



VASAKRONAN - MARKNADSUPPDATERING

17 Juni 2020

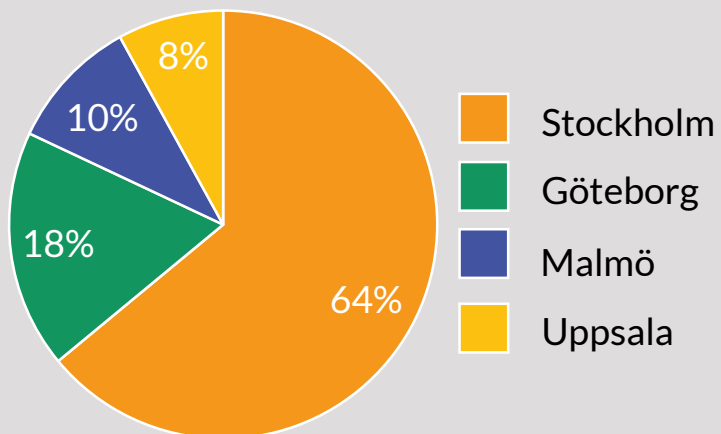


INTRO

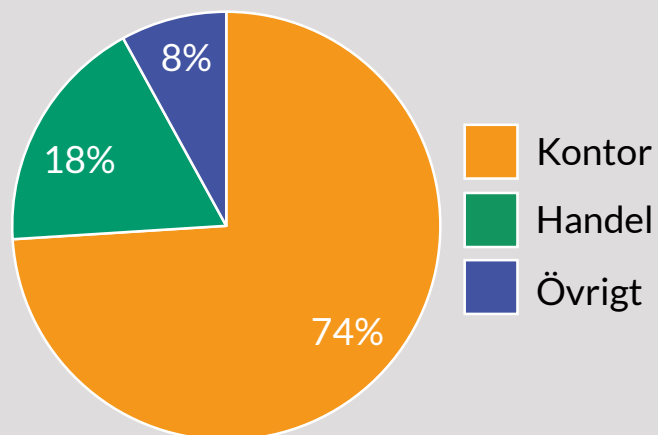
Johanna Skogestig
Vd

VASAKRONAN I KORTHET

Kontrakterad hyra
per geografisk marknad



Kontrakterad hyra
per objekttyp

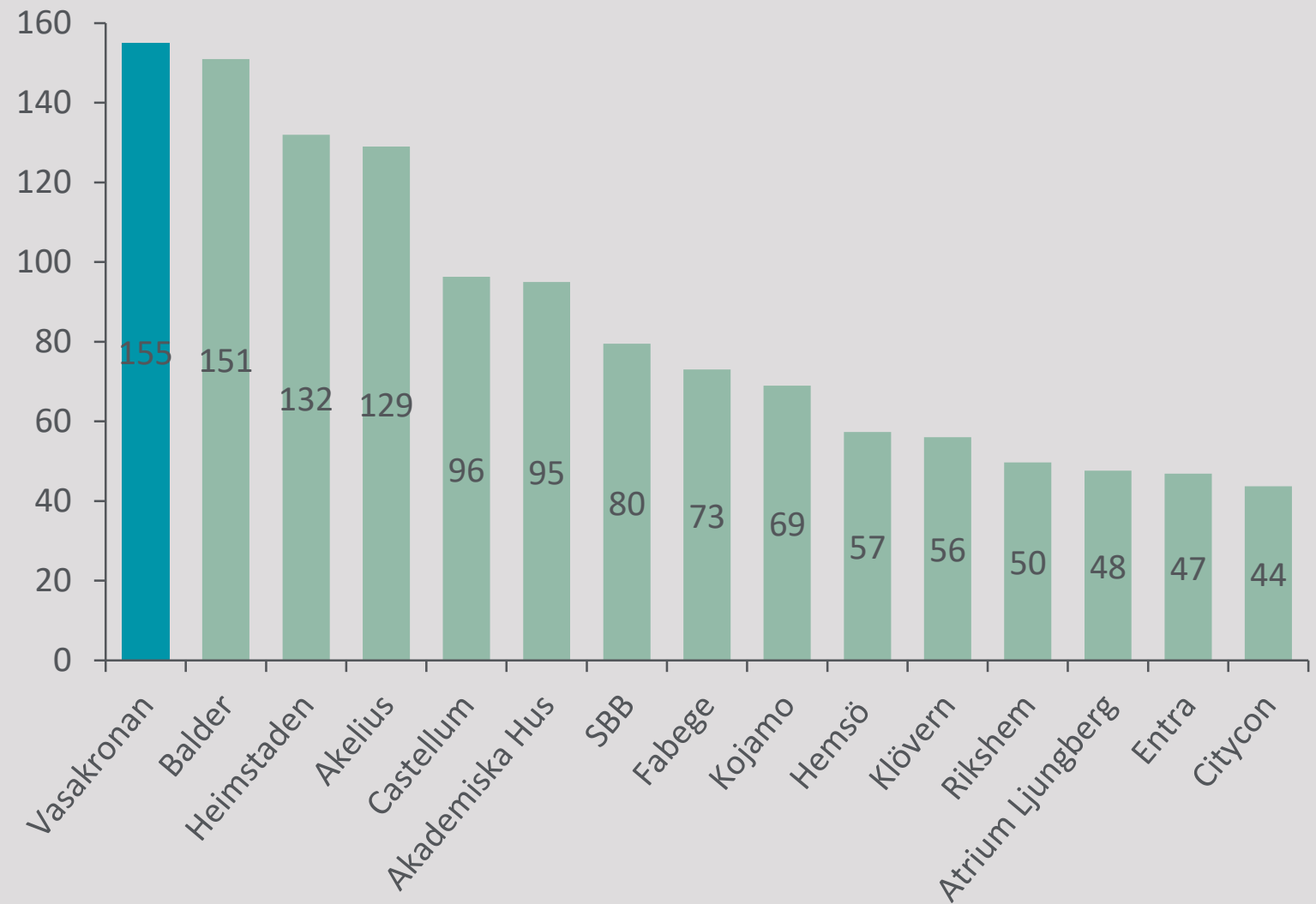


- Marknadsvärde 155 mdkr
- Total area (miljoner) 2,3 kvm
- Kontrakterad hyra 7,2 mdkr
- Antal fastigheter 174
- Antal anställda 308

Ägs till lika delar av Första, Andra,
Tredje och Fjärde AP-fonden



NORDENS STÖRSTA FASTIGHETSBOLAG



Marknadsvärde Q1 2020, mdkr

2019 – BÄSTA RESULTATET NÅGONSIN

14 mdkr

Resultat

1 mdkr

Nyuthyrning

12 %

Omförhandlings-
resultat

94 %

Uthyrningsgrad

ÄVEN 2020 BÖRJADE BRA



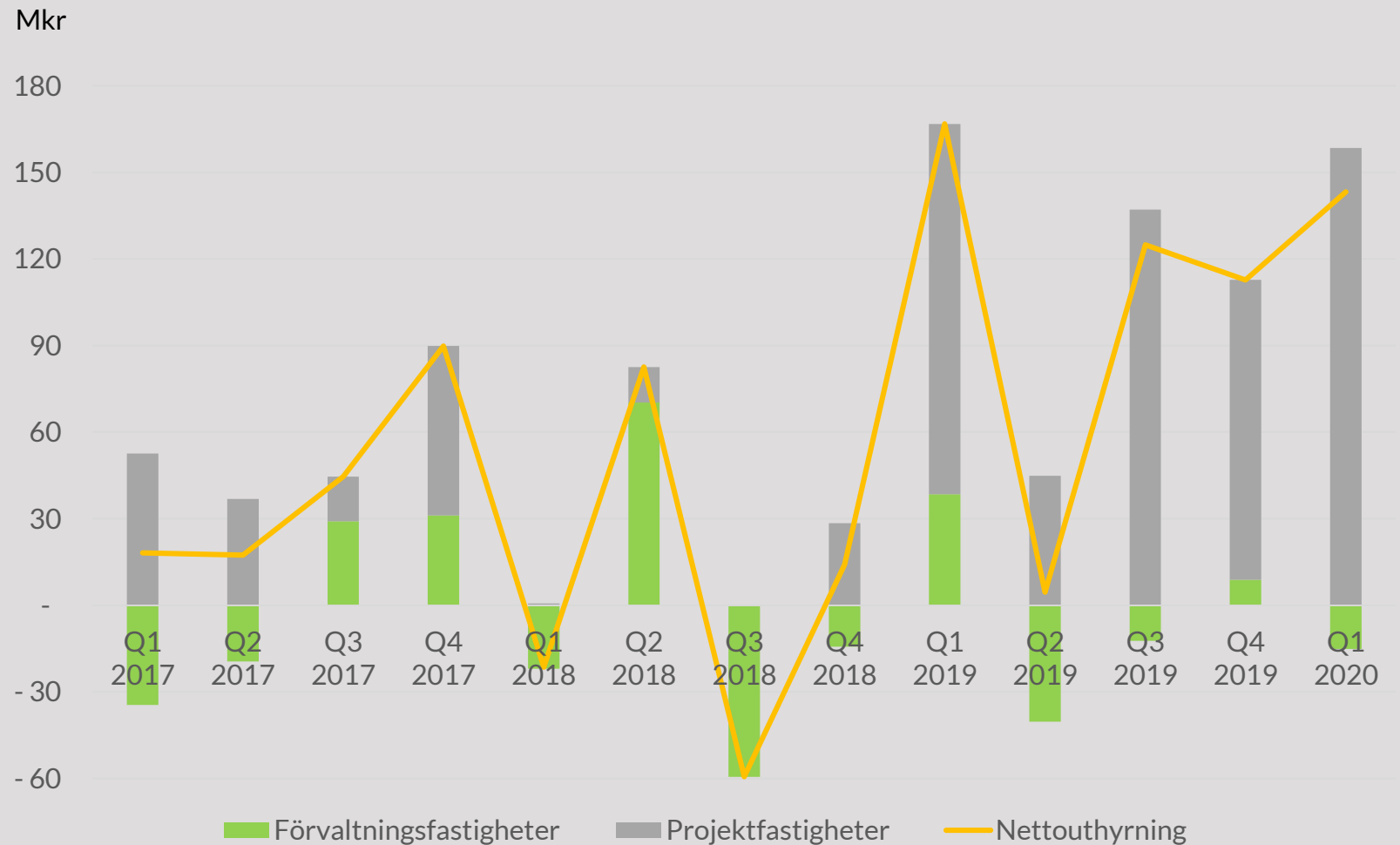
278 mkr
Nyuthyrning

10 %
Omförhandlings-
resultat

94 %
Uthyrningsgrad



HÖG NETTOUTHYRNING HOS VASAKRONAN

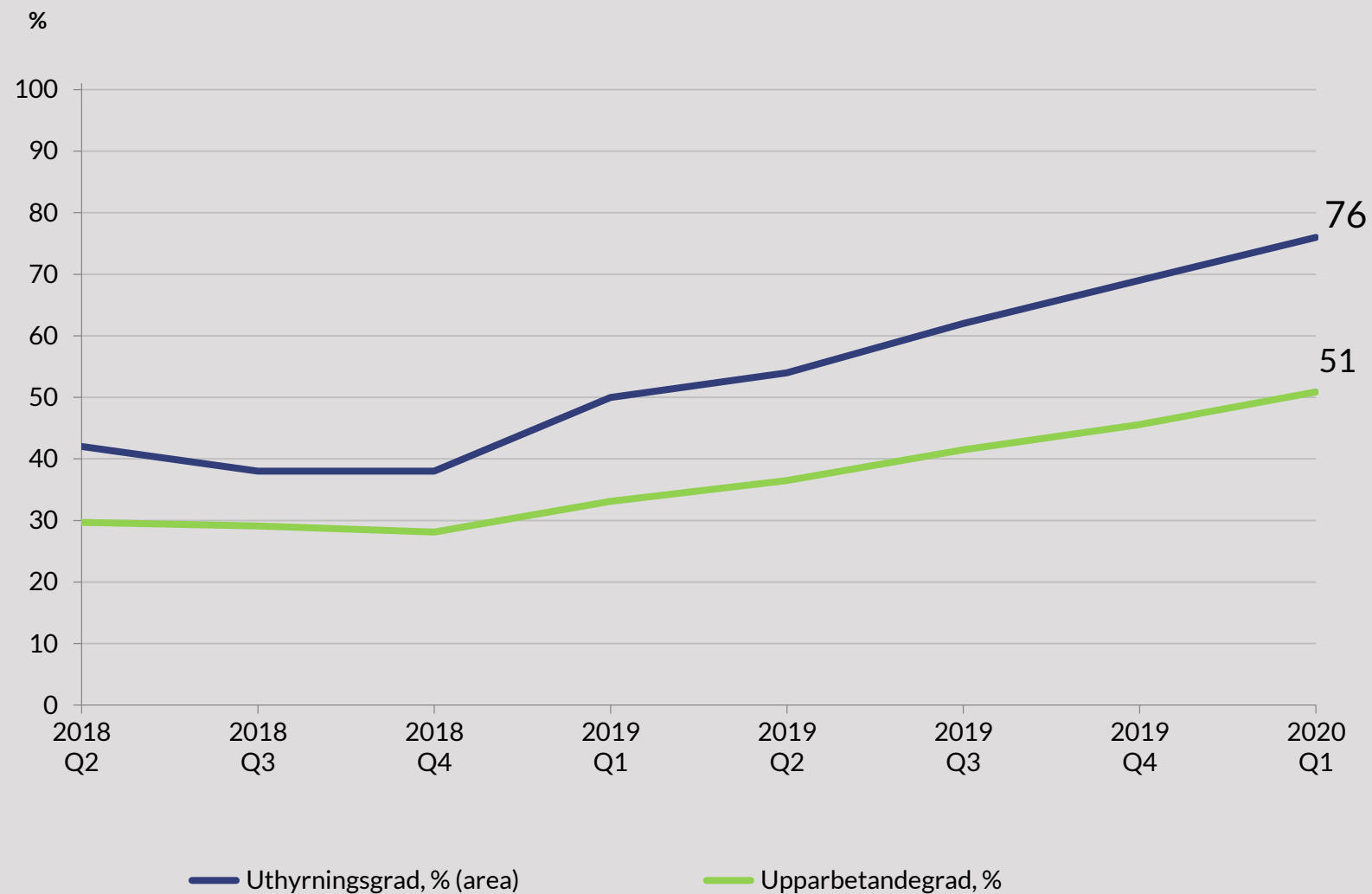


Nyuthyrnt med avdrag för avflytt



76%
Uthyrningsgrad

LÅG RISK I PROJEKTPORTFÖLJEN



Upparbetandegrad och uthyrningsgrad

2020



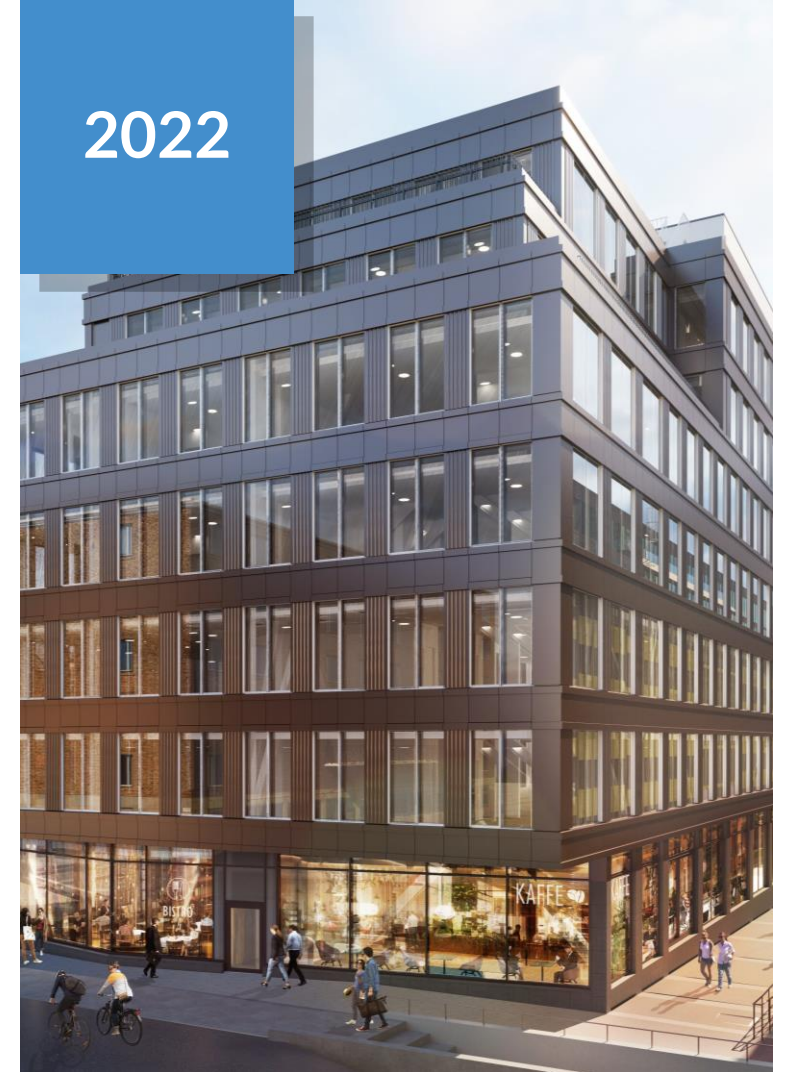
Celsius, Uppsala
Livsmedelsverket

2021



Kronan, Sundbyberg
Skatteverket

2022



Nattugglan, Medborgarplatsen
Tyréns

SÄKRADE KASSAFLÖDEN I PÅGÅENDE PROJEKT



”...sen kom Covid-19”



EKONOMI

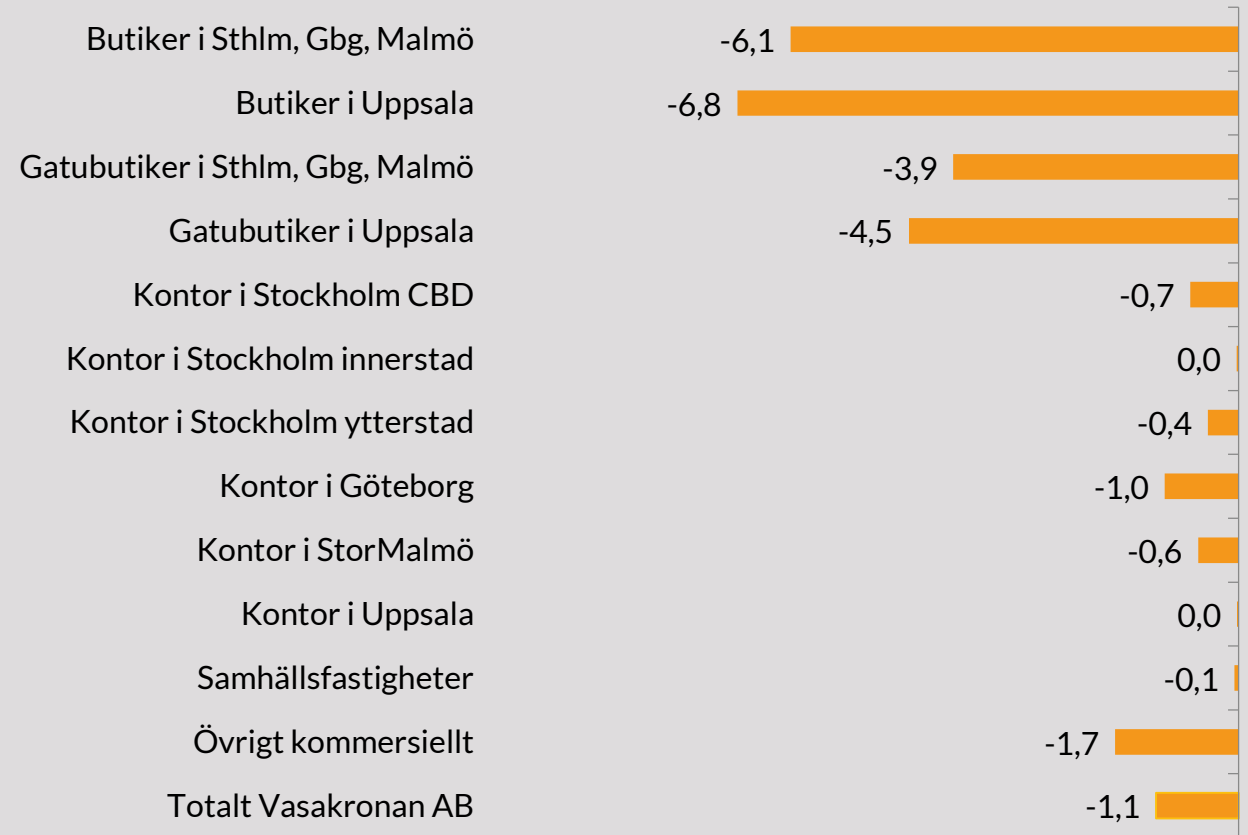
Christer Nerlich
Chef ekonomi och finans

STARKT FÖRSTA KVARTAL 2020

Mkr	Jan-mars 2020	Jan-mars 2019	Förändring
Intäkter	1 764	1 724	40
Kostnader	-477	-445	-32
Driftöverskott	1 287	1 279	8
Räntenetto	-277	-248	-29
Resultat före värdeförändringar och skatt	936	968	-32
Värdeförändring fastigheter	-1 786	716	-2 502
Värdeförändring derivat	666	-627	1 293
Periodens resultat efter skatt	-151	816	-967



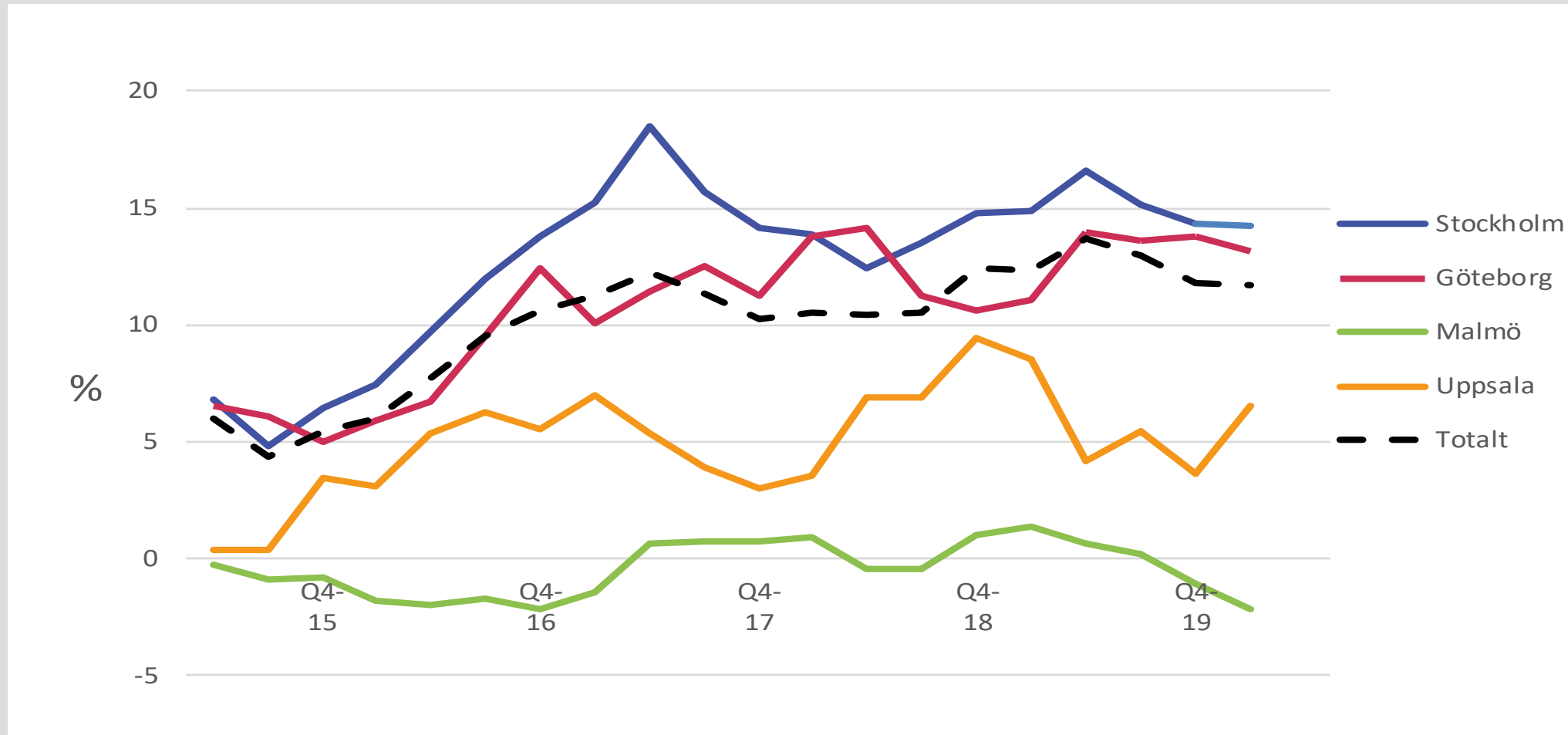
BUTIKER OCH HOTELL DRABBAS HÅRDAST. INVESTERARE UNDVIKER RISK – ÖKADE SKILLNADER MELLAN STARKA OCH SVAGA OBJEKT/MARKNADER



Värdeförändring per segment i procent

FORTSATT HÖG PRISFÖRÄNDRING

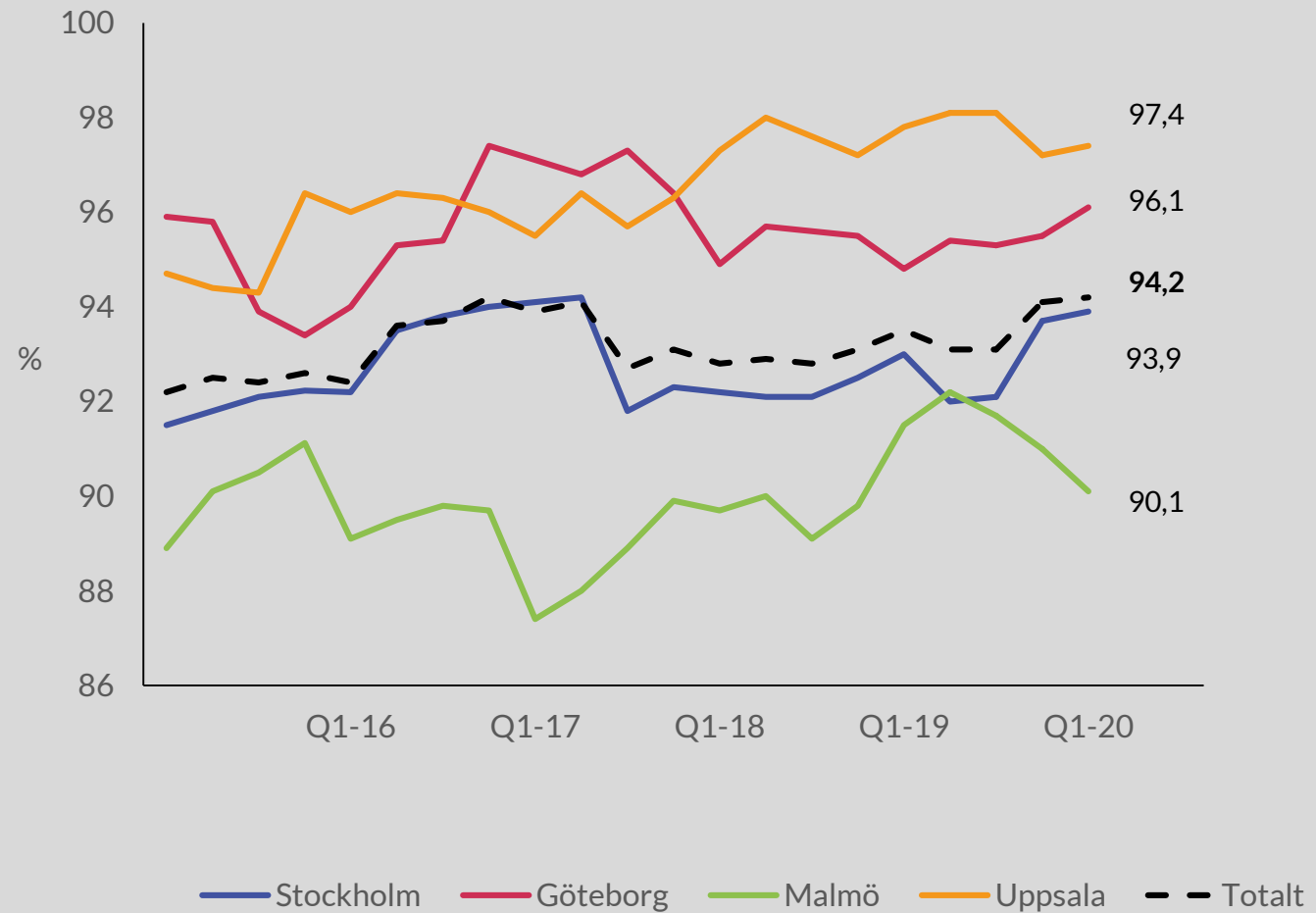
Prisförändringen per R12 ligger i genomsnitt på 11,7 procent



Prisförändring rullande 12 månader, %



FORTSATT HÖG UTHYRNINGSGRAD





HANDEL OCH SERVICE UTSATTA SEKTORER

20 procent av hyrorna

TOTALHYRA , MKR (externa)	TOTALT kontrakterat
Butik	984
Restaurang	194
Motionsanläggning	71
Frisörsalong	4
Hotell	55
Biograf, teater	14
Konferens/CO W	116
	1 438

OMFATTANDE ARBETE FÖR ATT HJÄLPA DE MEST UTSATTA

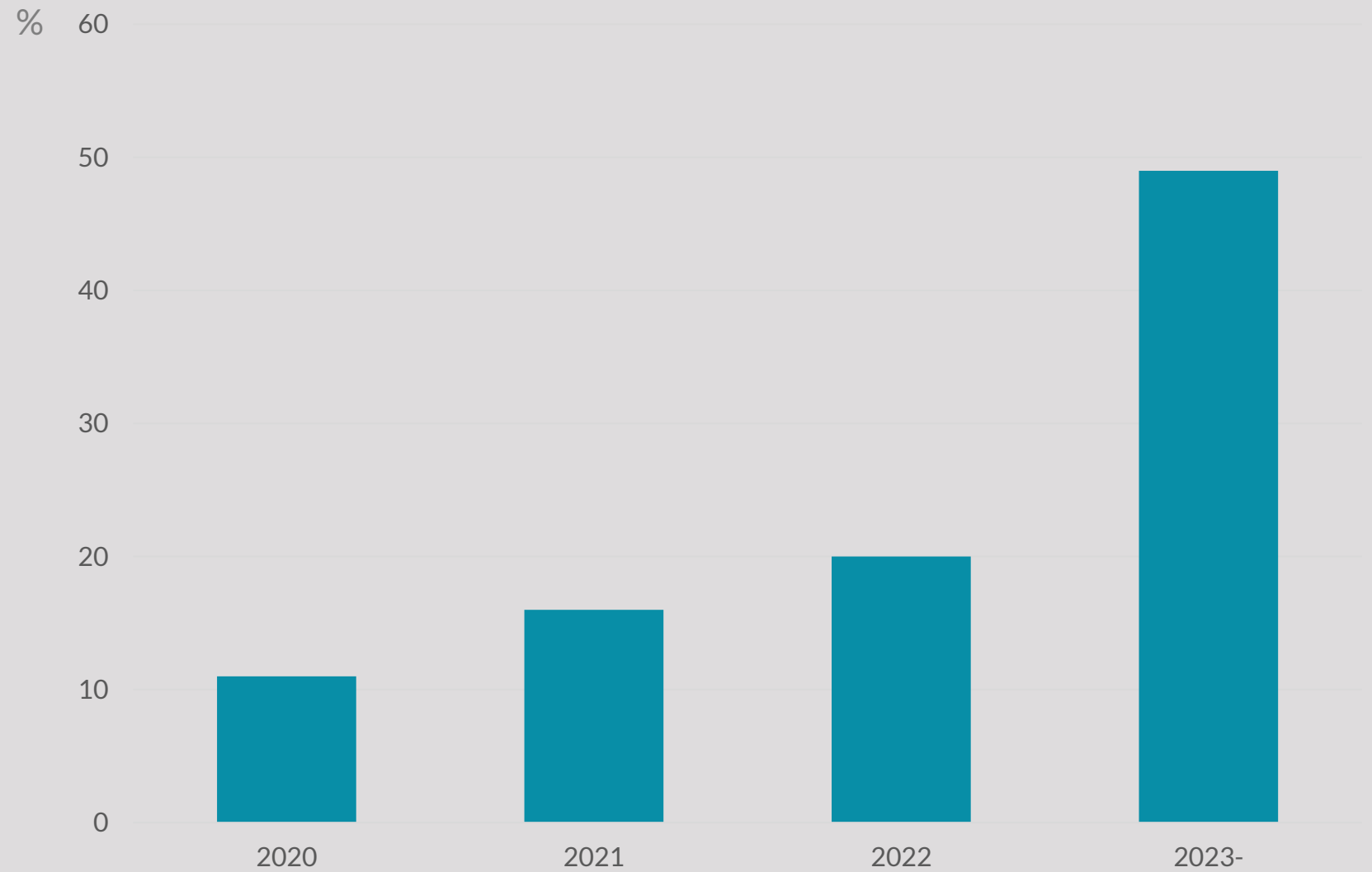
Regeringen avsätter 5 miljarder till sänkta lokalhyror

Regeringen vill ge en så kallad tillfällig rabatt för hyreskostnader i utsatta branscher under coronakrisen. Så ska det gå till.

Publicerades 2020-03-25

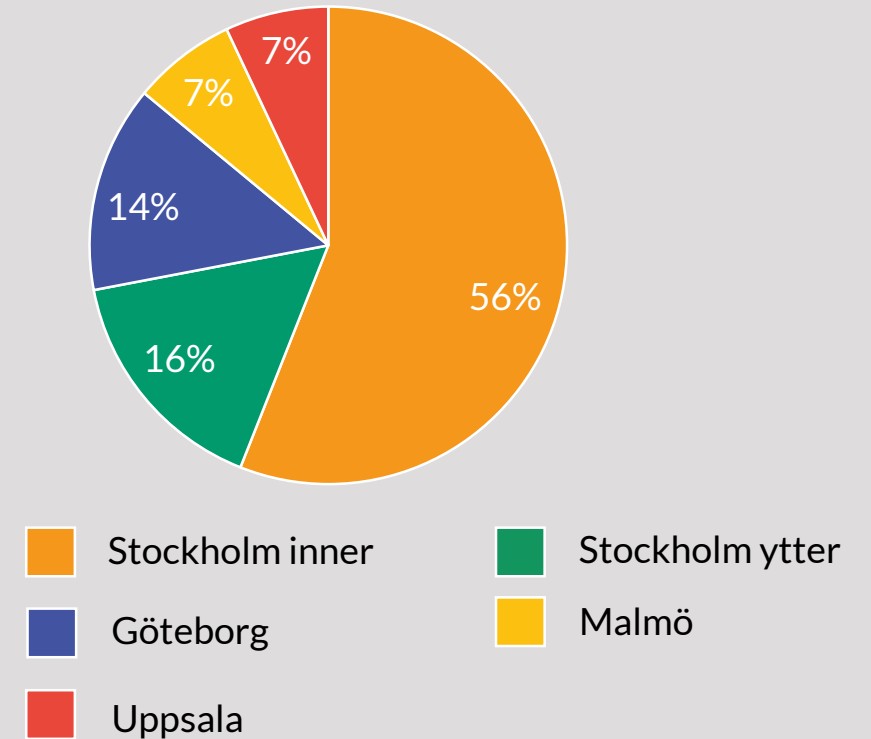
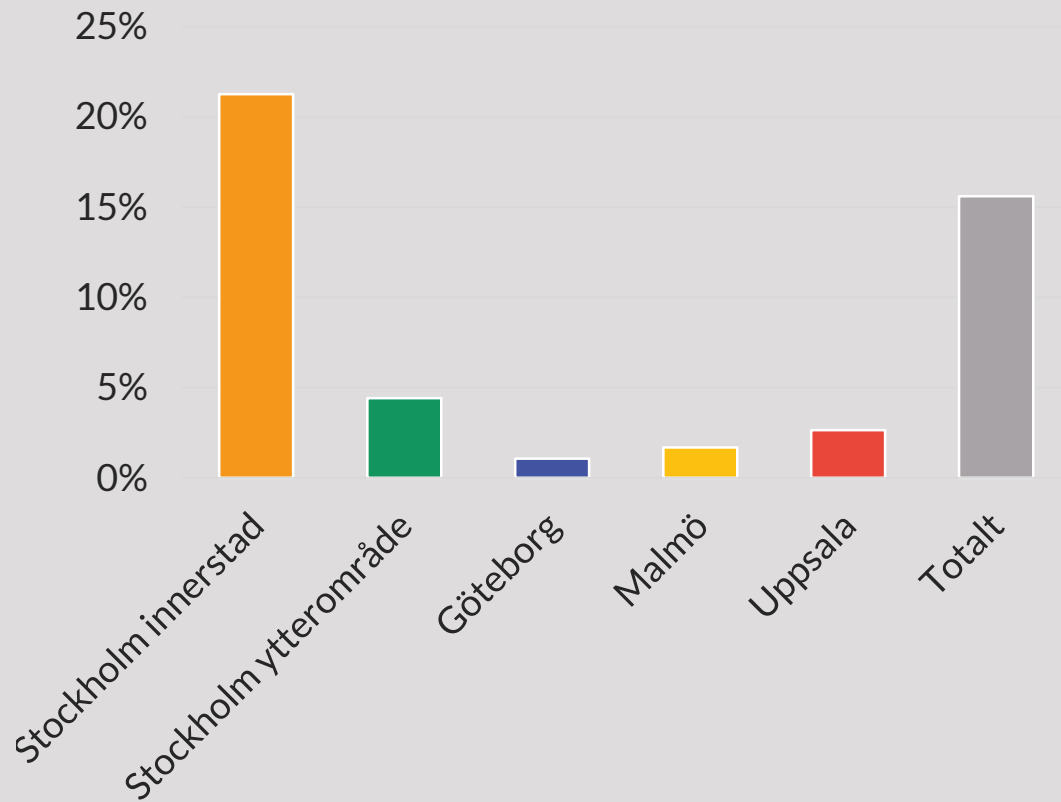
HYRESAVTALEN HAR EN UTSTRÄCKT FÖRFALLOSTRUKTUR

Genomsnittlig duration 3,9 år



FÖRFALLOSTRUKTUR HYROR, DET FINNS MARGINALER

Kontraktportföljen 2020-03-31. Återstår 2020: 783 mkr (11%)





FINANSIERING

Thomas Nystedt
Finanschef

VASAKRONANS STARKA RATING BEKRÄFTAD

A3 stabila utsikter

CORPORATES

Moody's
INVESTORS SERVICE

CREDIT OPINION
29 May 2020

Update

Rate this Research

RATINGS

Vasakronan AB

Domestic	Sweden
Long Term Rating	A3
Type	LT Issuer Rating - Domestic
Outlook	Stable

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

Contacts

Maria Gillsjö
VP-Sr Credit Officer
maria.gillsjo@moodys.com

Anke Rindermann
Associate Managing Director
anke.rindermann@moodys.com

Anton Horozov
Associate Analyst
anton.horozov@moodys.com

CLIENT SERVICES

Americas	1-212-553-1653
Asia Pacific	852-3551-3077
Japan	81-3-5408-4100
EMEA	44-20-7772-5454

Vasakronan AB

Update to discussion of key credit factors

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 155 billion as of March 31 2020. Additionally, the rating incorporates its dominant position in the office market in Swedish prime locations, predominantly Stockholm (64% of contracted rent), but also Gothenburg, Malmö and Uppsala with a high asset quality evidenced by an average yield of 4.2% and a significant exposure (24% of rental revenues) to creditworthy government and public sector tenants. Other strengths underpinning the rating include a Moody's adjusted EBITDA fixed charge coverage of 3.7x as of last twelve months ending March 2020. We also expect continued strong occupier demand for the company's properties and robust investor appetite for Swedish commercial real estate.

Covid-19 increases macroeconomic downside risk, the drop in GDP will directly impact hotel and retail assets as well as potentially offices. More expensive financing or loss of rental revenues due to bankruptcies may lead to yield widening and could ultimately result in higher leverage. Vasakronan's rating is also constrained by vulnerability to potential changes in regulation that would limit AP funds' exposure to real estate, albeit recent regulatory changes did not affect the funds holdings in Vasakronan; the company's geographic concentration in Sweden, albeit predominantly to its most economically vibrant city of Stockholm; its relatively elevated leverage with a debt-to-assets ratio of 42.6%, which included a significant increase of operating leases according to IFRS 16 (41.1% based on Moody's previous adjustments for operating leases) and net debt to EBITDA of 13.3x as of end of March 2020; some concentration in debt maturities; and a moderate development pipeline, some of it speculative.

- Fina tillgångar
- Välskött bolag med starka ägare
- Stor andel statliga hyresgäster samt bra spridning mot olika branscher
- Låg belåning
- Ledande inom hållbarhet

Moody's A3



Med färdplan 2030 ökar vi takten.
I hela värdekedjan.

VI GÅR BORTOM VÅR EGEN OCH DIREKTA PÅVERKAN

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



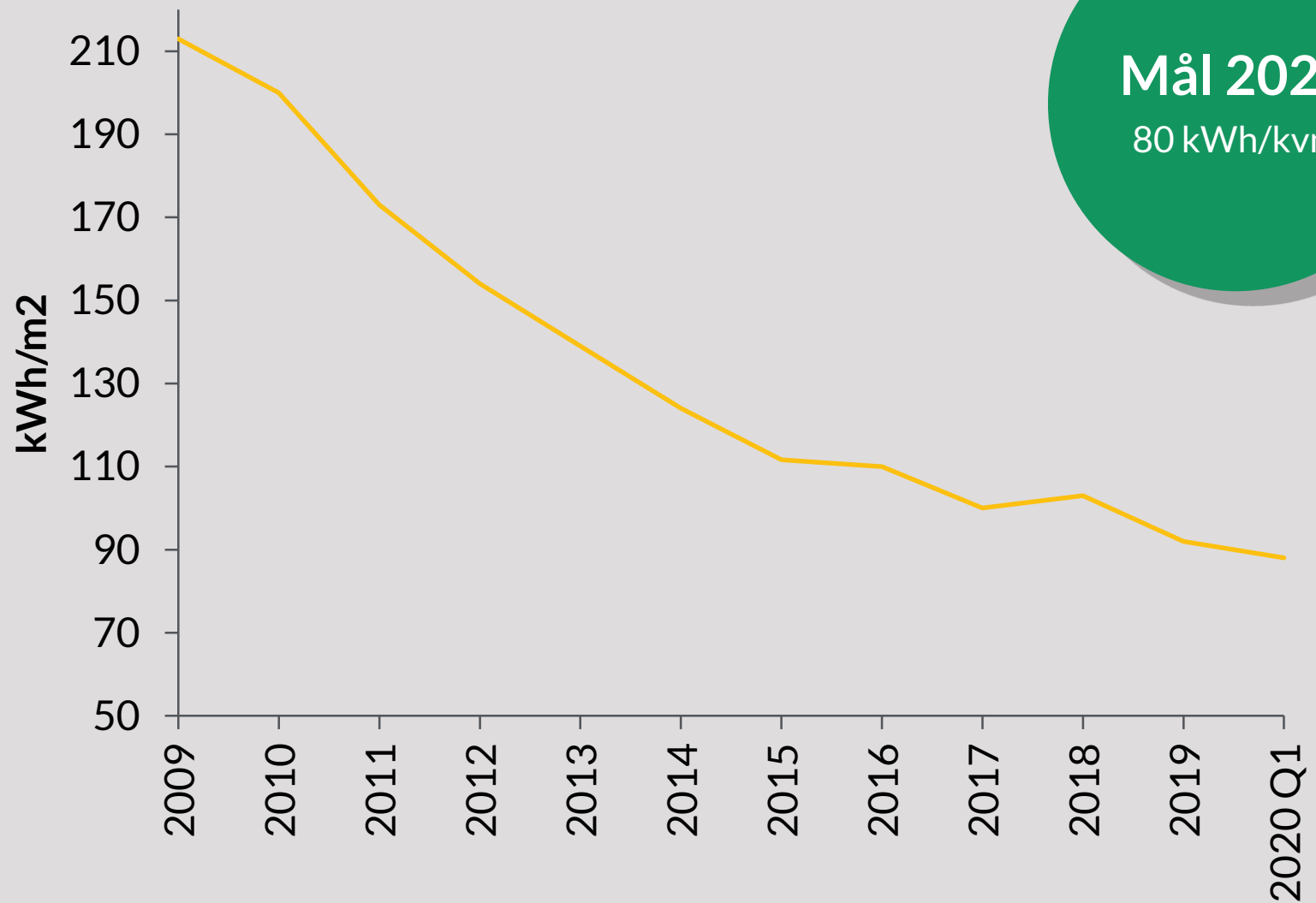
Byggmateriel och
bränsle-/energianvändning
på byggarbetsplatser



Hyresgästers egna
elabonnemang, avfall
samt pendlingsresor



FORTSATT MINSKAD ENERGIANVÄNDNING



Mål 2020
80 kWh/kvm

Långsiktigt mål: 50 kWh/kvm

OLIKA NYANSER AV GRÖNT

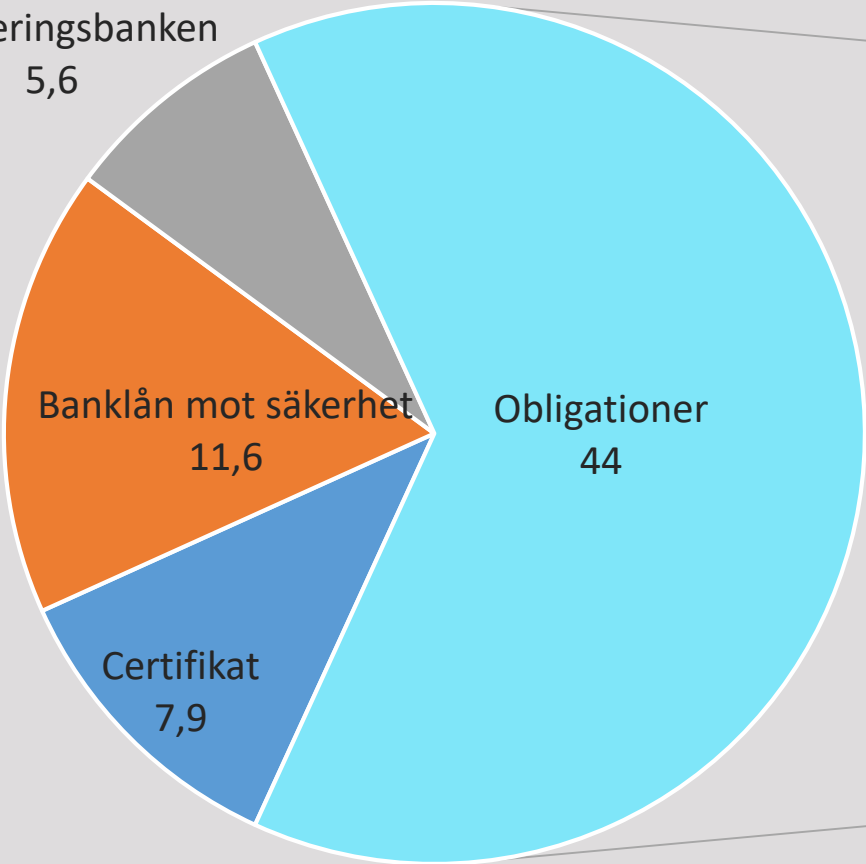
85 % av fastigheterna miljöcertifierade

	Greenbuilding	Miljöbyggnad	BREEAM	LEED
Energi	X	X	X	X
Material		X	X	X
Inomhusklimat		X	X	X
Vatten			X	X
FM			X	X
Avfall			X	X
Infrastruktur/kommunikation			X	X
Ekosystemtjänster och biologisk mångfald			X	X
Föroreningar och farliga ämnen			X	X
Process och innovation			X	X

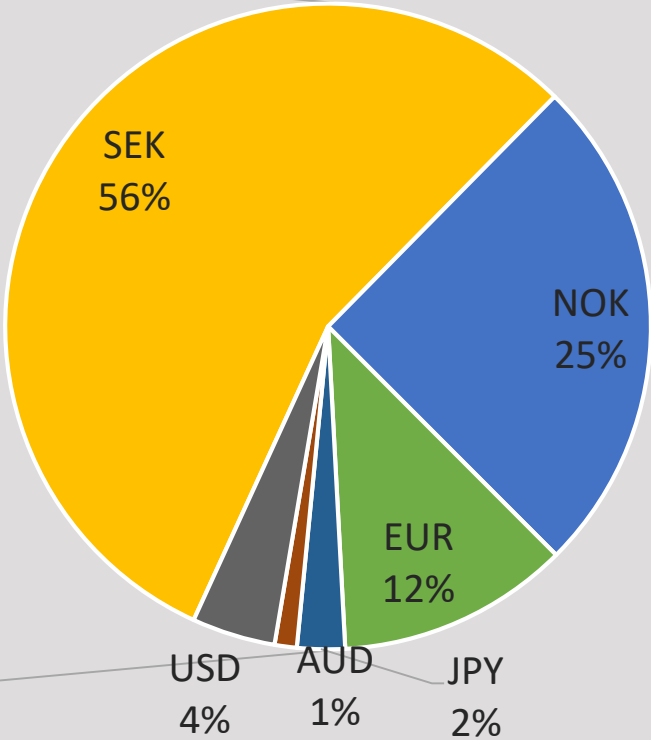
DIVERSIFIERAD UPPLÅNING

Total volym 68,9 mdkr. 52% grönt.

Nordiska- och Europeiska
Investeringsbanken
5,6

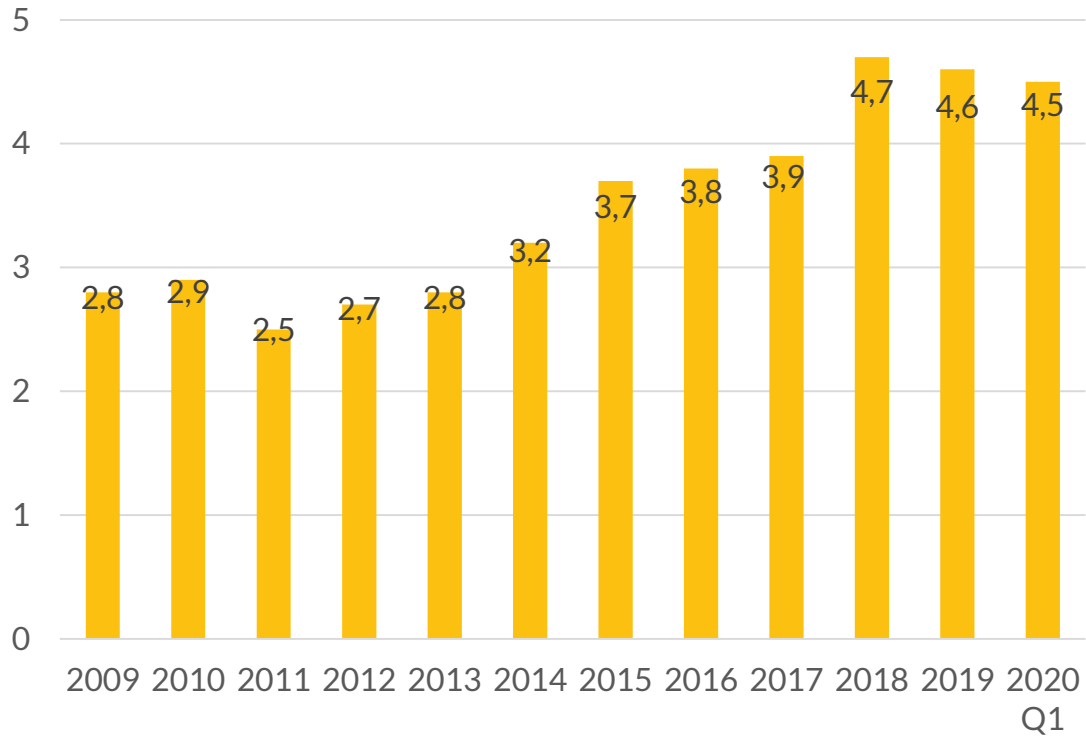


Obligationer – fördelning per valuta, %

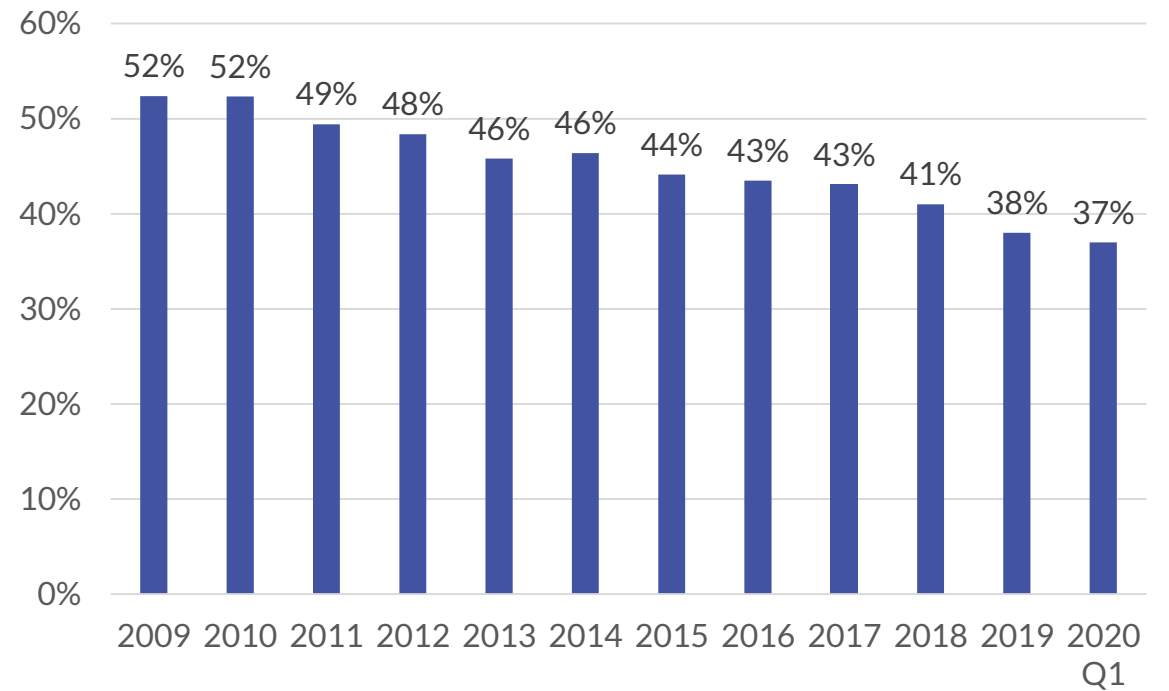


STARK RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
GÅNGER



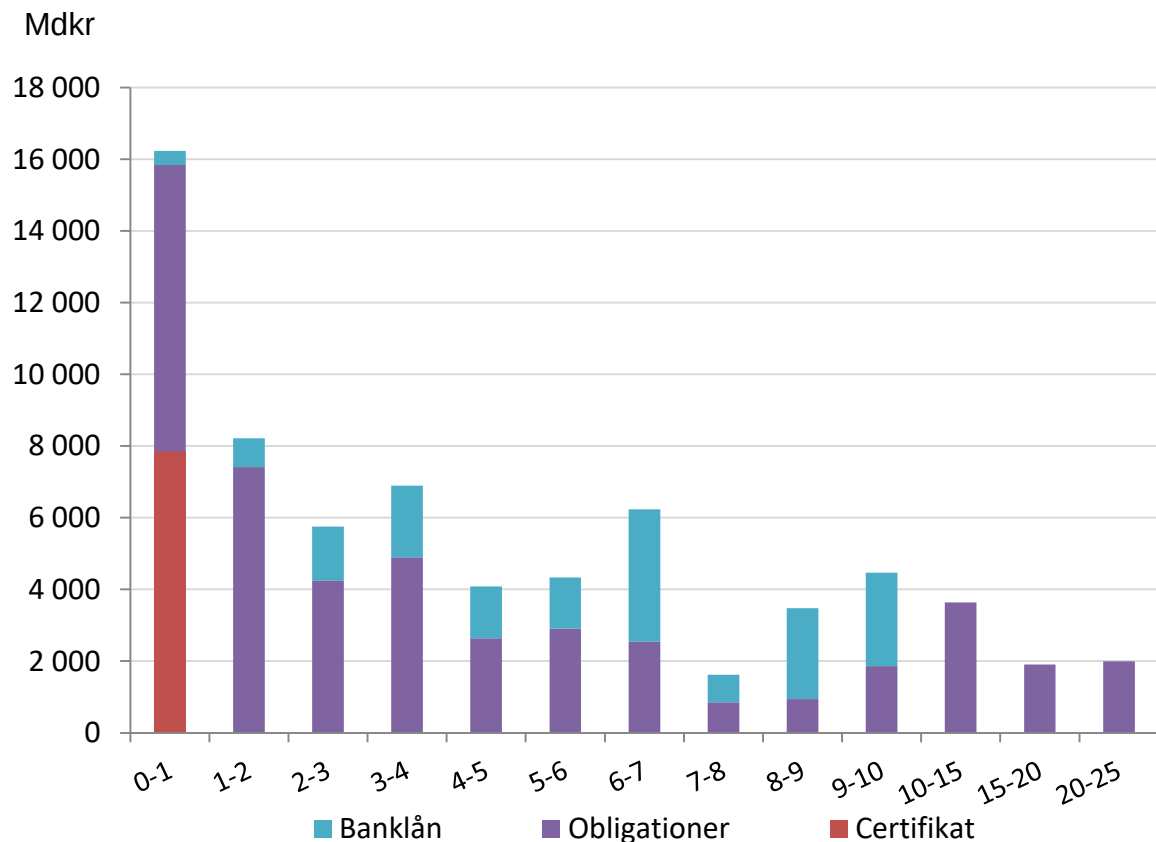
BELÅNINGSGRAD
%



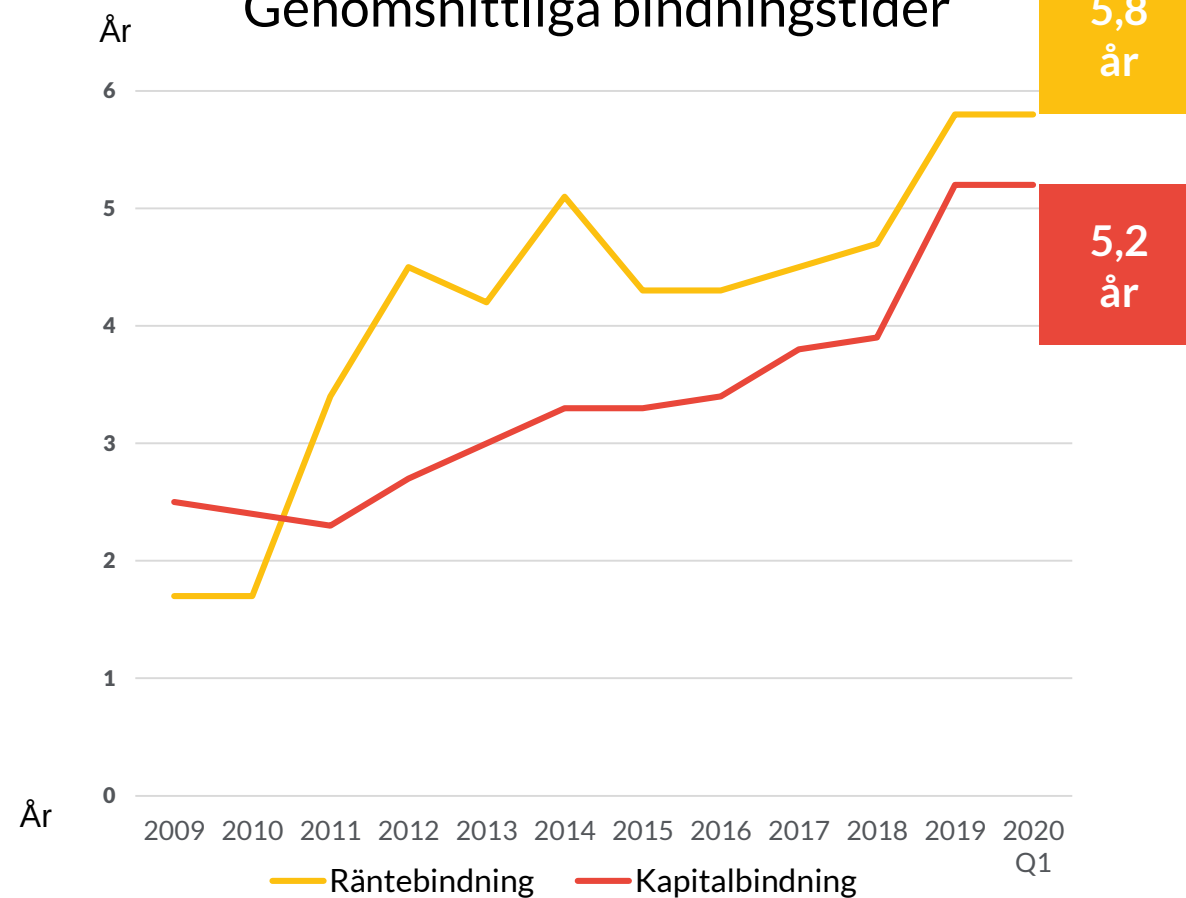
LÅNG KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

24 %
inom år 1

Låneförfall



Genomsnittliga bindningstider



LÅNEBEHOV FRAMÖVER

God tillgång till likviditet

Fortsatt intresse att förlänga obligationer med förfall t.o.m. 2021



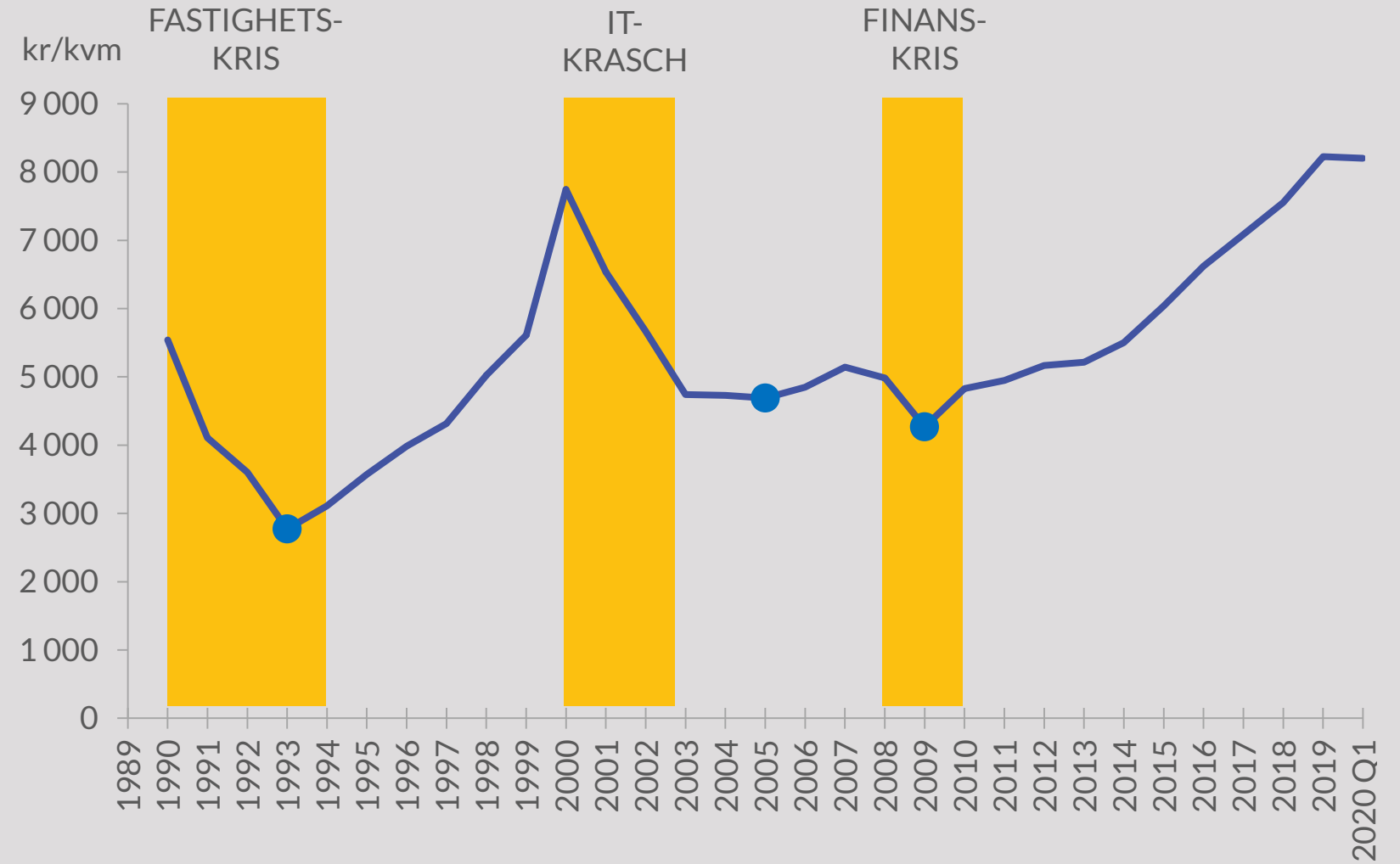


MARKNAD

Christian Fredrixon
Chef fastighetsinvesteringar



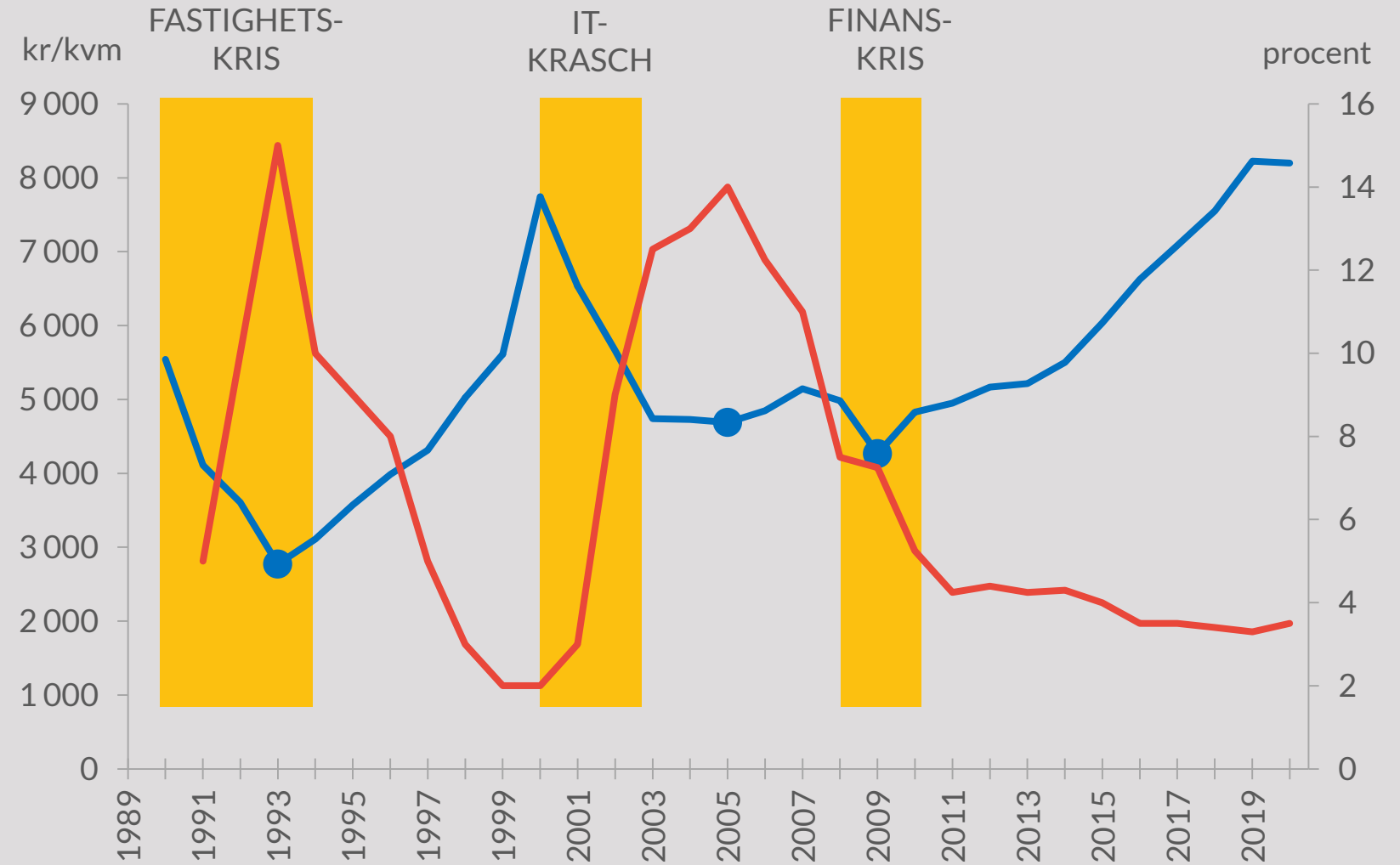
VARJE KRIS ÄR UNIK



Reala hyror kontor Stockholm CBD, 2020 års priser, C&W, Vasakronan



VAKANSER KAN PÅ SIKT LEDA TILL LÄGRE HYROR



Reala hyror kontor Stockholm CBD, 2020 års priser samt vakansgrad kontor Stockholm CBD

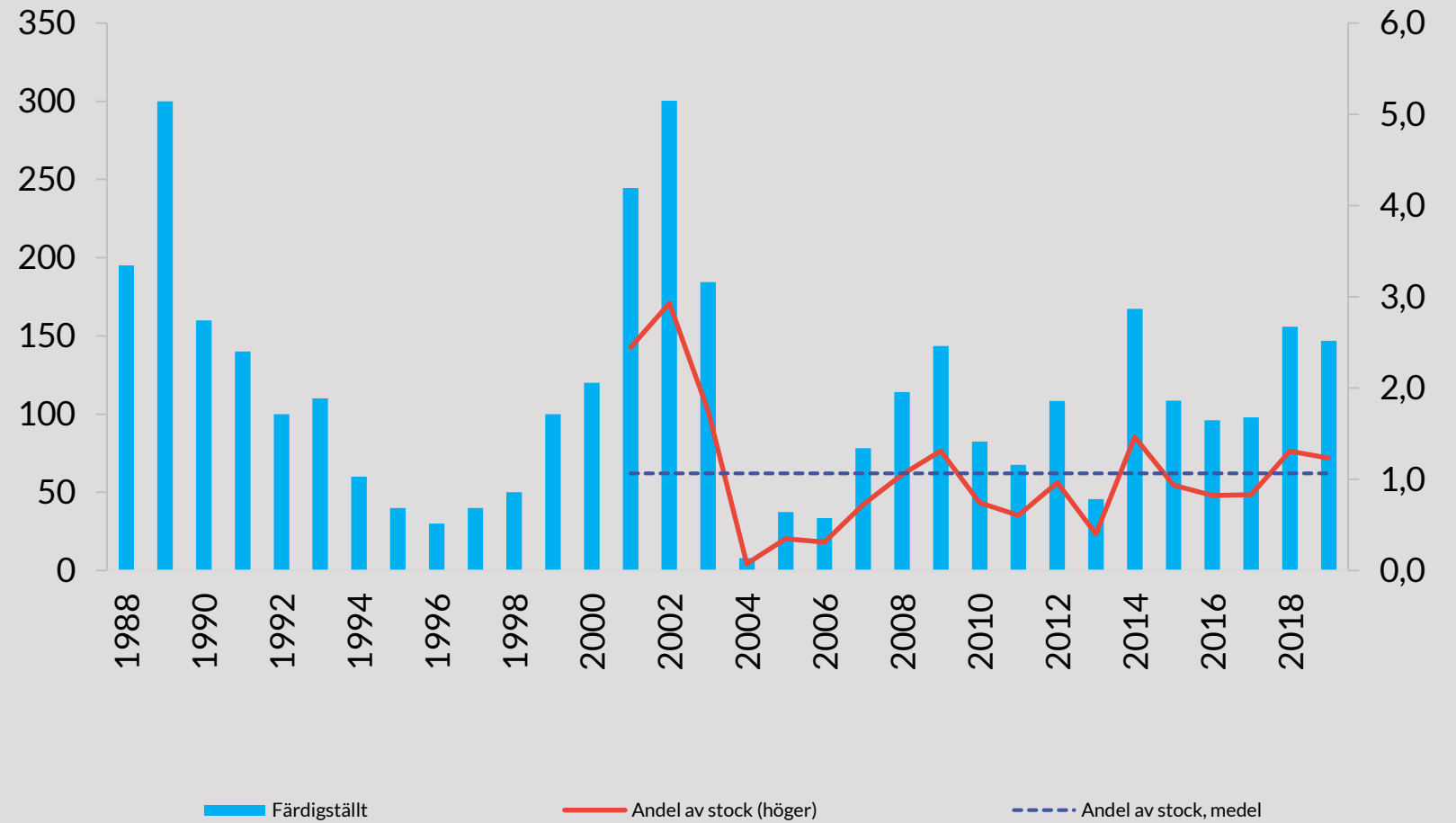
Källa: C&W, Vasakronan



MINDRE NYPRODUKTION I STORSTOCKHOLM NÅR MARKNADEN UNDER DENNA KRIS

tkvm

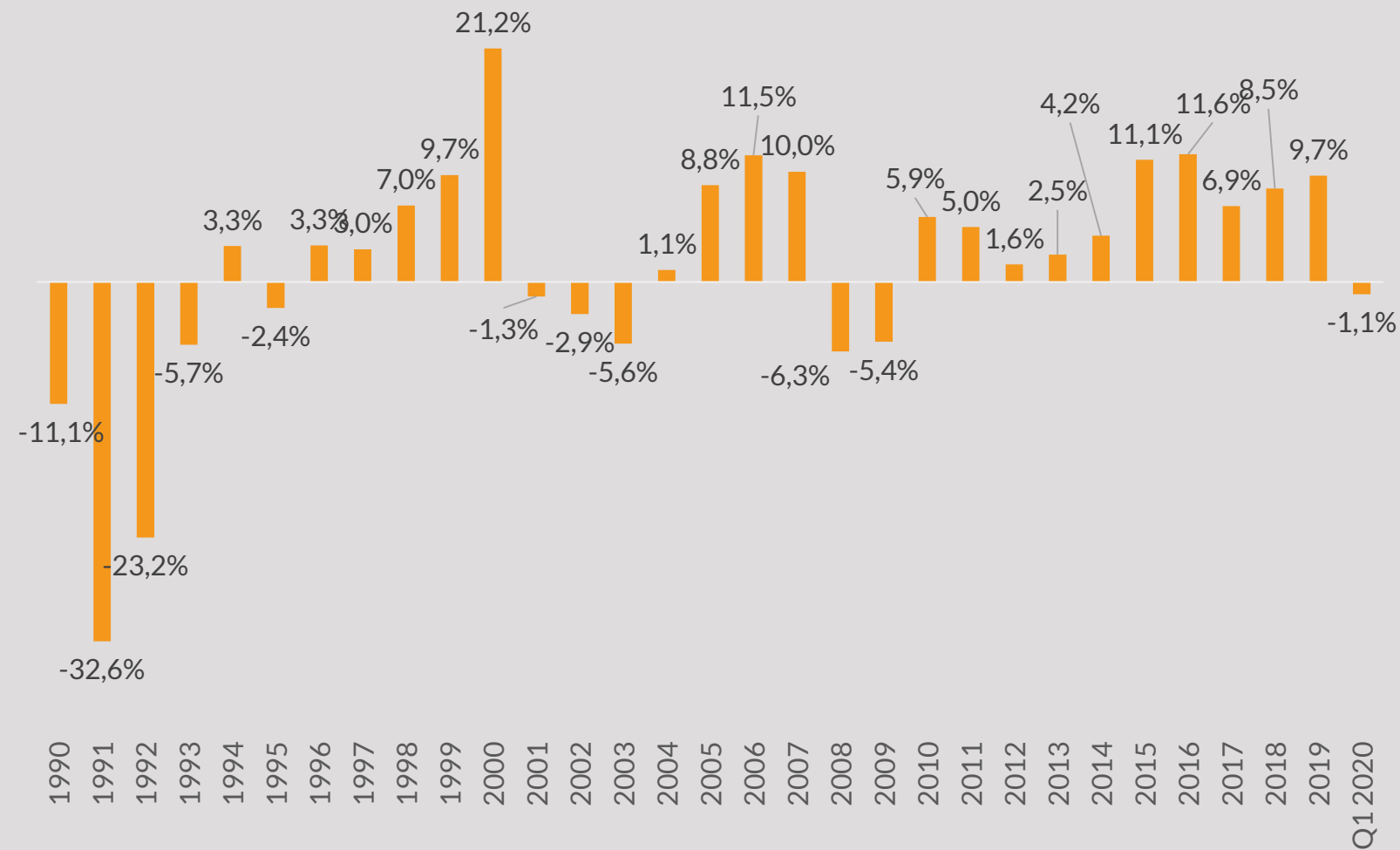
procent



Källa: Newsec 1988-2002, JLL 2001-



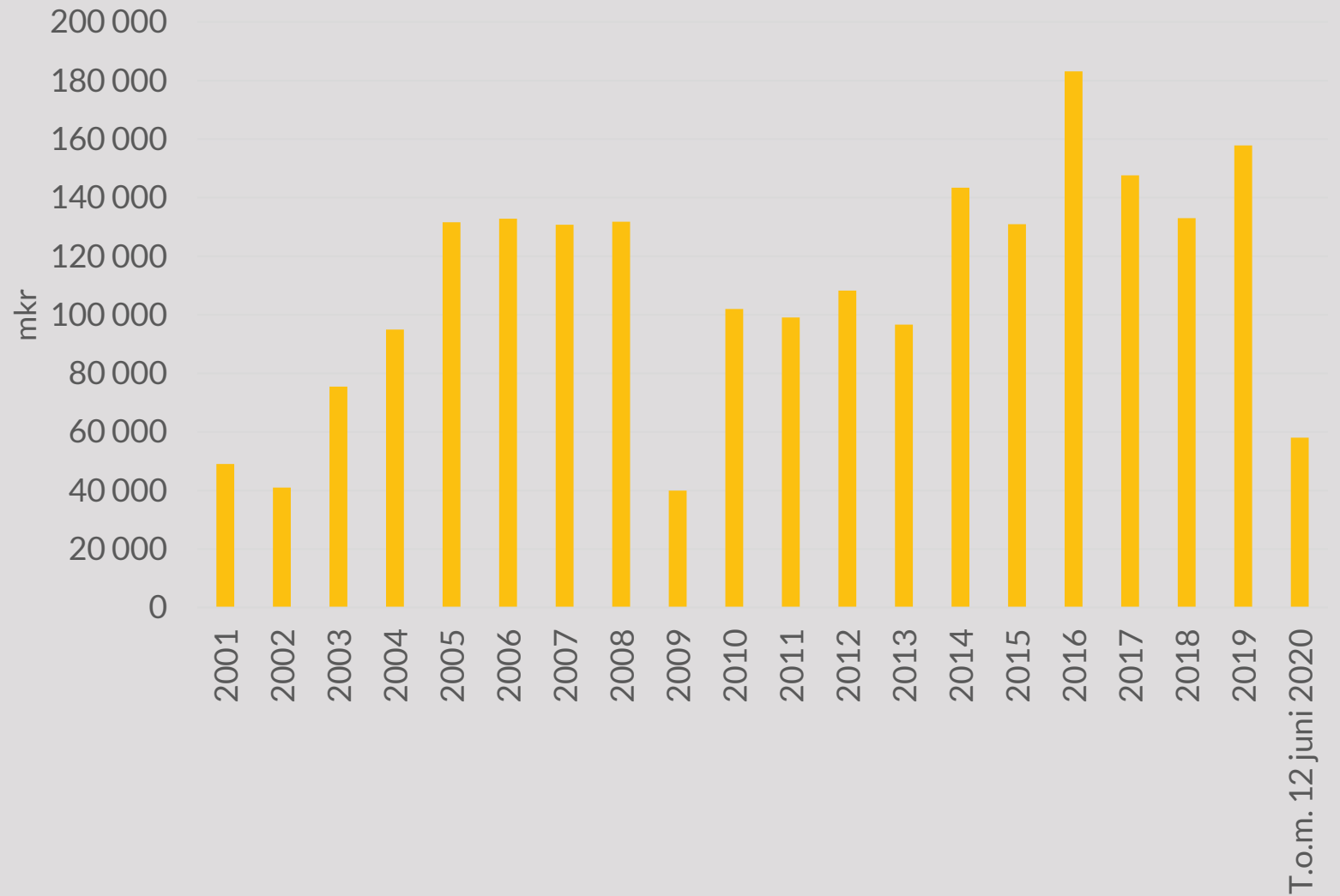
VASAKRONANS FASTIGHETER KLARADE SIG RELATIVT BRA VID DE SENASTE KRISERNA



Årlig värdeförändring Vasakronan



KORTVARIG STILTJE PÅ TRANSAKTIONSVOLYMEN EFTER KRISER



Transaktionsvolymen i Sverige.
Källa: Newsec 2001-2002, Catella 2003-2020



DE STRÅK MED STÖRST FLÖDE HAR SETT STÖRST FALL

GALLERIA	FÖRBIPASSERANDE ¹⁾		MINSKNING (APRIL 2019 – APRIL 2020)
	APRIL 2019	APRIL 2020	
Drottninggatan, Stockholm	990 000	188 000	81%
Sturegallerian, Stockholm	665 000	140 000	79%
Gallerian, Stockholm	665 000	153 000	77%
Kungsgatan, Göteborg	485 000	125 000	74%
St Per Gallerian, Uppsala	390 000	151 000	61%
Nordstan, Göteborg	390 000	160 000	59%
Södergatan och Södra Förstadsgatan, Malmö	370 000	151 000	59%
NK, Göteborg	460 000	197 000	57%
Triangeln, Malmö	365 000	168 000	54%
GALLERIA (VASAKRONAN)	MINSKNING BESÖK (APRIL 2019 – APRIL 2020) ²⁾	MINSKNING OMSÄTTNING (APRIL 2019 – APRIL 2020) ²⁾	KOMMENTAR
Triangeln, Malmö	33%	21%	Blandad sällanköpshandel
Arkaden, Göteborg	63%	65%	85% kläder och skor

1) Flödesstatistik, Datscha (Footfall, maj 2020) 2) Vasakronan (maj 2020)



TRENDER/SPANING

Johanna Skogestig

Vd

HANDEL ÄR I STÄNDIG FÖRÄNDRING



Skapa
attraktiva
platser i city





FRAMTIDENS GATUPLAN I CITY

- Mindre butiker
- Större utslagning
- Konverteringar
- Mer service
- Mer friskvård
- Kultur
- Mötesplatser
- Utlämningsställen
- Fler Pop-up butiker/Hybridbutiker

KONTORETS FRAMTID – HUR SER DEN UT?

”Färre skrivbord men mötet vid kaffet behövs”



Hemmajobb går ut över privatlivet

En stor del av svenska folket jobbar hemma under pandemin. Framför allt tycker man att hemmajobbet drabbar till livet. Det leder till sämre relationer med kollegorna, visar en ny undersökning.

Jobbet blir aldrig som förr – ”kartan har plötsligt ritats om”

Krav på att få jobba hemifrån, ut med mossiga chefer och ett uppsving för små och medelstora företag.

Di har pratat med fem rekryterare om en förändrad arbetsmarknad efter coronakrisen. ”Att till viss del kunna jobba hemifrån blir ett generellt krav, arbetsgivare som ifrågasätter det kommer betraktas som väldigt oflexibla och nästan lite konstiga.”

Kontor

Fler storbolag lockas till coworking

Låt pandemin bana väg för en ny syn på distansarbete

DEBATT: DISTANSARBETE | 2020-05-20

Budskapet att det är på kontoret som vi är mest effektiva ekar rätt tomt när Försäkringskassans produktion är högre än vanligt under coronapandemin, då över hälften av medarbetarna jobbar hemifrån, skriver Christer Järild. Vi bör ta vara på möjligheten att varaktigt förändra synen på distansarbetet, anser han.

Twitter To Allow Employees To Work From Home After Coronavirus



Rachel Sandler Forbes Staff

Business

I cover breaking news.

Pandemin ställer nya krav på kontoren – ”Behöver vi en fysisk lokal?”

En brutal huggsexa om kontorsmarknaden har seglat upp med coworkingkonkurrens, ökat distansarbete, tuffare hållbarhetsmål och brant lågkonjunktur. Smartare digitala lösningar är ett måste för att kontraktera dagens kontorshyresgäster.

OLIKA SÄTT ATT SE PÅ ARBETSPLATSEN

Ledning

En miljö som påverkar organisationen
och arbetssättet

Verktyg

HR

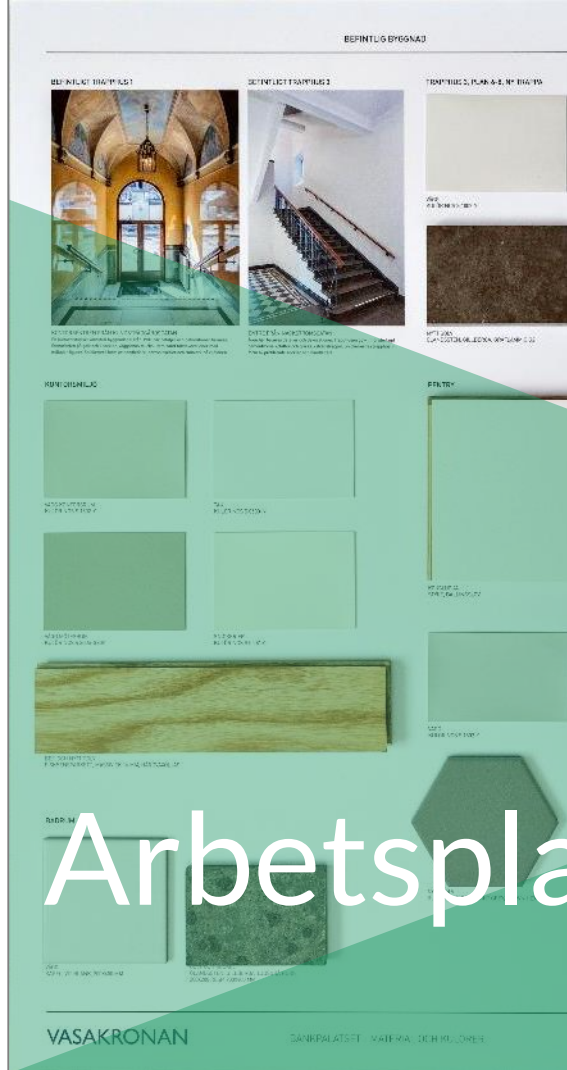
Flexibla lokaler med individen i fokus

Investering

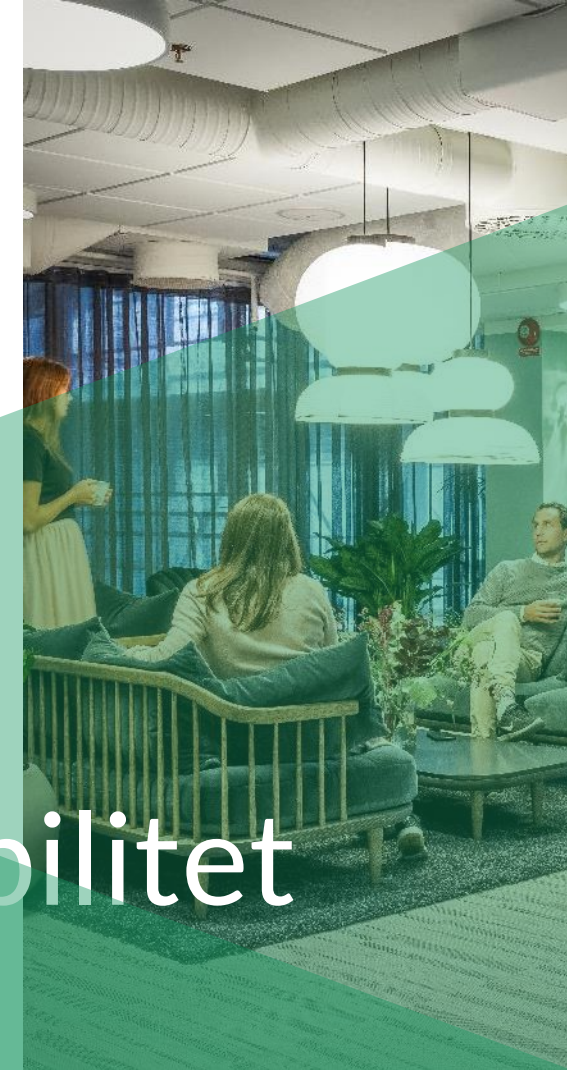
Lokal-
ansvarig

En plats att jobba

Kostnad



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



VÄL POSITIONERADE

- Stabil förvaltningsorganisation som agerar
- De trender vi såg innan Covid-19 accelererar
- Strategier som möter utmaningarna
- Attraktiv fastighetsportfölj
- Låg risk i projekt
- Finansiell styrka
- Fortsatt starkt hållbarhetsfokus – Färdplan 2030

Delårsrapport

Januari–juni 2020

Q2

- > Hyresintäkterna ökade till totalt 1 764 mkr (1 724). I ett jämförbart bestånd var ökningen 4 procent (6)
- > Nyuthyrningar har gjorts av 49 000 kvadratmeter (93 000) med en årshyra på 278 mkr (327) och nettouthyrningen uppgick till 143 mkr (167)
- > Uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent (93,5) vid periodens utgång. Vakansen förklaras till 1,4 procentenheter (2,4) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter
- > Driftöverskottet ökade till totalt 1 287 mkr (1 279). I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent (8)
- > Resultat före värdeförändringar och skatt minskade till 936 mkr (968)
- > Värdeförändring på fastigheter uppgick till –1 786 mkr (716), vilket motsvarar en värdeförändring på –1,1 procent (0,6). Värdenedgången avser väsentligen segmentet butiksfastigheter
- > Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 155 454 mkr (139 381)
- > Värdeförändring på derivat uppgick till 666 mkr (–627)
- > Resultat efter skatt uppgick till –151 mkr (816)

Hyresintäkterna, %

+4

Uthyrningsgrad, %

94,2

Värdeförändring
på fastigheter, %

–1,1

Resultat efter
skatt, mkr

–151

Belopp i mkr	Jan–mars 2020	Jan–mars 2019	April 2019–mars 2020	Jan–dec 2019
Hyresintäkter	1 764	1 724	7 080	7 040
Driftöverskott	1 287	1 279	5 215	5 207
Resultat före värdeförändringar och skatt	936	968	4 889	4 921
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–1 786	716	10 768	13 270
Resultat efter skatt	–151	816	12 946	13 911
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	740	808	3 687	3 755
Marknadsvärde fastigheter	155 454	139 381	155 454	156 071
Uthyrningsgrad, %	94,2	93,5	94,2	94,1
Överskottsgrad, %	73	74	73	74
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,9	4,5	4,6
Belåningsgrad, %	37	39	37	38
NAV på balansdagen, mkr	91 725	79 506	91 725	91 742
NNNAV på balansdagen, mkr	83 306	71 715	83 306	82 363
Miljöcertifiering, andel av total area, %	85	84	85	85
Energieffektivitet på balansdagen, kWh/kvm	88	101	88	92

Vasakronan

10 juli