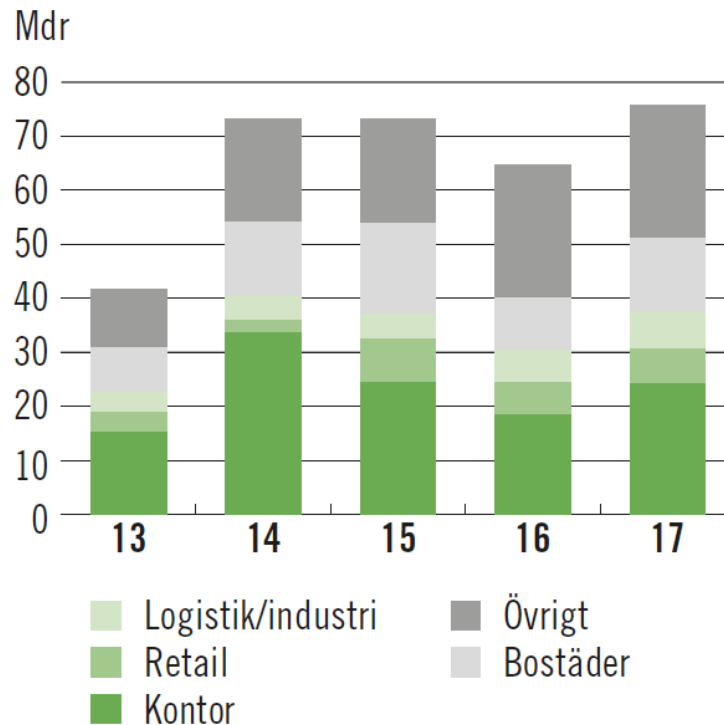


Wallenstam 

INVESTERARLUNCH 180221

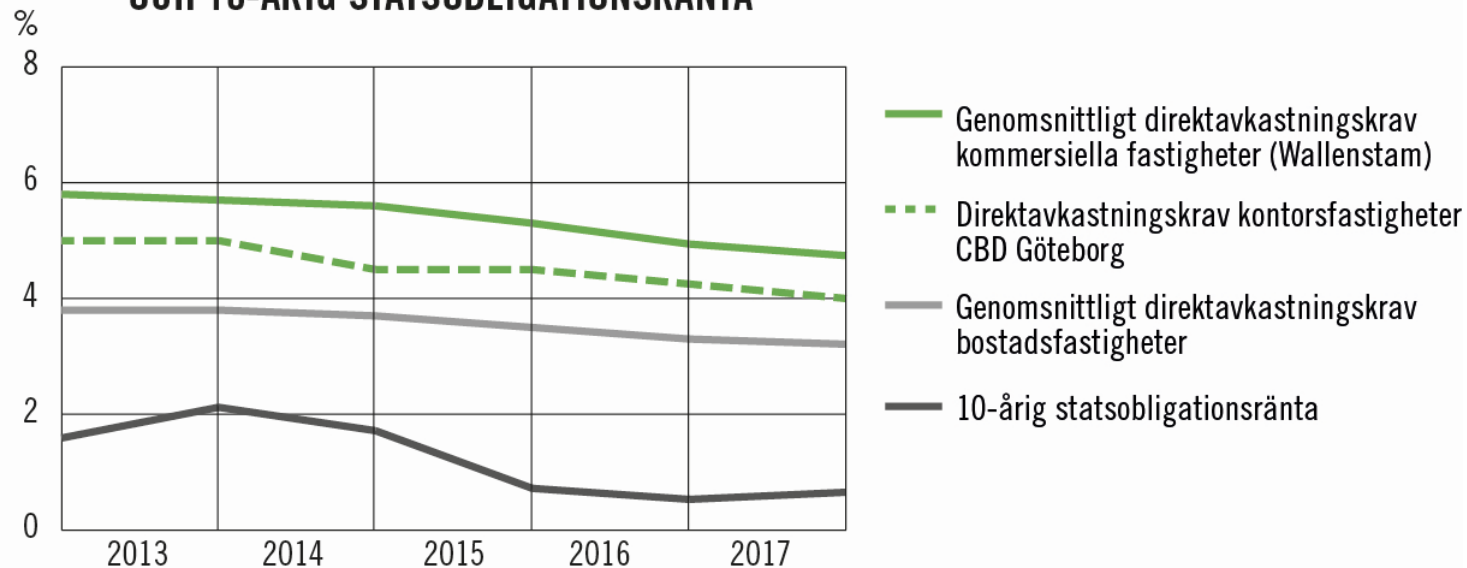
FASTIGHETSMARKNADEN

TRANSAKTIONSVOLYM PÅ WALLENSTAMS MARKNADER



TRANSAKTIONSMARKNADEN FASTIGHETER

DIREKTAVKASTNINGSKRAV FASTIGHETER OCH 10-ÅRIG STATSBLIGATIONSRÄNTA



BOSTADSMARKNADEN



BOSTADSRÄTTSMARKNADEN



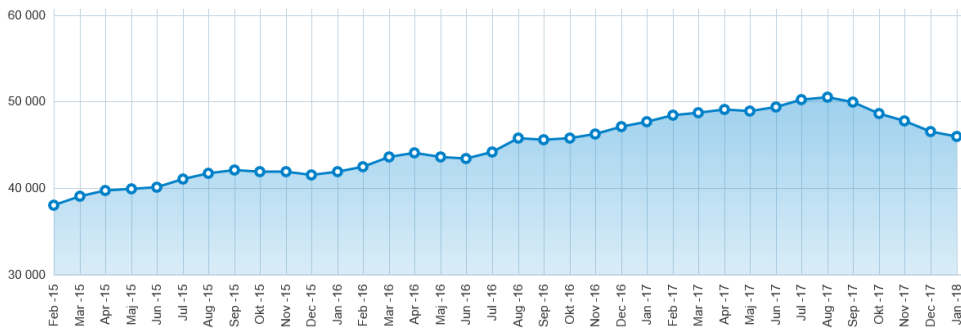
HYRESRÄTTSMARKNADEN

BRF-MARKNADEN

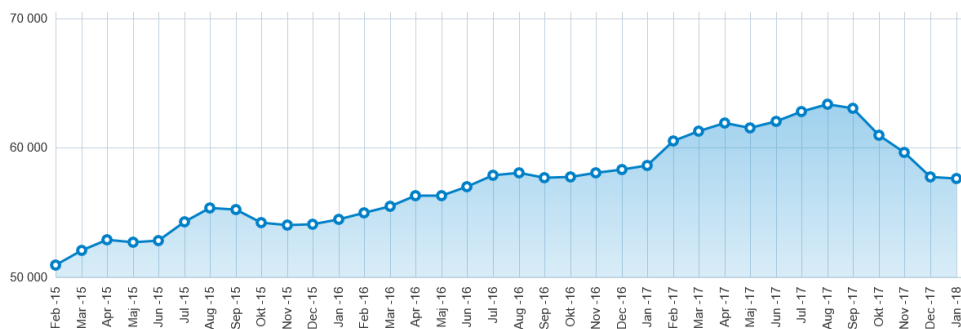
Wallenstam 

PRISUTVECKLING GÖTEBORG

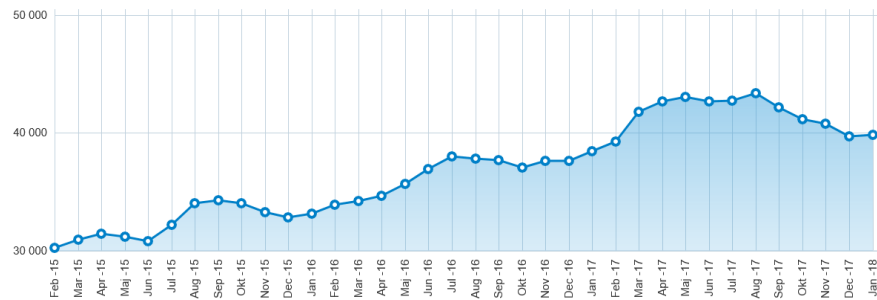
Göteborg



Centrala Göteborg



Möln dal

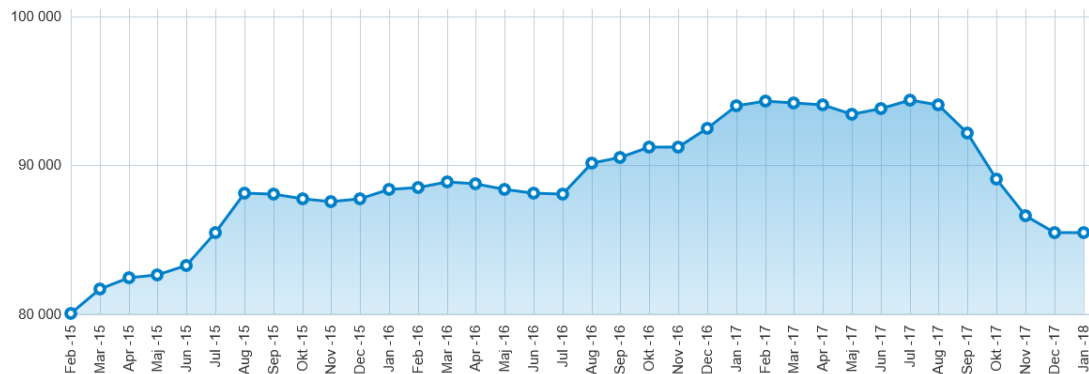


Källa: Mäklarstatistik 2018-02-14

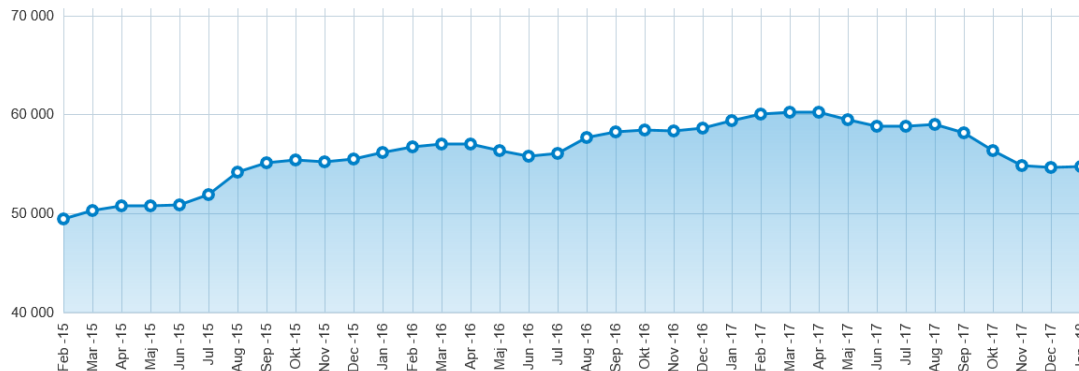


PRISUTVECKLING STOCKHOLM

Centrala Stockholm



Stor-Stockholm



Källa: Mäklarstatistik 2018-02-14

WALLENSTAM

BOSTADSRÄTT



HYRESRÄTT

- Alternativ kalkyl som hyresrätt
- Försäljning vid färdigställande

EX. PÅ EKONOMISK PÅVERKAN VID OMSTÄLLNING FRÅN BOSTADSRÄTT TILL HYRESRÄTT

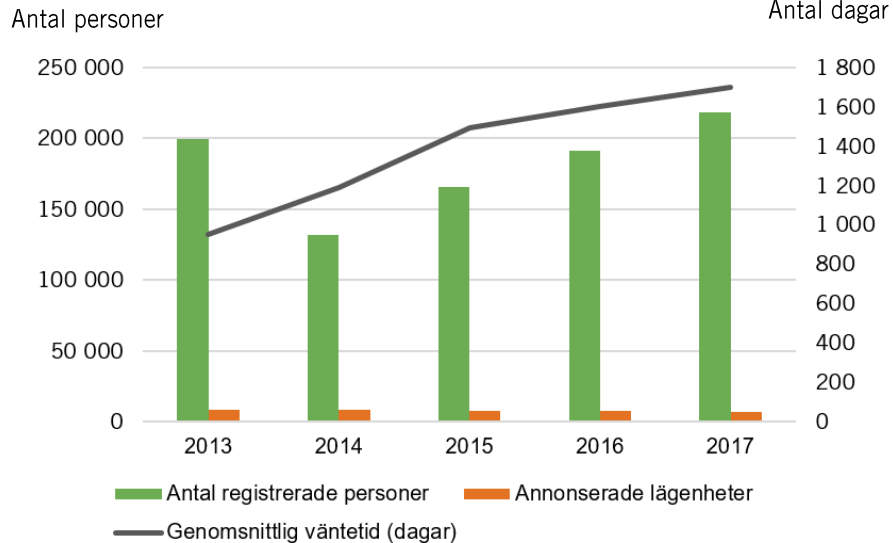
	<u>Mkr</u>
Beräknad vinst bostadsrätt	70
Beräknat övervärde hyresrätt	45
Skilnad i värde	25
Årligt förvaltningsresultat	4

”Break-even” på 6 år

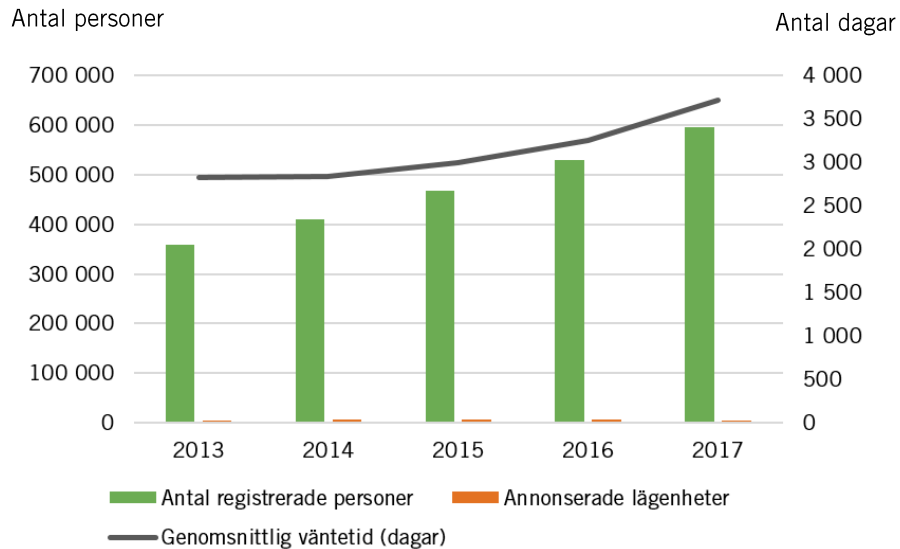
HYRESRÄTTSMARKNADEN

ENORM EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

Göteborg



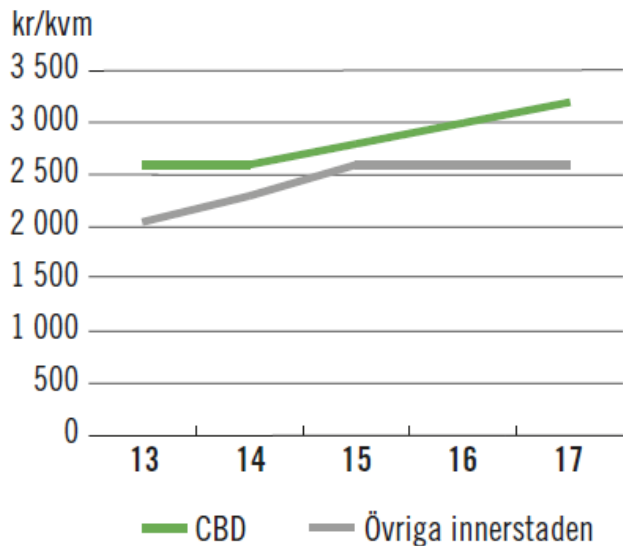
Stockholm



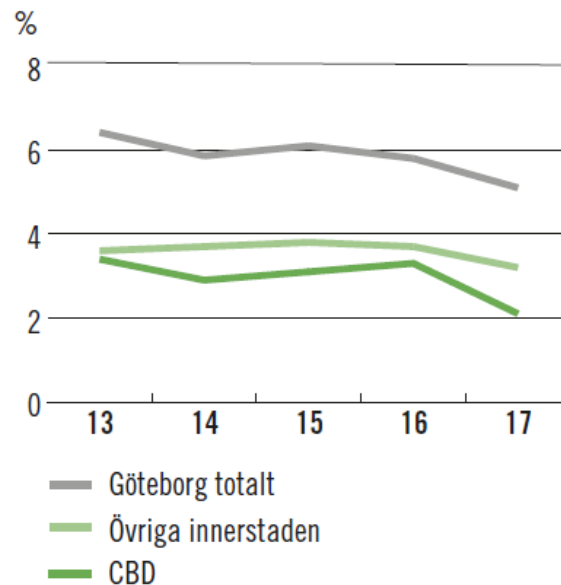
KOMMERSEIELLA MARKNADEN

KONTORSMARKNADEN GÖTEBORG

HYRESNIVÅER KONTOR I GÖTEBORG



VAKANSGRAD KONTOR I GÖTEBORG



HYRESUTVECKLING 2013 – 2018

	<u>2013</u>	<u>2018</u>	<u>Utveckling</u>
Kontor , Kr/kvm	1 879	2 228	+19%
Butik , Kr/kvm	2 516	2 902	+15%
Restaurang , Kr/kvm	2 650	2 950	+11%

Avser genomsnittshyra Wallenstams bestånd Region Göteborg



Ur & Penn

Hinricssons
ESTABLISHED 1852

HINRICSSONS

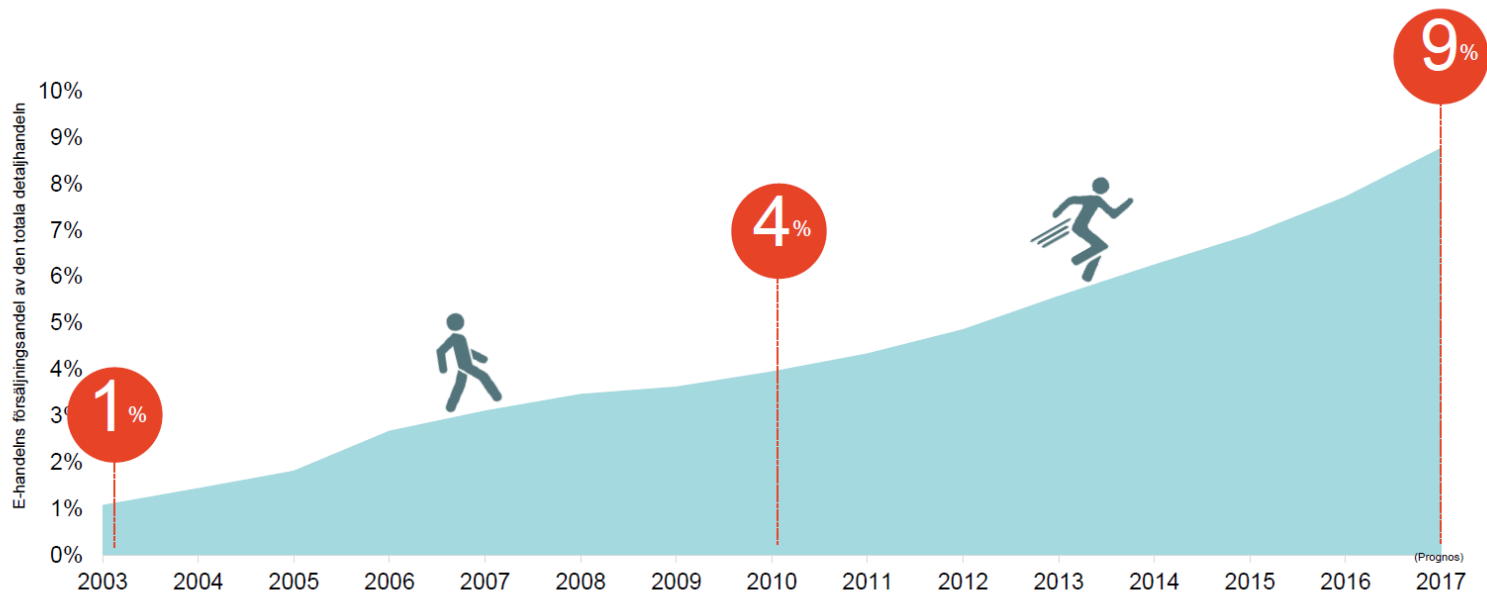
Marc O'Polo
NOA
NOA

RETAIL

VILLAGE

Wallenstam COACH

E-handels försäljningsandel accelererar

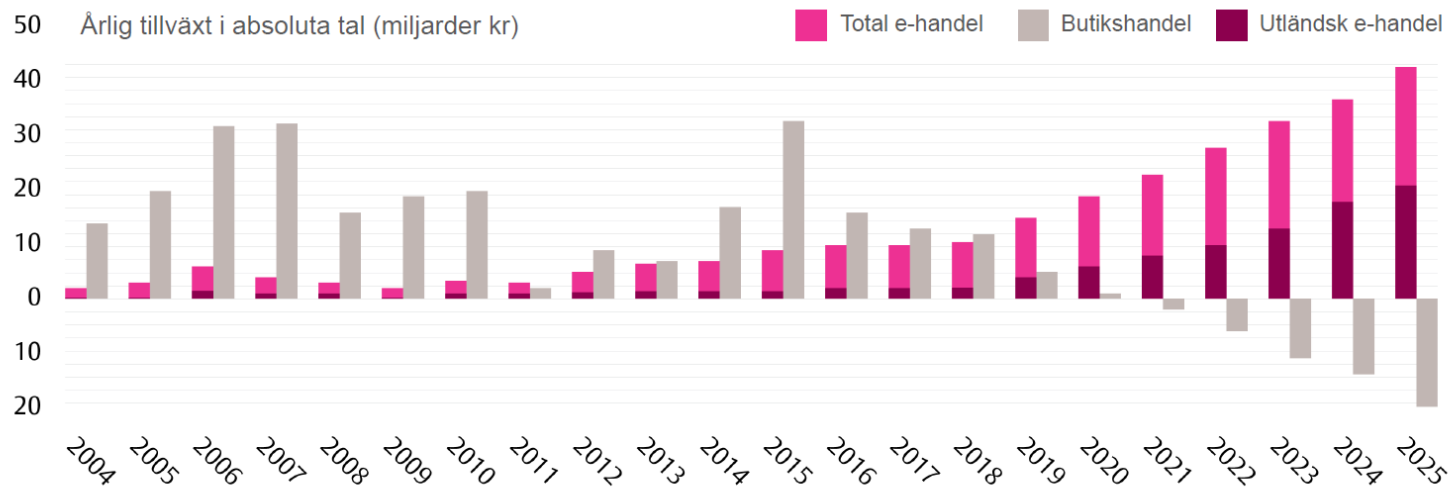


HUI
RESEARCH

Källa: E-barometern och Detaljhandelsindex

Peak butik år 2021

Estimerad tillväxt för butikshandel
respektive e-handel i miljarder kronor



KOMMERSIELL NYPRODUKTION INOM CITY



Ullevi Tennis City Camp, Göteborg
Kommersiellt ca 14 500 BTA
Bostäder ca 3 500 BTA (=ca 50 lgh)

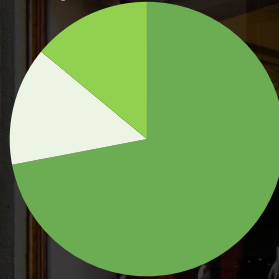


Götaleden, Göteborg
Kommersiellt ca 14 000 BTA
Bostäder ca 12 000 BTA (=ca 170 lgh)

FINANSIERING

Obligationer 14%

Certifikat 14%



Banklån 72%

UNO
DANMARK

Wallenstam

ÅRET SOM GÅTT



INVESTERINGAR

3,0 Mdr

INFLYTTNINGAR

789 Lgh

FÖRSÄLJNINGAR

0,9 Mdr

**Händelser under
2017**

PRODUKTIONSSTARTER

786 Lgh

ERHÅLLNA MARKANVISNINGAR

1 430 Lgh

ANTAL LGH UNDER PRODUKTION

1 953 Lgh

FÖRVALTNINGSRESULTAT

806 Mkr

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, EPRA NAV

76,40 kr

ÖVERSKOTTSGRAD

74%

Nyckeltal

BELÅNINGSGRAD

43%

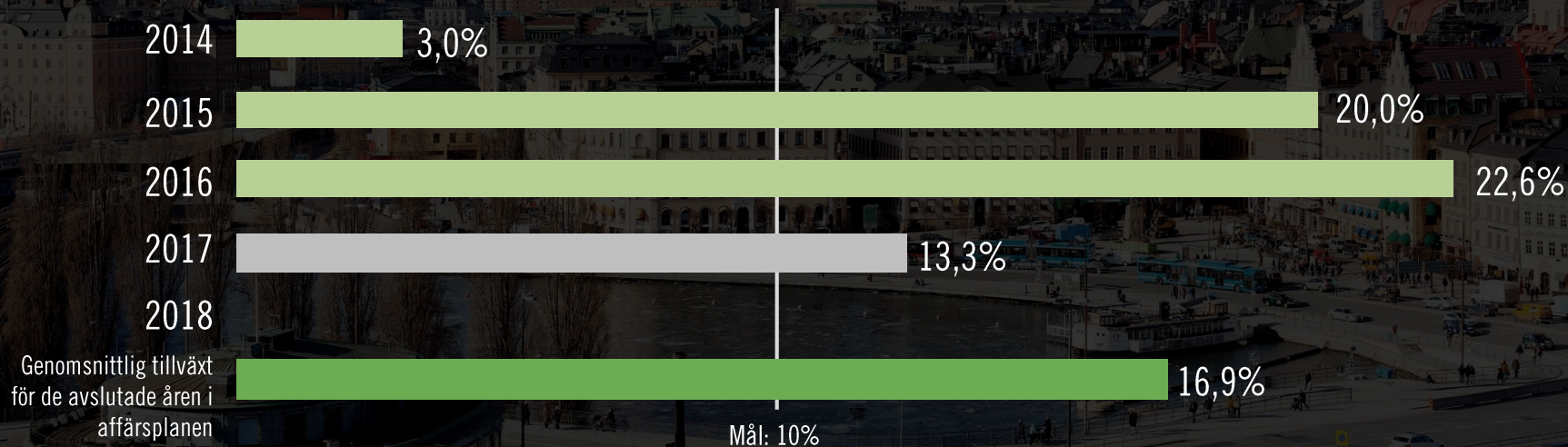
ÖREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

2,6 Mdr

SOLIDITET

44%

MÅL: $\geq 10\%$ SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT I GENOMSNITT PER ÅR



FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER OM 2,47 KR PER AKTIE

Kr/aktie

78,00

76,00

74,00

72,00

70,00

68,00

Förvaltnings-
resultat
fastigheter

2,47 kr

1 jan 2017

31 dec 2017

- > Framgångsrik uthyrningsverksamhet
- > Effektiv förvaltning
- > Kostnadseffektiv nyproduktion i förvaltning

OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING NYPRODUKTION OM 2,25 KR PER AKTIE

Kr/aktie
78,00

76,00

74,00

72,00

70,00

68,00

Orealiserad
värdeförändring
nyproduktion

2,25 kr

Förvaltnings-
resultat
fastigheter

2,47 kr

- > Kostnadseffektiv nyproduktion
- > Framtidens värdeutveckling

1 jan 2017

▶ 31 dec 2017

Wallenstam 

OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING BEF. FASTIGHETER OM 5,59 KR PER AKTIE

Kr/aktie

78,00

76,00

74,00

72,00

70,00

68,00

Orealiserad
värdeförändring
befintliga
fastigheter
5,59 kr

Orealiserad
värdeförändring
nyproduktion
2,25 kr

Förvaltnings-
resultat
fastigheter
2,47 kr

- > Stark fastighetsmarknad
- > Förädling och modernisering av fastigheter
- > Framgångsrik uthyrning och förvaltning

1 jan 2017

31 dec 2017

Wallenstam 

REALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING OM 0,17 KR PER AKTIE

Kr/aktie
78,00

76,00

74,00

72,00

70,00

68,00



Realiserad
värdeförändring
fastigheter
0,17 kr

Orealiserad
värdeförändring
befintliga
fastigheter

5,59 kr

Orealiserad
värdeförändring
nyproduktion
2,25 kr

Förvaltnings-
resultat
fastigheter
2,47 kr

> Framgångsrika
fastighetsaffärer

1 jan 2017

31 dec 2017

Wallenstam

DERIVAT, ETC. OM 0,10 KR PER AKTIE

Kr/aktie
78,00

Orealiserad
värdeförändring
befintliga
fastigheter
5,59 kr

Realiserad
värdeförändring
fastigheter
0,17 kr

Derivat
0,10 kr

76,00

74,00

72,00

Orealiserad
värdeförändring
nyproduktion
2,25 kr

70,00

Förvaltnings-
resultat
fastigheter
2,47 kr

68,00

1 jan 2017

31 dec 2017

> Trygg finansverksamhet

NEDSKRIVNING VINDKRAFT OM -1,53 KR PER AKTIE

Kr/aktie
78,00

76,00

74,00

72,00

70,00

68,00

Orealiserad
värdeförändring
befintliga
fastigheter
5,59 kr

Realiserad
värdeförändring
fastigheter
0,17 kr

Derivat
0,10 kr

Nedskrivning
vindkraft
-1,53 kr

Orealiserad
värdeförändring
nyproduktion
2,25 kr

Förvaltnings-
resultat
fastigheter
2,47 kr

> Osäker elcertifikatmarknad

1 jan 2017

31 dec 2017

Wallenstam

SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT OM 9,05 KR PER AKTIE

Kr/aktie

78,00

76,00

74,00

72,00

70,00

68,00

Orealiserad
värdeförändring
befintliga
fastigheter
5,59 kr

Realiserad
värdeförändring
fastigheter
0,17 kr

Derivat
0,10 kr

Nedskrivning
vindkraft
-1,53 kr

Orealiserad
värdeförändring
nyproduktion
2,25 kr

Förvaltnings-
resultat
fastigheter
2,47 kr

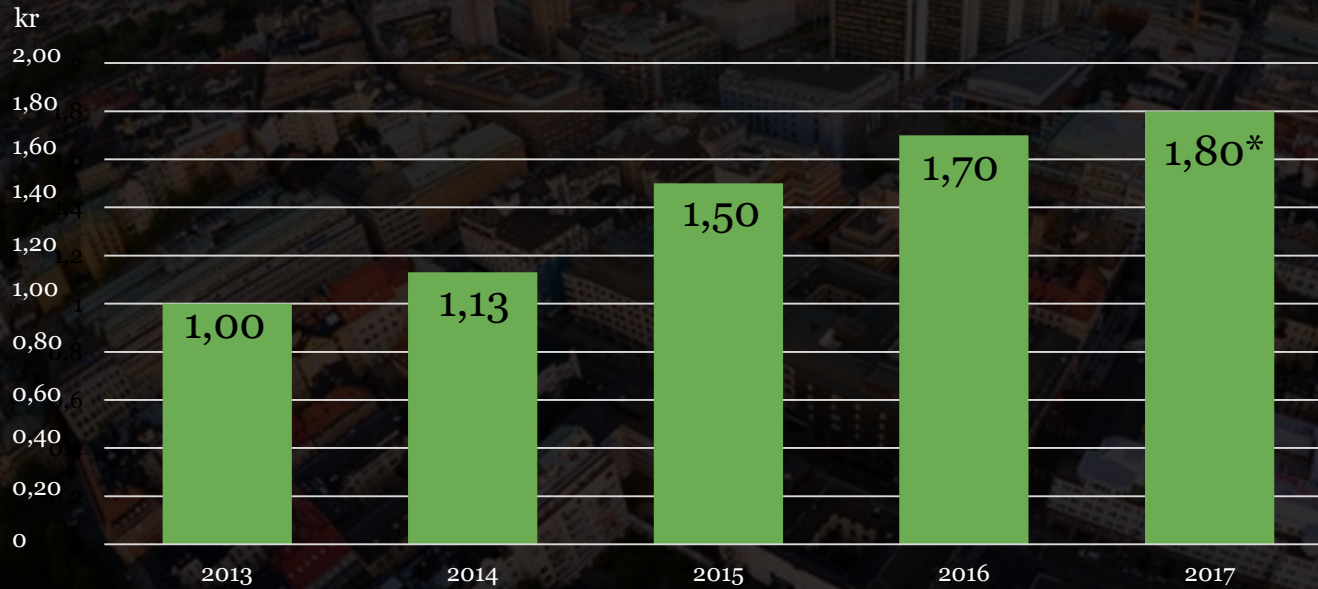
Substansvärde
2017-12-31
9,05 kr

1 jan 2017

31 dec 2017

Wallenstam 

UTDELNINGSFÖRSLAG



* föreslagen utdelning

INVESTERINGAR FASTIGHET

	<u>Mkr</u>
Förvärv	640
Byggnation	2 310
<hr/>	<hr/>
Totalt	2 950



**12 000 lägenheter i
PROJEKTPORTFÖLJEN**

Wallenstam

PROJEKT STOCKHOLM

PÅGÅENDE PROJEKT STOCKHOLM-UPPSALA



TAVERNAN

BARKARBYSTADEN JÄRFÄLLA
205 LGH INFLYTTNING Q2 2017 – Q1 2018



GRÖNSKAN

SOLBERGA

148 LGH INFLYTTNING Q3 2017 – Q1 2018

Wallenstam 



TRÄDGÅRDSPORTEN

TYRESÖ

184 LGH INFLYTTNING Q4 2017 – Q2 2018

Wallenstam 



ORANGERIET

SOLBERGA

170 LGH INFLYTTNING Q1 2018 –

Wallenstam 



UMAMI PARK

ETAPP 1A SUNDBYBERG

147 LGH INFLYTTNING 2019



UMAMI PARK

ETAPP 1B SUNDBYBERG

75 LGH INFLYTTNING
2019

Wallenstar 

ALLÉN

TYRESÖ

221 LGH INFLYTTNING 2019/2020

TERRASSEN ELVA

TYRESÖ BRF

54 LGH INFLYTTNING 2019/2020



Wallenstam

TRE VÄNNER

ROSENDAL UPPSALA

141 LGH INFLYTTNING 2019



Wallenstam 



PRODUKTIONSSTARTER I NÄRTID



UMAMI ETAPP 2

CA 143 LGH

NEW YORK

GÄRDET/STOCKHOLM

CA 50 LGH



Wallenstam



NORRGÅRDSHÖJDEN

CA 128 LGH

SÖRASKOLAN

ÖSTERÅKER

CA 275 LGH

ROSENDAL ETAPP 3

UPPSALA

CA 100 LGH



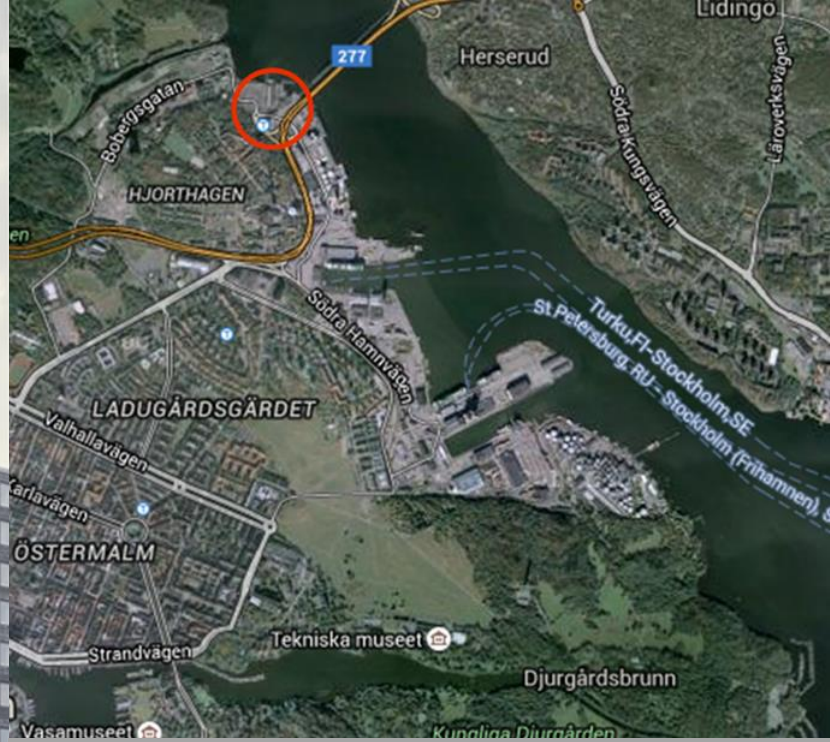
ÄLTA STADSUTVECKLING

CA 1 000 LGH



An aerial, grayscale photograph of a city landscape. In the upper left, a large, modern bridge structure is under construction, extending from the top edge of the frame. Below the bridge, a dense forest of trees covers a significant portion of the middle ground. In the foreground, a road or highway is visible, with some construction equipment and vehicles. The background shows a city skyline with various buildings and a church spire, all under a hazy, overcast sky. The overall tone is professional and forward-looking.

FRAMTIDEN SER LJUS UT



KOLKAJEN

ROPSTEN

CA 450 LGH



SÖDERSTADEN

CA 700 LGH

Wallenstam 



NORRVIKEN

CA 2 000 LGH

Wallenstam 

EKERÖ CENTRUM

CA 550 LGH



PROJEKT GÖTEBORG

An aerial photograph of Göteborg, Sweden, showing a mix of modern glass skyscrapers and traditional red-roofed buildings. A large white domed stadium is prominent in the center. The foreground is filled with lush green trees. A dark grey banner is superimposed over the middle of the image, containing the text 'PROJEKT GÖTEBORG' in white, serif, all-caps font.

Wallenstam

PÅGÅENDE NYPRODUKTION GÖTEBORG



Projekt	Antal lgh	Beräknad inflyttning
10. Rödklövern 1, Mölndal**	89	Q1 2018
11. Stallbacka Allé, Mölndal	133	Q2 2018
12. Vasagatan 33 (Brf)	30	Q2 2018
13. Utforskaren	36	Q3 2018
14. Ulfsparregatan	115	Q4 2018
15. Pålsjö, Helsingborg**, ***	96	2019
16. Stallbacken Nivå5, Mölndal**	109	2019

608

* Successiv inflyttning påbörjad

** Startat under 2017

*** Visas ej på kartan



FRAMTIDA PROJEKT GÖTEBORG



FRAMTID



Wallenstam 

Wallenstam

