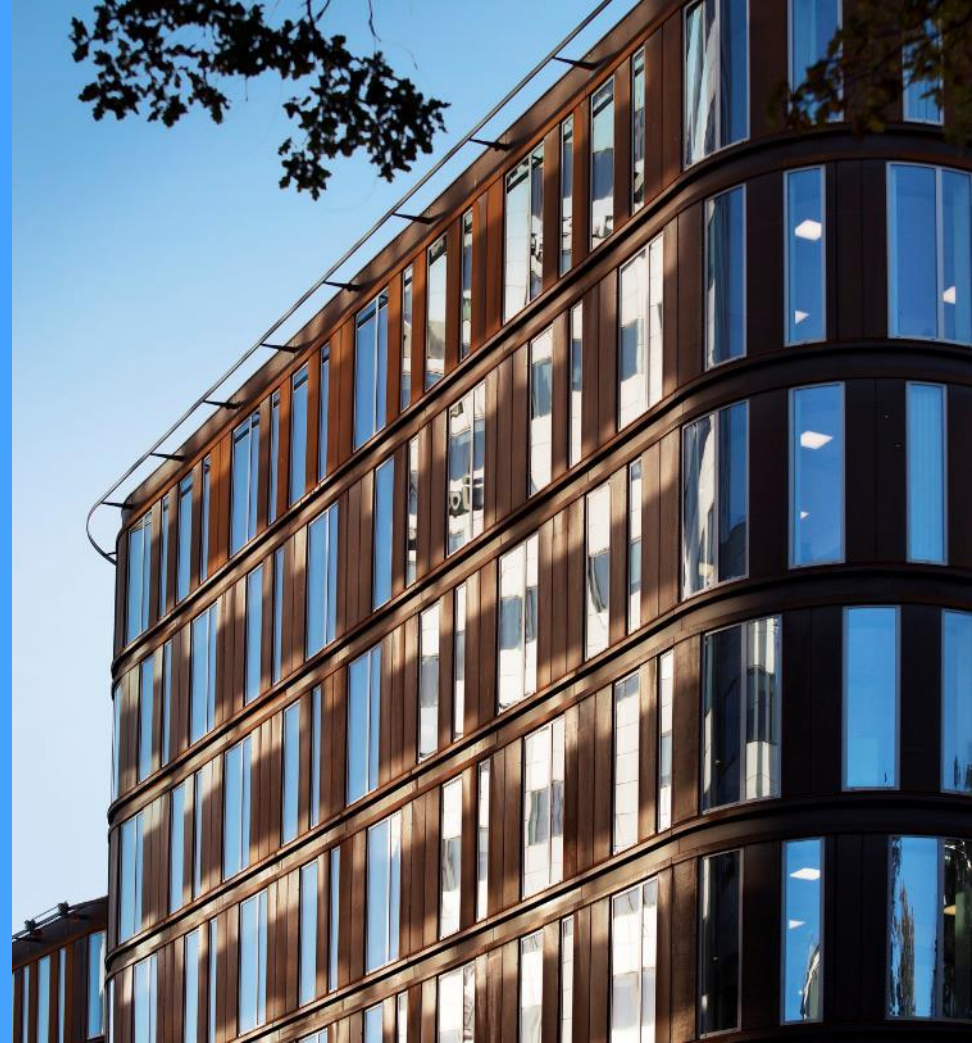


Vasakronan

Kapitalmarknadspresentation
5 februari 2026,
Johanna Skogestig, vd





Förvaltningsresultat

+1%

Nyuthyrning

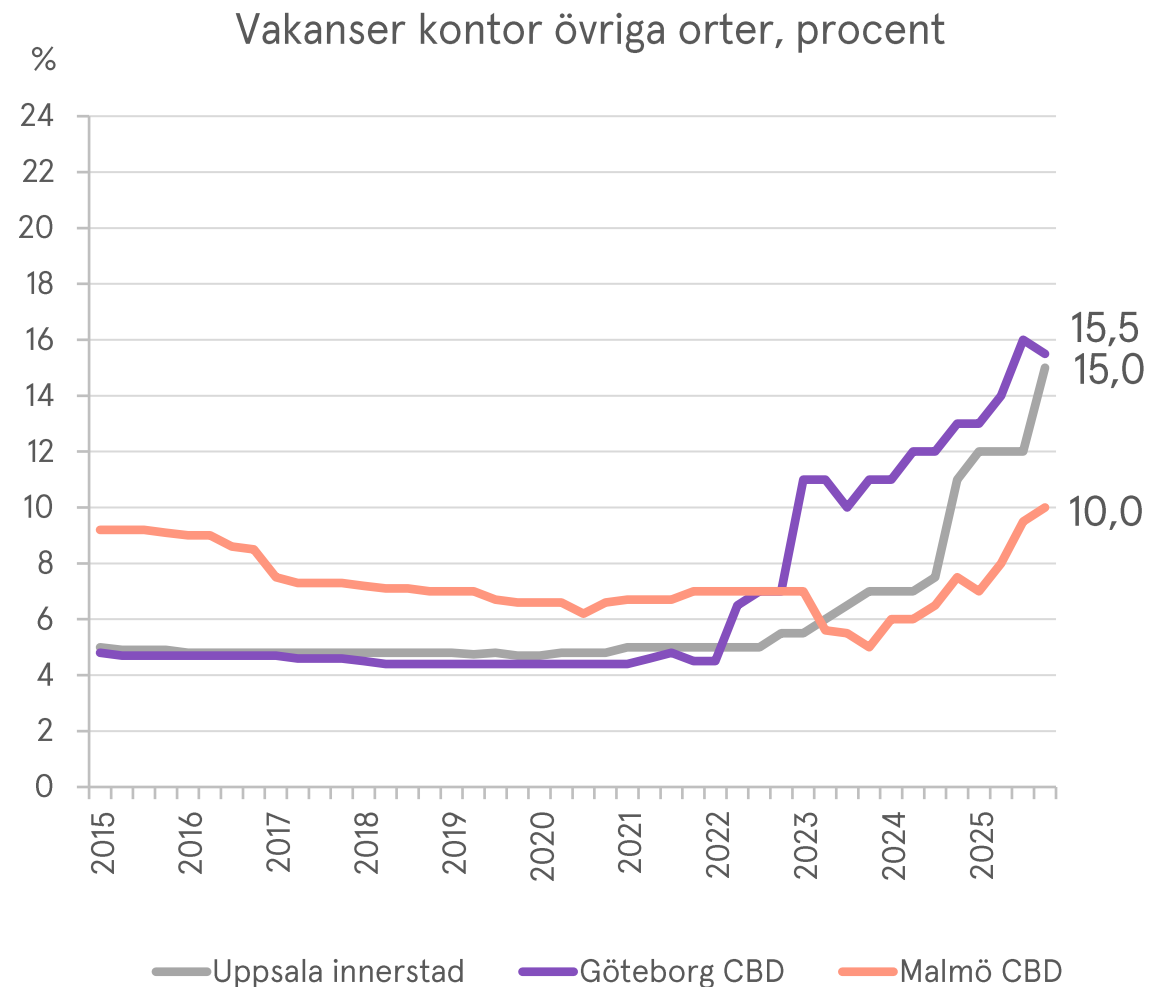
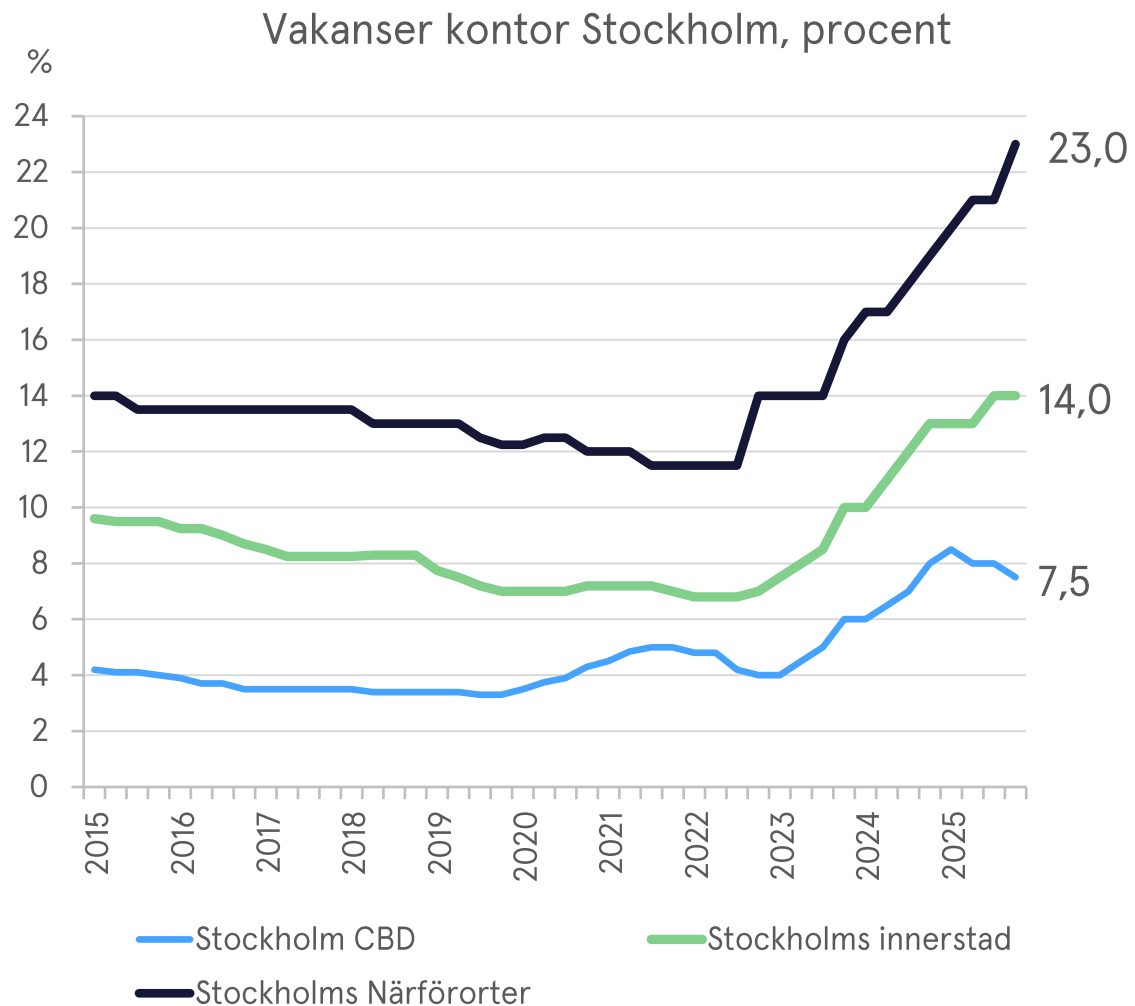
670_{mkr}

Nettouthyrning

-168_{mkr}

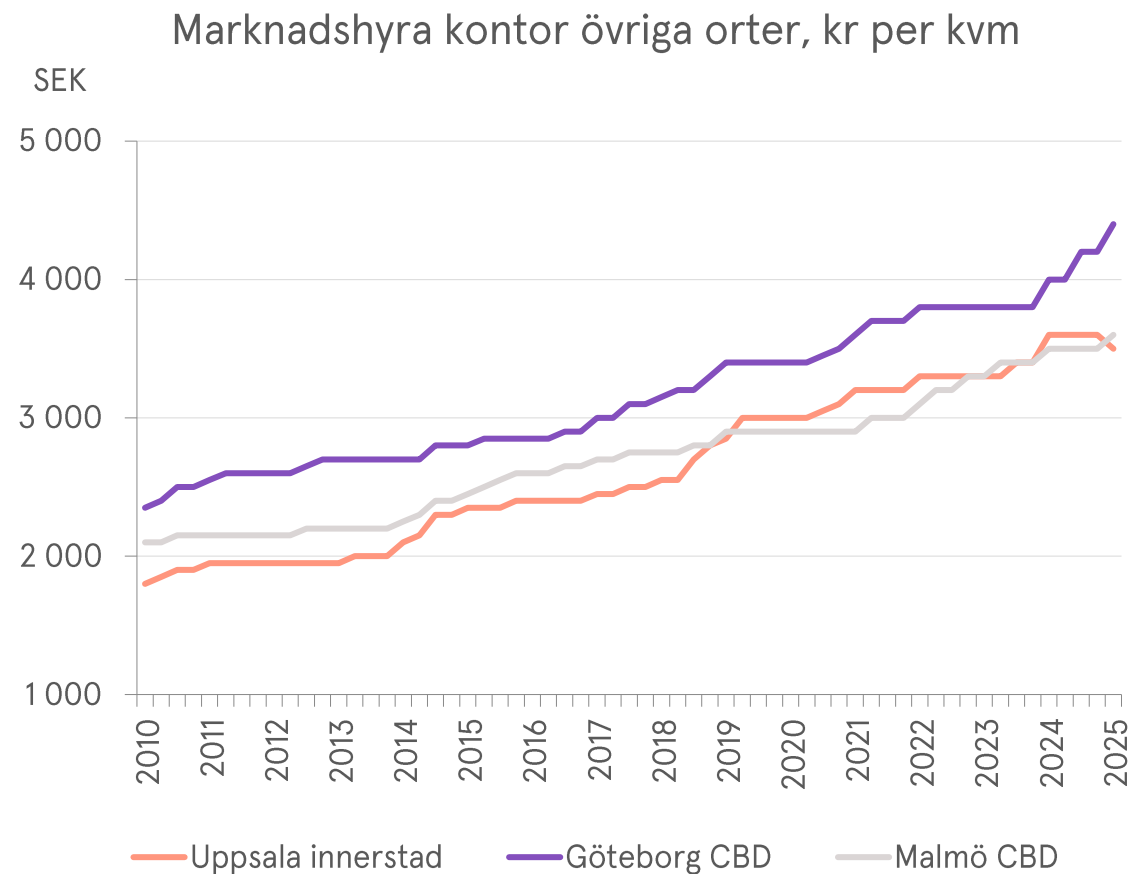
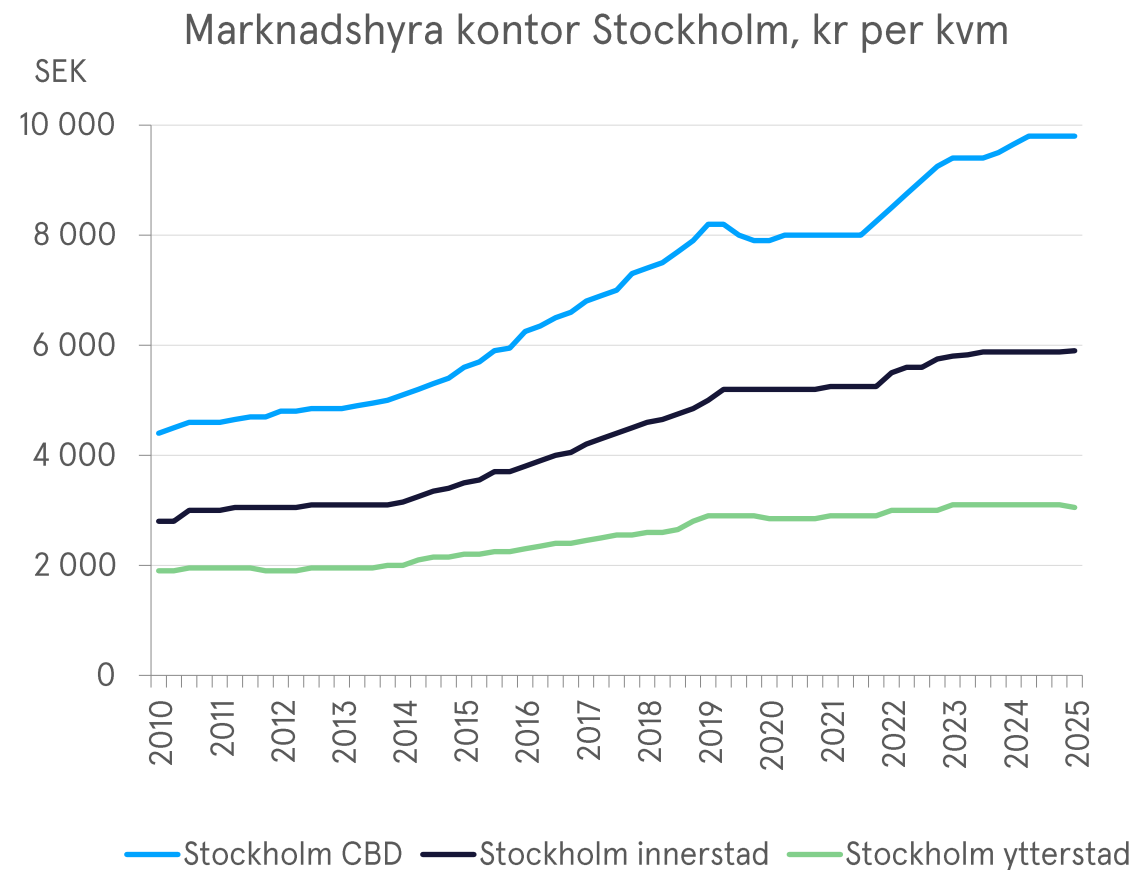
Vakanser kvar på höga nivåer

Kontor



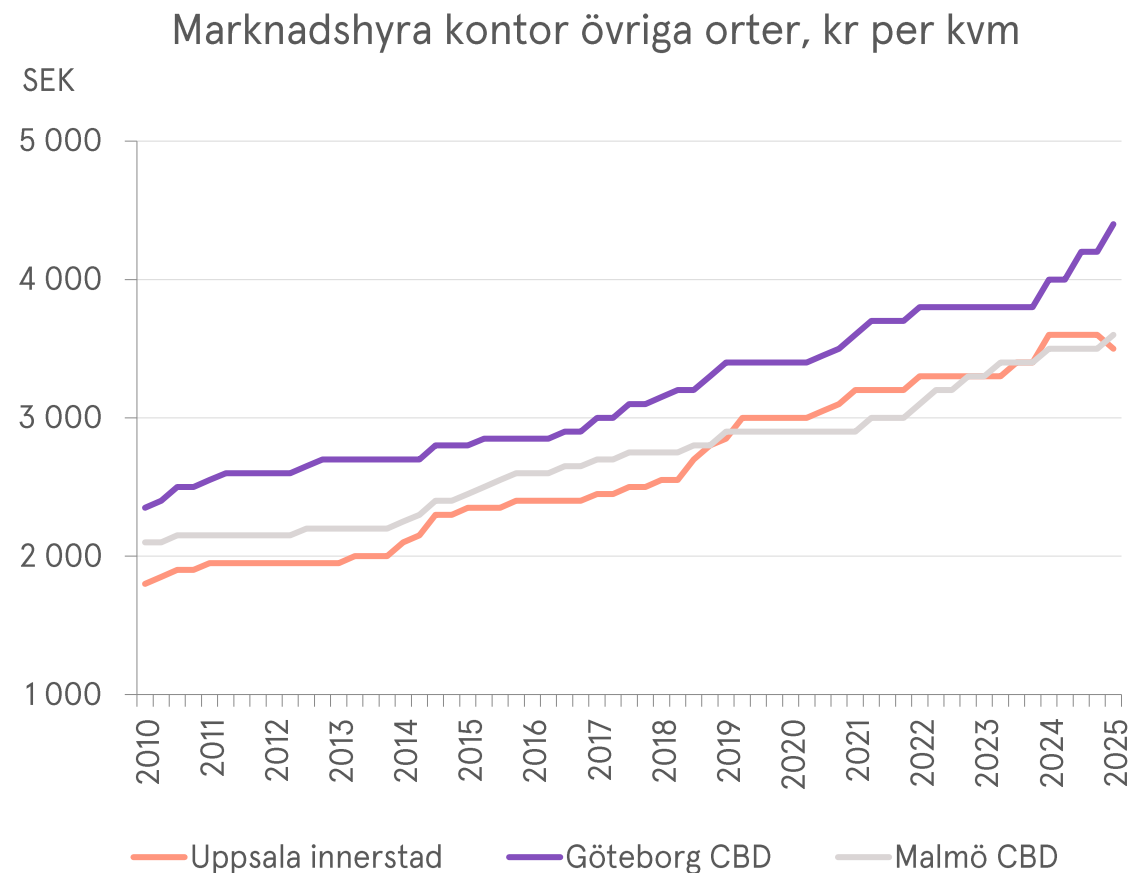
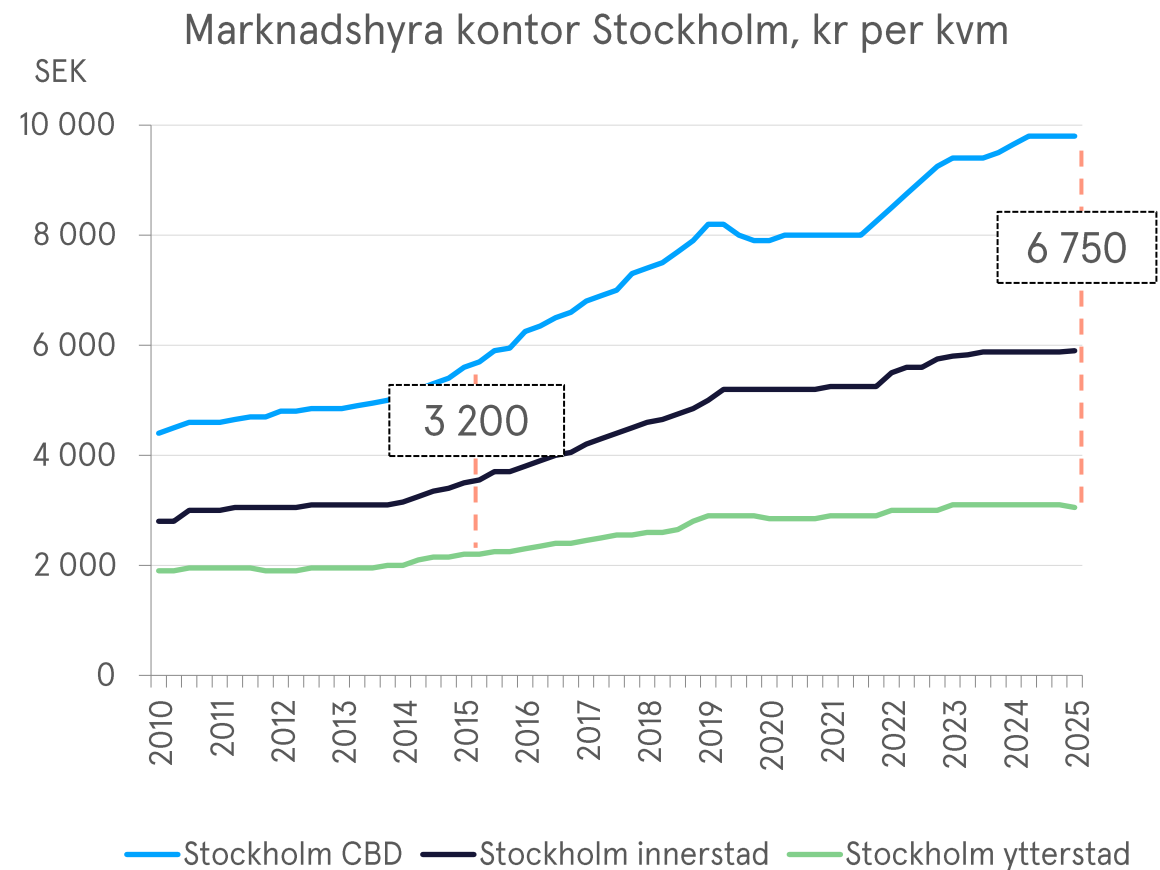
Stabila prime-hyror trots höga vakanser

Bedömda marknadshyror kontor



Stabila prime-hyror trots höga vakanser

Bedömda marknadshyror kontor





Kontorets betydelse



Svensk ekonomi har stabiliserats och spås stärkas



Hushållens köpkraft förbättras



Stora satsningar på försvar och rättsväsende



Bra lägen står sig

Ökade flöden

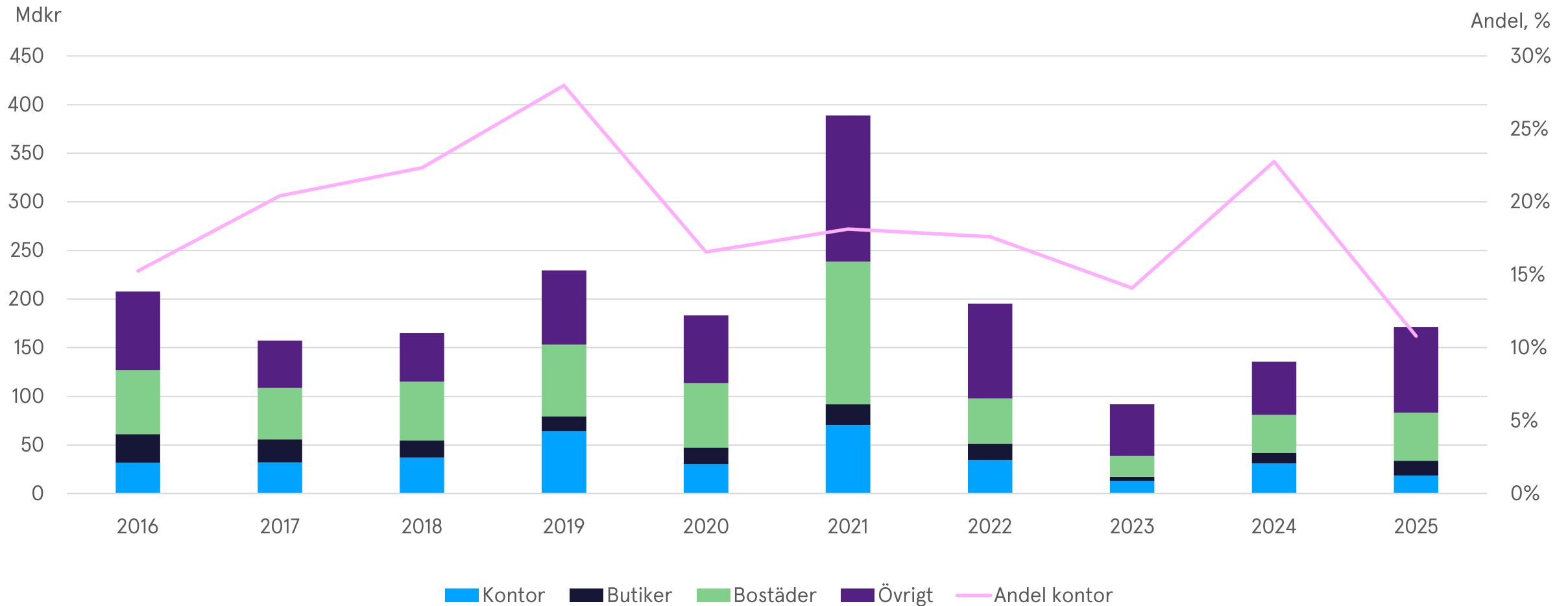
- Fysiska lägen kompletterar E-handel
- Stor skillnad mellan aktörer och branscher
- Lågpris och brett sortiment ökar
- Attraktiva verksamheter i gatuplan driver efterfrågan på kontor

96,5%
uthyrningsgrad



Ökad aktivitet på transaktionsmarknaden

Transaktionsvolym 171 mdkr



Vasakronan

Sveriges ledande fastighetsbolag

Fastighetsvärde
182 mdkr

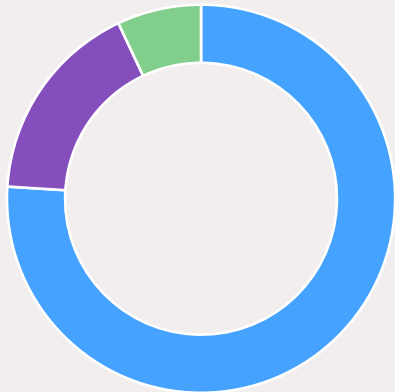
Kontrakterad hyra
9,8 mdkr

Ägare
2-4 AP-fonden

Antal fastigheter
166

Miljöcertifiering
97%

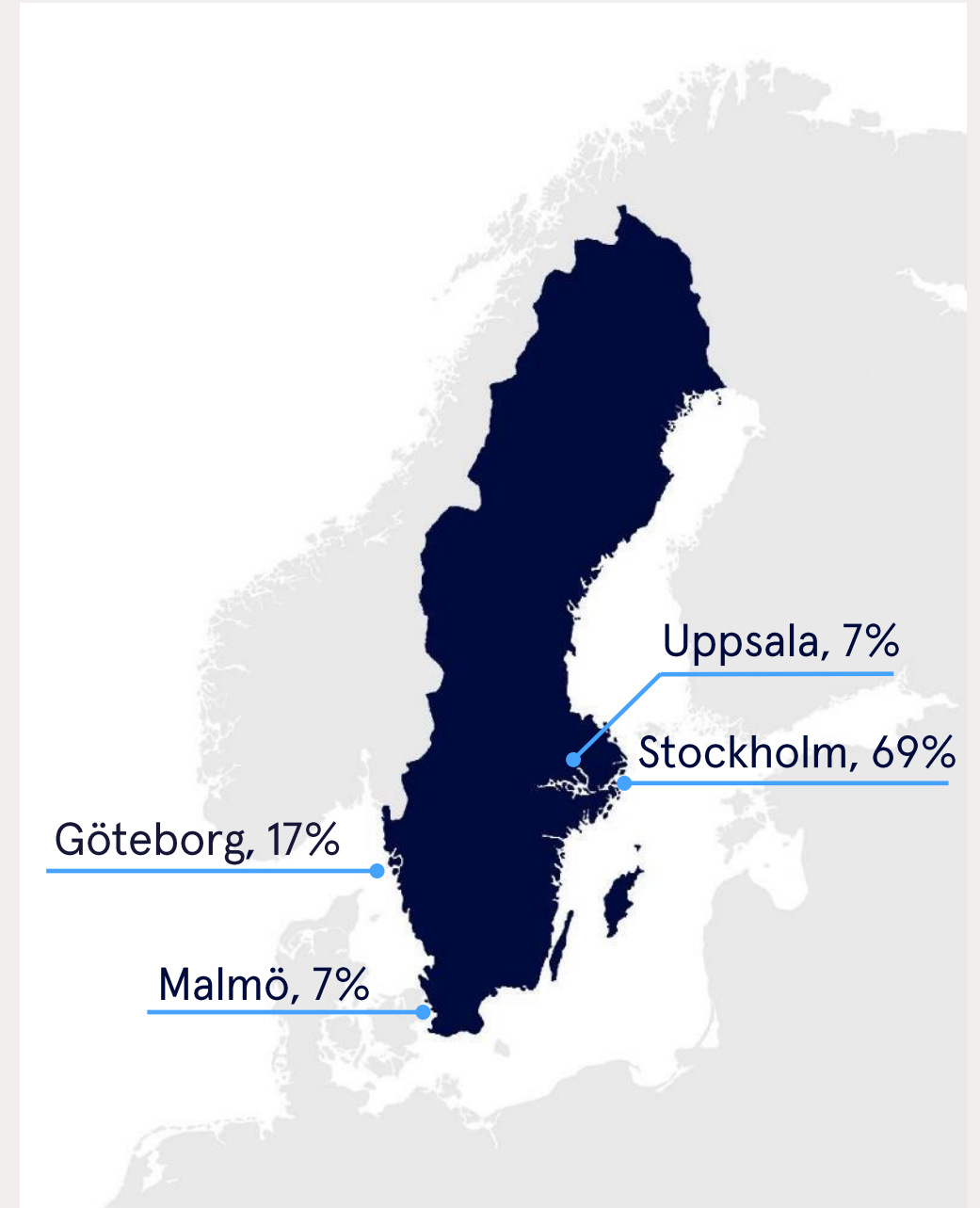
Rating från Moody's
A3 stabila utsikter



■ Kontor, 76%

■ Handel, 17%

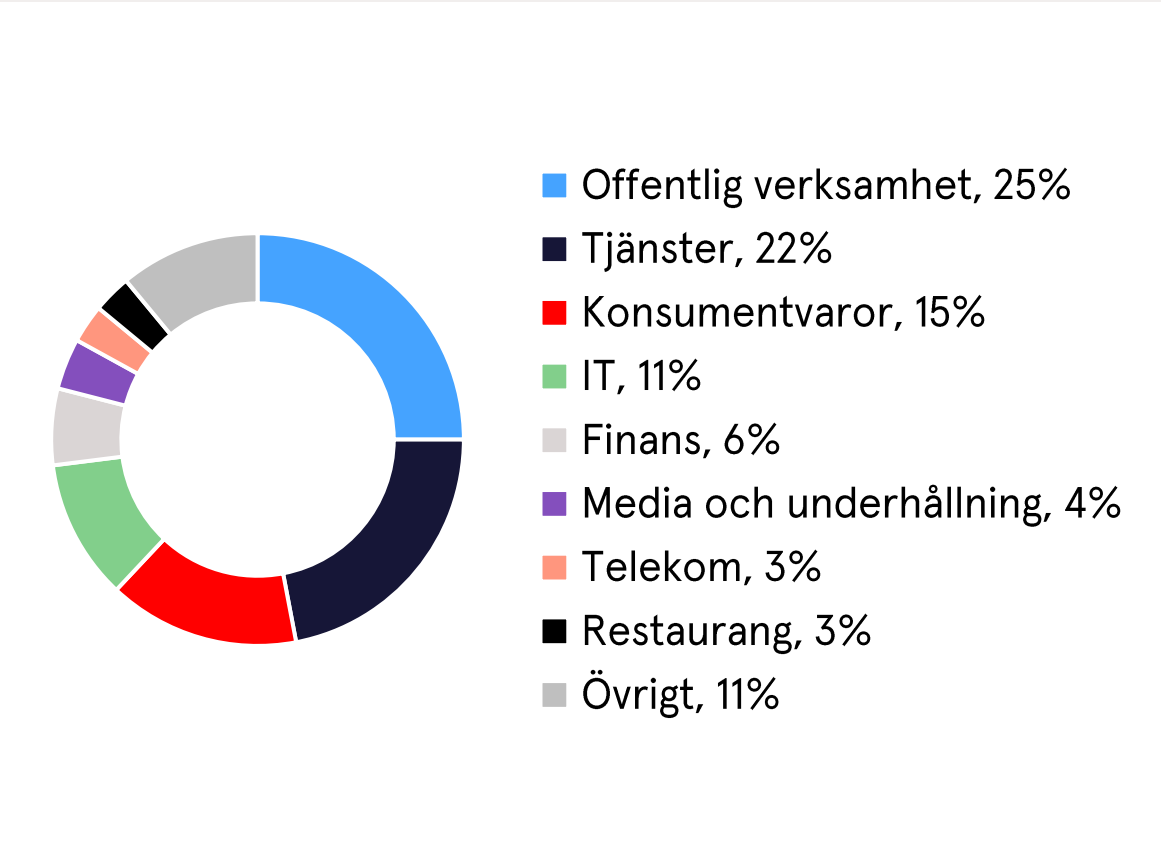
■ Övrigt, 7%



Diversifierad kontraktportfölj

Genomsnittlig kontraktslängd 3,4 år

Fördelning per bransch,
andel av kontrakterad hyra



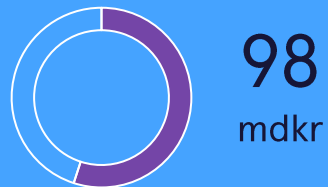
Största hyresgäster,
andel av kontrakterad hyra

	Andel i %
Polismyndigheten	3
Ericsson	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
Försäkringskassan	2
Scandic	1
EY	1
King	1
KPMG	1
Summa	18

Hållbara investeringar i marknader och områden som är attraktiva över tid

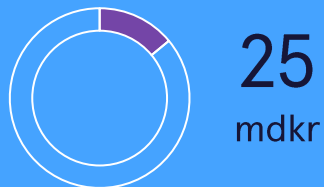


Stockholm, *innerstad*



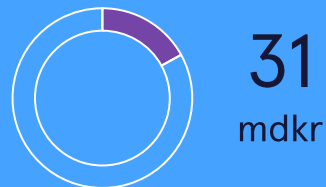
#1 8%
marknadsandel

Stockholm, *närförort*



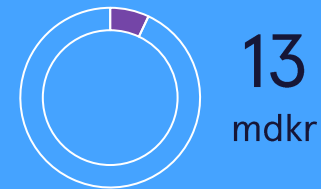
#2 10 %
marknadsandel

Göteborg



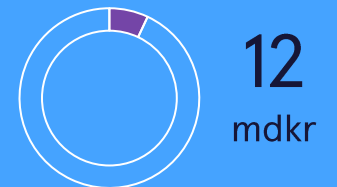
#1 25%
marknadsandel i
centrala Göteborg

Malmö



#1 23%
marknadsandel i
centrala Malmö

Uppsala



#1 23%
marknadsandel i
centrala Uppsala

Förvärv av Solna United 2,2 mdkr



Försäljningar under året

Ca 700 mkr



Bostadsbyggrätter, Södra city i Uppsala



Torner, Uppsala

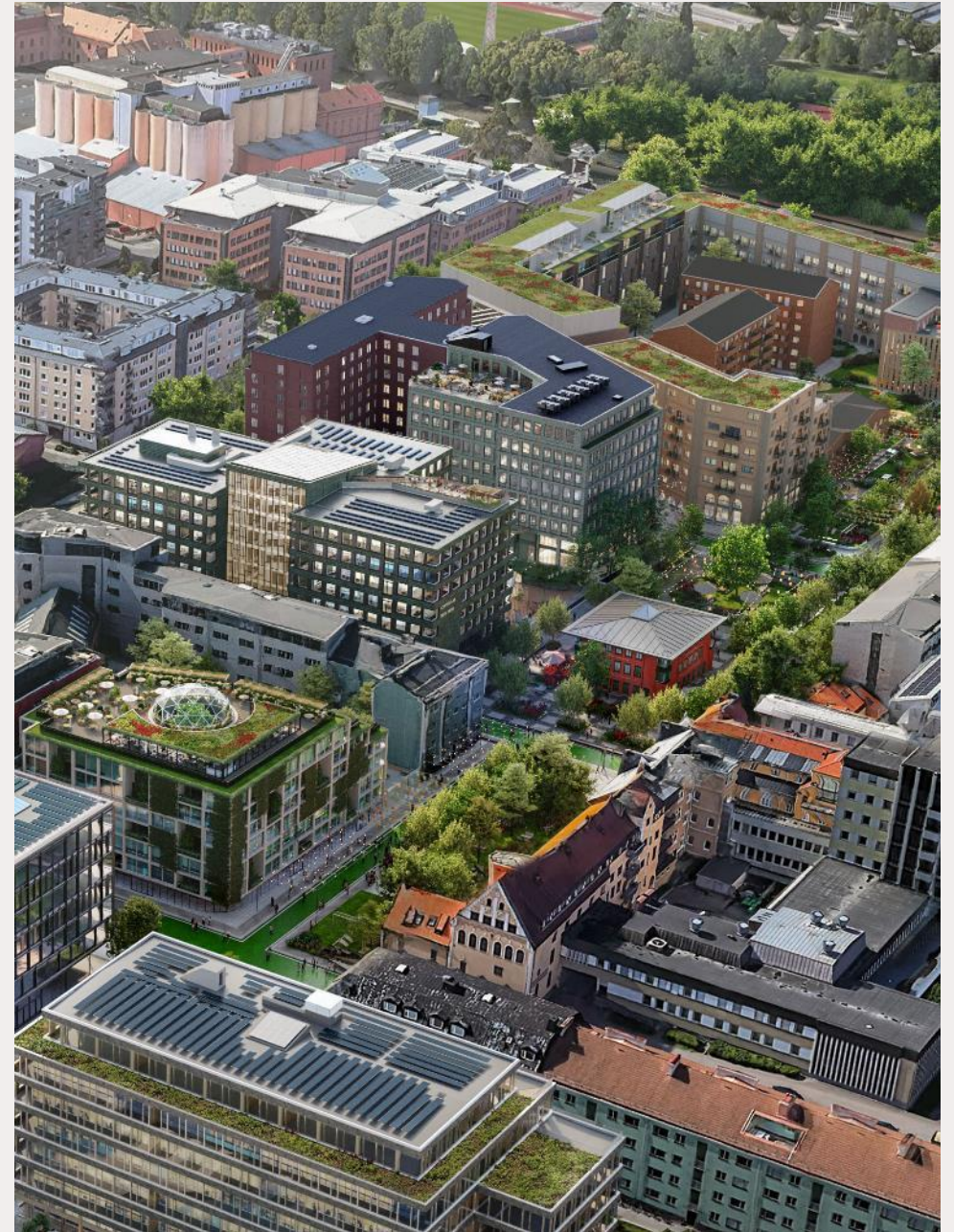
Södra city, Uppsala

Kvarteret Hjärta

- Projektstart
- 18 000 kvm
- Uthyrningsgrad 70%



Scandic



McKinsey
& Company

H&M



Kaj 16, Lilla Bommen i Göteborg



LILLA^v BOMMEN

KAJ16^v

Lilla Bommen
Göteborg
70 000 kvm
byggrätter



ÄLVPORTEN^v



ÄVLBLICK^v

Fokus på våra utvecklingsområden och stora vakanser

Detaljplanearbete för mer flexibel användning



Bremen 1

- Tegeluddsvägen, Stockholm
- 58 000 kvm BTA kommersiellt och bostäder



Södra Hagalund

- Solnavägen, Solna
- Tillkommande 70 000 kvm BTA



Alvik Strand

- Alvik, Stockholm
- Tillkommande 34 000 kvm BTA bostäder

Fokus på våra utvecklingsområden och vakanser

Detaljplanearbete för mer flexibel användning



Bremen 1

- Tegelluddsvägen, Stockholm
- 58 000 kvm BTA kommersiellt och bostäder



Södra Hagalund

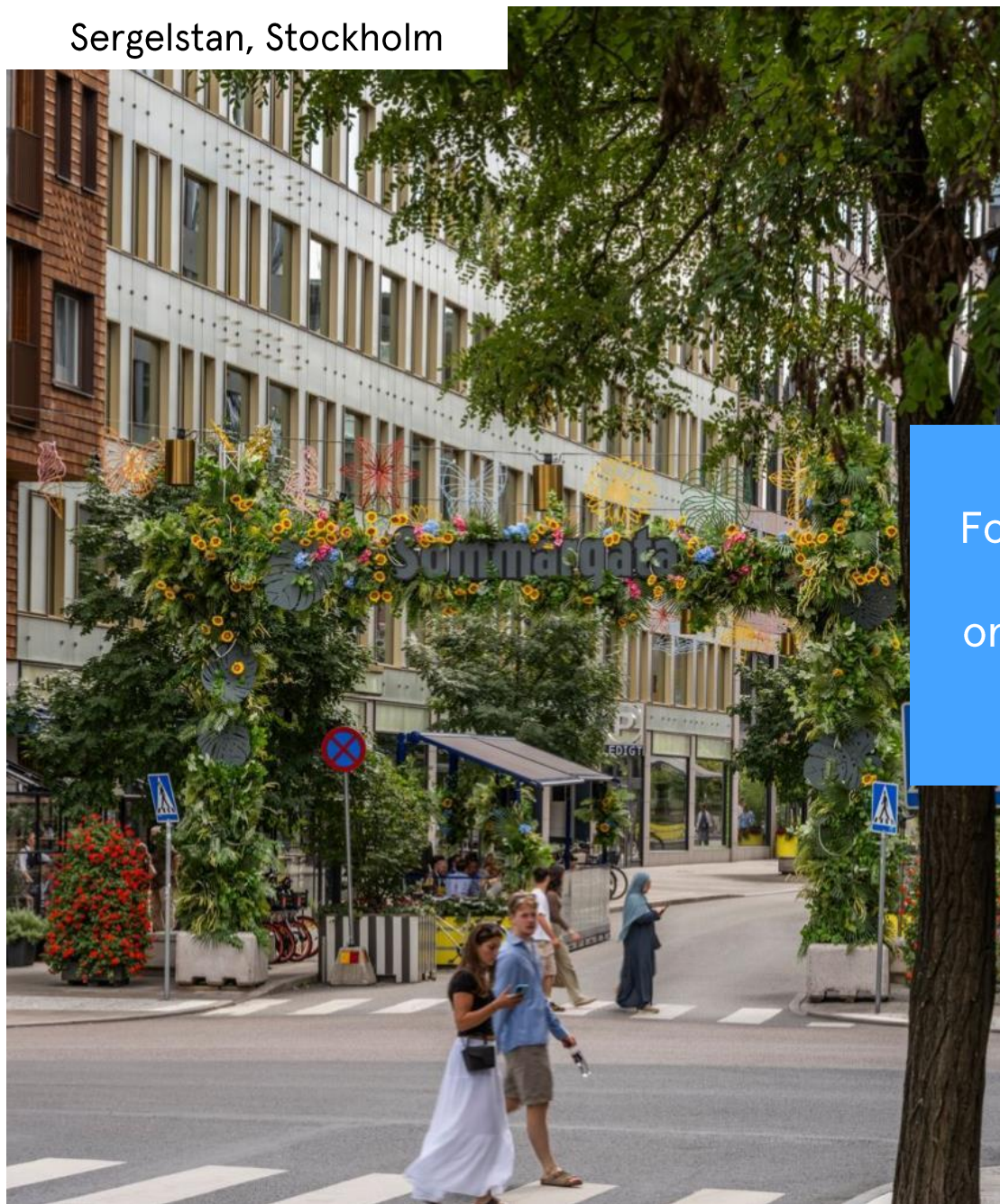
- Solnavägen, Solna
- Tillkommande 70 000 kvm BTA



Alvik Strand

- Alvik, Stockholm
- Tillkommande 34 000 kvm BTA bostäder

Sergelstan, Stockholm



Garnisonen, Stockholm



Centrala Göteborg



Fokus på våra
befintliga
områden och
vakanser



Centrala Malmö



Uppsala Science Park

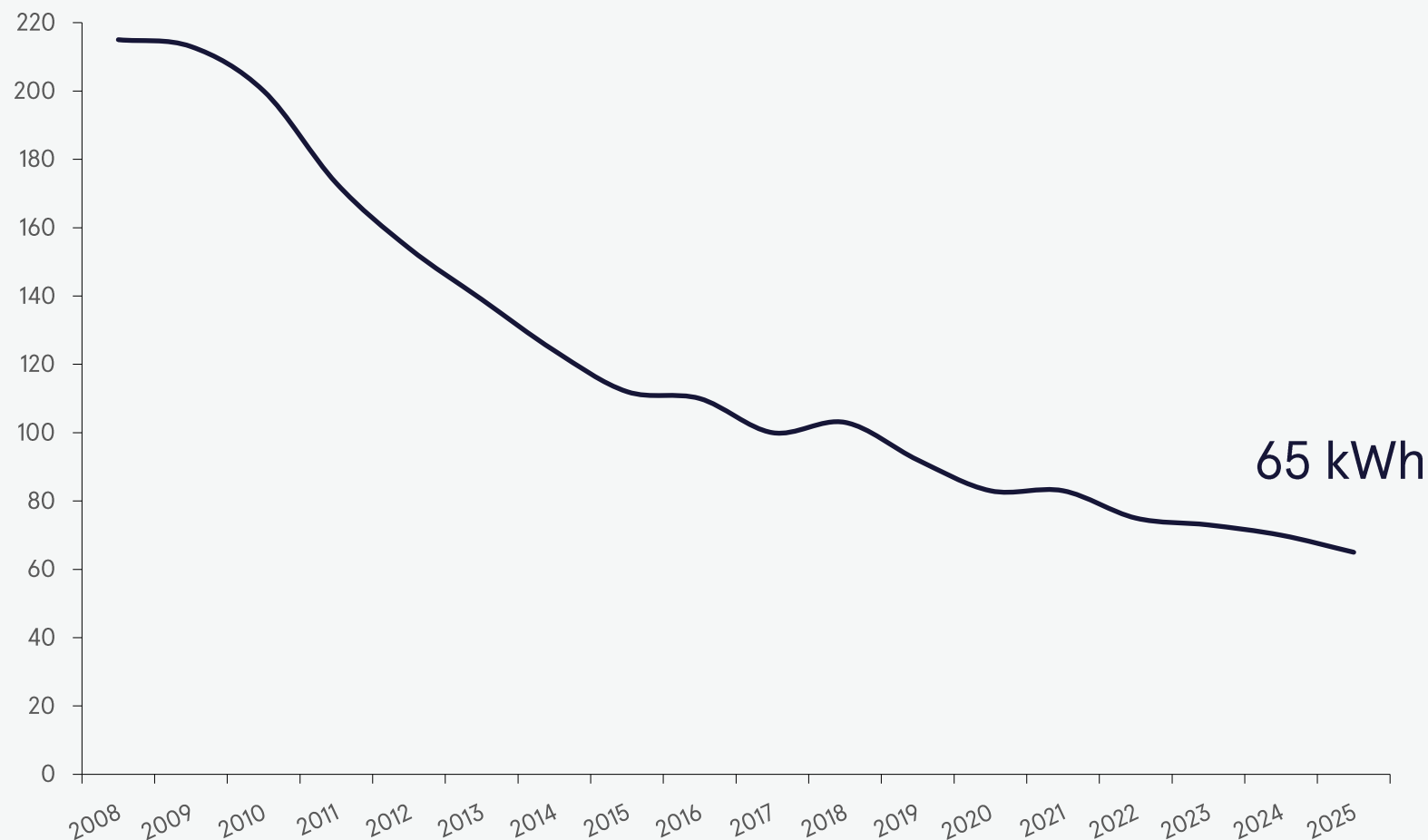
-70%

Förändring
2008-2025

68%

Taxonomilinjerat

Energianvändning 2008-2025

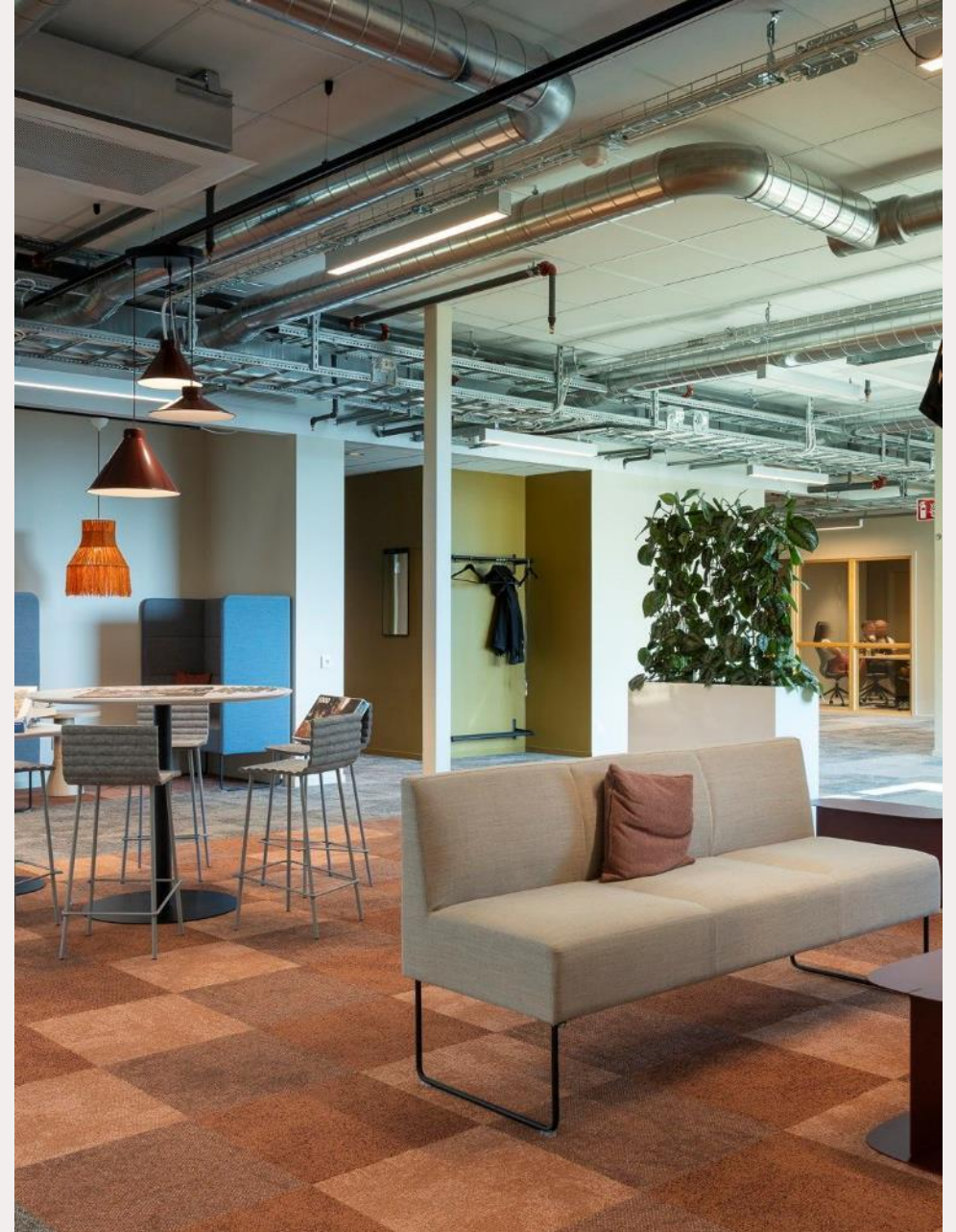


Genomsnittlig energianvändning kWh/kvm och år, hela beståndet

LUMI Uppsala

Återbruk i stor skala

- 80 % av stommen och hela grundläggningen har återanvänts
- Totalt 6 400 ton material varav:
 - 1 300 ton återbruk
 - 500 ton återvunnet
 - 700 ton förnybart
- Årets LEED-byggnad
- Nordiska Investeringsbanken



Finansiering

Thomas Nystedt, finanschef





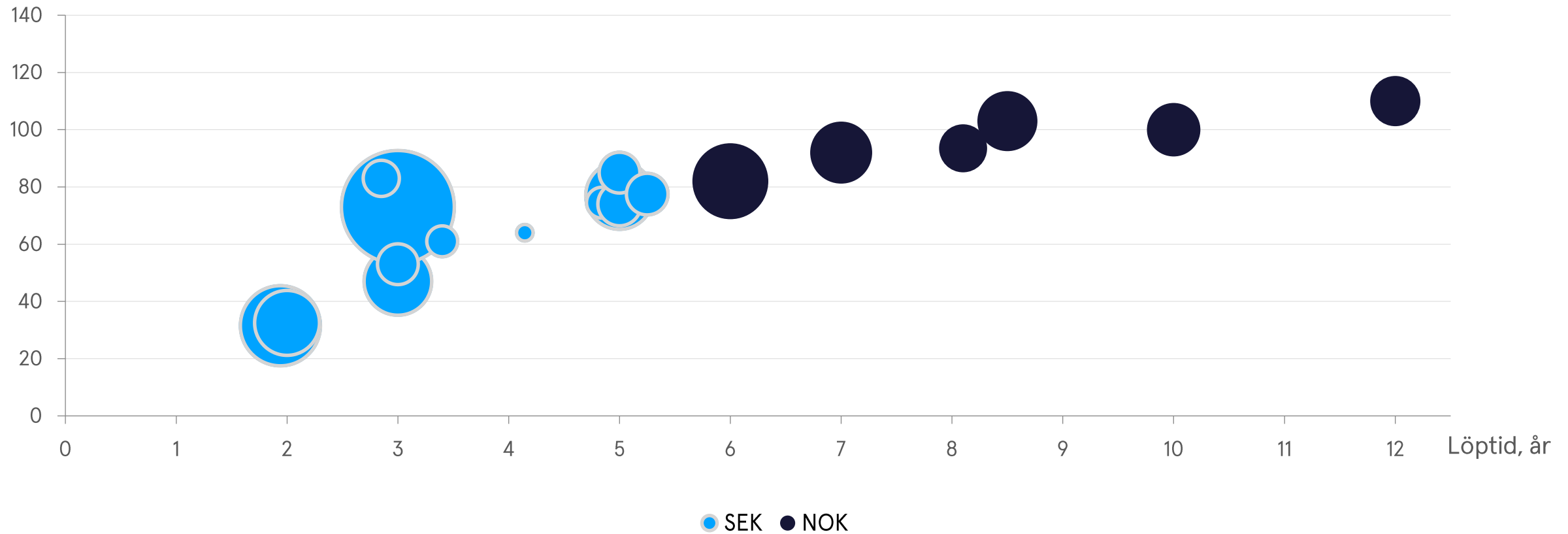
Impact Report Green financing 2025

Vasakronan

God tillgång till finansiering

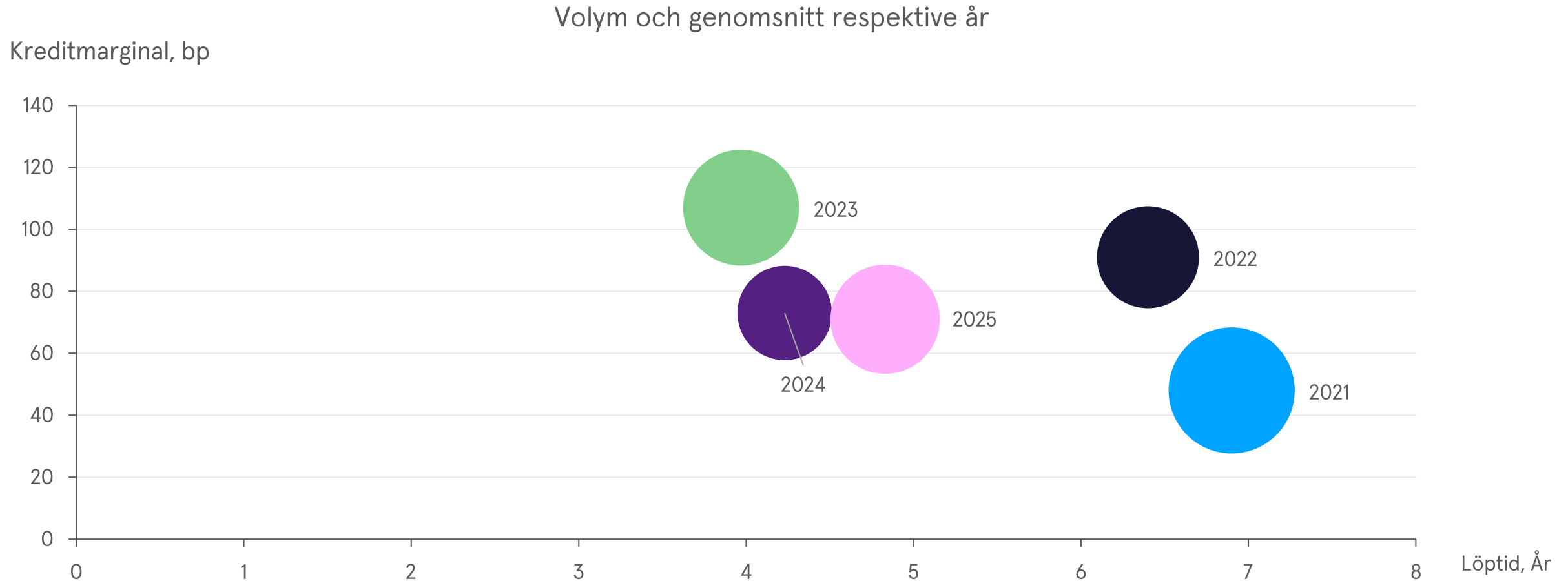
Nyupplåning 2025. Volym, löptid och kreditmarginal.

Kreditmarginal
bp/år



Lägre kreditmarginaler

Nyupplåning 2021-2025. Volym, löptid och kreditmarginal



Många finansieringskällor

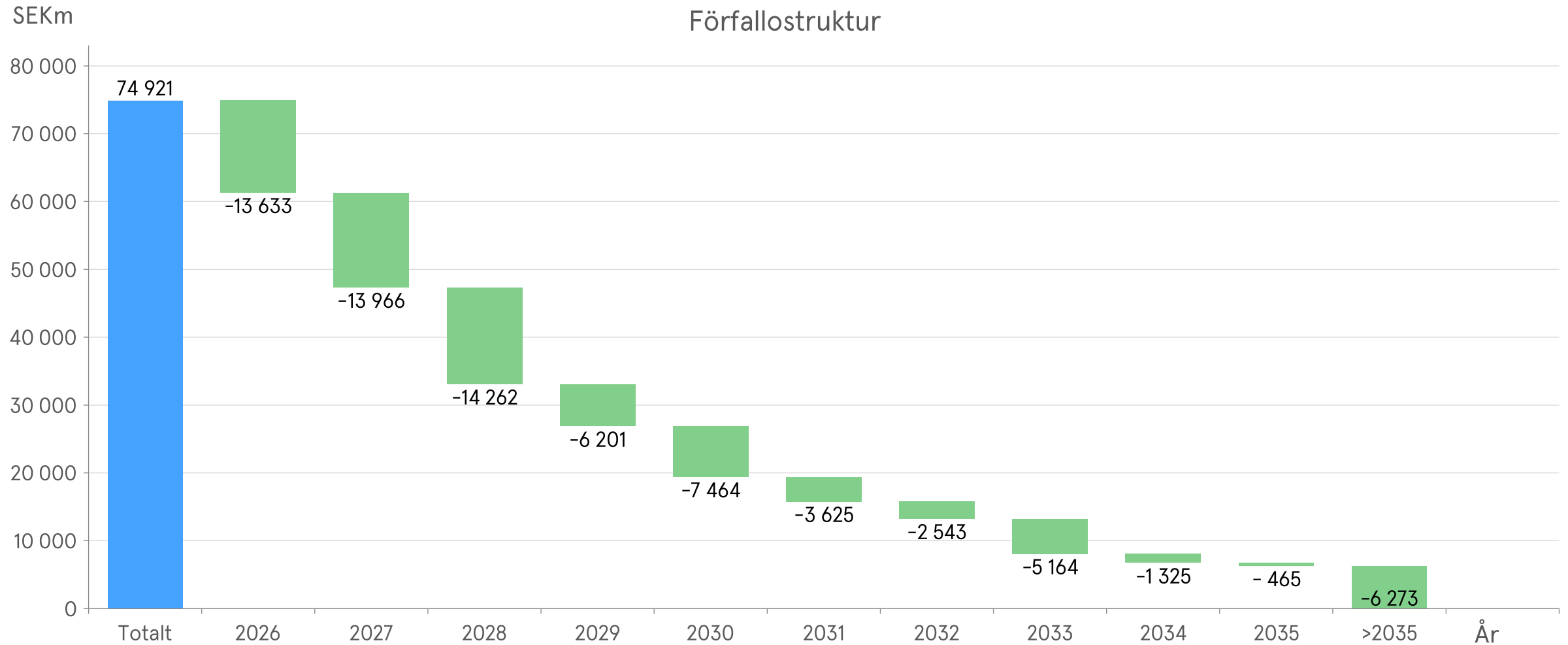
Total skuld 74,9 mdkr, 87% grön finansiering

Finansieringskälla	Mkr	Andel, %
Certifikat	6 802	9%
Banklån mot säkerhet	13 131	18%
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	3 921	5%
Obligationer, SEK	24 353	33%
Obligationer, NOK	13 637	18%
Obligationer, övriga valutor	13 077	17%
Totalt	74 921	100%



Lång kapitalbindning – 4,4 år

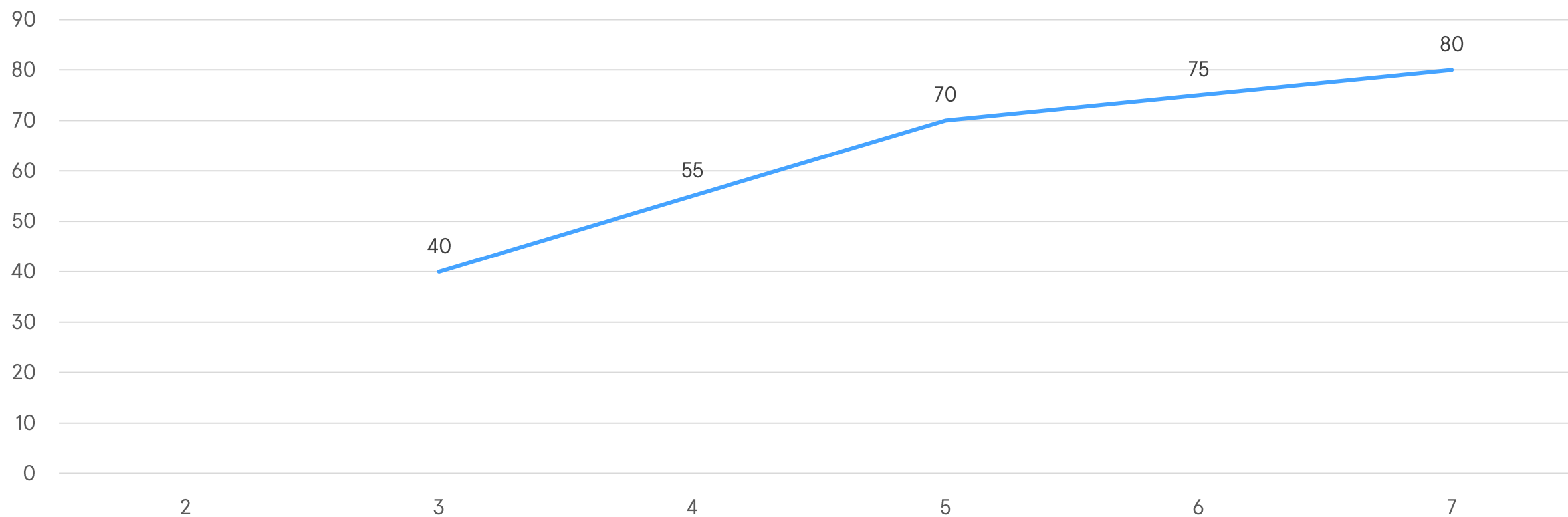
Bra spridning av låneförfall



Kreditmarginaler – ny kurva

Begränsat nyupplåningsbehov

Kreditmarginal
bp/år



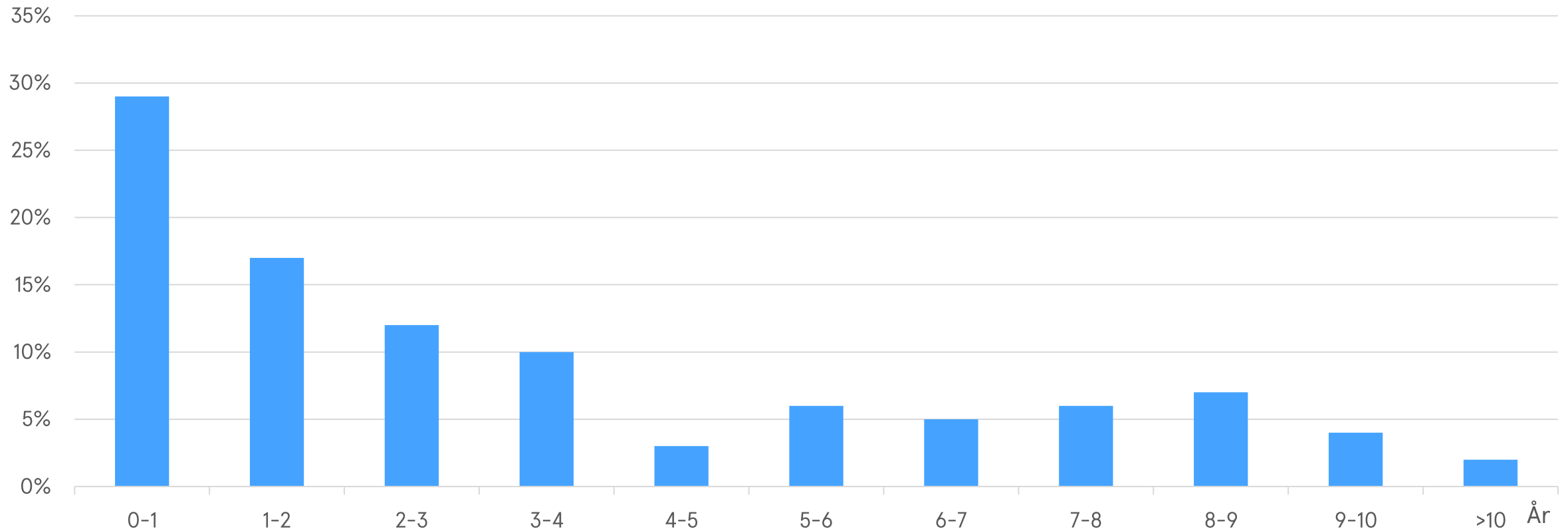
År

Låg ränterisk och snittränta

Räntebindning: 3,6 år. Snittränta: 2,5%

Räntebindning

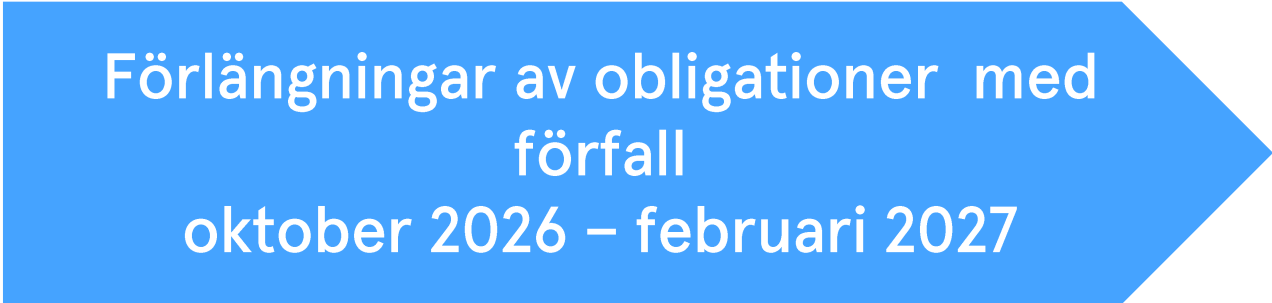
Andel per år



Sammanfattning



Begränsat nyupplåningsbehov



Förlängningar av obligationer med
förfall
oktober 2026 – februari 2027

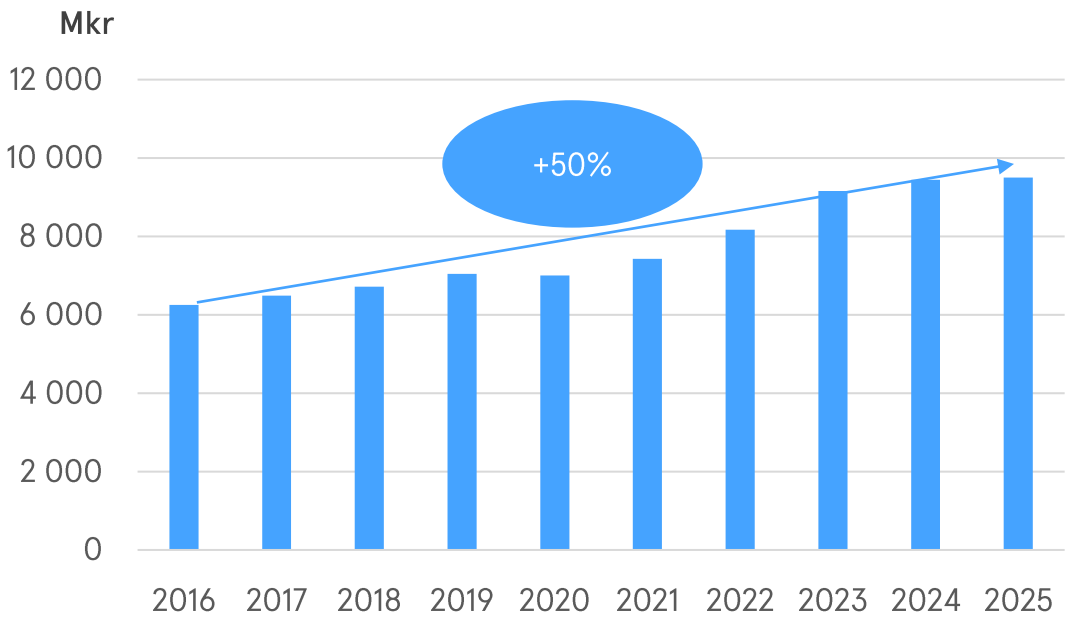
Bokslutskommuniké 2025

Johnny Engman, CFO



Stabila hyresintäkter

Hyresintäkter, utveckling %	2025	2024
Jämförbart bestånd	-1	1
Totalt bestånd	1	3

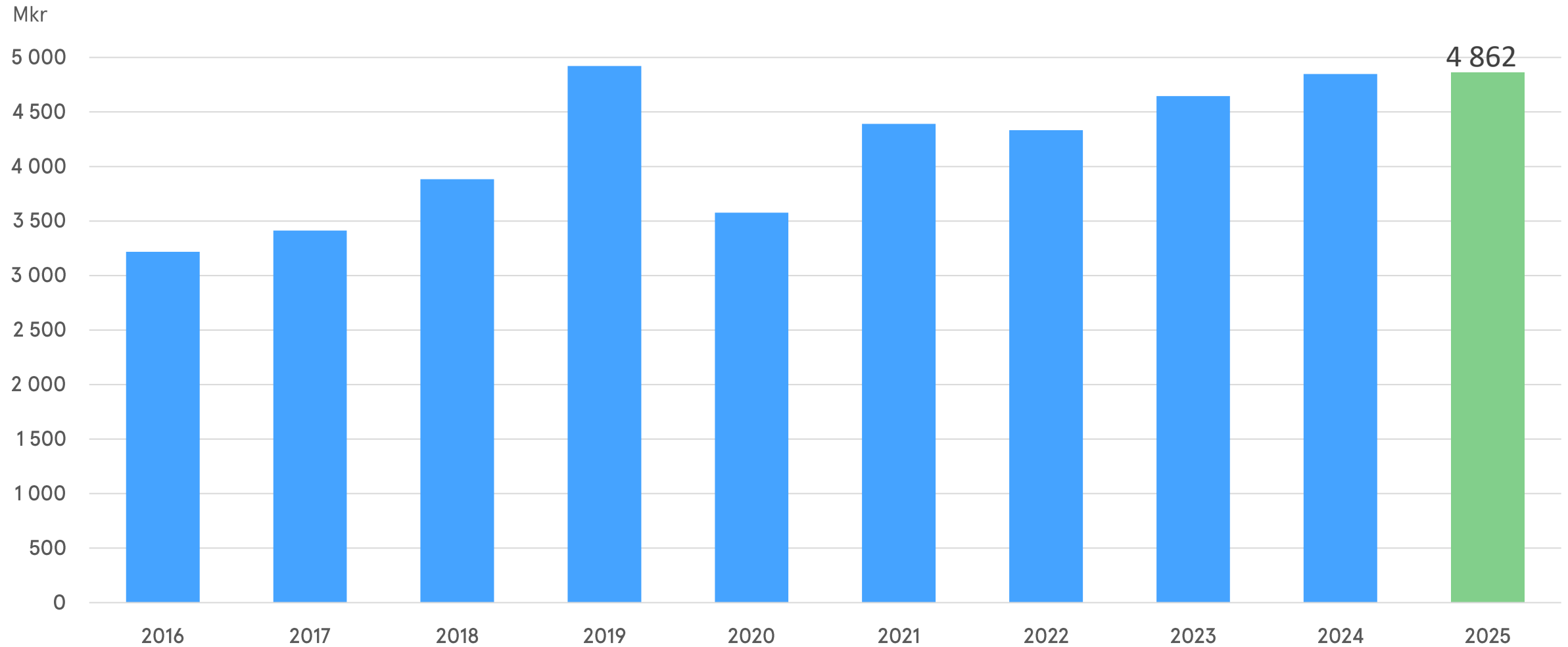


Kontroll på kostnaderna

Fastighetskostnader, utveckling %	2025	2024
Jämförbart bestånd	-1	-3
Totalt bestånd	-3	-4



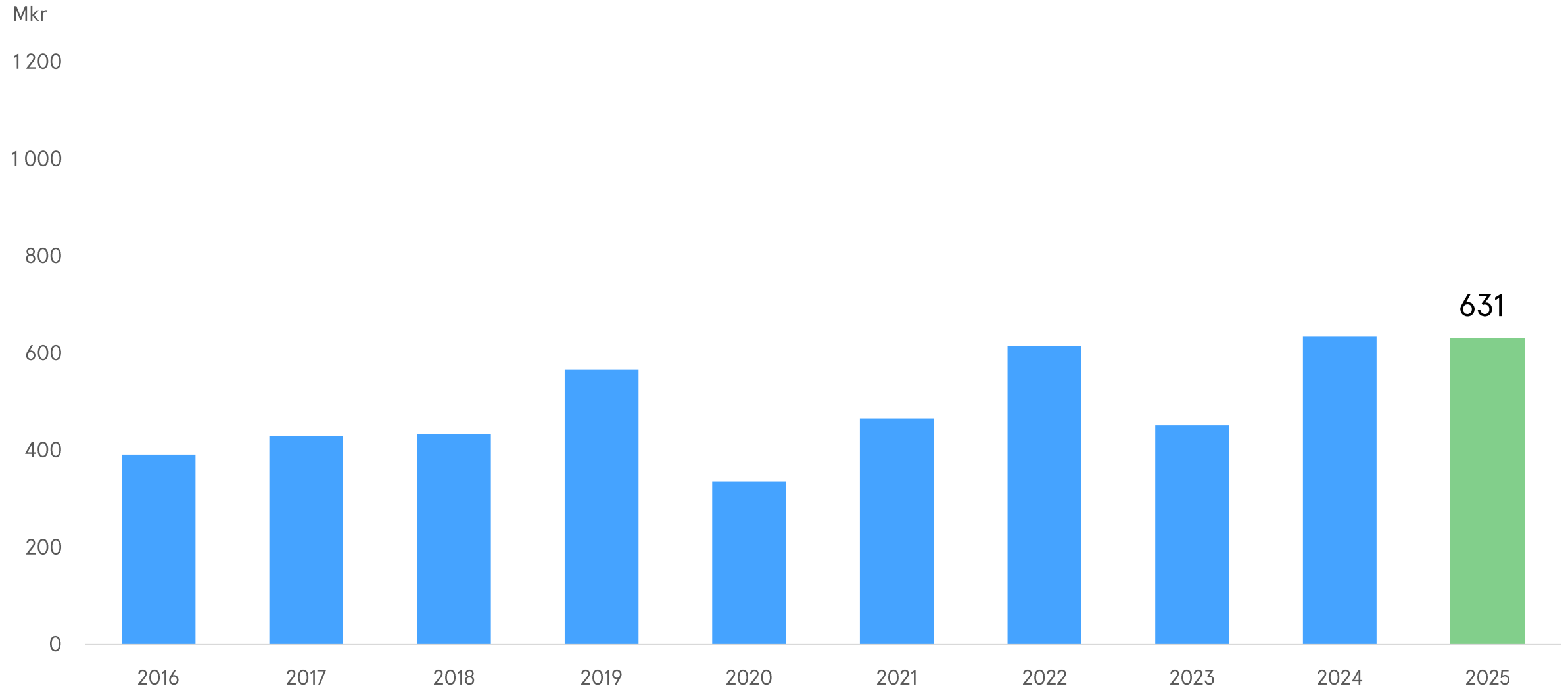
Stabilt resultat före värdeförändringar och skatt



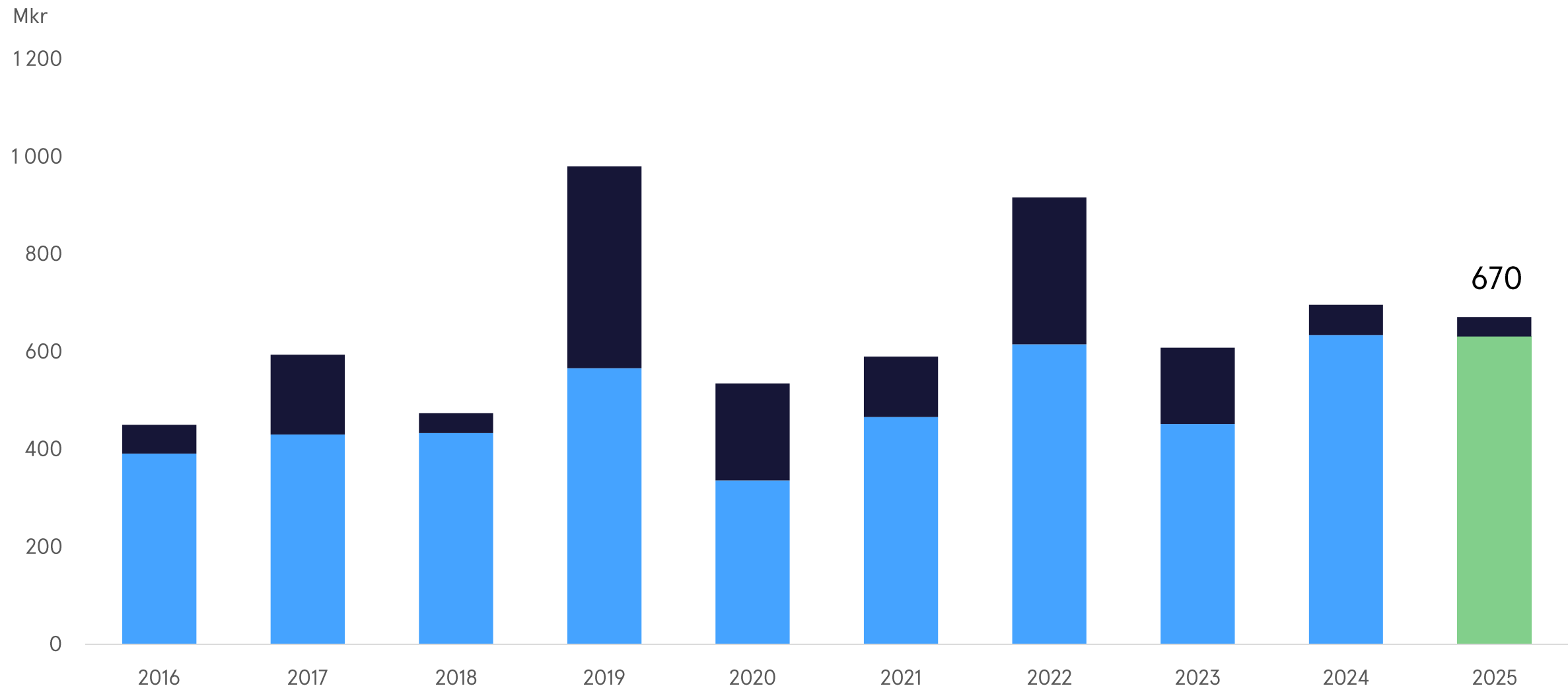
Periodens resultat i sammandrag

	2025	2024	Förändring
	jan-dec	jan-dec	%
Fastighetsintäkter	9 503	9 447	0,6
Fastighetskostnader	-2 466	-2 392	3,1
Driftöverskott	7 037	7 055	-0,3
Central administration	-129	-112	15,2
Finansnetto	-1 853	-1 885	-1,7
Tomträtter och JV	-193	-209	-7,7
Resultat före värdeförändring och skatt	4 862	4 849	0,3
- varav förvaltningsresultat	4 886	4 845	0,8
Värdeförändring fastigheter	-850	444	-291,4
Värdeförändring derivat och övrigt	-94	-425	-77,9
Skatt	-903	-1 045	-13,6
Periodens resultat efter skatt	3 015	3 823	-21,1

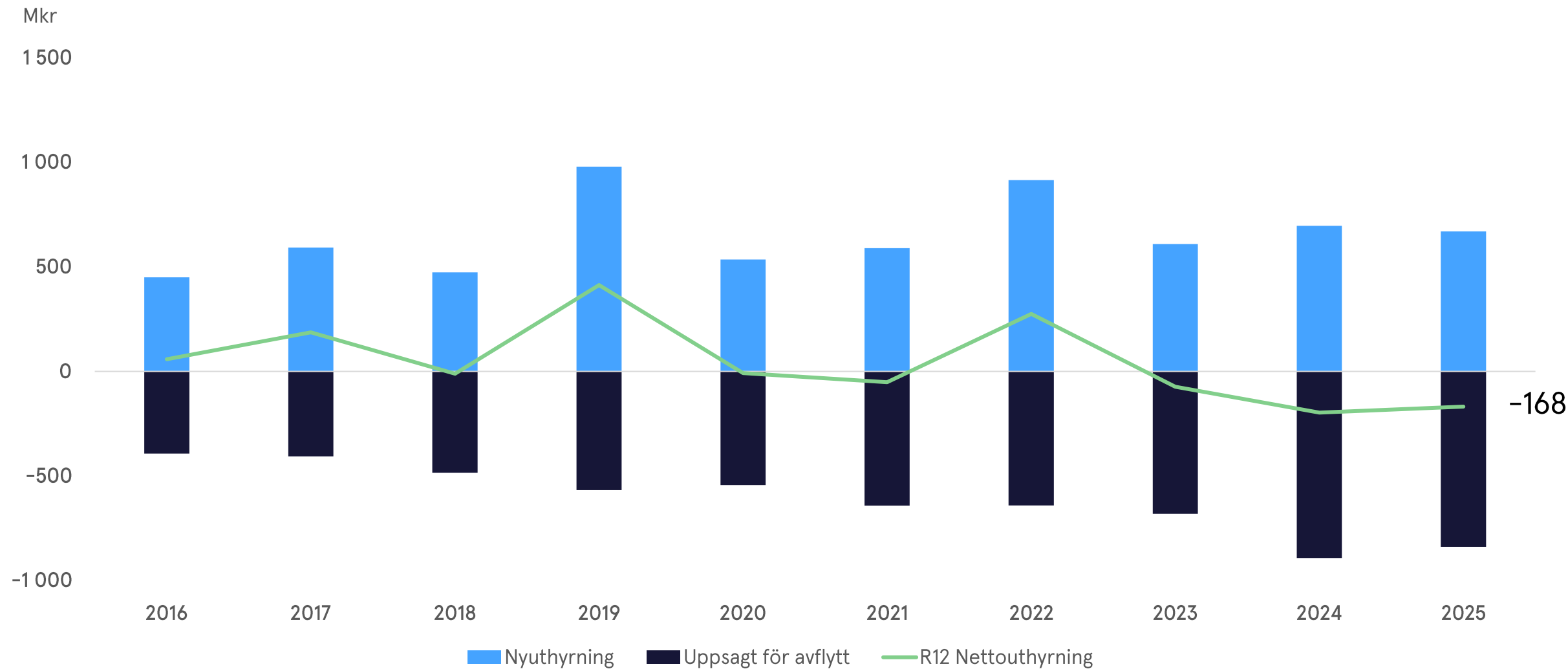
Hög nyuthyrningsvolym i förvaltningsbeståndet



Nyuthyrning inklusive projekt

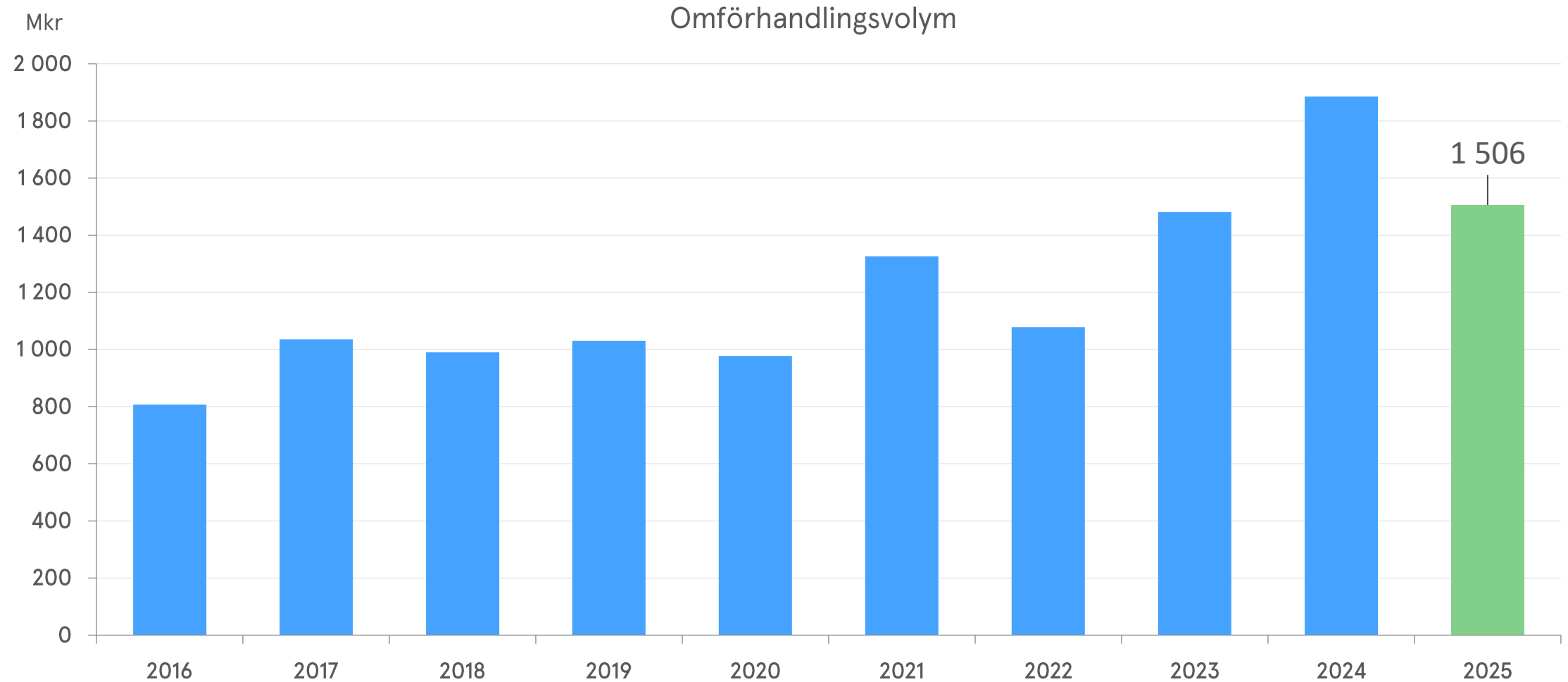


Nettouthyrning, svagt uppåt jämfört med tidigare år

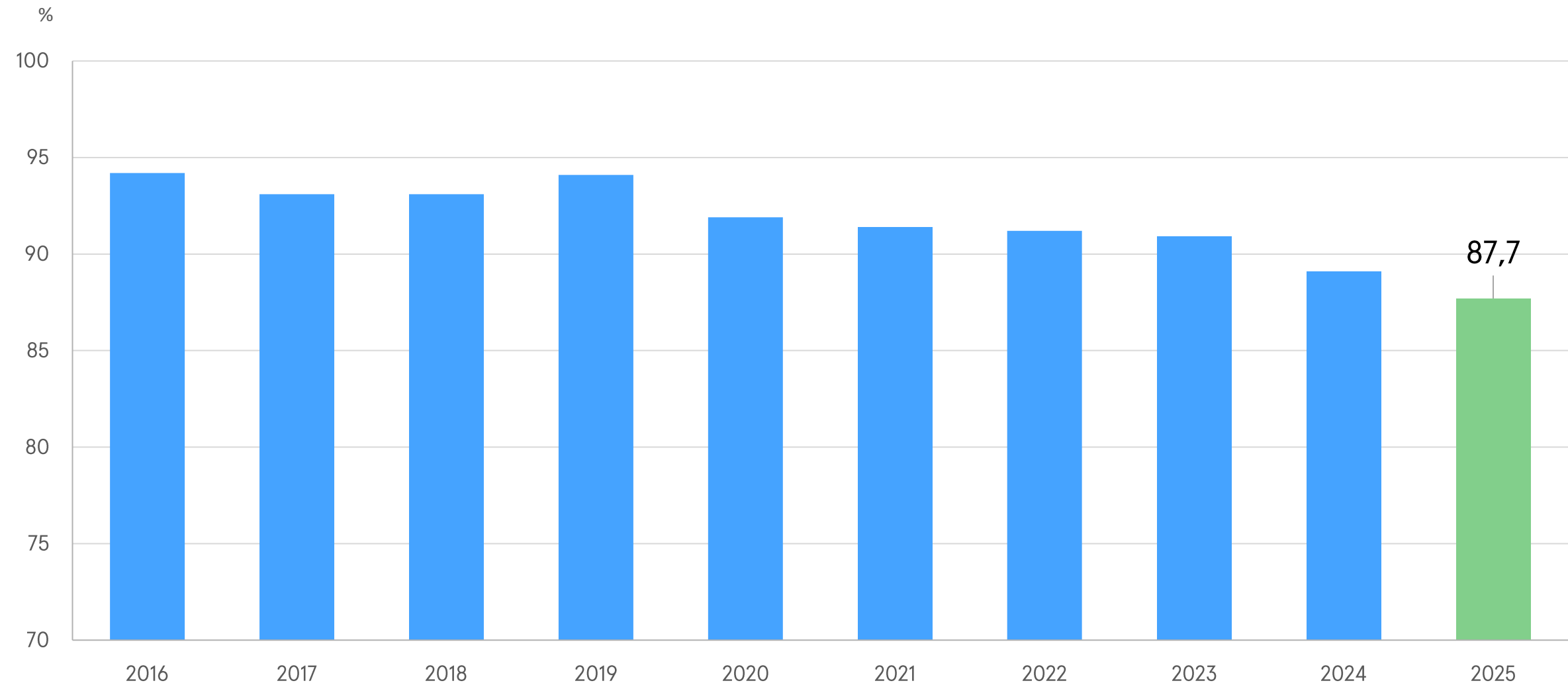


Hög omförhandlingsvolym om 1 506 mkr

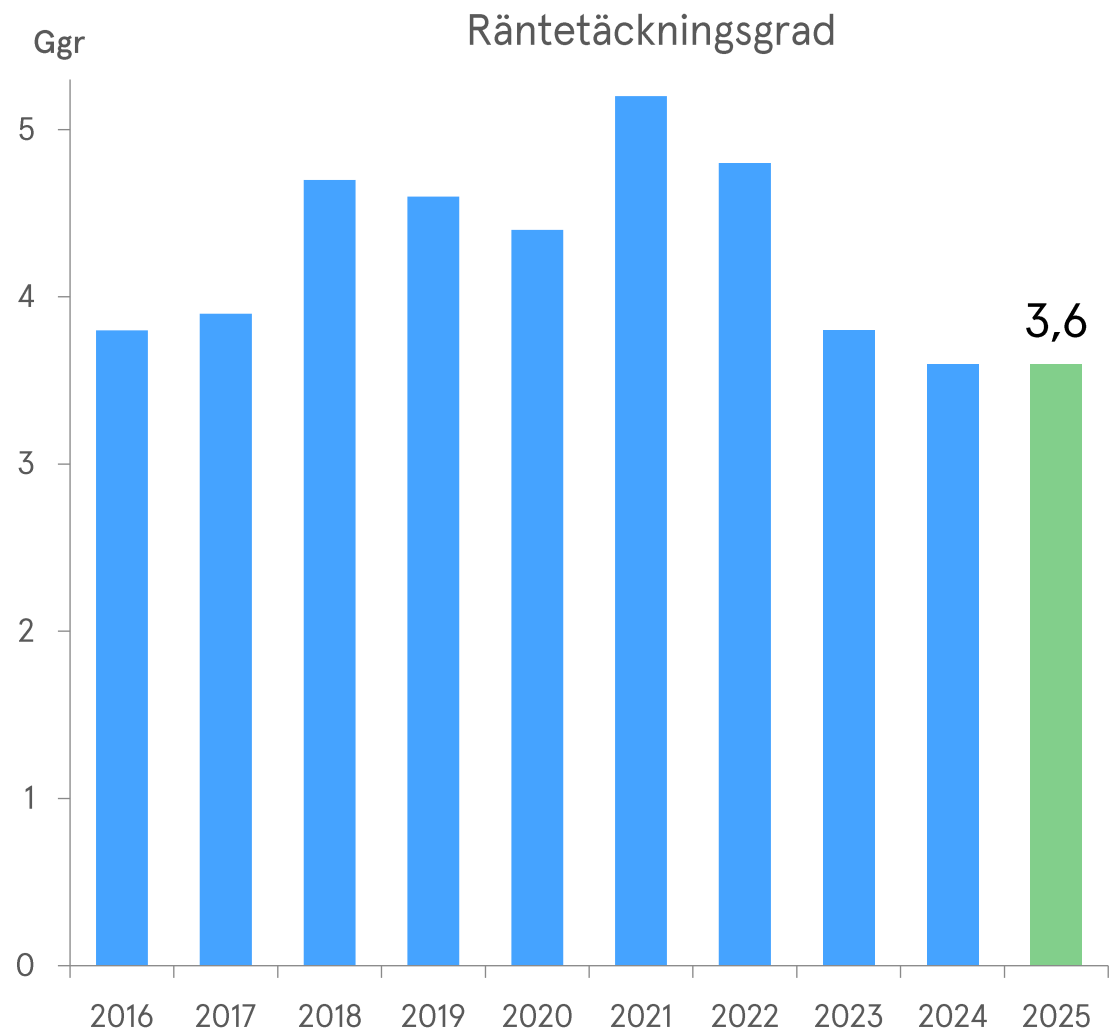
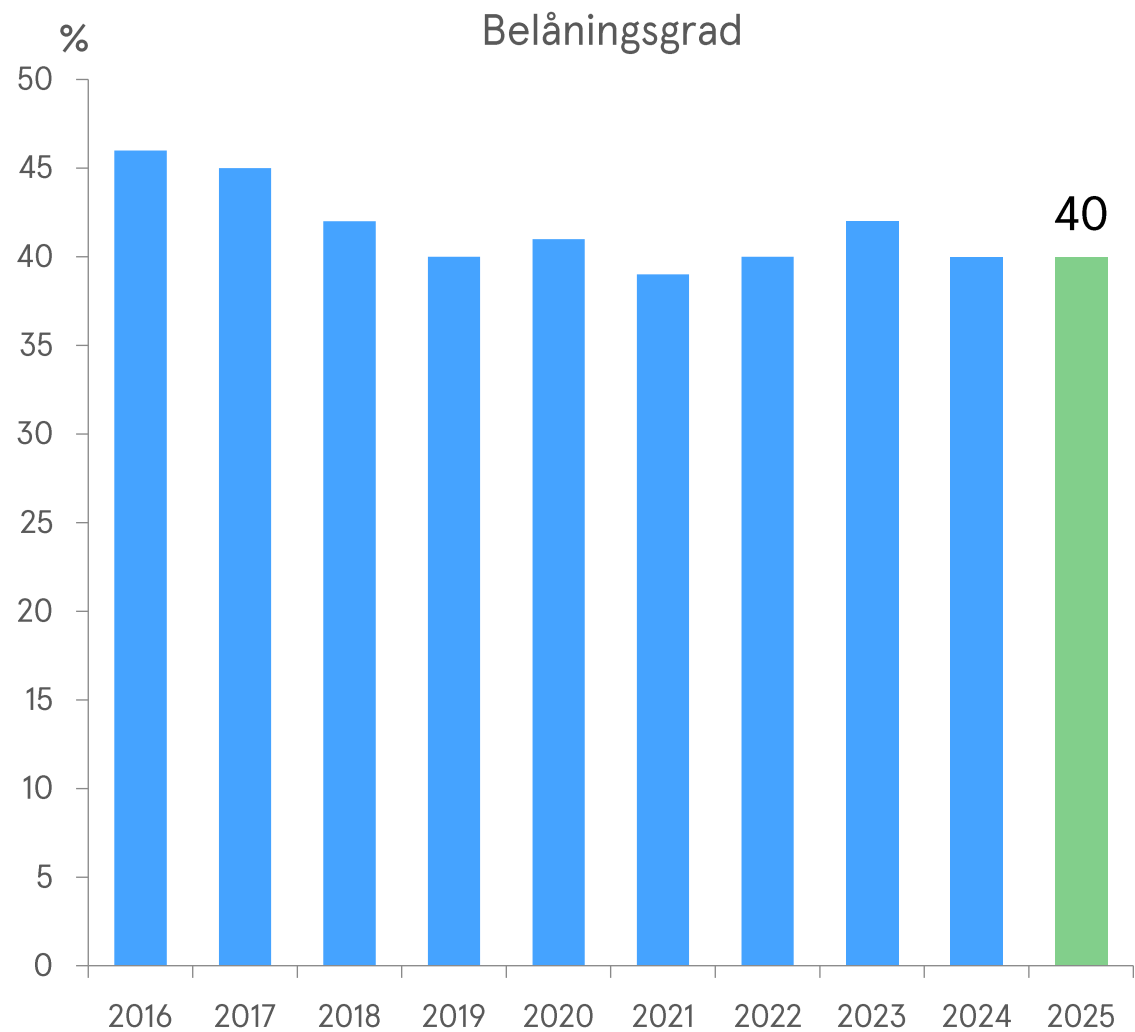
Och en återköpsgrad om 70%



Lägre uthyrningsgrad

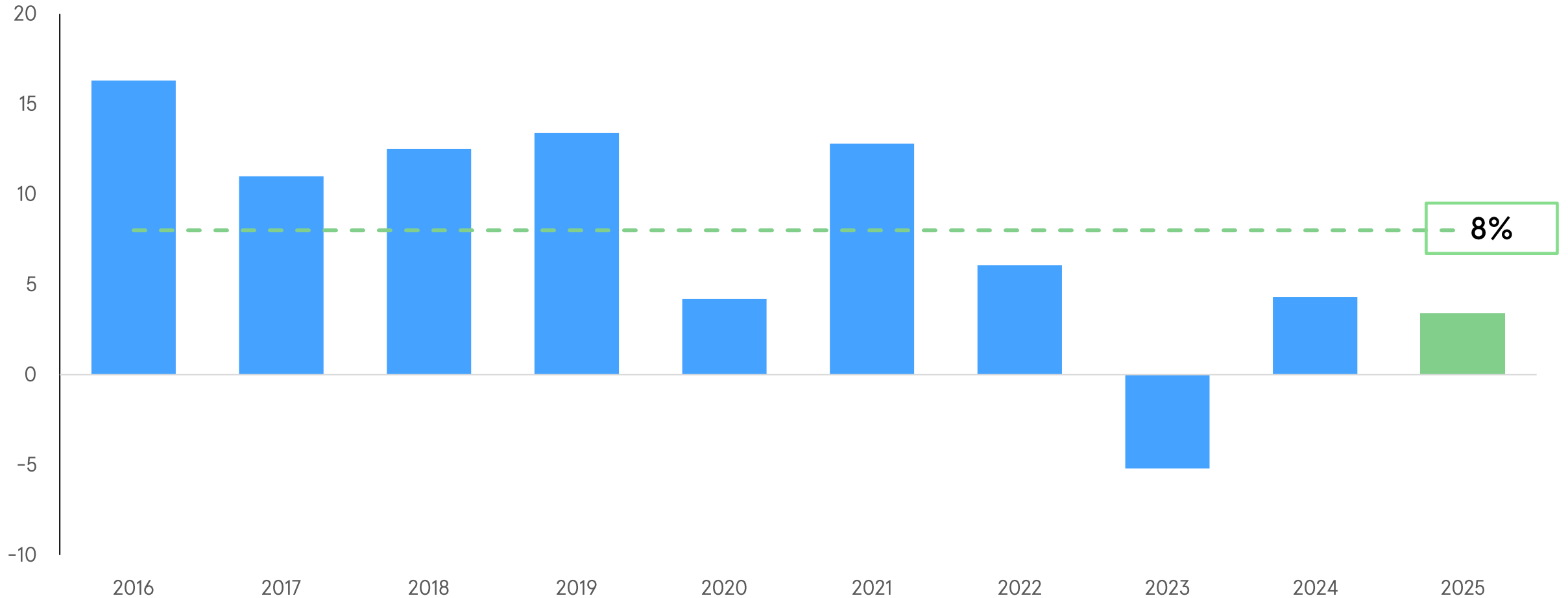


Betryggande belånings- och räntetäckningsgrad



Avkastning på totalt kapital över målet om 6,5%

8% per år i genomsnitt





Hyresintäkter

+1%

Förvaltningsresultat

4,8_{mkr}

Nettouthyrning

-168_{mkr}

En bättre värd

