



**Välkommen till
en bättre värld**

Kapitalmarknadspresentation 2016-02-05

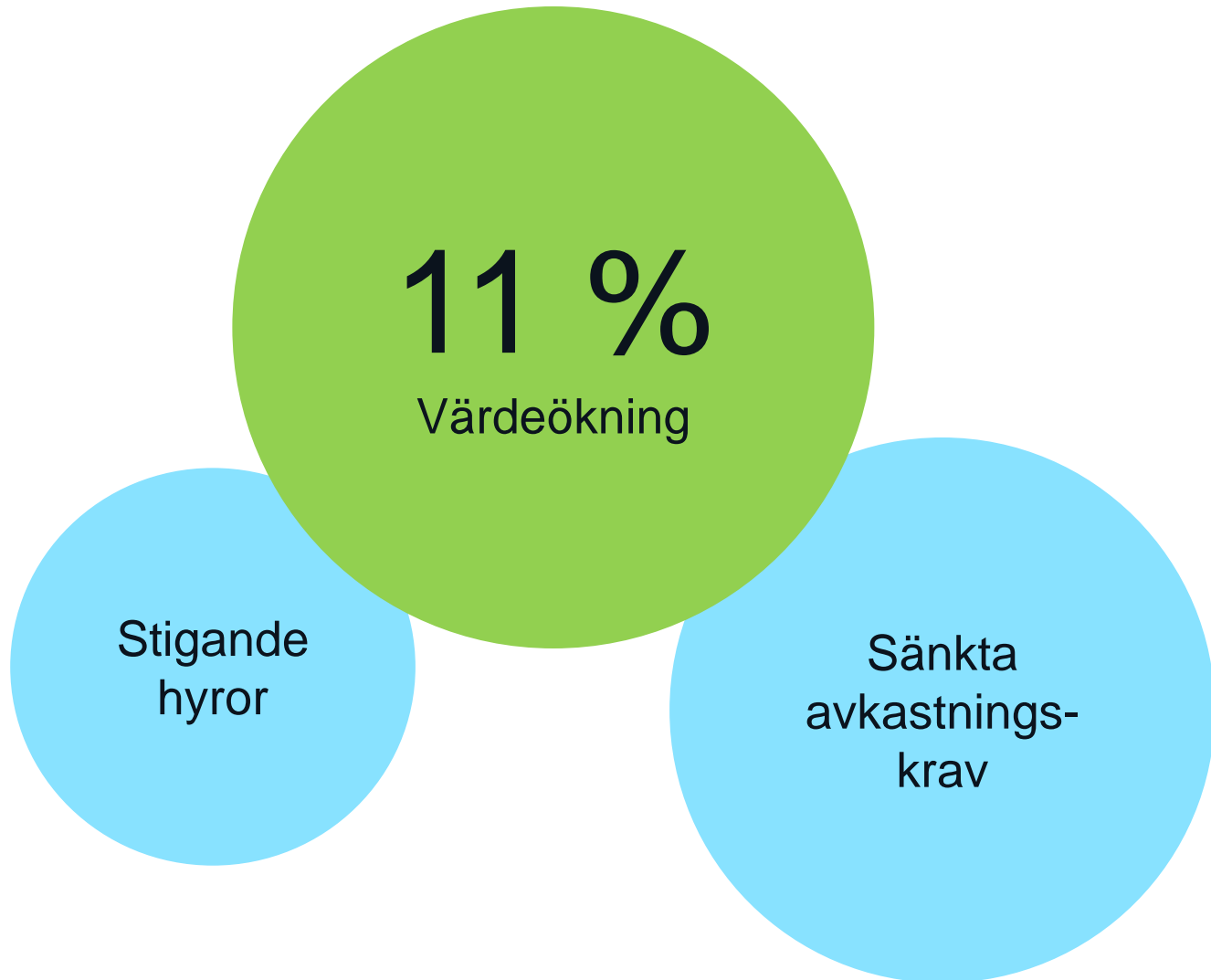
VASAKRONAN

Marknadsvärde per 2015-12-31

104

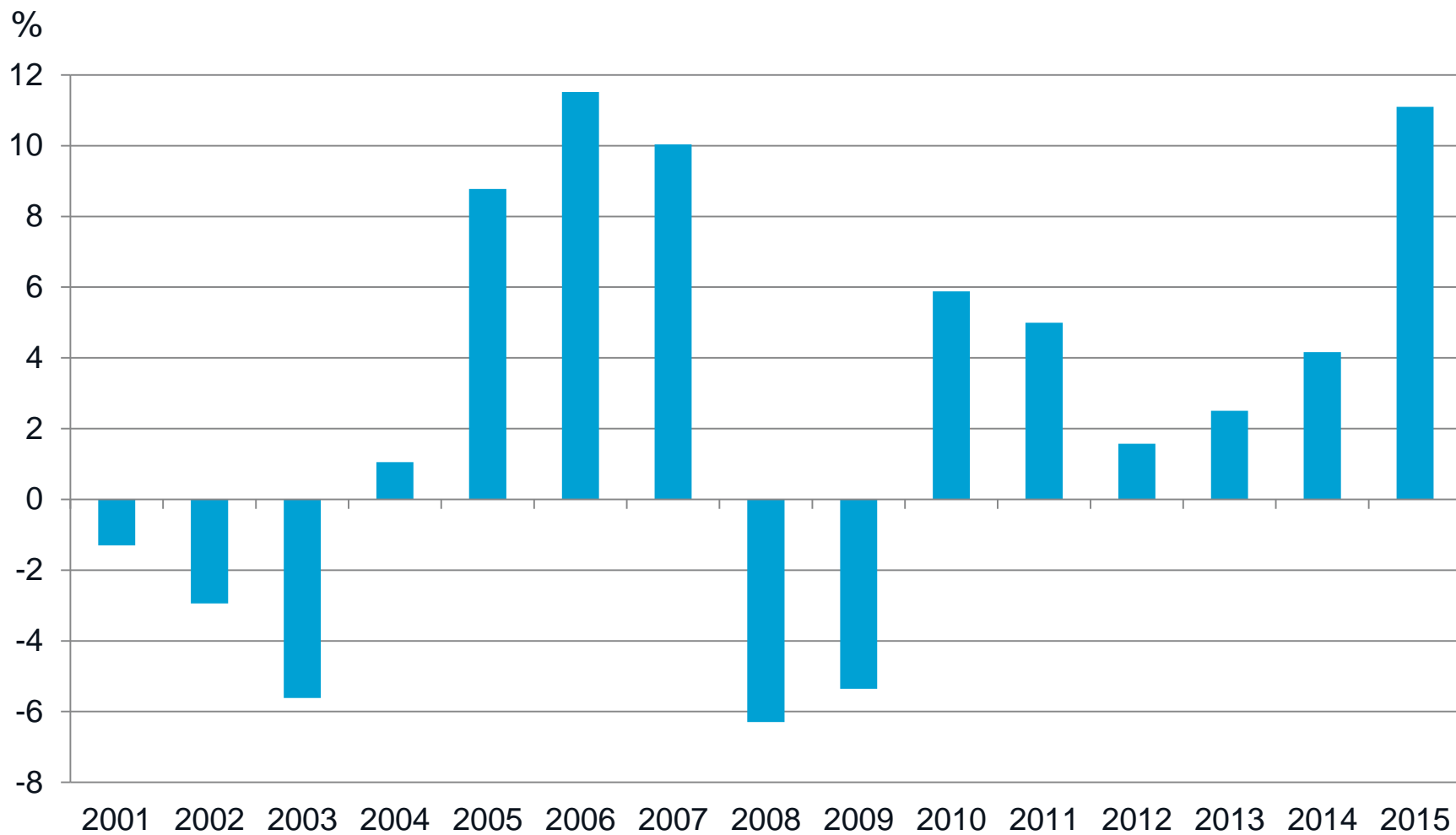
mdkr

Drygt 10 mdkr i värdeuppgång under 2015



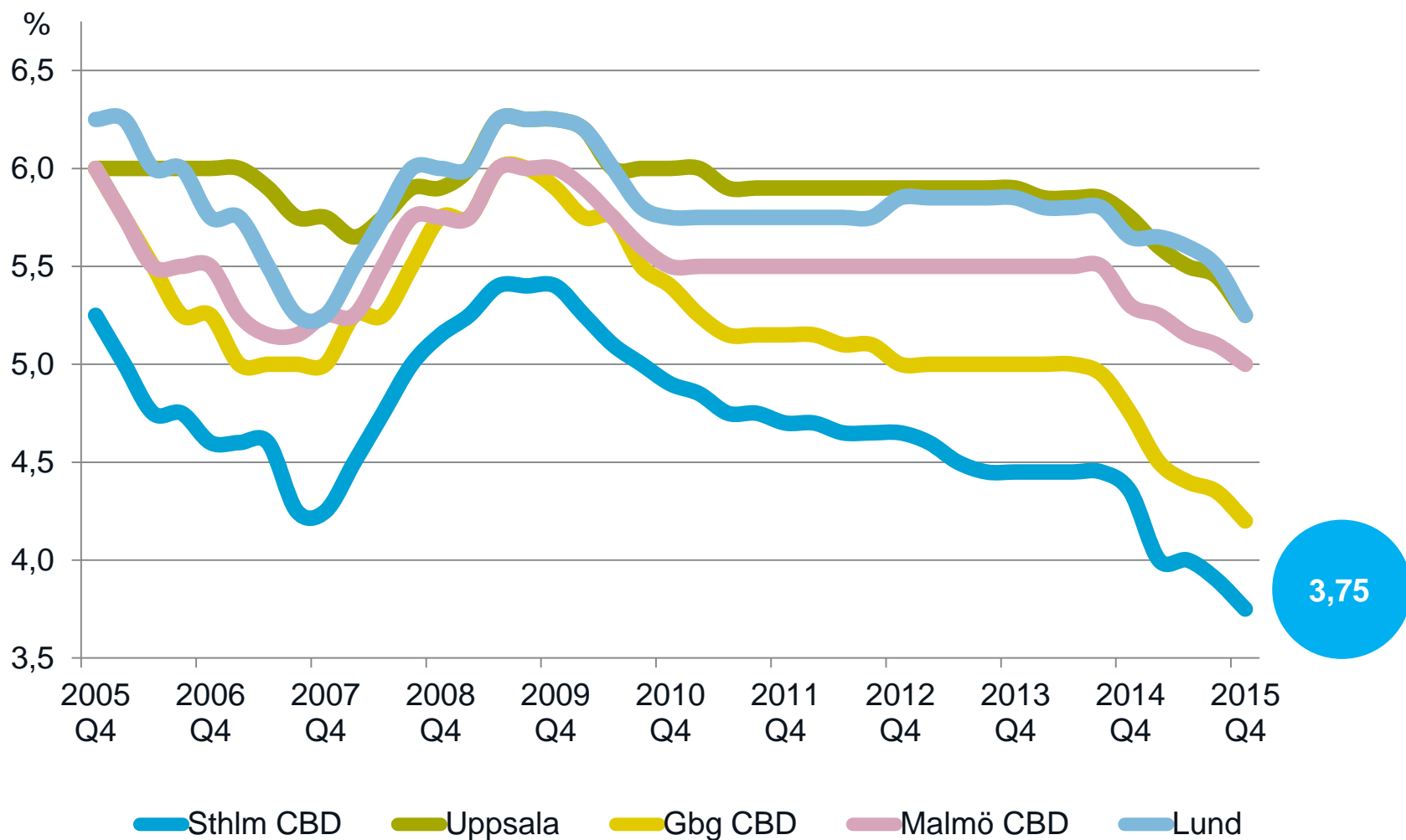
Sjätte året med stigande värden

Värdeförändring i Vasakronans portfölj



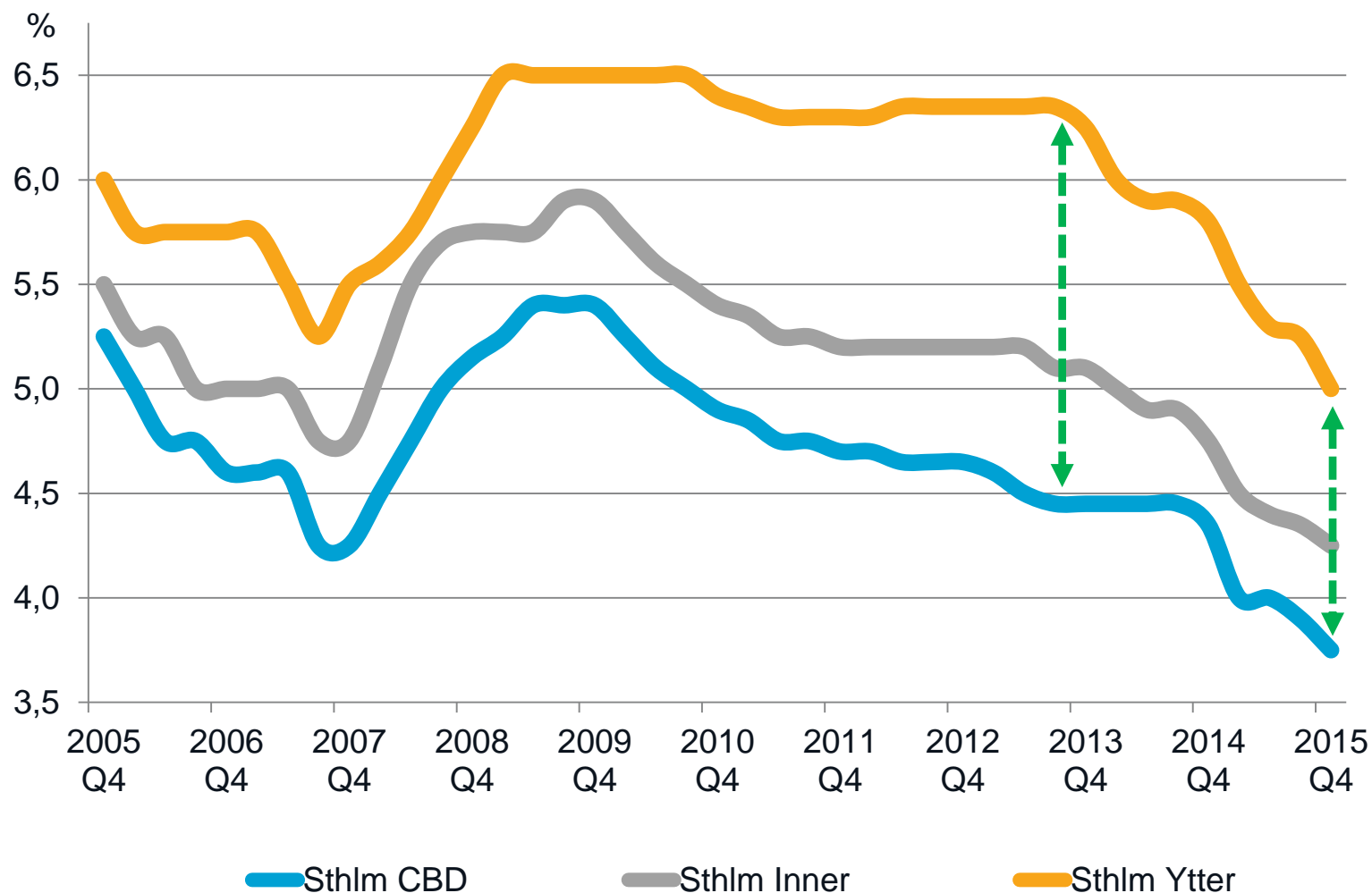
Kraftigt fallande direktavkastningskrav

Under 2007 års nivåer på alla Vasakronans orter



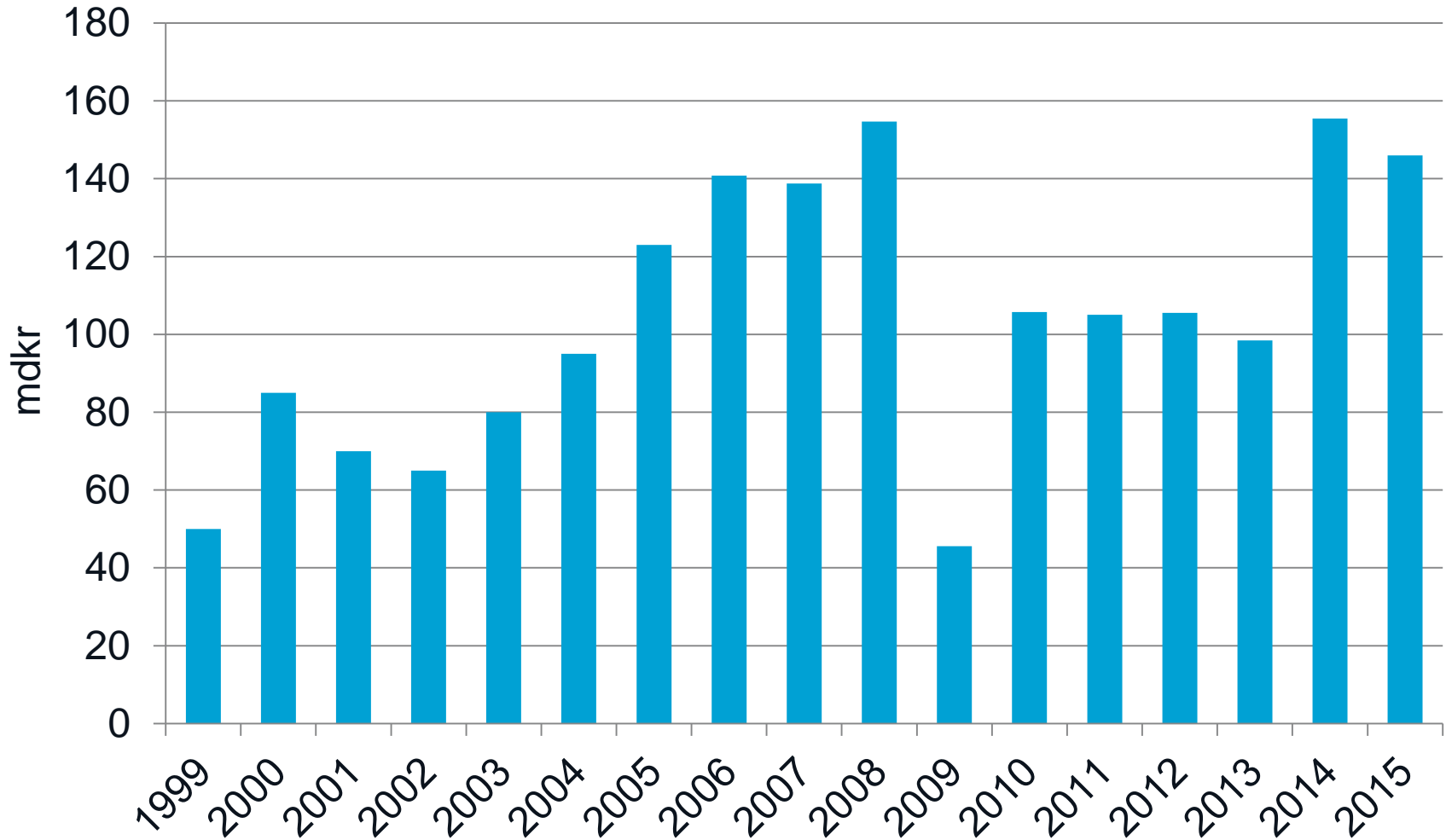
Skillnaden mellan marknader krymper

Direktavkastning för Stockholmsmarknader



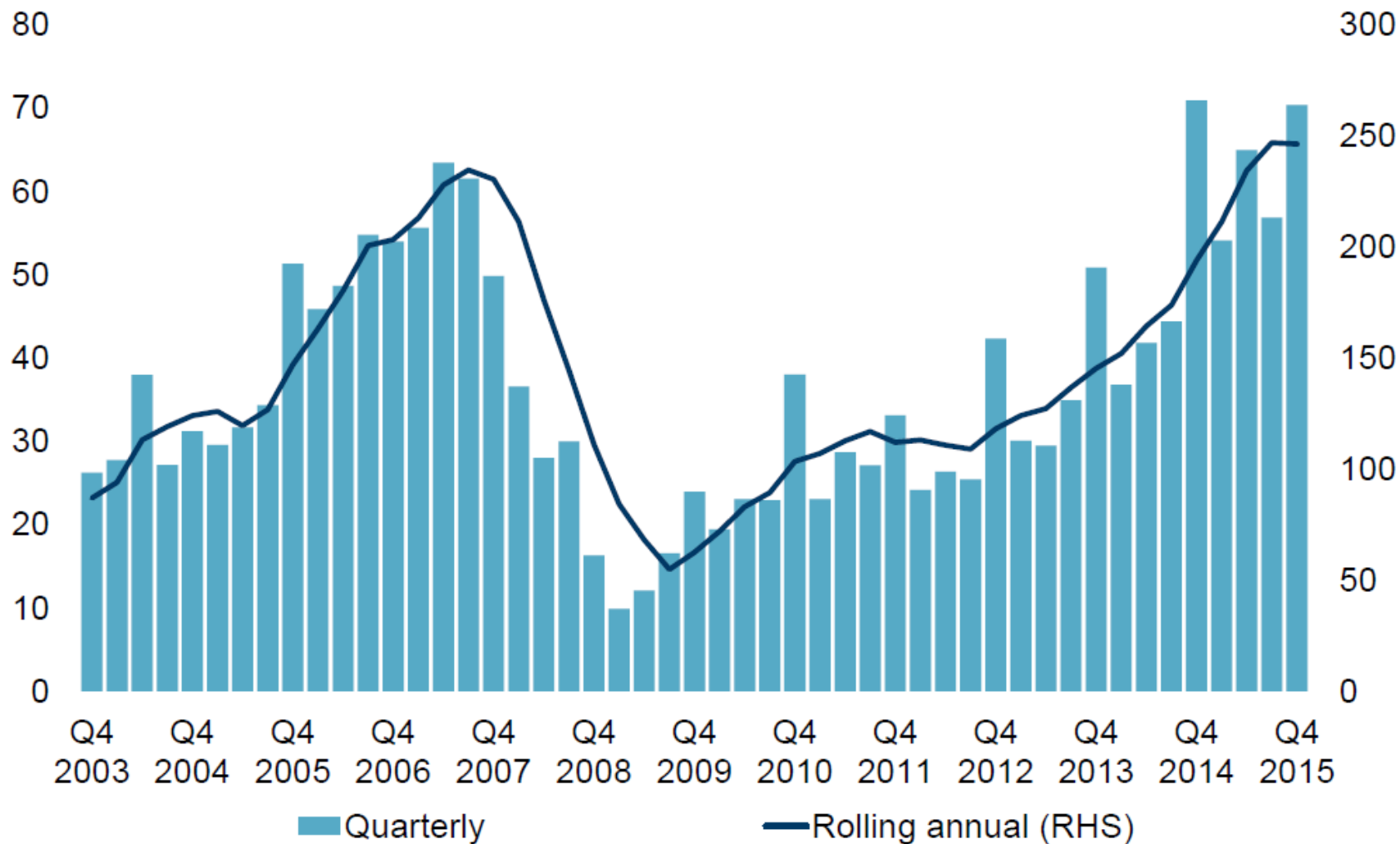
Stor efterfrågan på fastighetsinvesteringar

Transaktionsvolym 1999-2015



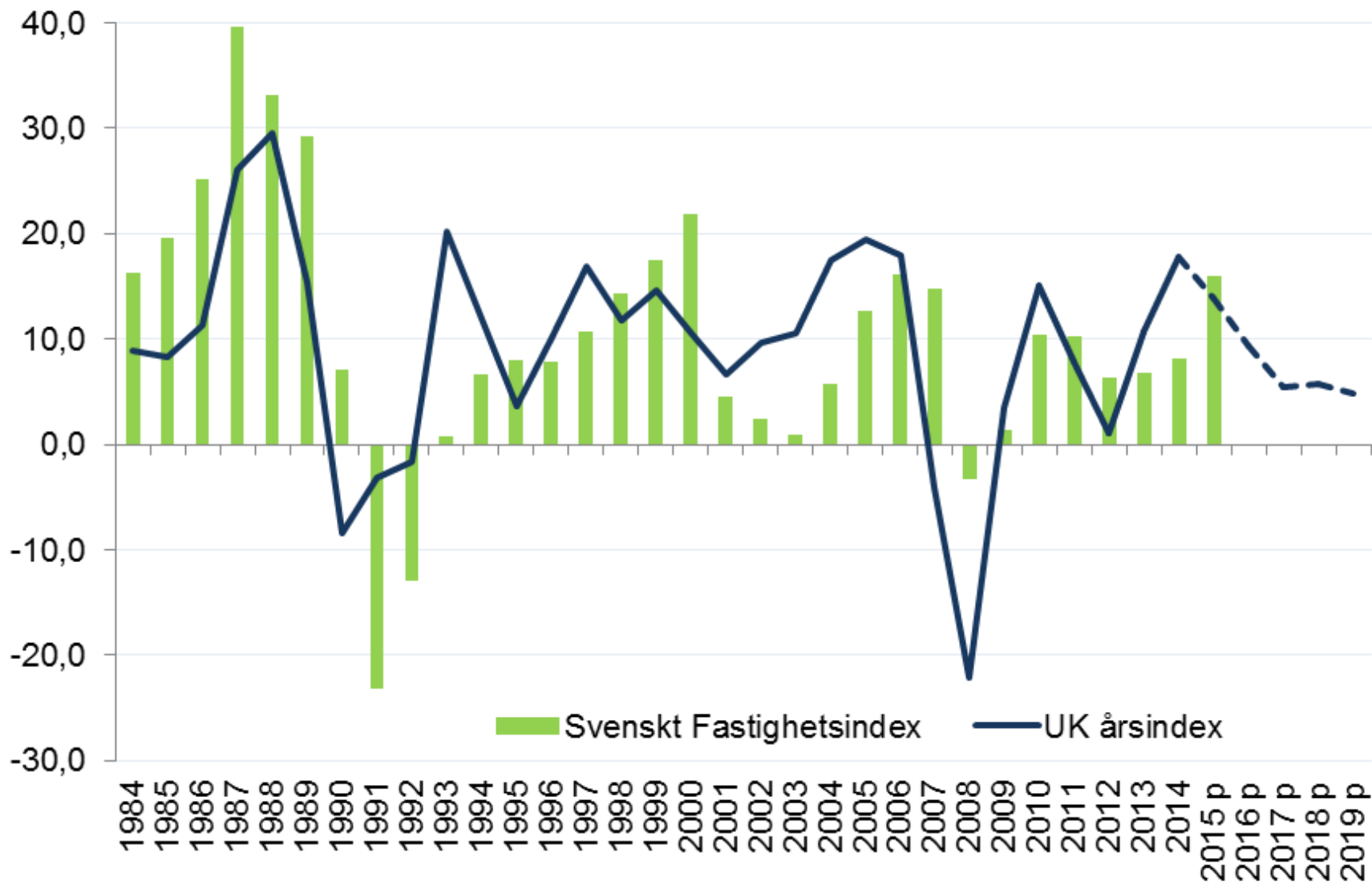
Hög aktivitet på Europas investerarmarknad

Transaktionsvolym, EUR bn



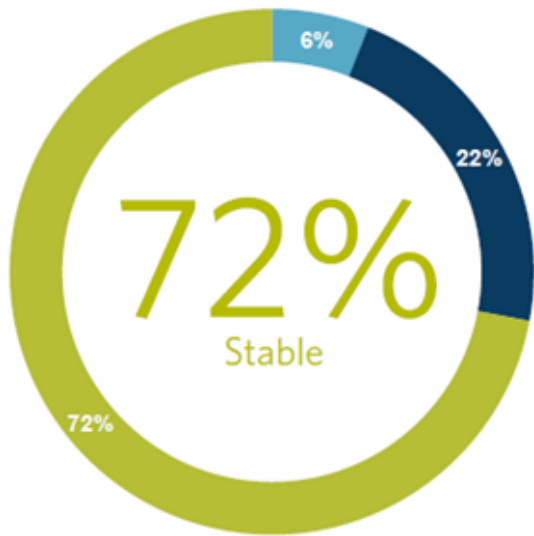
Svenska marknaden 12 månader efter UK

Totalavkastning Sverige och UK



Dämpad optimism framtida utveckling

Majoriteten tror på stabila yilder under kommande kvartal



■ Increase ■ Decline ■ Remain stable



Svårare att få finansiering

Allt fler tror på försämring



■ Improved conditions
■ Worsened conditions
■ Unchanged conditions

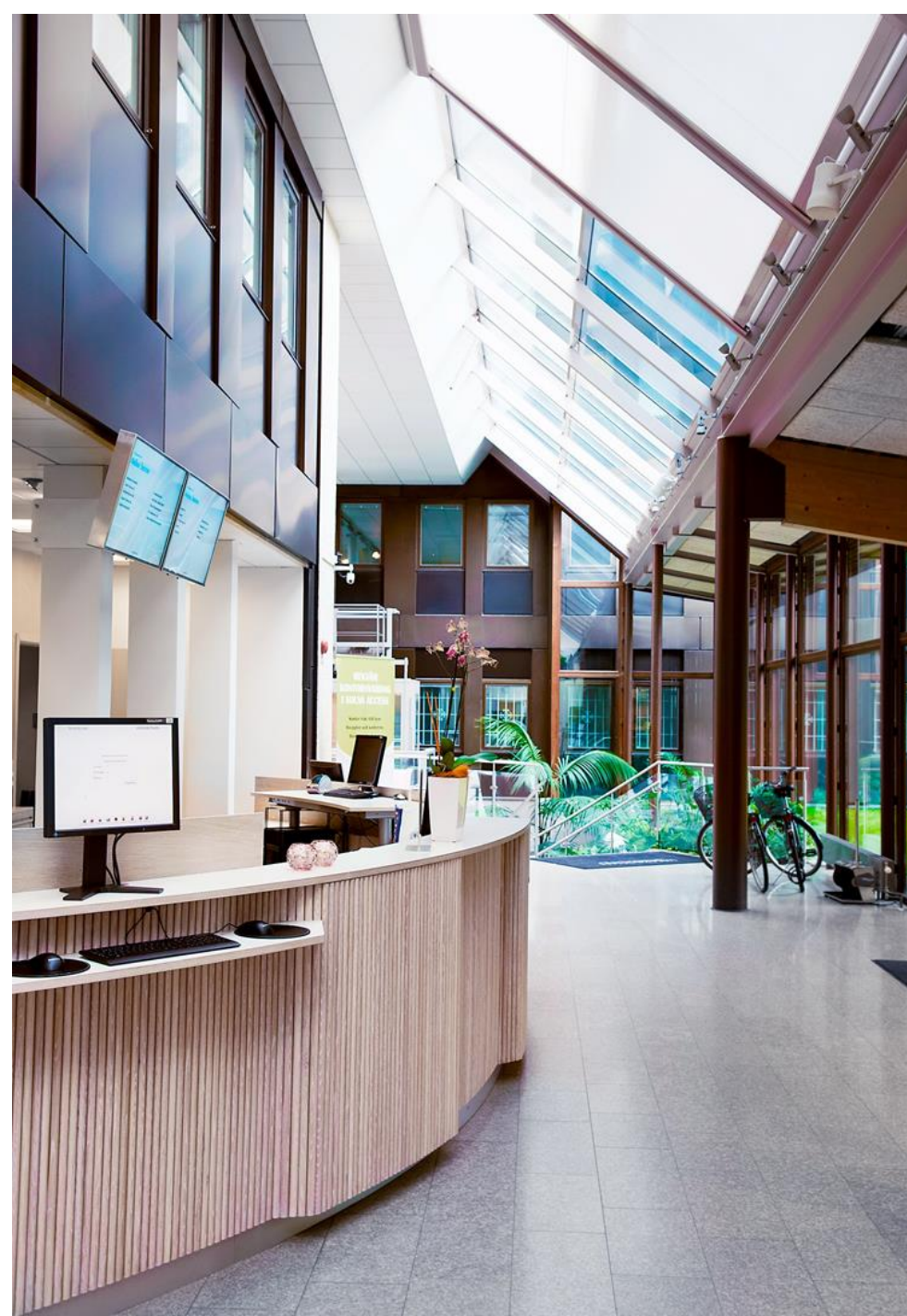
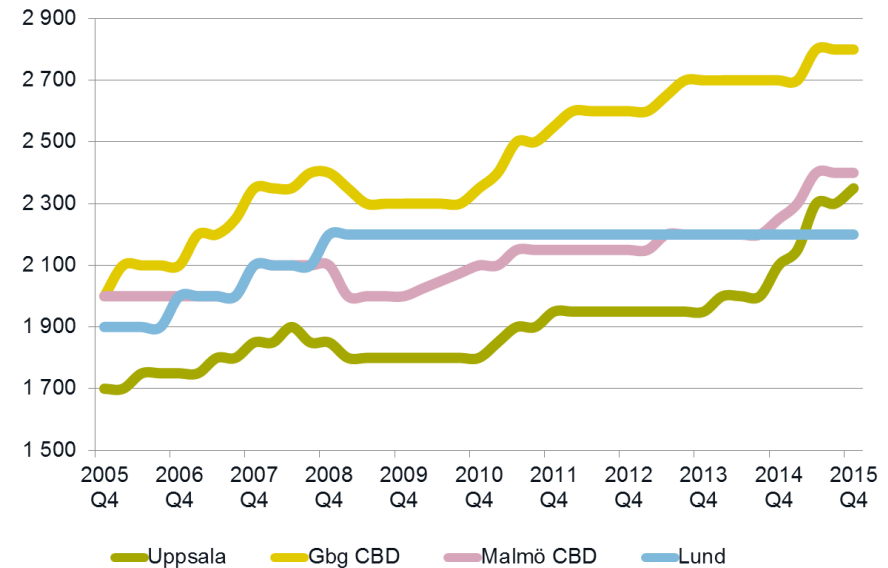
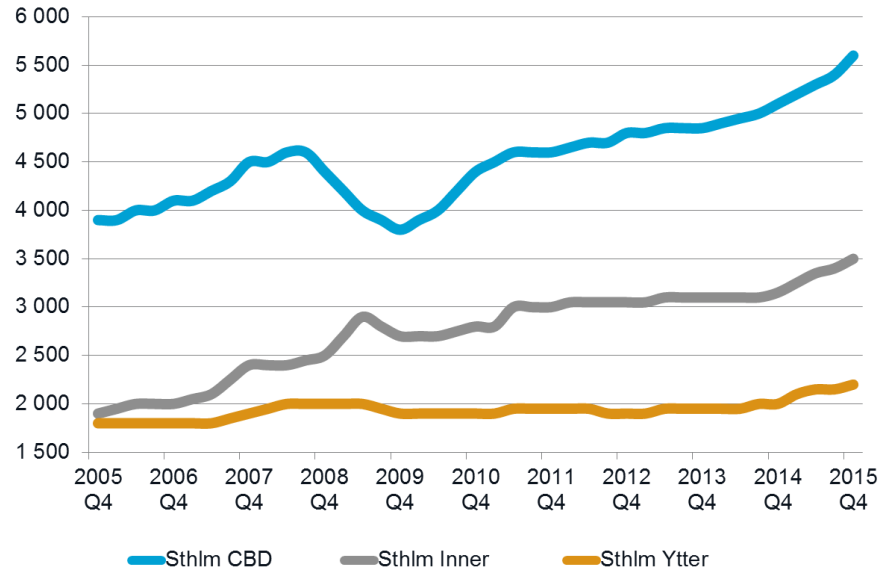


A photograph of a modern glass skyscraper at dusk. The building's facade is composed of a grid of windows, many of which are illuminated from within, creating a warm glow against the cool blue tones of the twilight sky. The building is flanked by other modern structures, and several communication towers are visible on the roof of the central building. The overall scene conveys a sense of urban density and modern architecture.

Citykontor

VASAKRONAN

Uppåt för kontorshyror



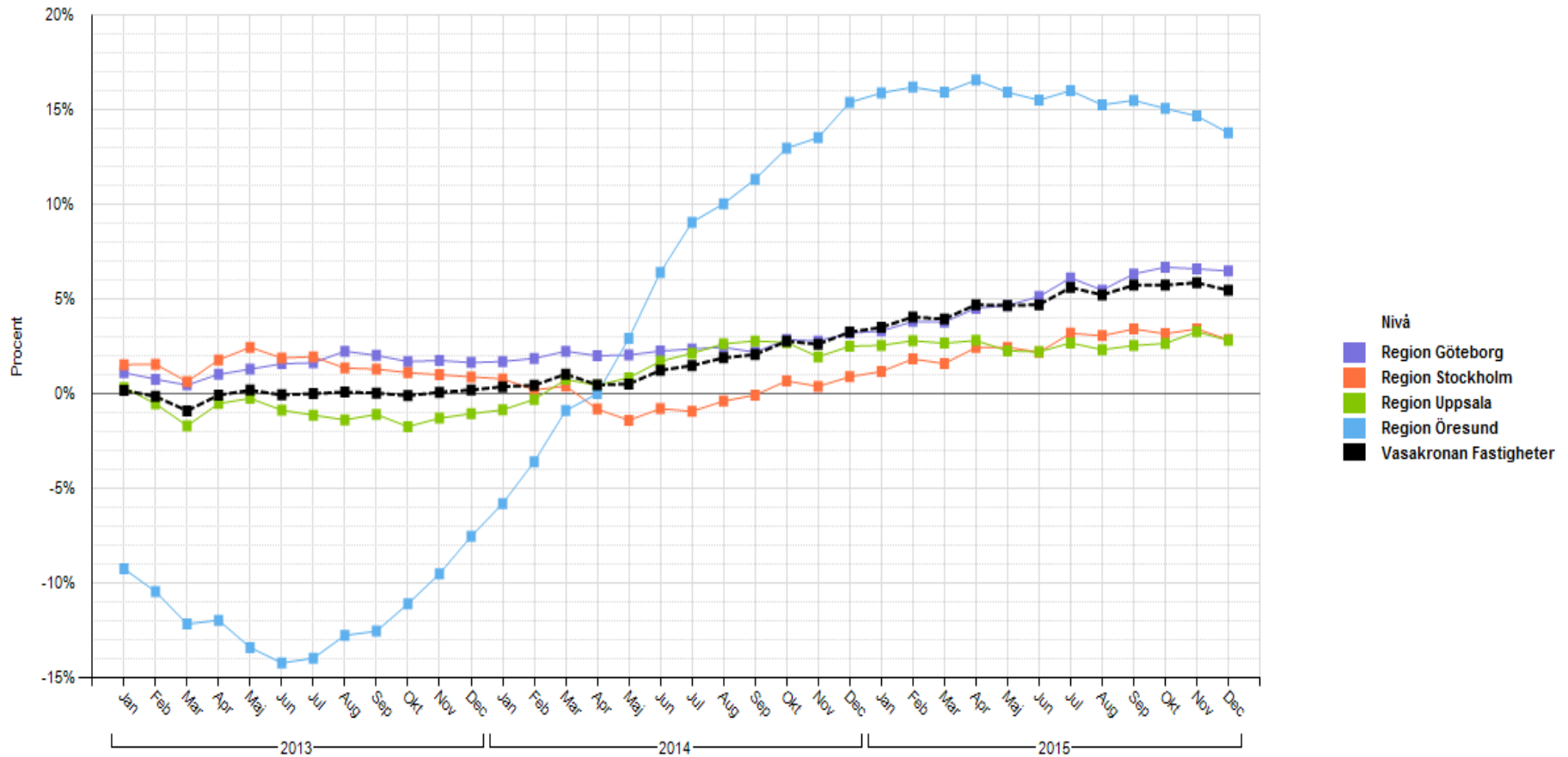
Cityhandel



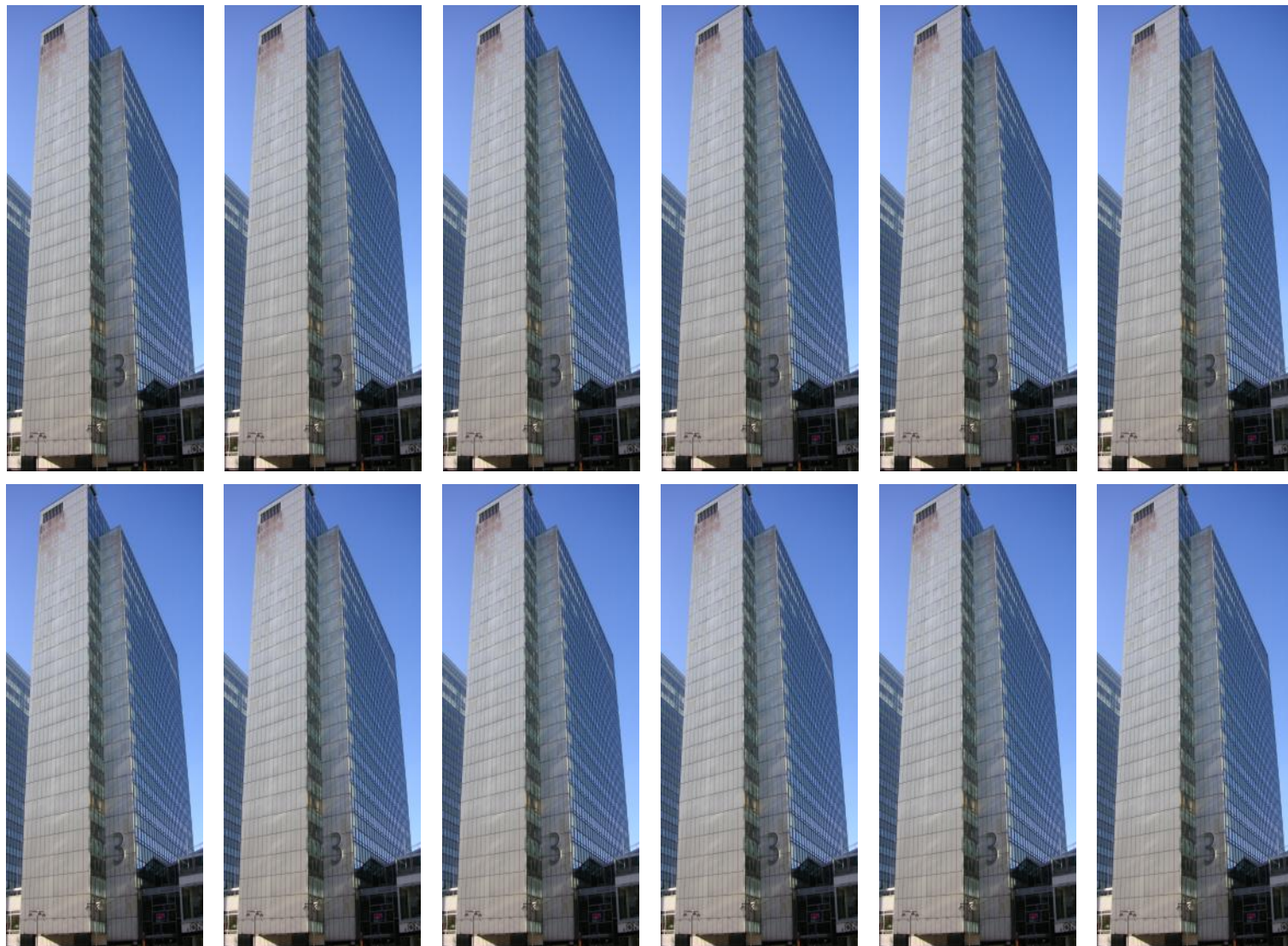


- Stark detaljhandelstillväxt under 2015
- Sällanköp växte med 7 procent och dagligvaror med 4 procent

Cityhandelsindex



616 mkr i nyuthyrning under 2015



Totalt 181 000 kvm

VASAKRONAN



Nattugglan, Södermalm



Klara C, Stockholm City




Modemen hus 8 & 9, Kista



Kompassen, Göteborg

VASAKRONAN

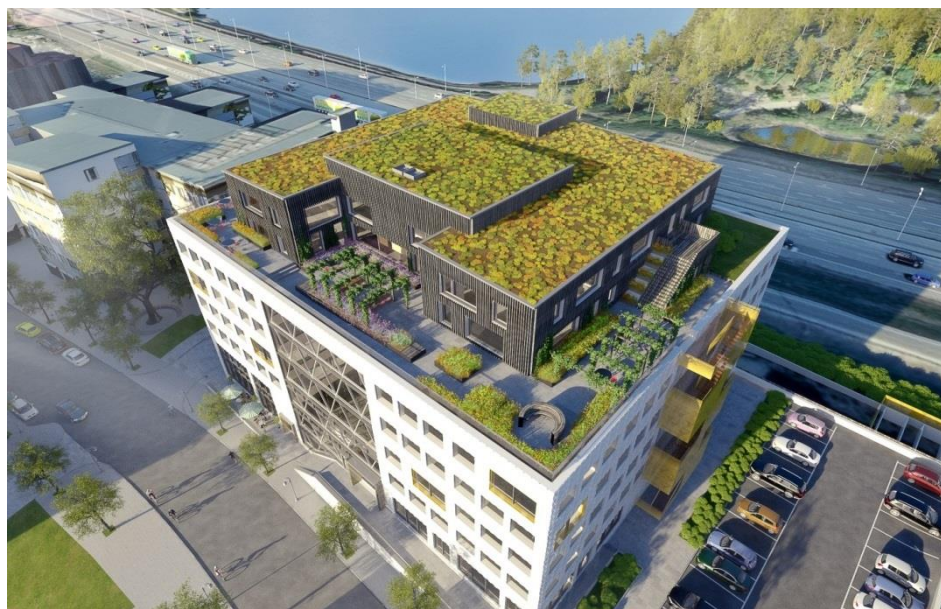


25 %
i snitt

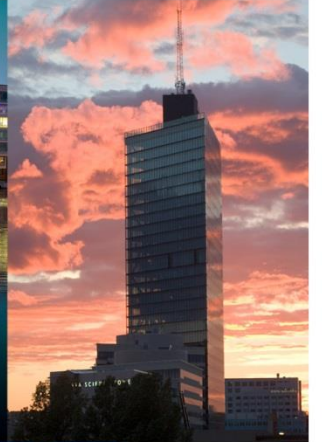
VASAKRONAN



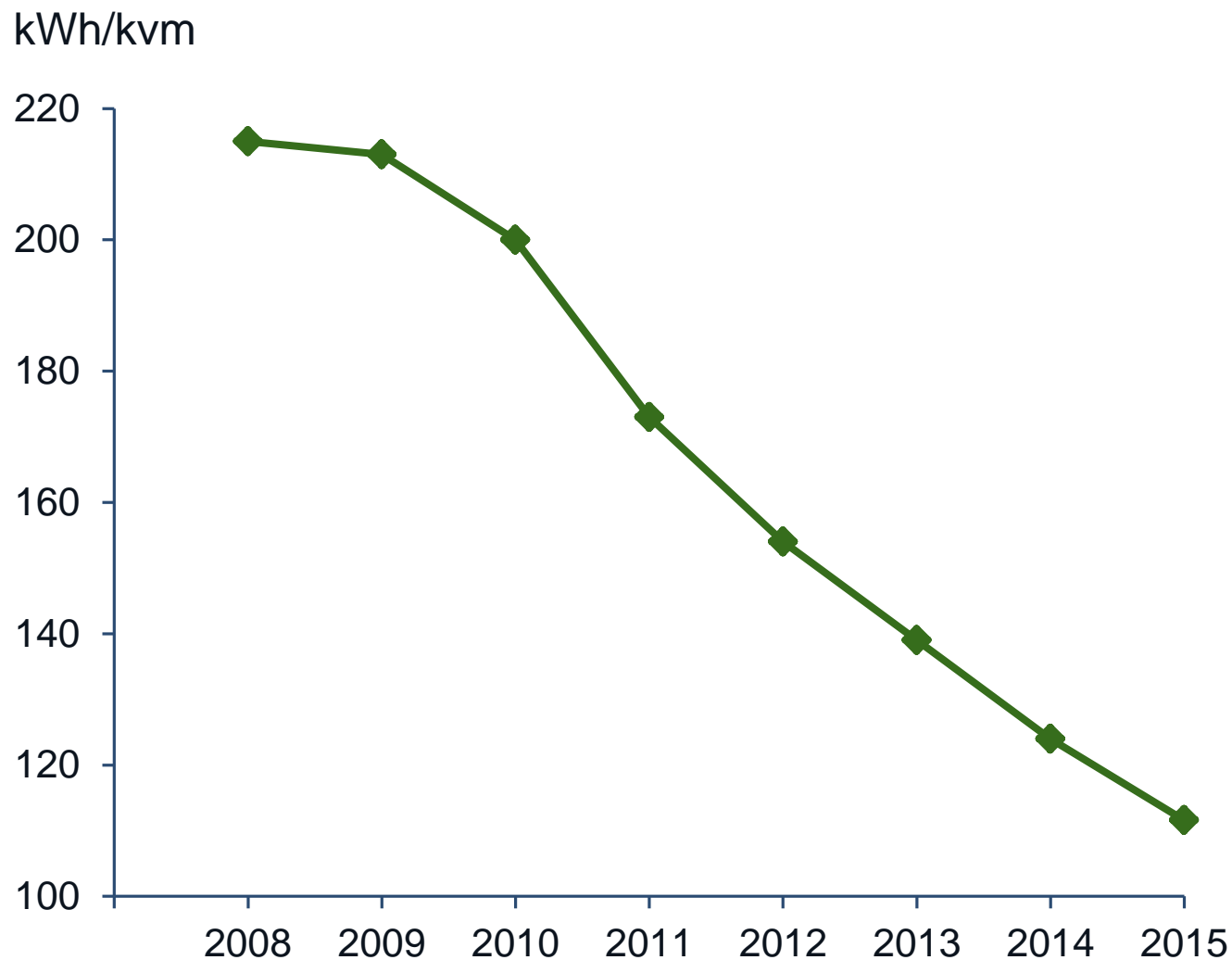
Hubben, Uppsala Science Park



Hilton, Frösunda



Halvering av energianvändningen sen 2008



Miljöcertifiering skapar affärsmöjligheter

Kundsamarbete



Branschutveckling



Finansiering



VASAKRONAN

Sammanfattning

Mycket stark hyresmarknad

6 500
Kr/kvm

Rätt positionerad portfölj

104
mdkr

Kraftig värdeutveckling

11
%

Bokslut

VASAKRONAN

Bästa resultatet någonsin för Vasakronan

11

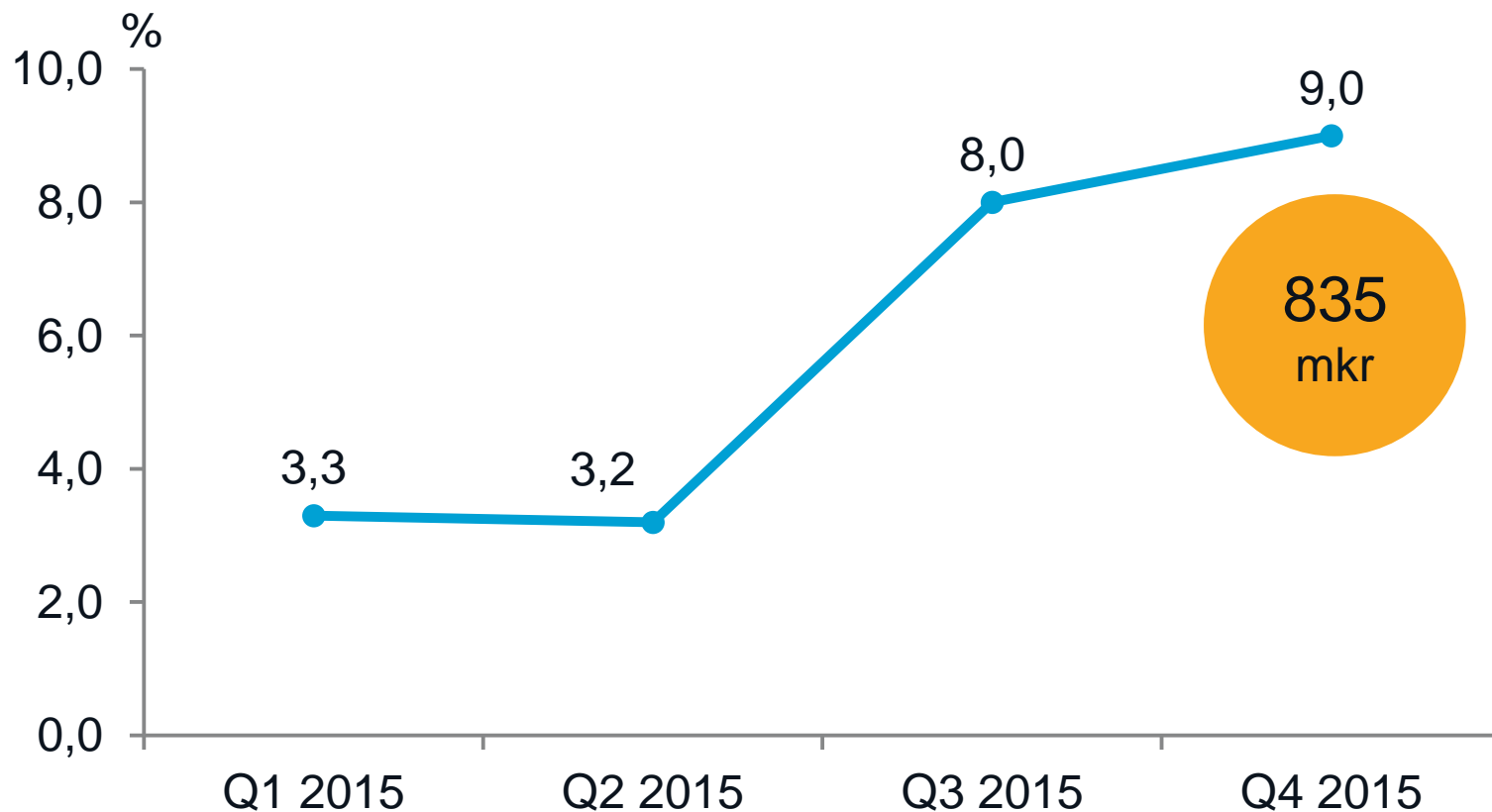
mdkr



Hyresintäkter

Jämförbart bestånd	1,3%	(0,7)
Totalt	1,9%	(-2,2)

Omförhandlingsresultat 5,4 procent i snitt





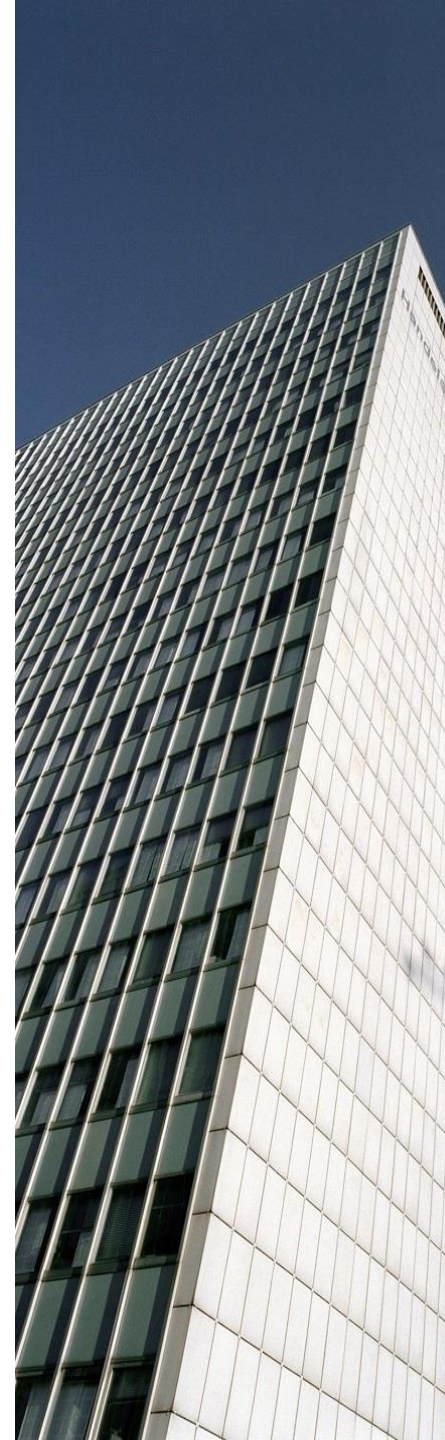
Driftnetto

Jämförbart bestånd	1,3%	(0,3)
Totalt	2,4%	(-2,5)

Förbättrat räntenetto

Mkr	2015	2014
Räntenetto jan-dec	-1 121	-1 256
Genomsnittlig ränta 31 december, %	2,1	2,5
Genomsnittlig ränta jan-dec, %	2,2	2,7

Refinansieringsränta 31 december 2015, 0,9 %

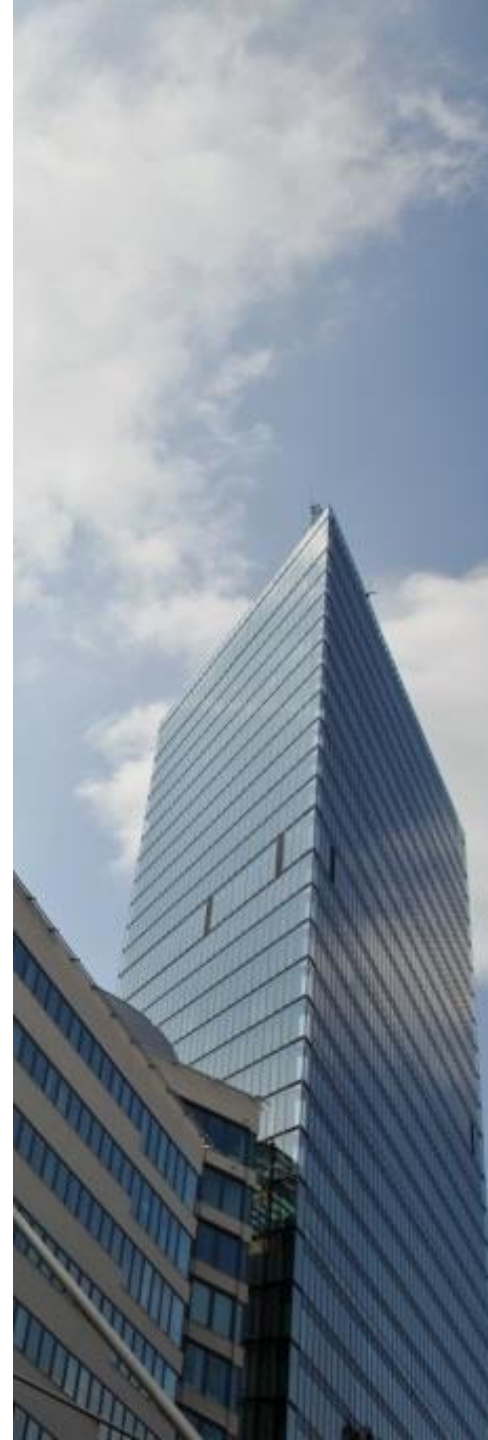


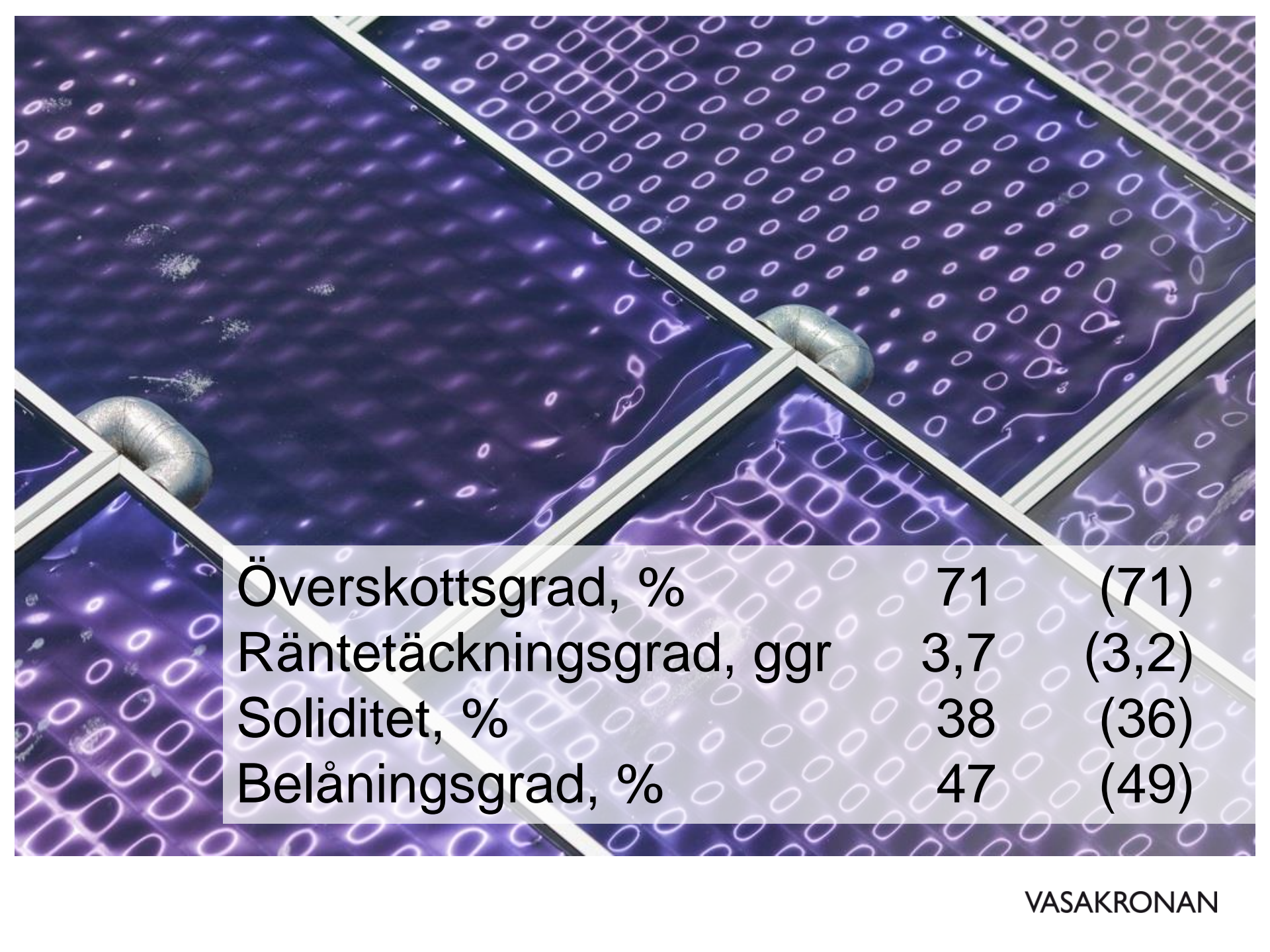
Periodens resultat i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Förändring
Intäkter	6 009	5 899	110
Kostnader	-1 735	-1 727	-8
Driftnetto	4 274	4 172	102
Räntenetto	-1 121	-1 256	135
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 064	2 822	242
Värdeförändring fastigheter	10 212	3 519	6 693
Värdeförändring derivat	598	-2 956	3 554
Periodens resultat efter skatt	10 944	2 722	8 222

Förändring av fastighetsvärdet

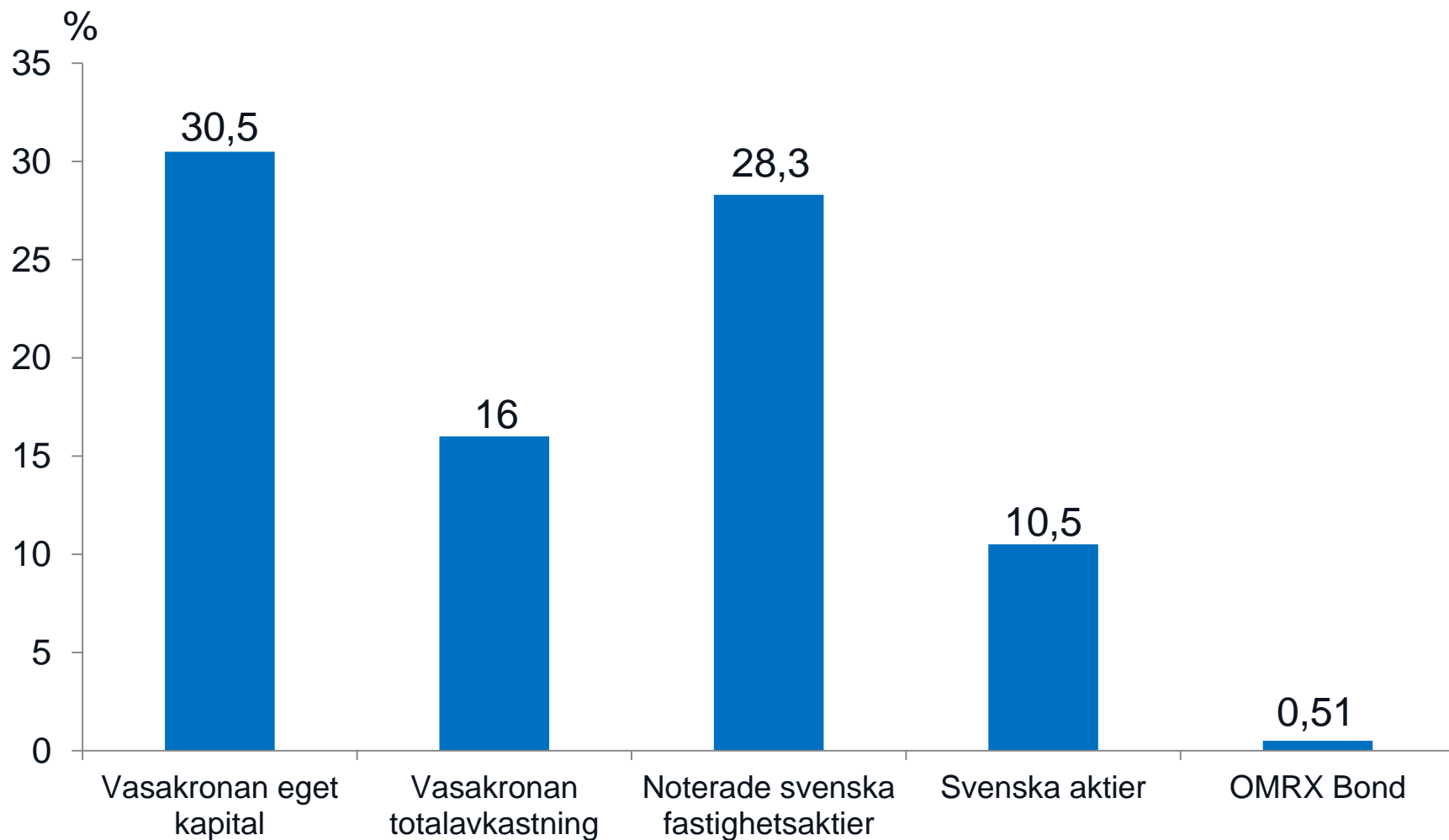
Mkr	2015	2014
Fastighetsvärde 1 januari	91 889	87 145
Investeringar	2 224	2 813
Förvärv	956	4
Försäljningar	-1 387	-1 592
Värdeförändring	10 212	3 519
Fastighetsvärde 31 december	103 894	91 889



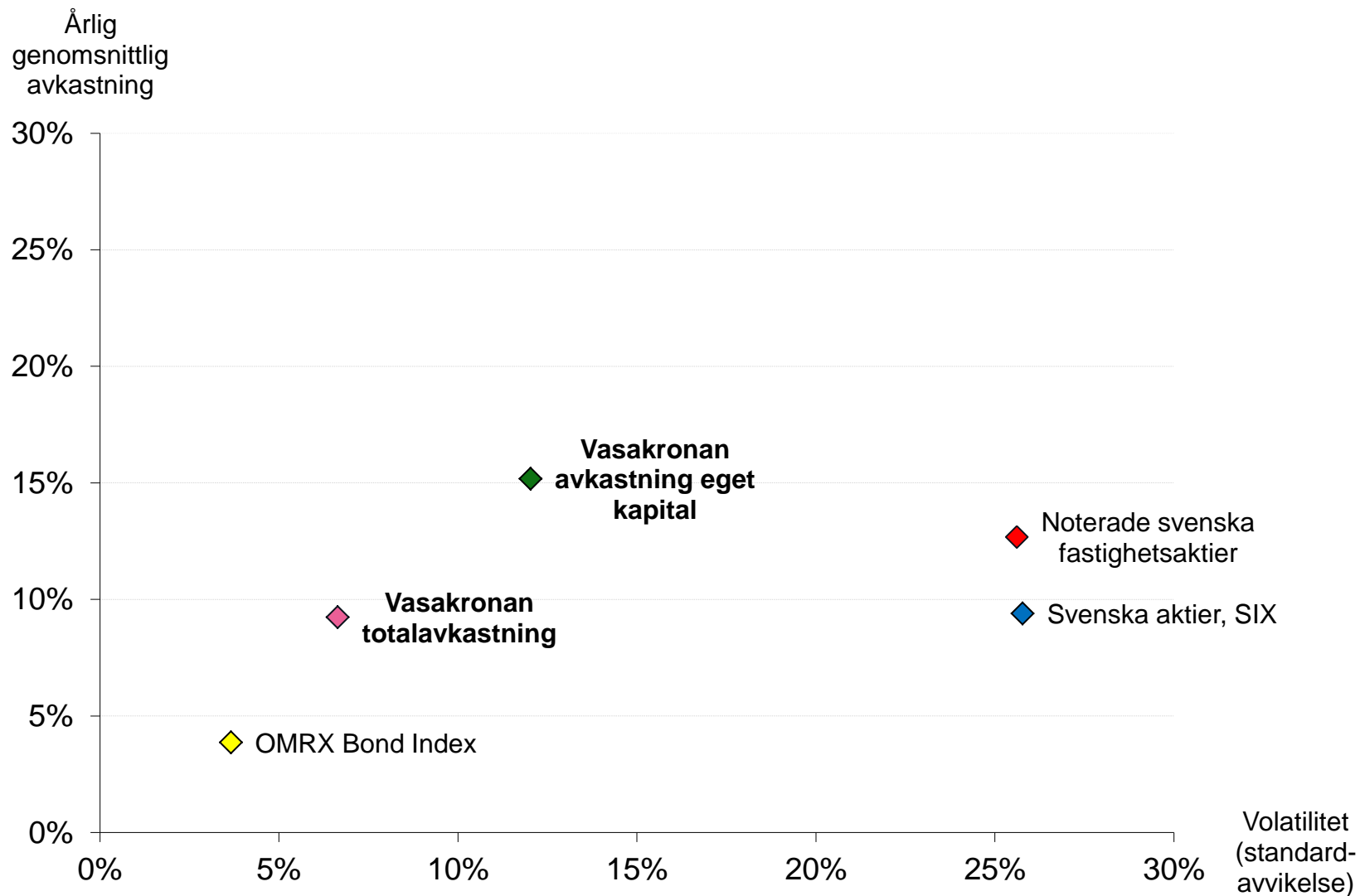


Överskottsgrad, %	71	(71)
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	(3,2)
Soliditet, %	38	(36)
Belåningsgrad, %	47	(49)

Avkastning 2015



Genomsnittlig avkastning 10 år



Ett fantastiskt år

Låga räntekostnader

2,1
%

Mycket god lönsamhet

11
mdkr

Hög avkastning

30,5
%

Finansiering

Låneportfölj

51
mdkr

Diversifierad upplåning

Mkr

60 000

50 000

40 000

30 000

20 000

10 000

0

31 dec-15

31 dec-14

- NOK-obligationer 2% (-)
- Certifikat 21% (16)
- Gröna obligationer 9% (8)
- Realränteobligationer 2% (2)
- Banklån 29% (33)
- Obligationer 37% (41)

Fortsatt stort intresse för gröna investeringar

5,0 mdkr
upparbetade
investeringar

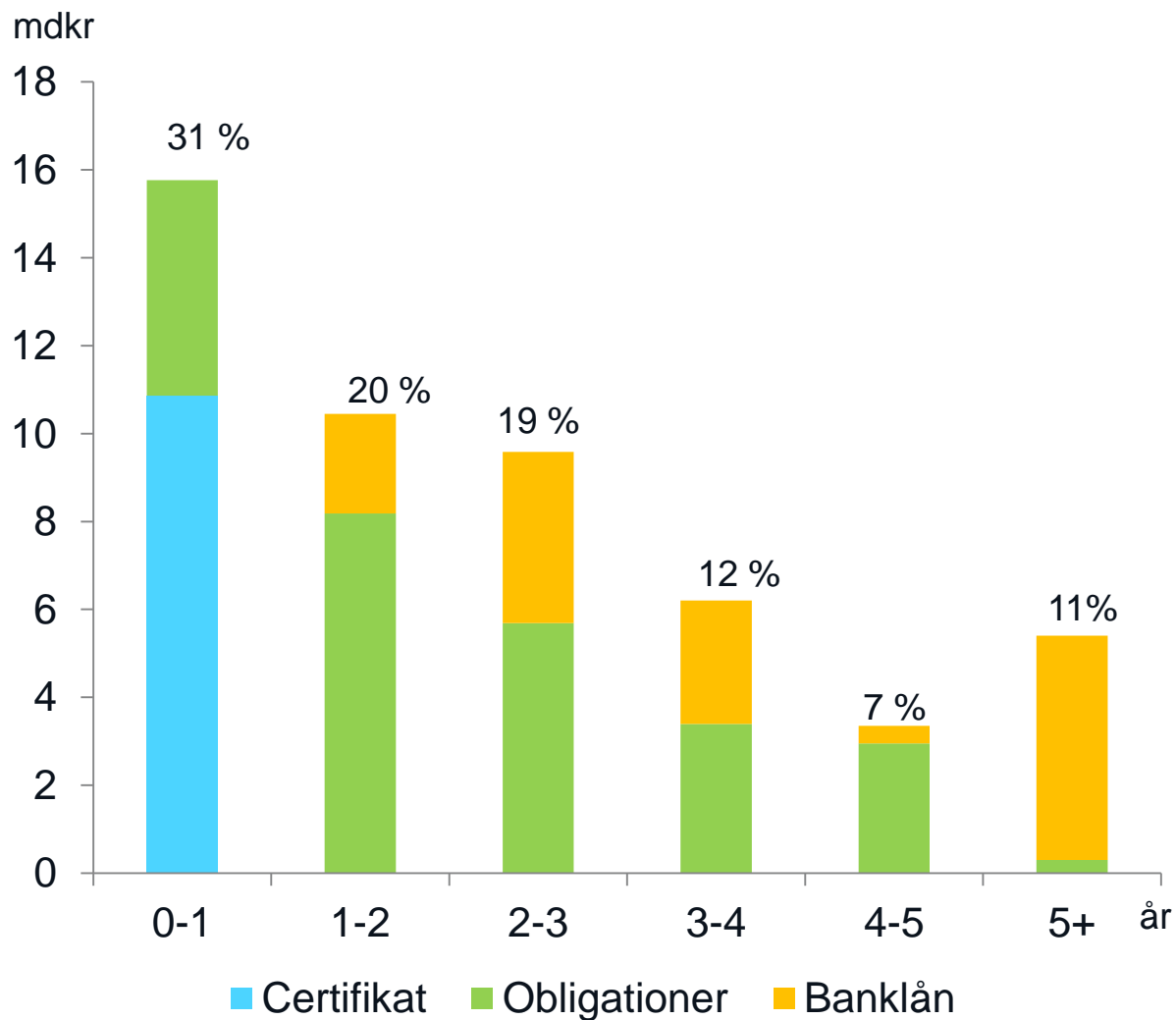
4,7 mdkr
utestående
obligationer

6,0
mdkr
gröna
investeringar

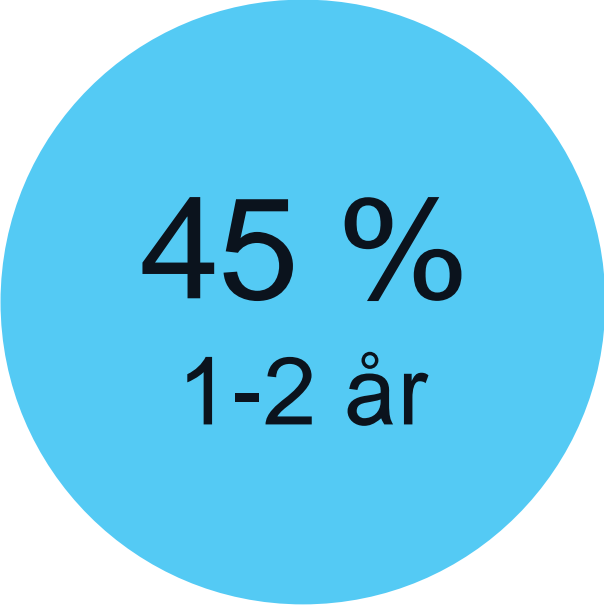
Studiebesök med investerare



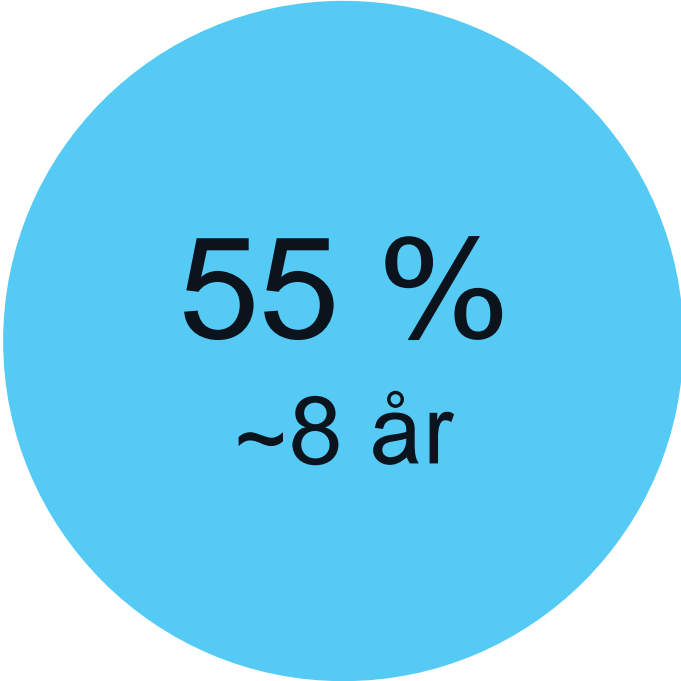
Kapitalbindning 3,3 år



Räntebindning 4,3 år



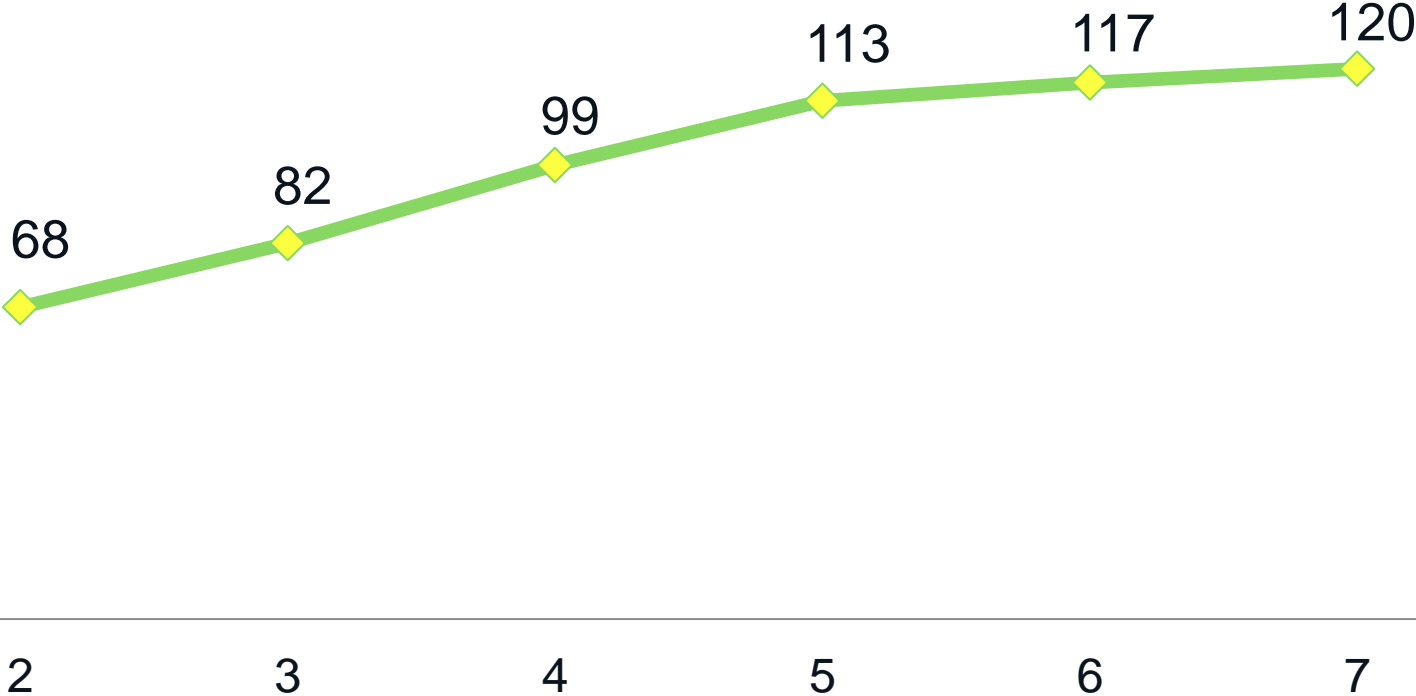
45 %
1-2 år



55 %
~8 år

Vasakronans emissionskurva

Kreditmarginal (b.p)/år



Finansiering 2016



Gröna obligationer



Obligationer/
Bankfinansiering



NOK obligationer



**Välkommen till
en bättre värld**

VASAKRONAN