INVESTERARBAS

Fler valutor



Fler länder

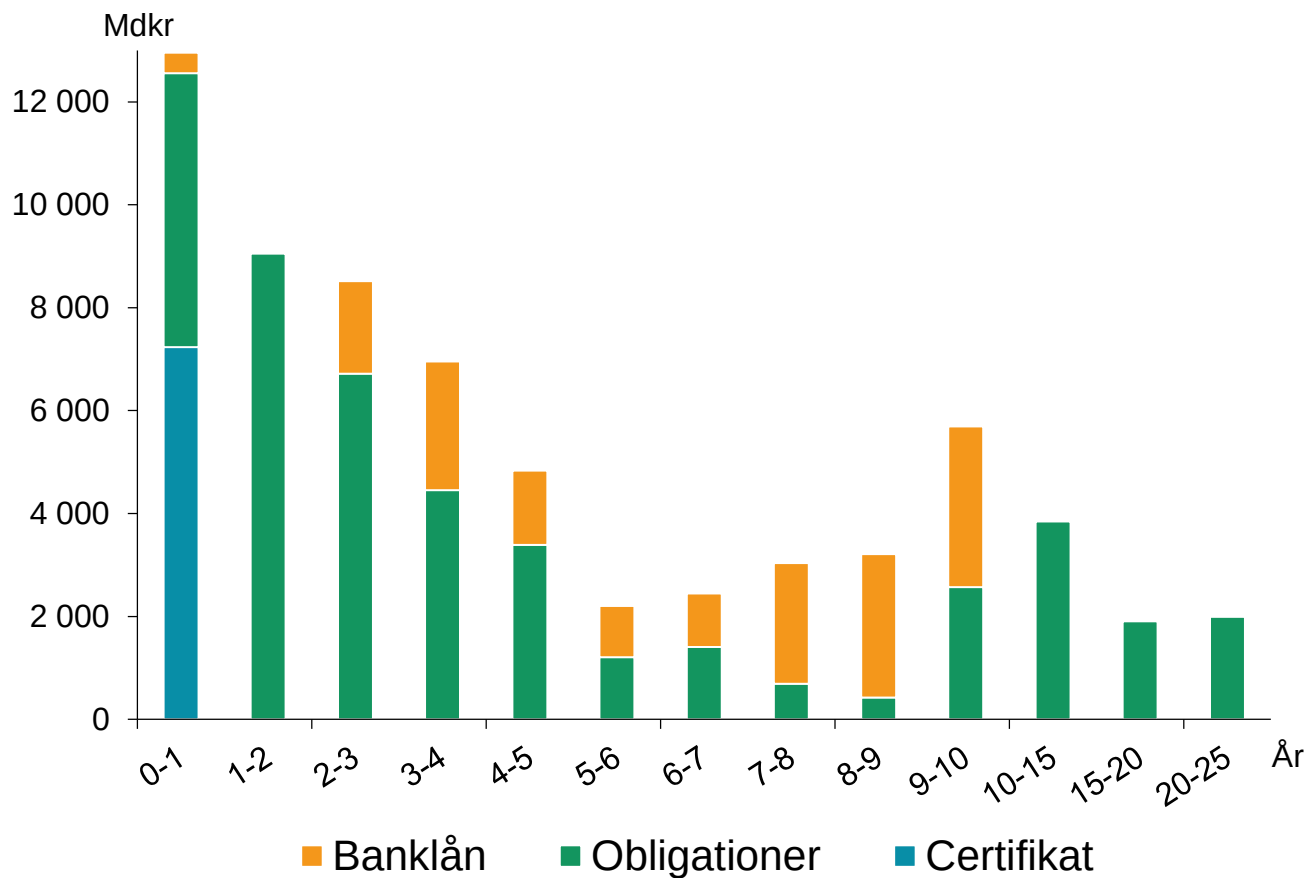


Nyupplåning 2019 fördelat på valuta och land

# LÄNGRE KAPITALBINDNING

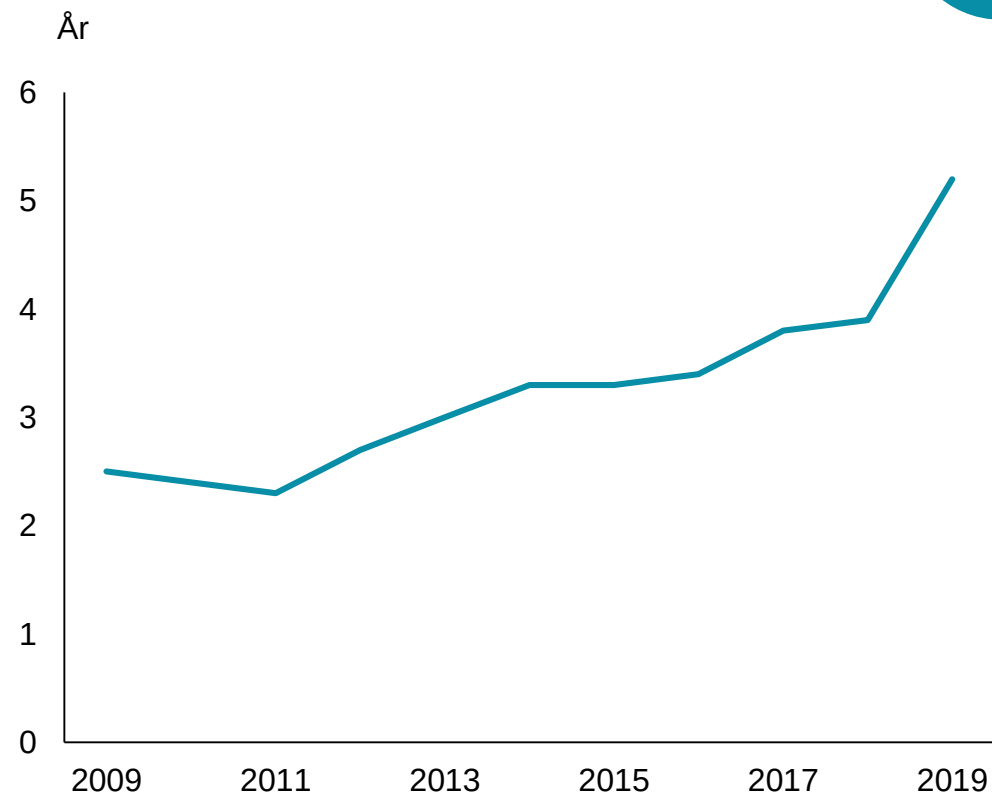
19 %  
inom år 1

## Låneförfall

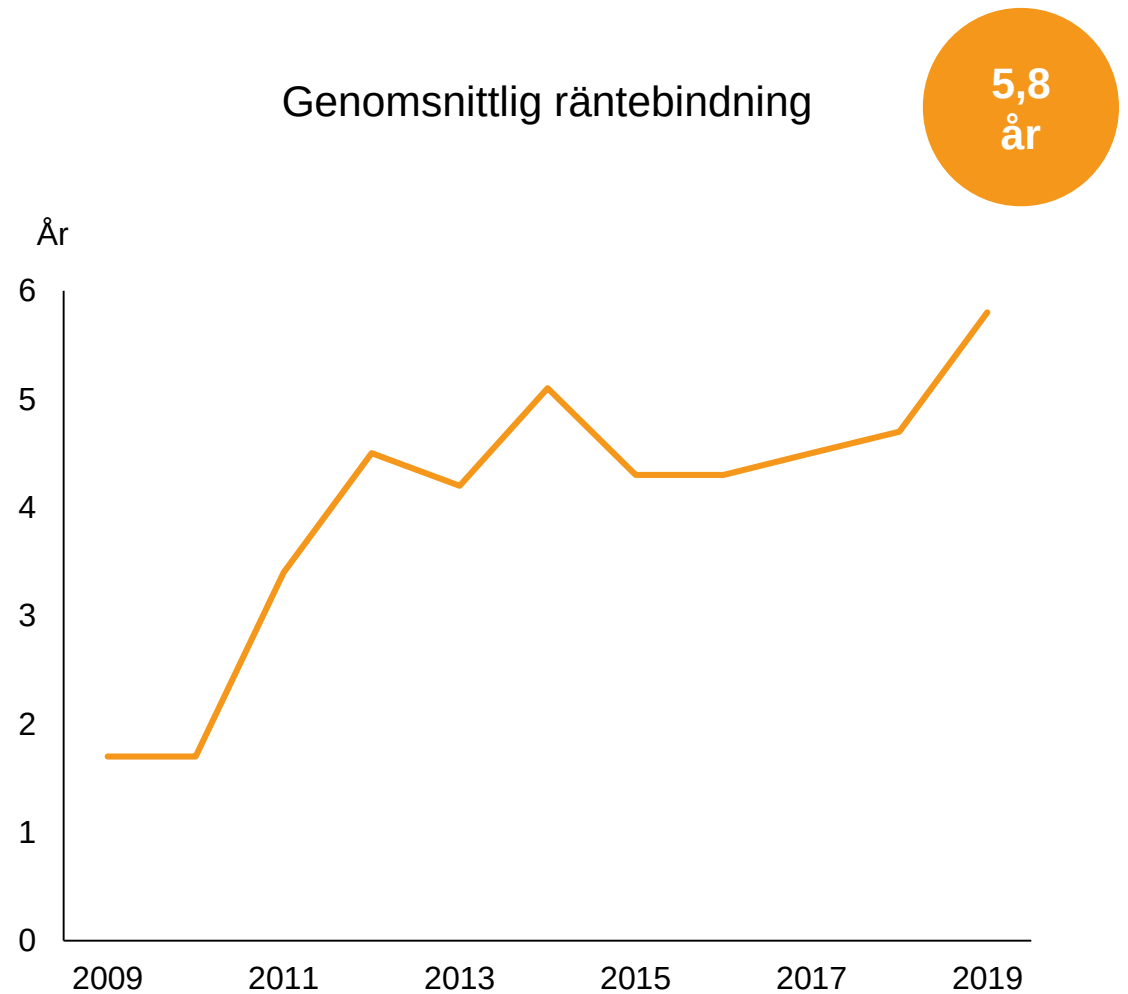
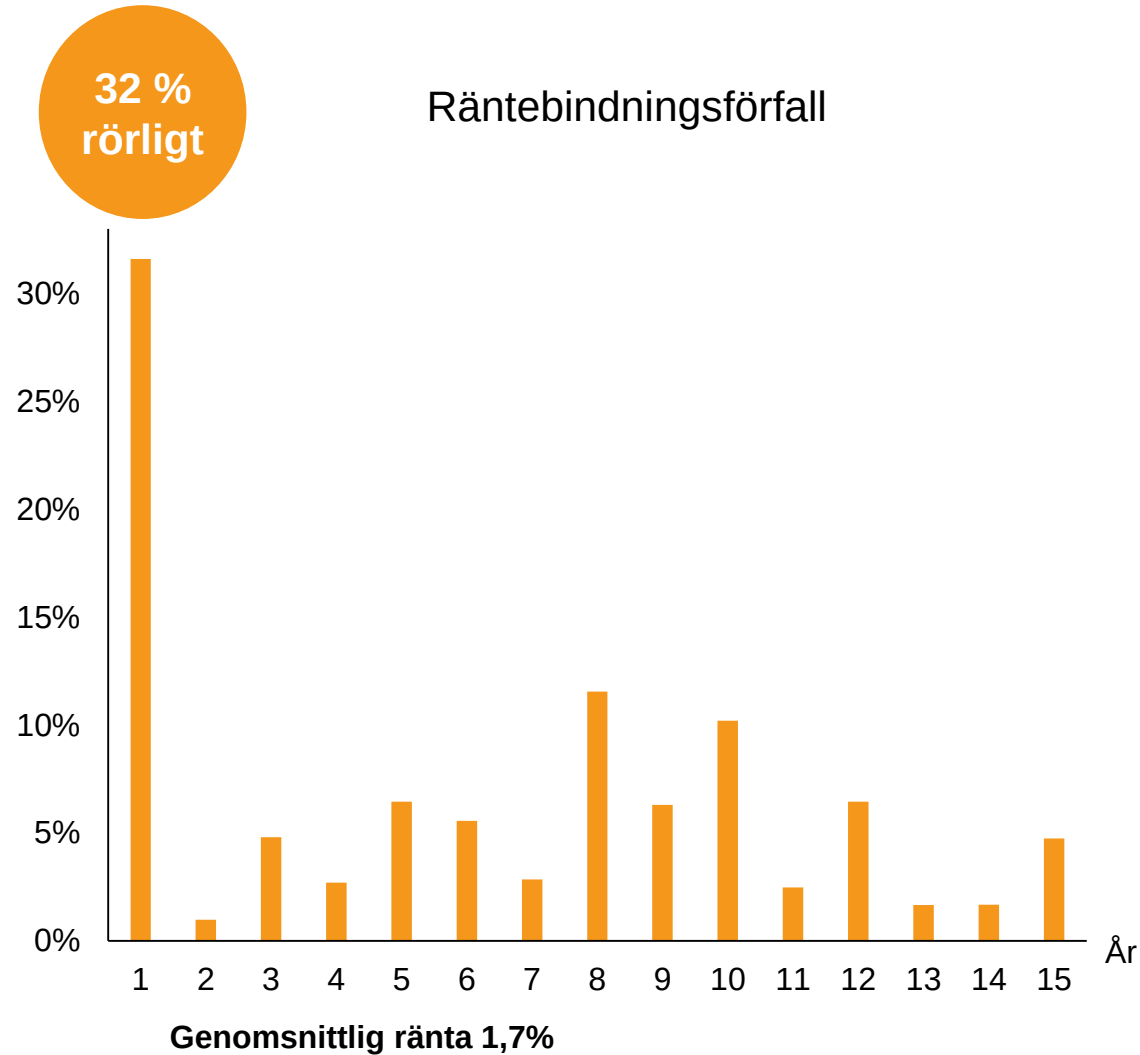


## Genomsnittlig kapitalbindning

5,2  
år

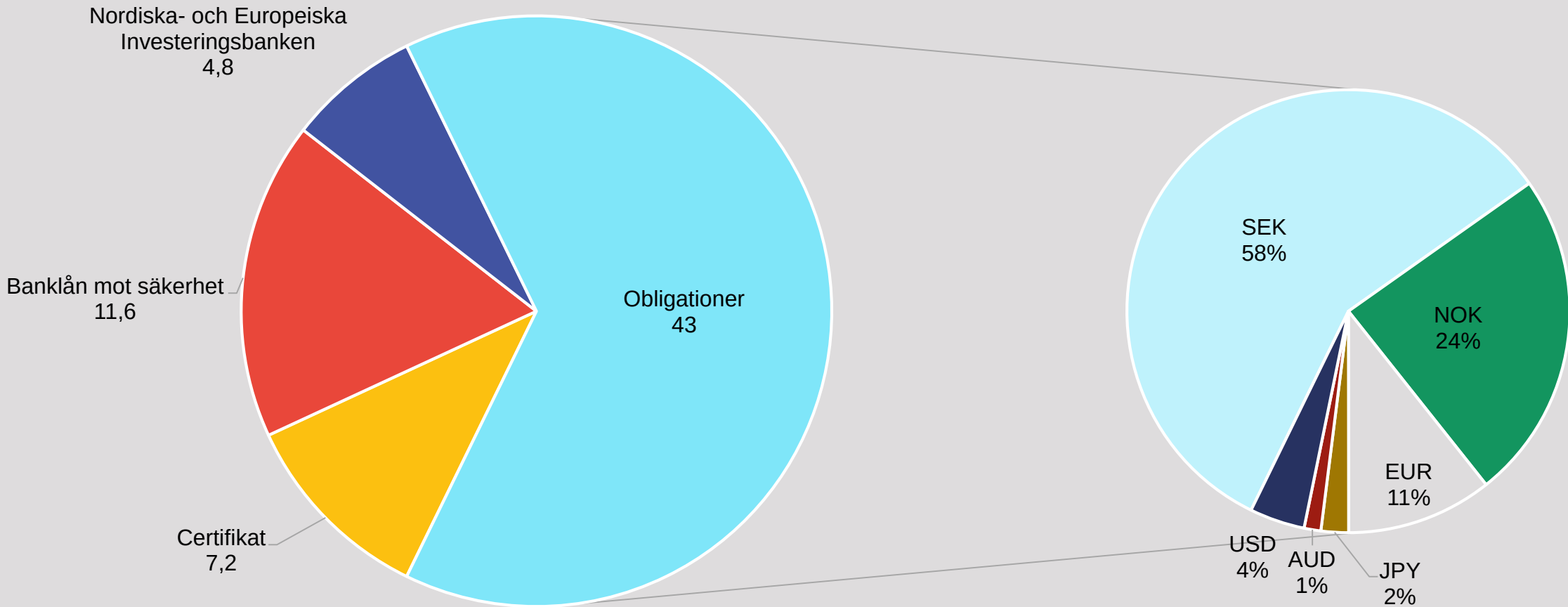


# LÄNGRE RÄNTEBINDNING



# FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR

Total volym 66,6 mdkr





**EKONOMI**

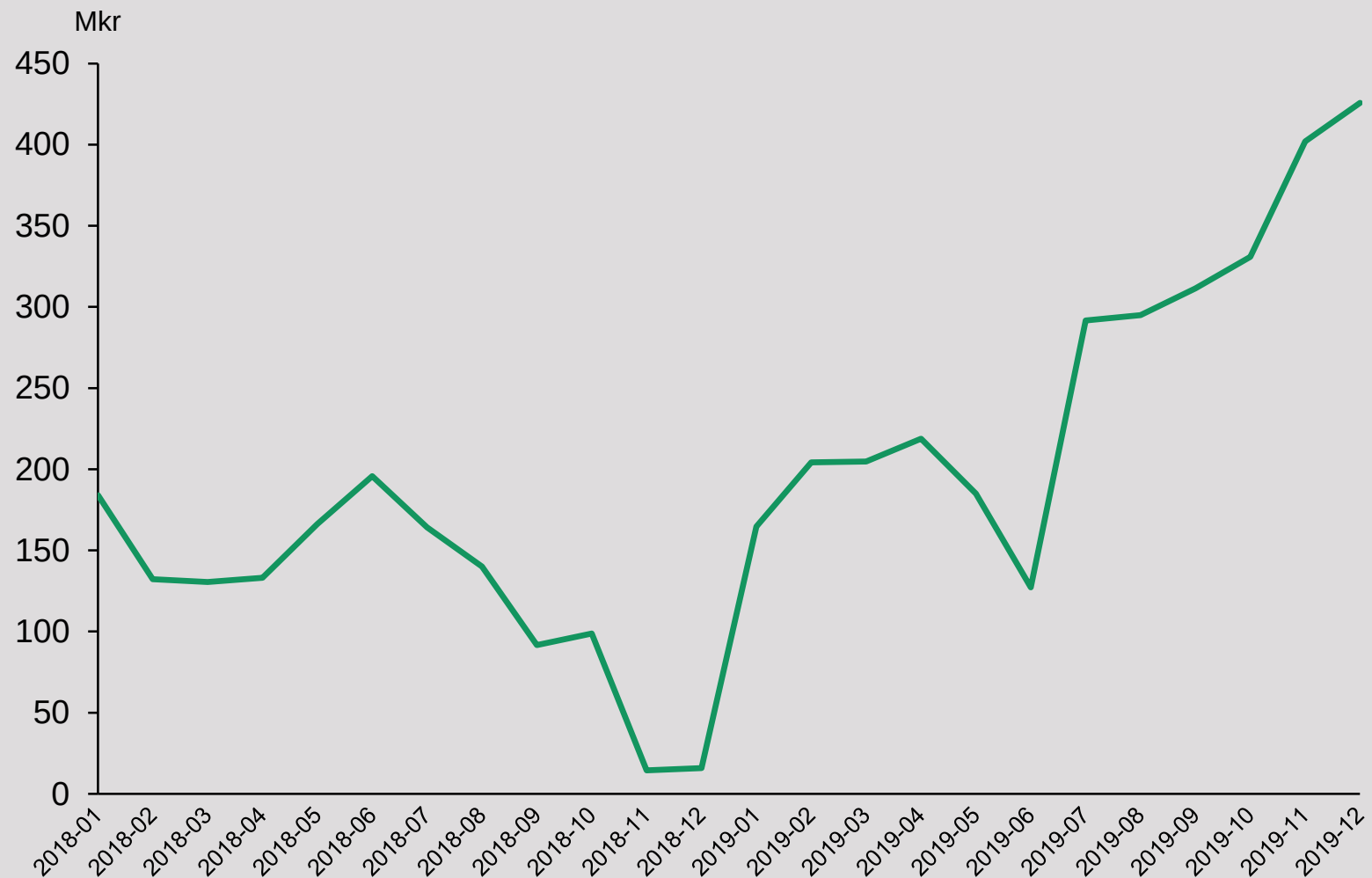


13,9

Mdkr

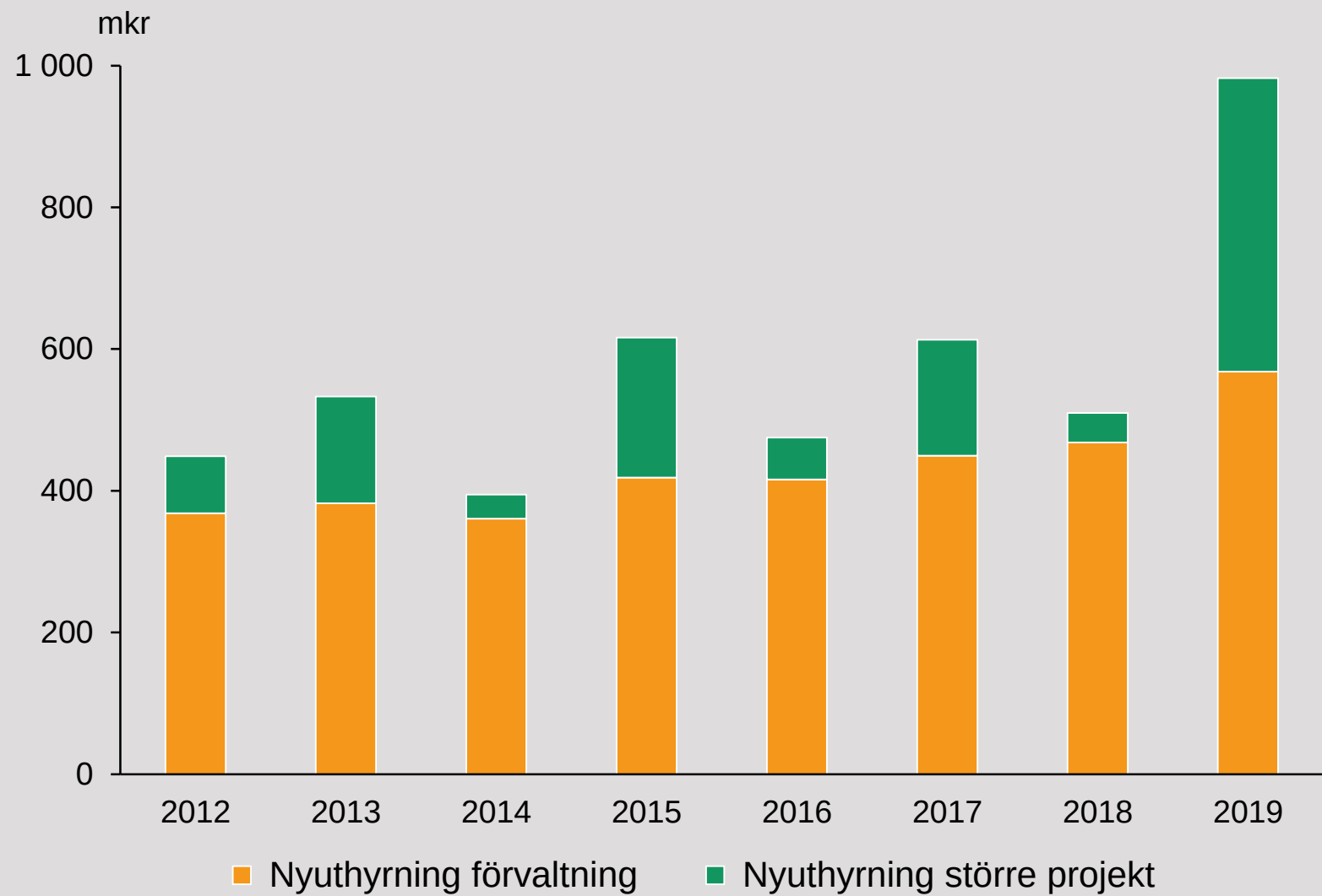


## HÖG NETTOUTHYRNING



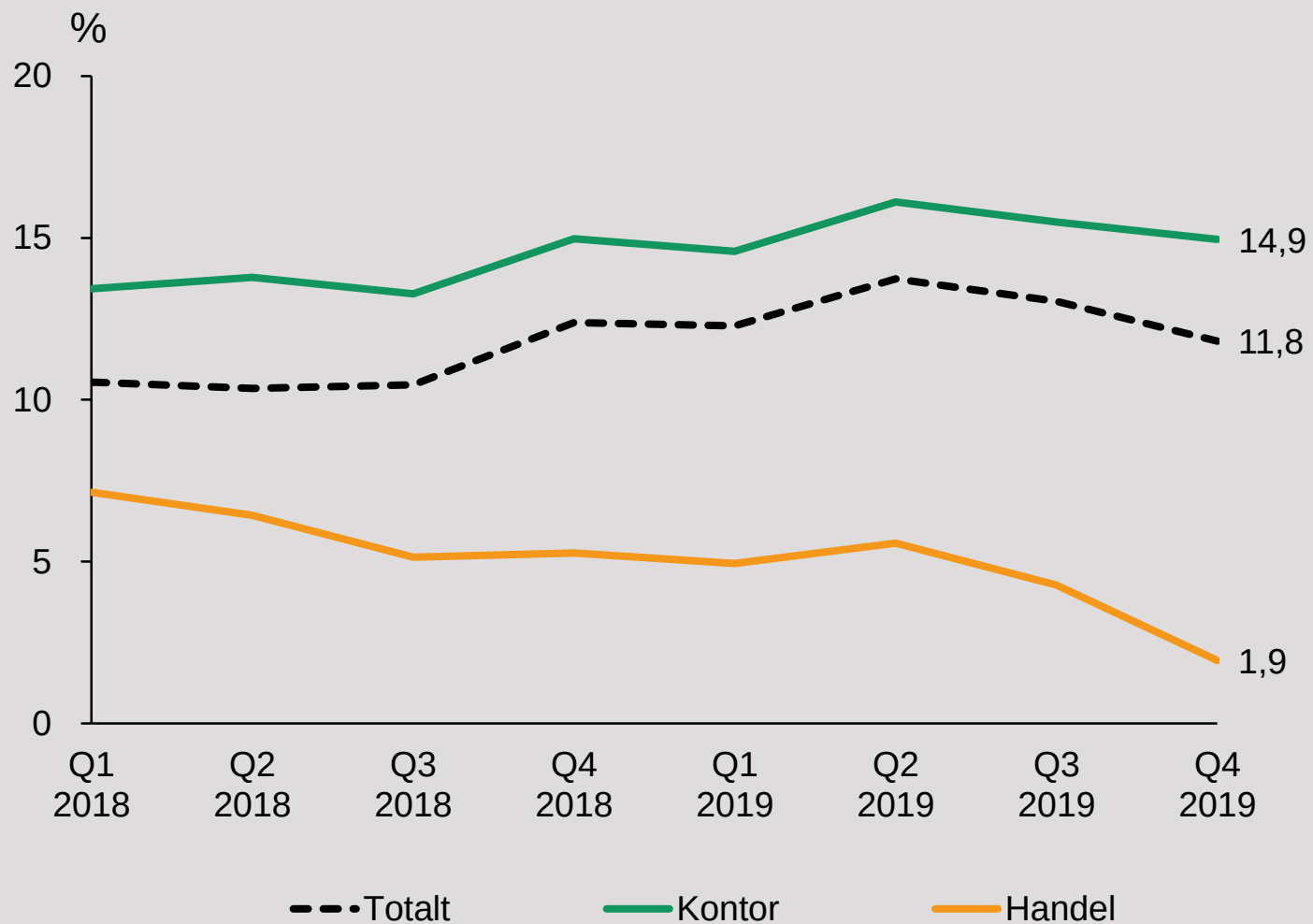


## REKORDSTARK NYUTHYRNING





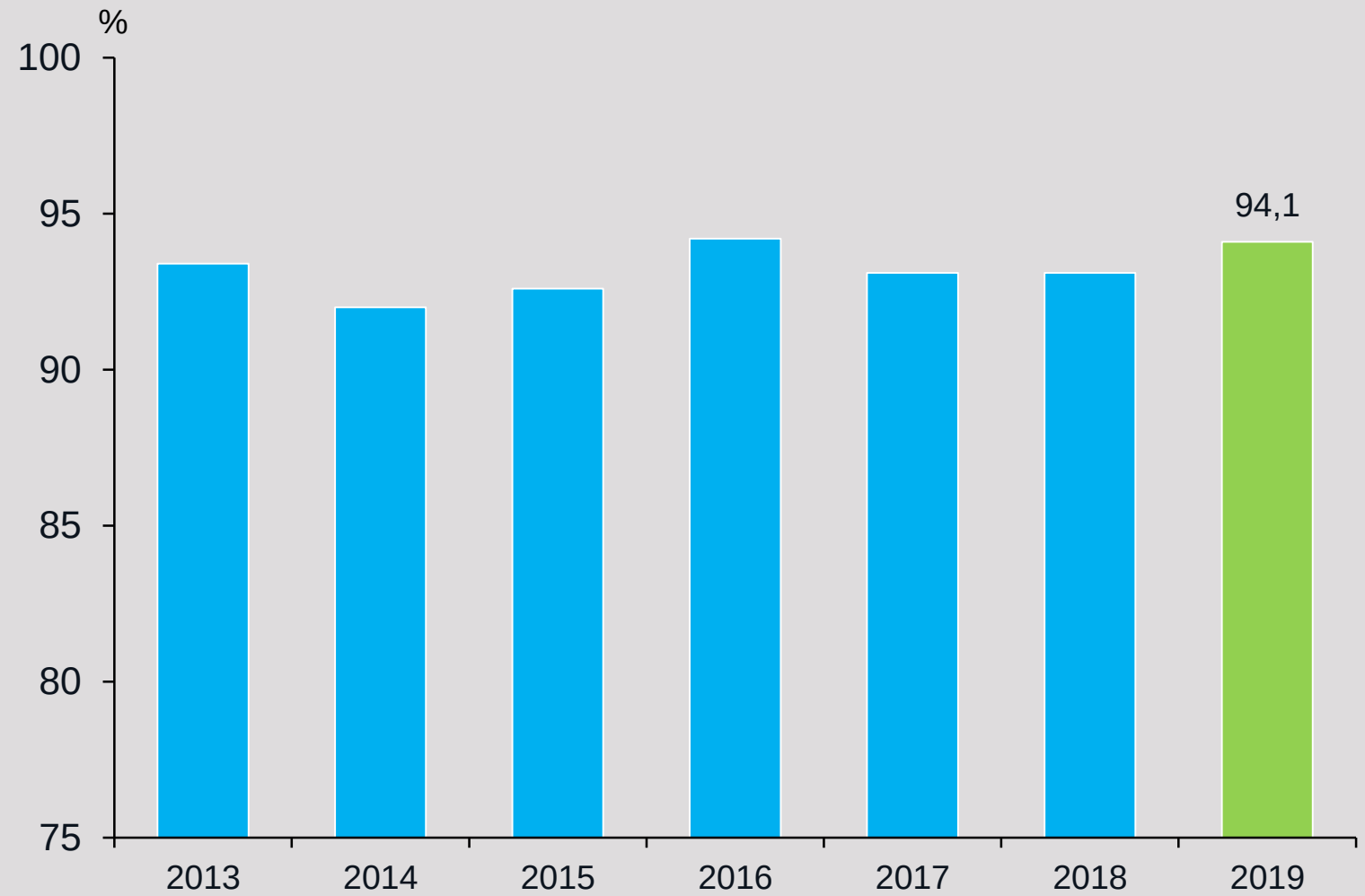
## PRISFÖRÄNDRING VID ÅTERKÖP



Utgående hyra i förhållande till tidigare kontrakterad. Procentuell utveckling rullande 12 månader.



## FÖRBÄTTRAD UTHYRNINGSGRAD



Uthyrningsgrad i förvaltningsbeståndet 96 procent

A modern office interior featuring a lounge chair with orange and dark blue upholstery on the left. In the background, a glass-walled hallway leads to another area with plants and people. A semi-transparent white box containing text is overlaid on the bottom right of the image.

# Högre hyresintäkter

|                    |       |       |
|--------------------|-------|-------|
| Jämförbart bestånd | 7,0 % | (5,2) |
| Totalt             | 4,8 % | (3,5) |



# Förbättrat driftnetto

|                    |      |       |
|--------------------|------|-------|
| Jämförbart bestånd | 6,3% | (5,7) |
| Totalt             | 3,8% | (4,1) |

# FASTIGHETSVÄRDET ÖKAR MED DRYGT 17 MDKR

| Mkr                                | 2019           | 2018           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsvärde 1 januari          | <b>138 934</b> | <b>126 875</b> |
| Investeringar                      | 4 440          | 3 335          |
| Förvärv                            | 977            | 594            |
| Försäljningar                      | -1 550         | -2 521         |
| Värdeförändring                    | 13 270         | 10 651         |
| <b>Fastighetsvärde 31 december</b> | <b>156 071</b> | <b>138 934</b> |

9,7  
procent  
värdeökning

Högre  
marknads-  
hyror

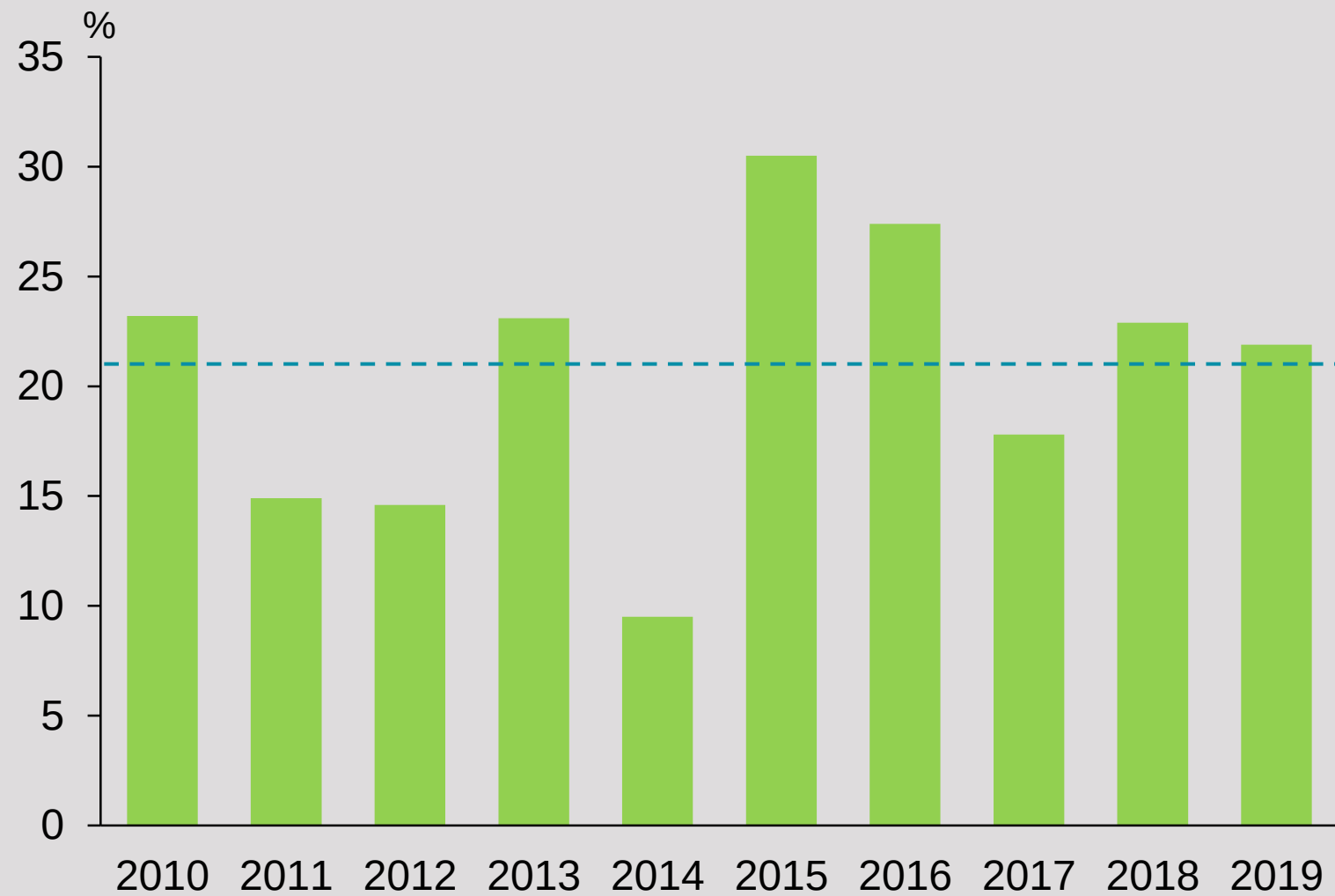
Sänkta  
avkastnings-  
krav

# BÄSTA RESULTATET NÅGONSIN

| Mkr                                              | Jan-dec<br>2019 | Jan-dec<br>2018 | Förändring   |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| Intäkter                                         | 7 040           | 6 718           | 322          |
| Kostnader                                        | -1 833          | -1 849          | 16           |
| <b>Driftöverskott</b>                            | <b>5 207</b>    | <b>4 869</b>    | <b>338</b>   |
| Räntenetto                                       | -1 031          | -1 043          | 12           |
| Resultat andelar i joint venture                 | 1 105           | 159             | 946          |
| <b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b> | <b>4 921</b>    | <b>3 884</b>    | <b>1 037</b> |
| Värdeförändring fastigheter                      | 13 270          | 10 651          | 2 619        |
| Värdeförändring derivat                          | -881            | 13              | -894         |
| <b>Periodens resultat efter skatt</b>            | <b>13 911</b>   | <b>12 902</b>   | <b>1 009</b> |

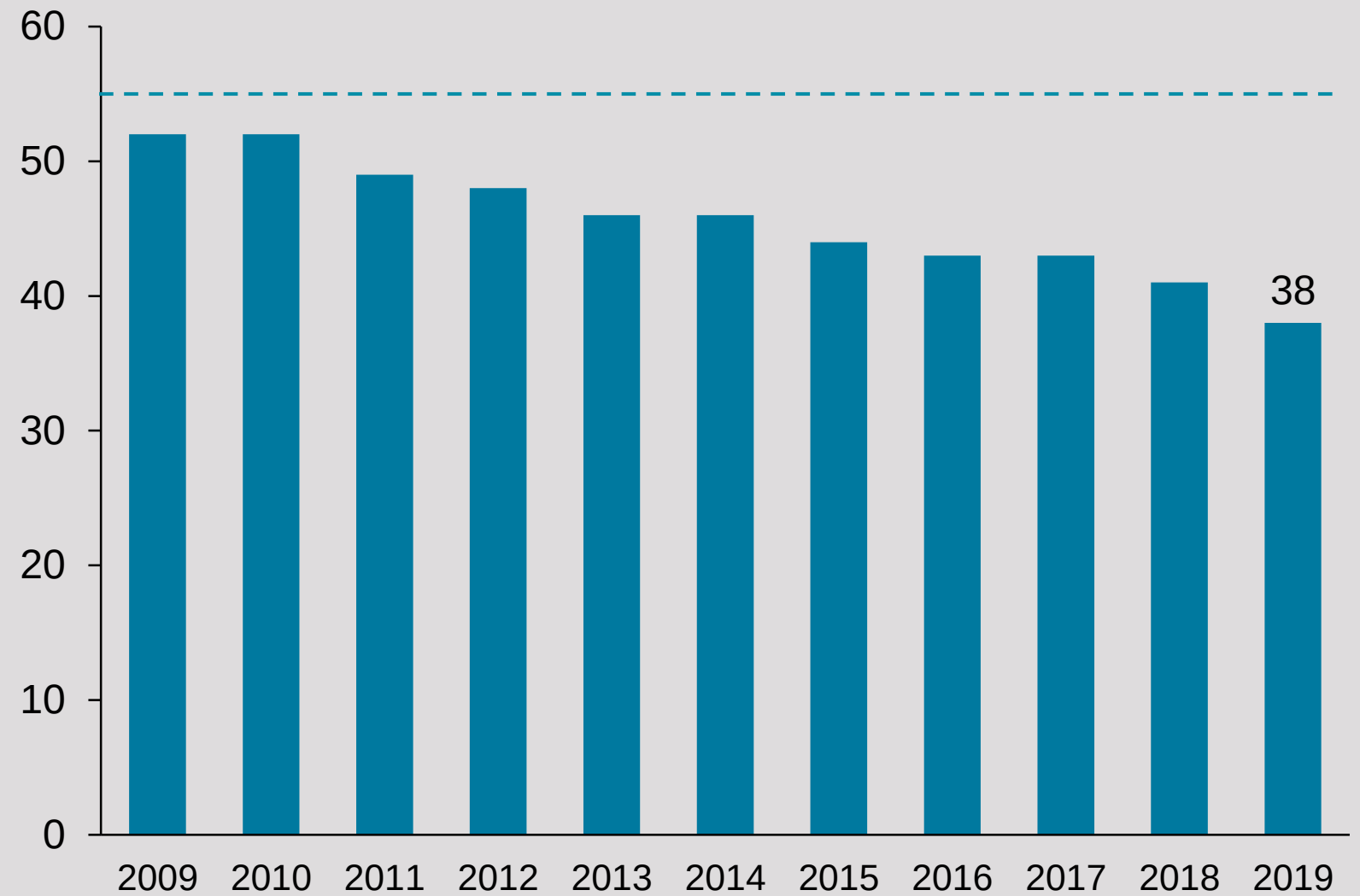


## GENOMSNITTLIG AVKASTNING EGET KAPITAL 21 PROCENT PER ÅR



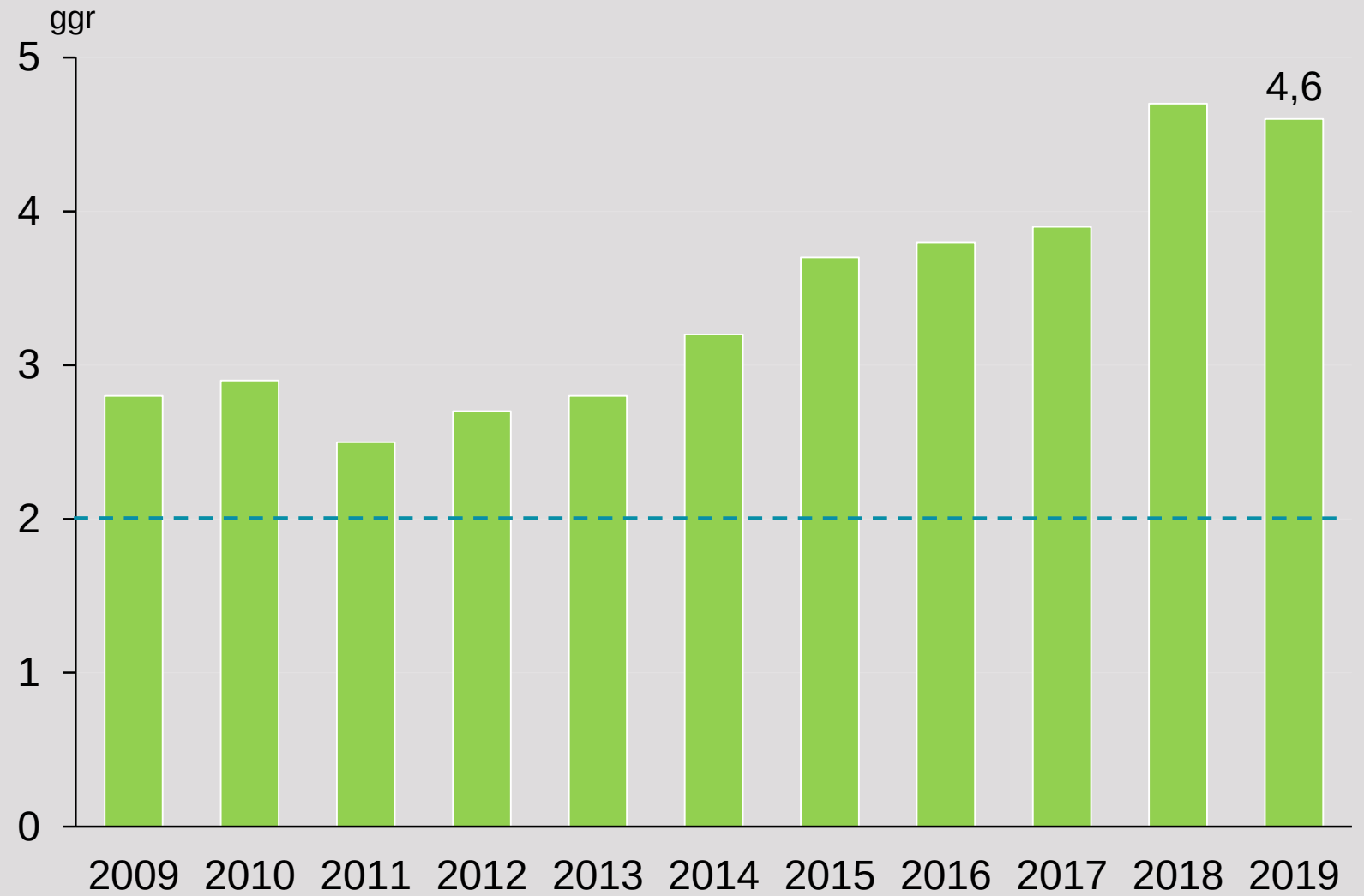


## HISTORISKT LÅG BELÅNINGSGRAD





## STARK RÄNTETÄCKNINGSGRAD



UTDELNING

6

mdkr

# SAMMANFATTNING



VASAKRONAN

