

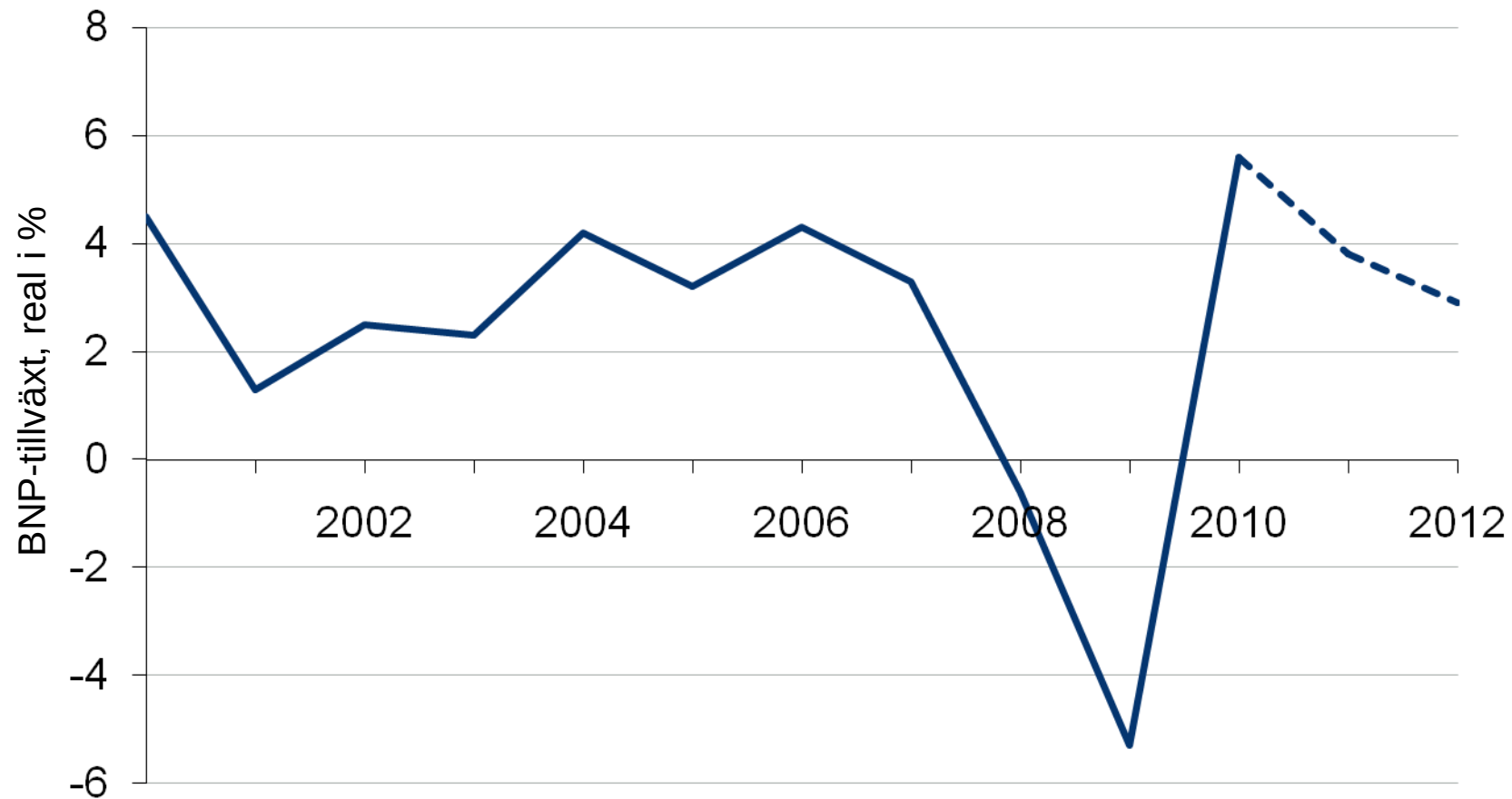
Kapitalmarknadspresentation

VASAKRONAN



BNP-tillväxt

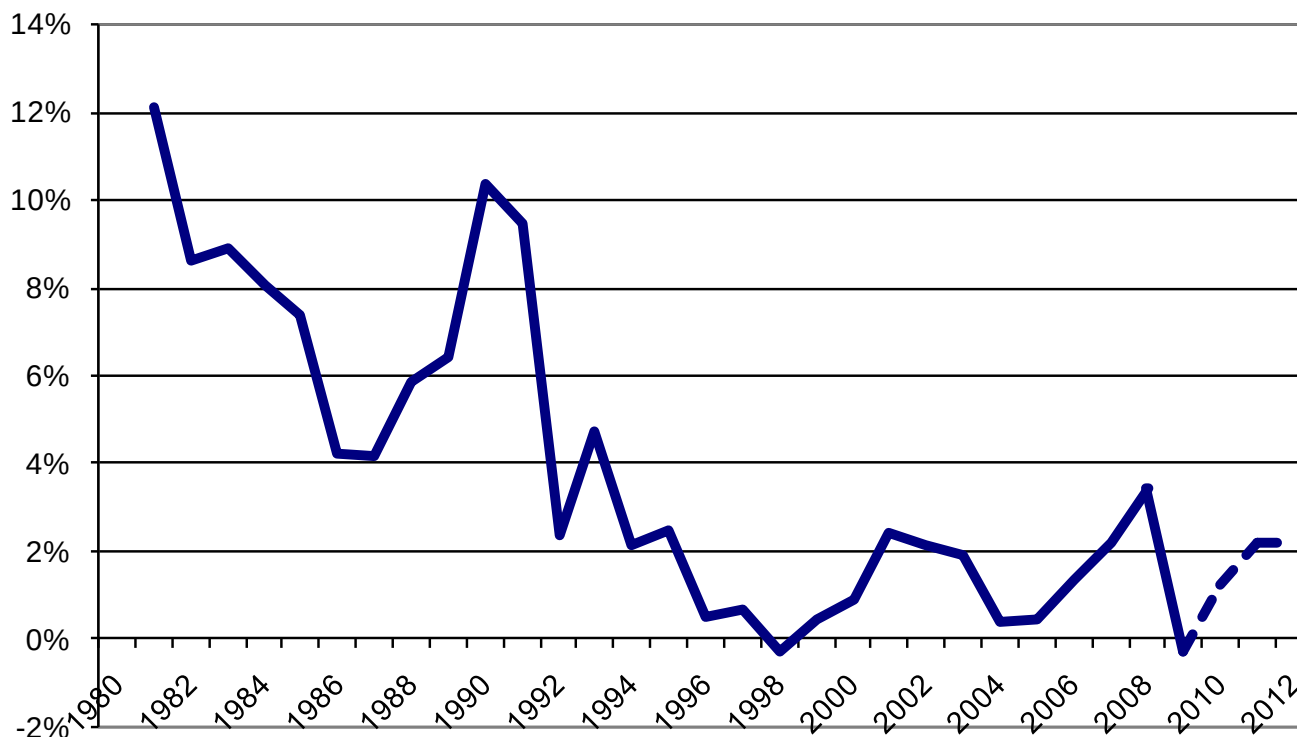
Mycket stark återhämtning i Sverige



Inflation

Högre elpriser och råvarupriser har bidragit till en ökad inflationstakt

GENOMSNIITTLIG ÅRLIG FÖRÄNDRING AV KPI

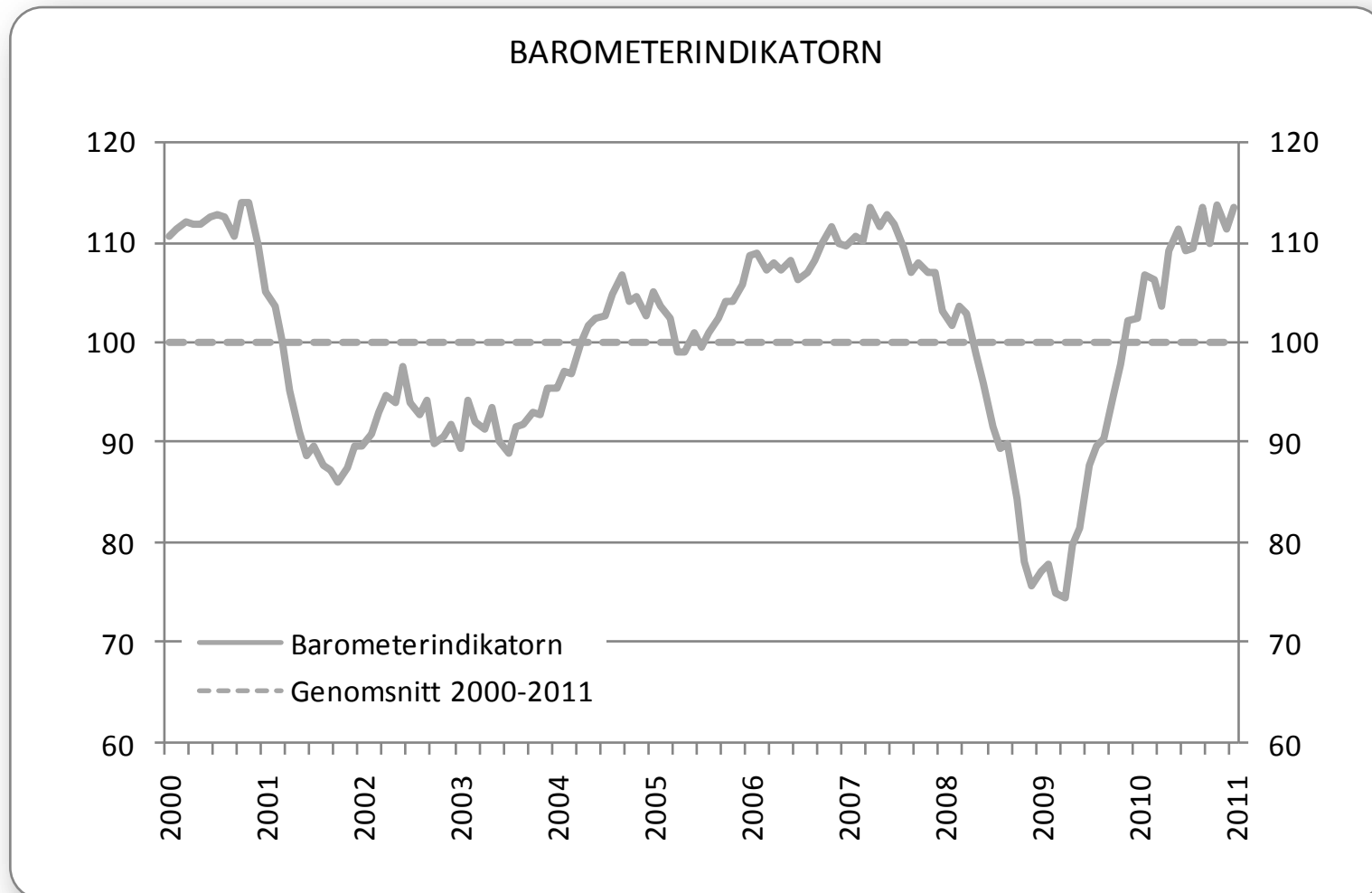


Källa: Riksbanken dec 2010

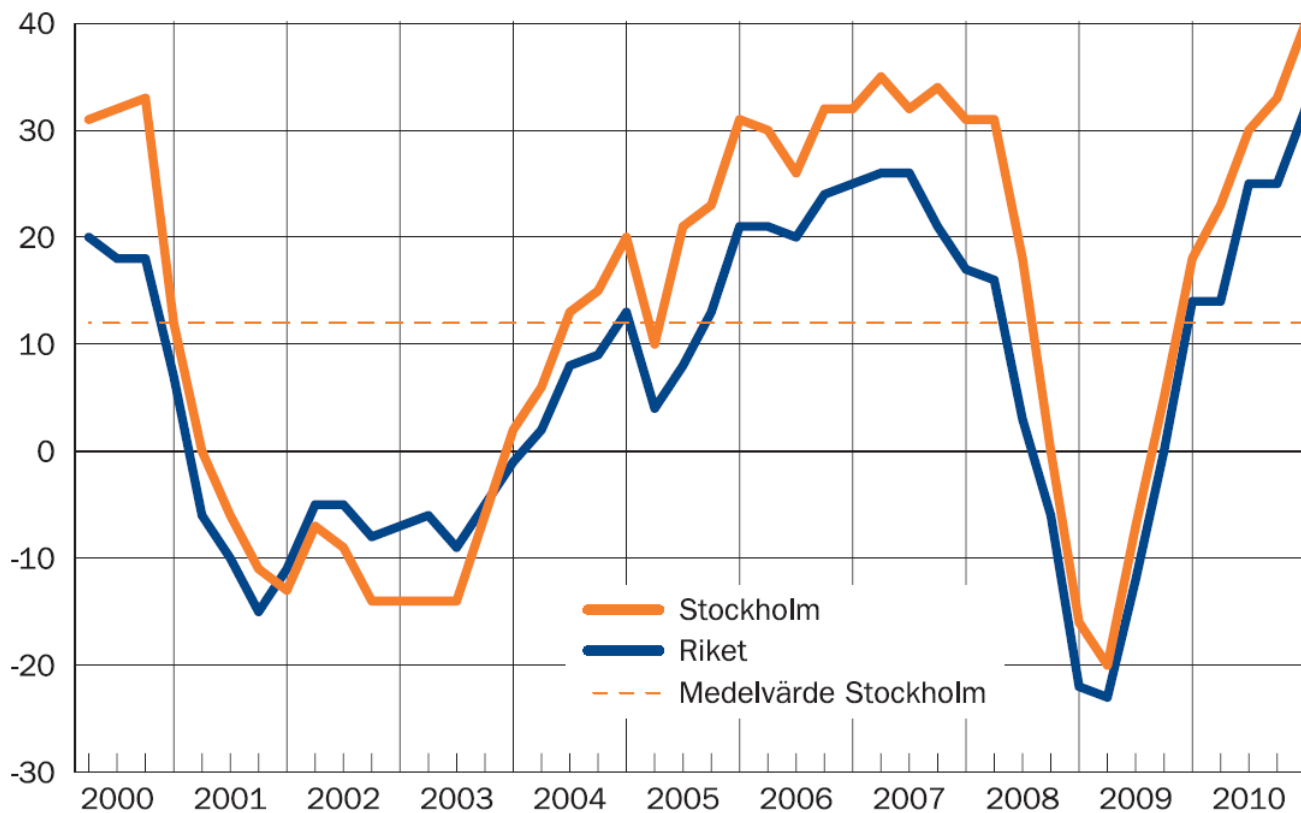
Riksbankens mål: 2 procent
Målet för penningpolitiken är att hålla inflationen, mätt med KPI, på 2 procent med ett toleransintervall på +/- 1 procentenhet kring detta mål.

Barometerindikatorn - företag och hushåll

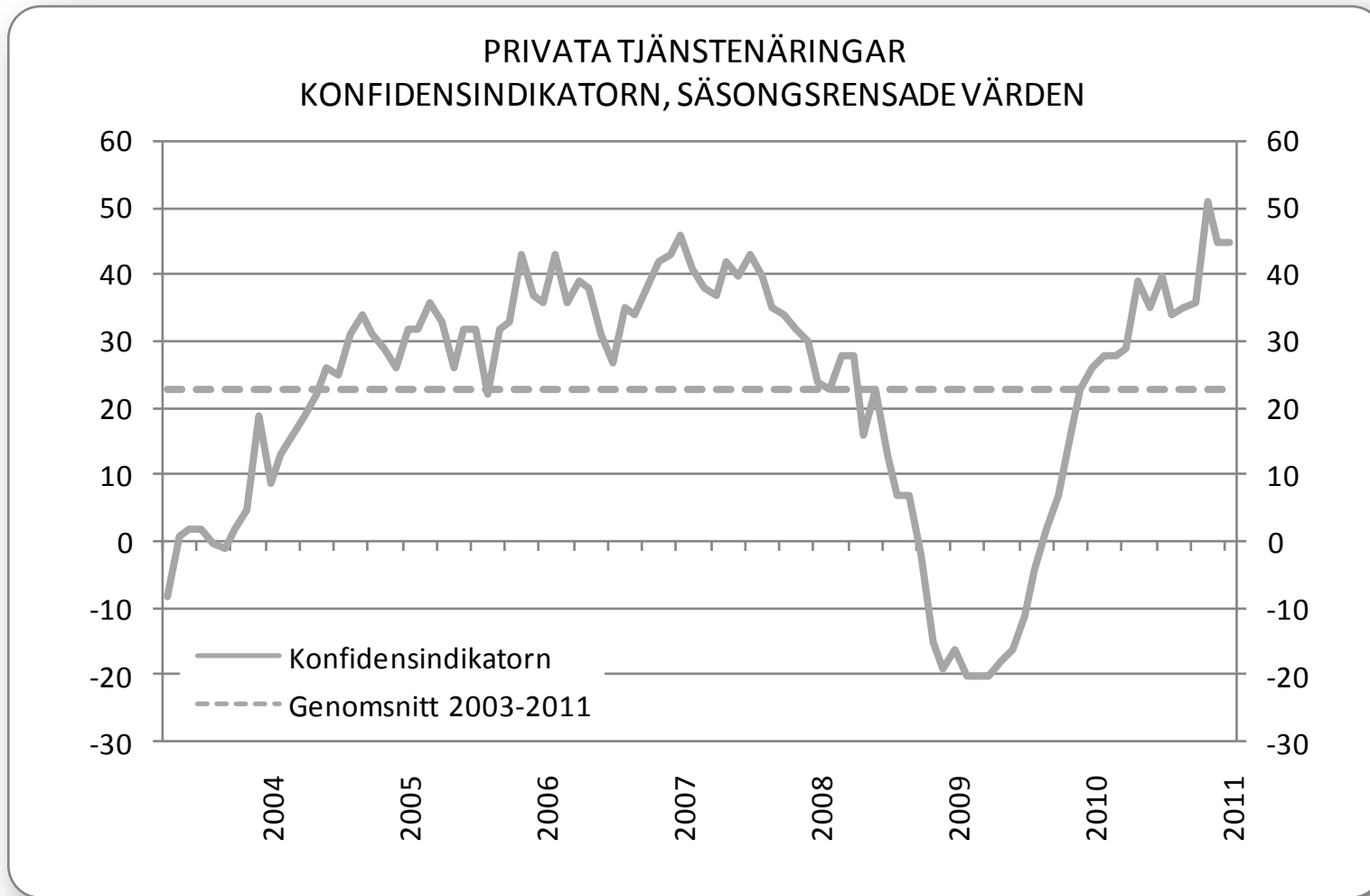
Stämningssläget är på topp



Stockholmsbarometern

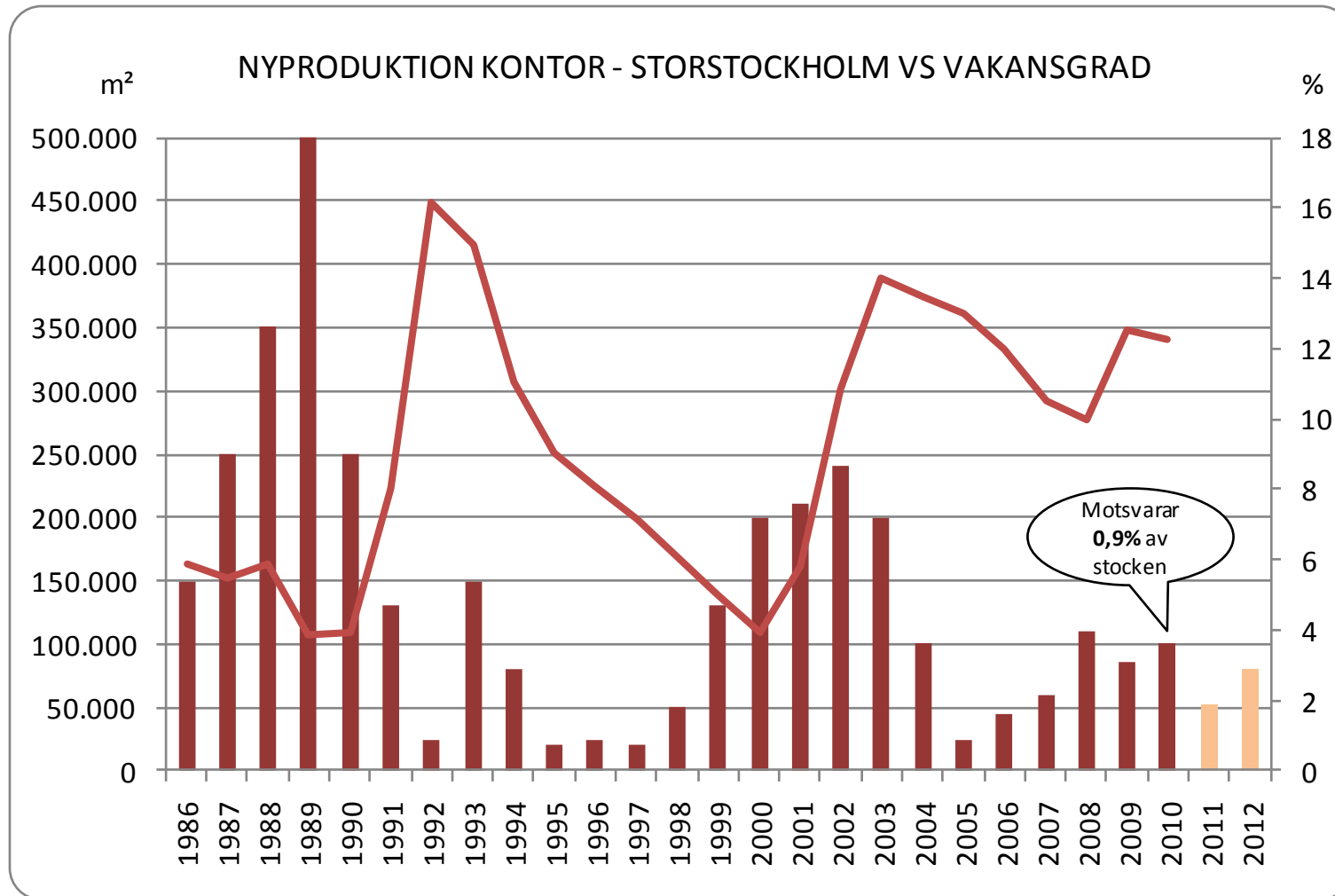


Sysselsättningen ökar i samtliga branscher



Nyproduktion i Stockholm

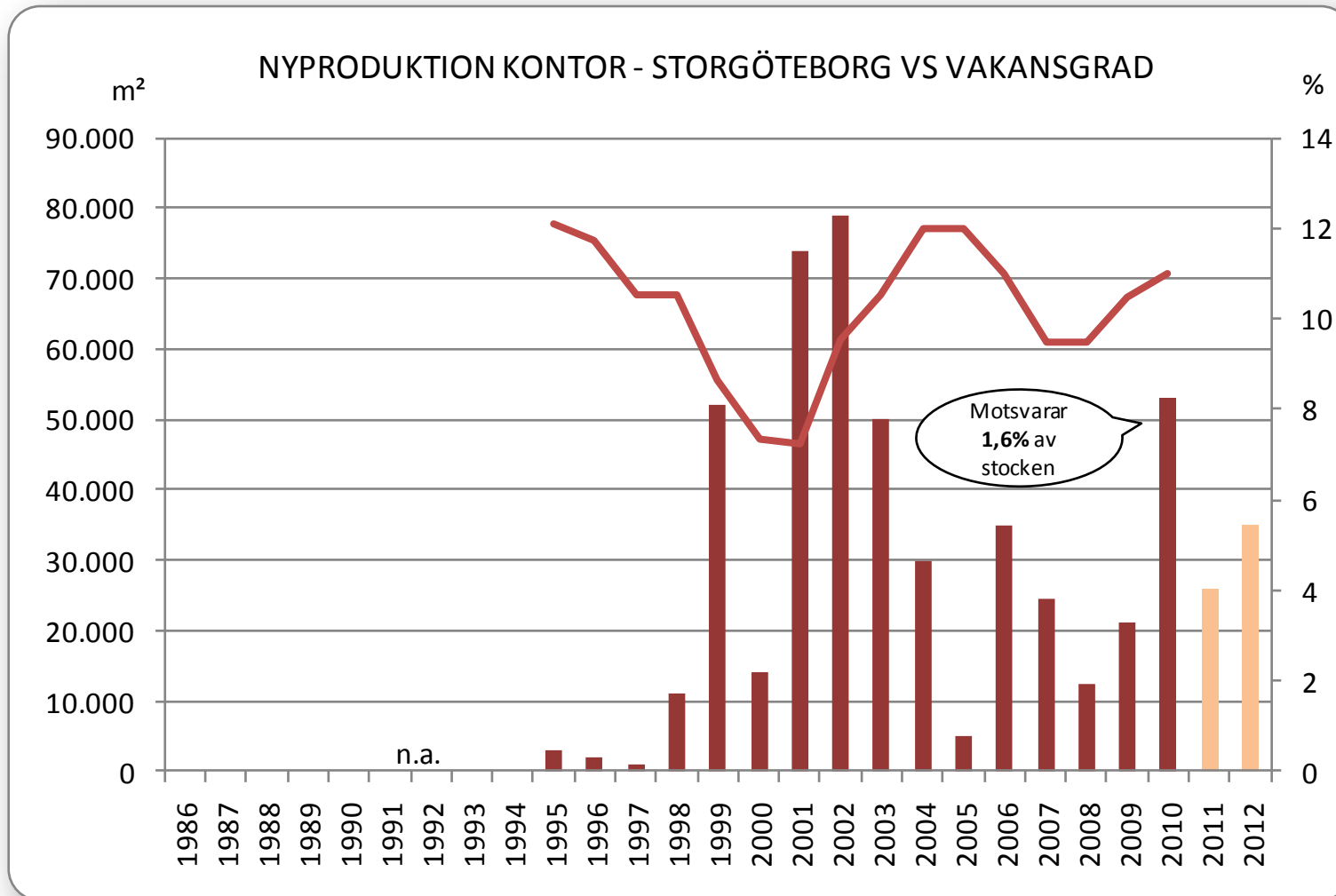
Volymen är låg ur ett historiskt perspektiv



Källa: DTZ, februari 2011

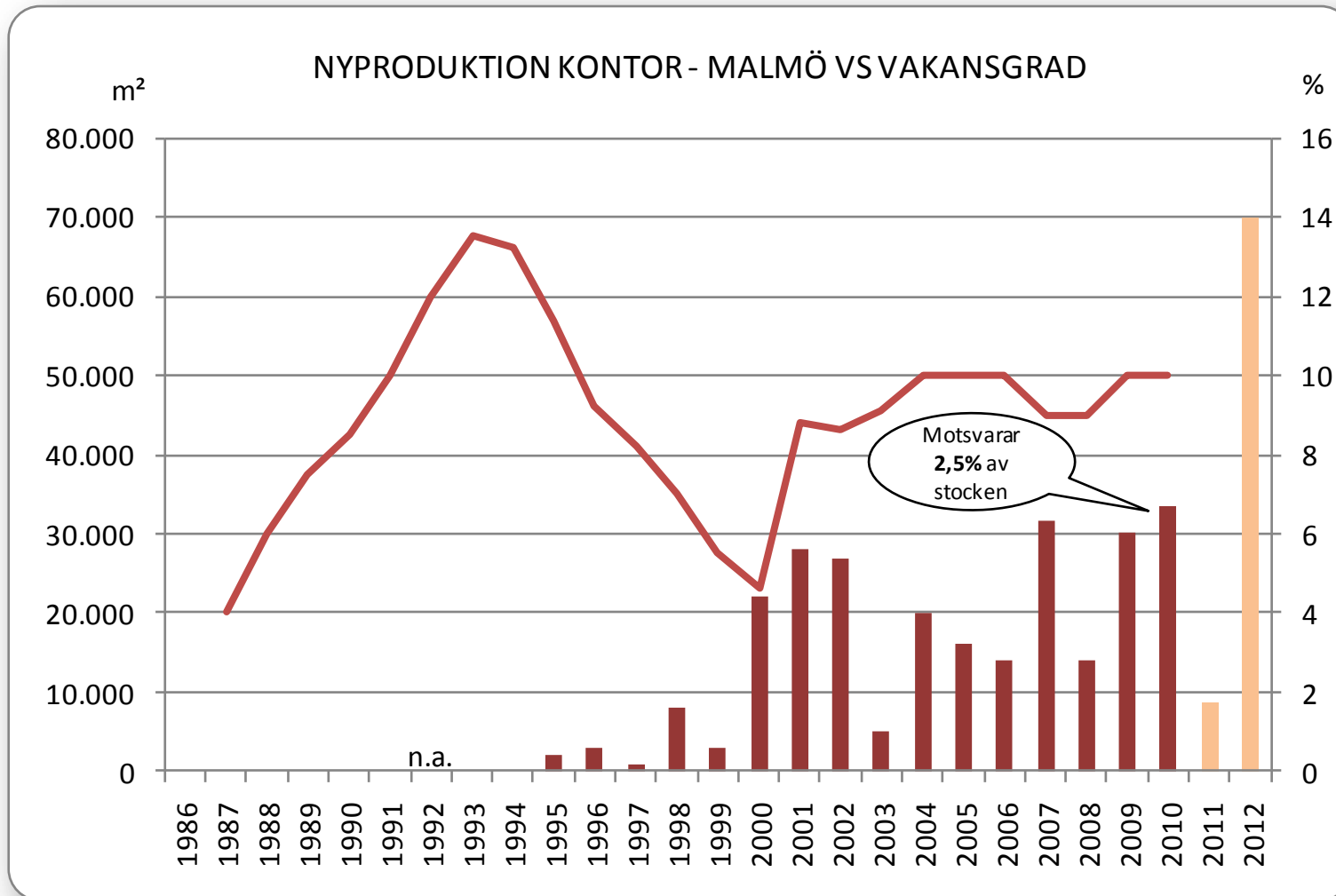
Nyproduktion i Göteborg

Volymen var hög 2010 men förväntas avta 2011 – 2012



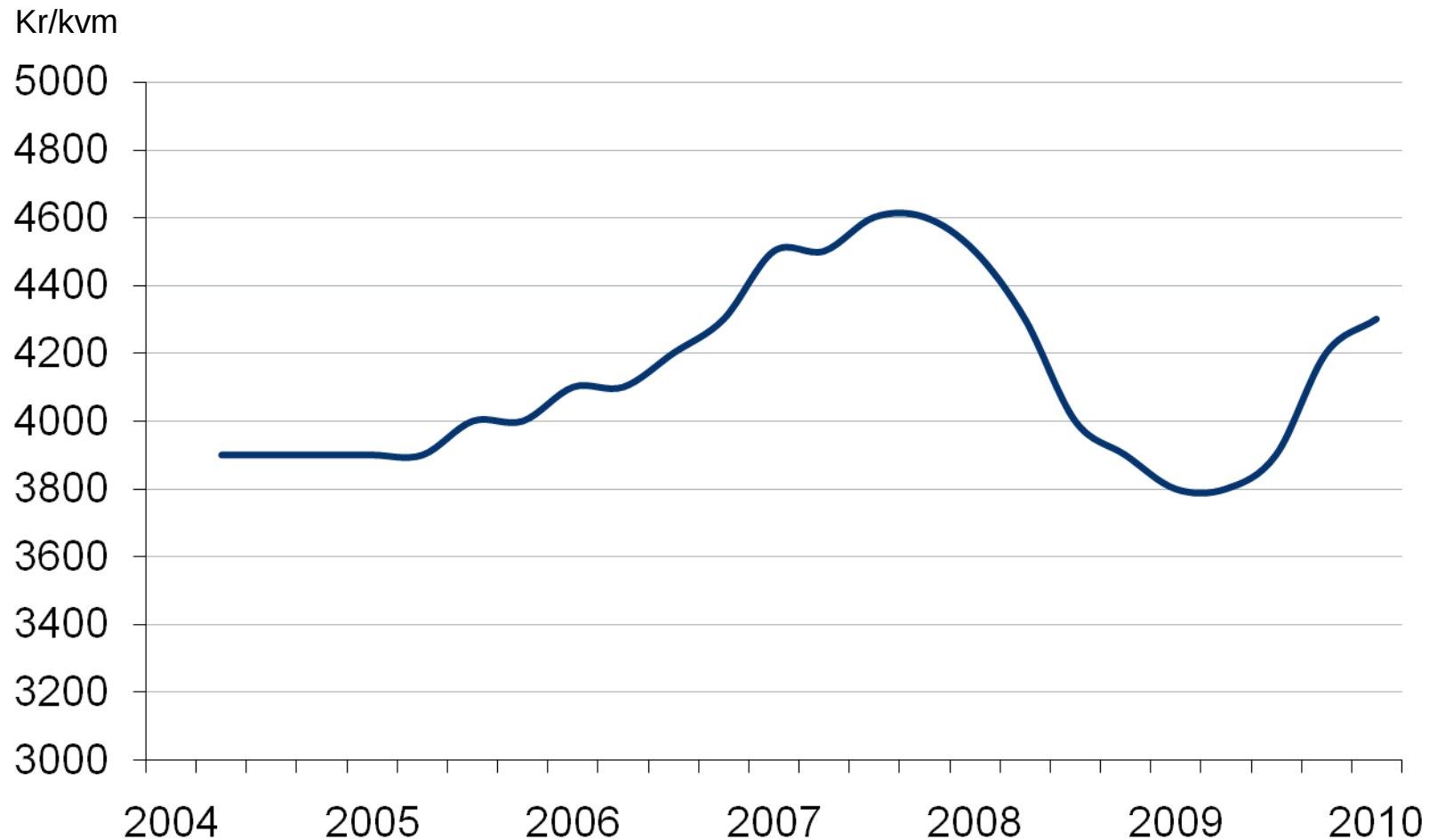
Nyproduktion i Malmö

Färdigställandevolymen fortsätter att vara hög



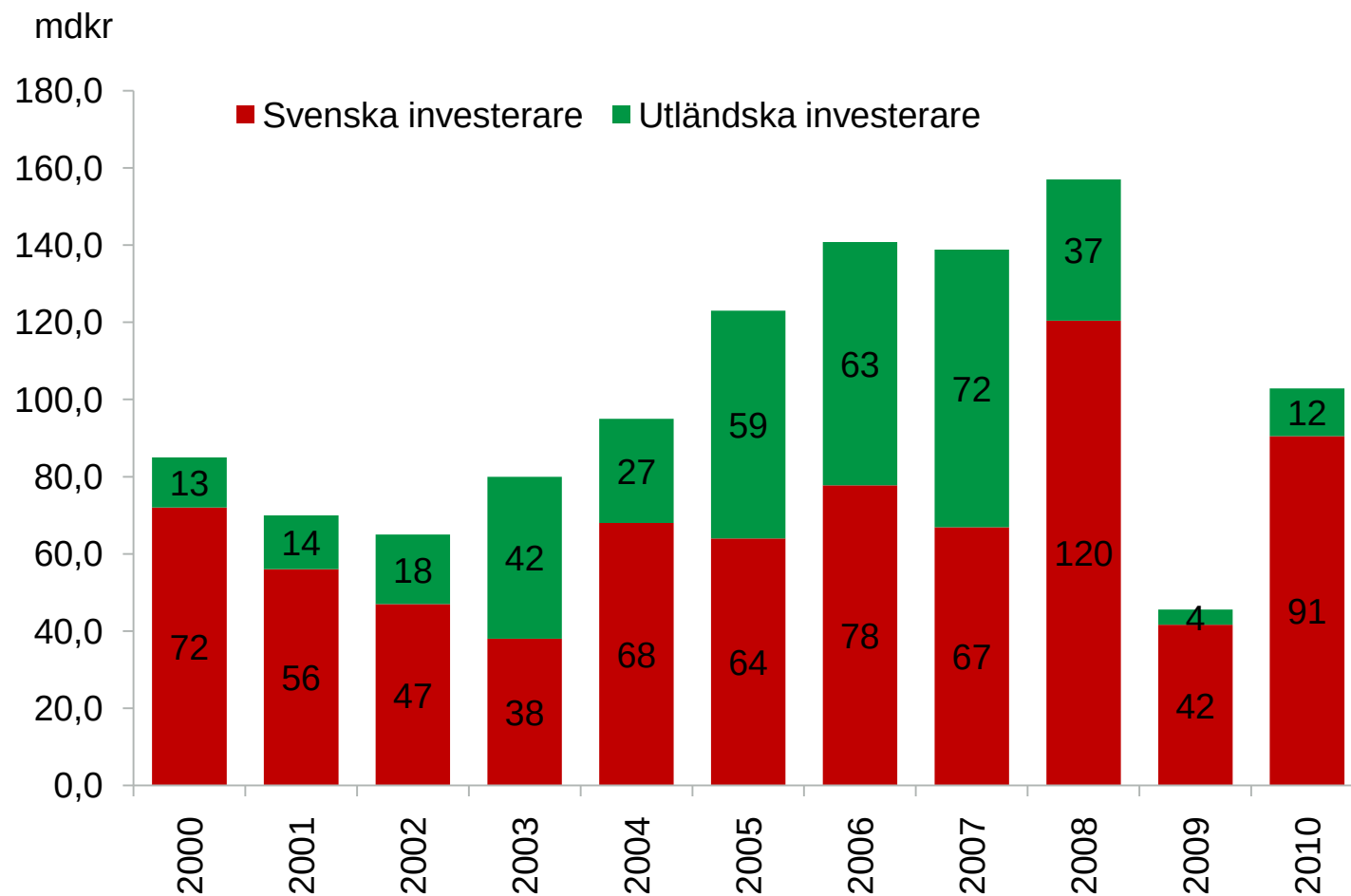
Hyresmarknaden har kvicknat till

Kontorshyrorna i Stockholm CBD har stigit med ca 13% sedan 2009



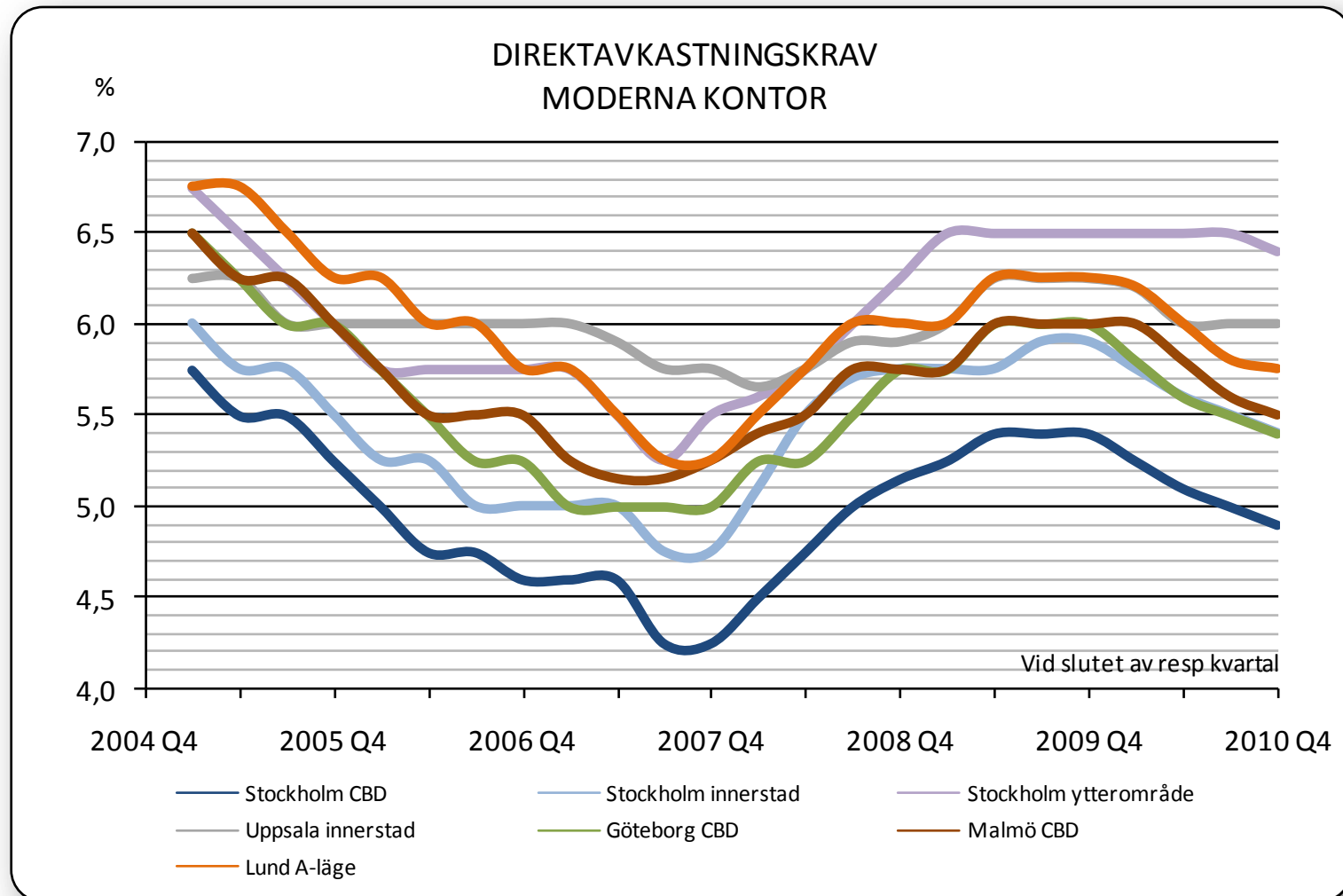
Källa: DTZ, Q4 2010. Marknadshyra vid utgången av respektive kvartal.

Transaktionsaktiviteten ökar igen



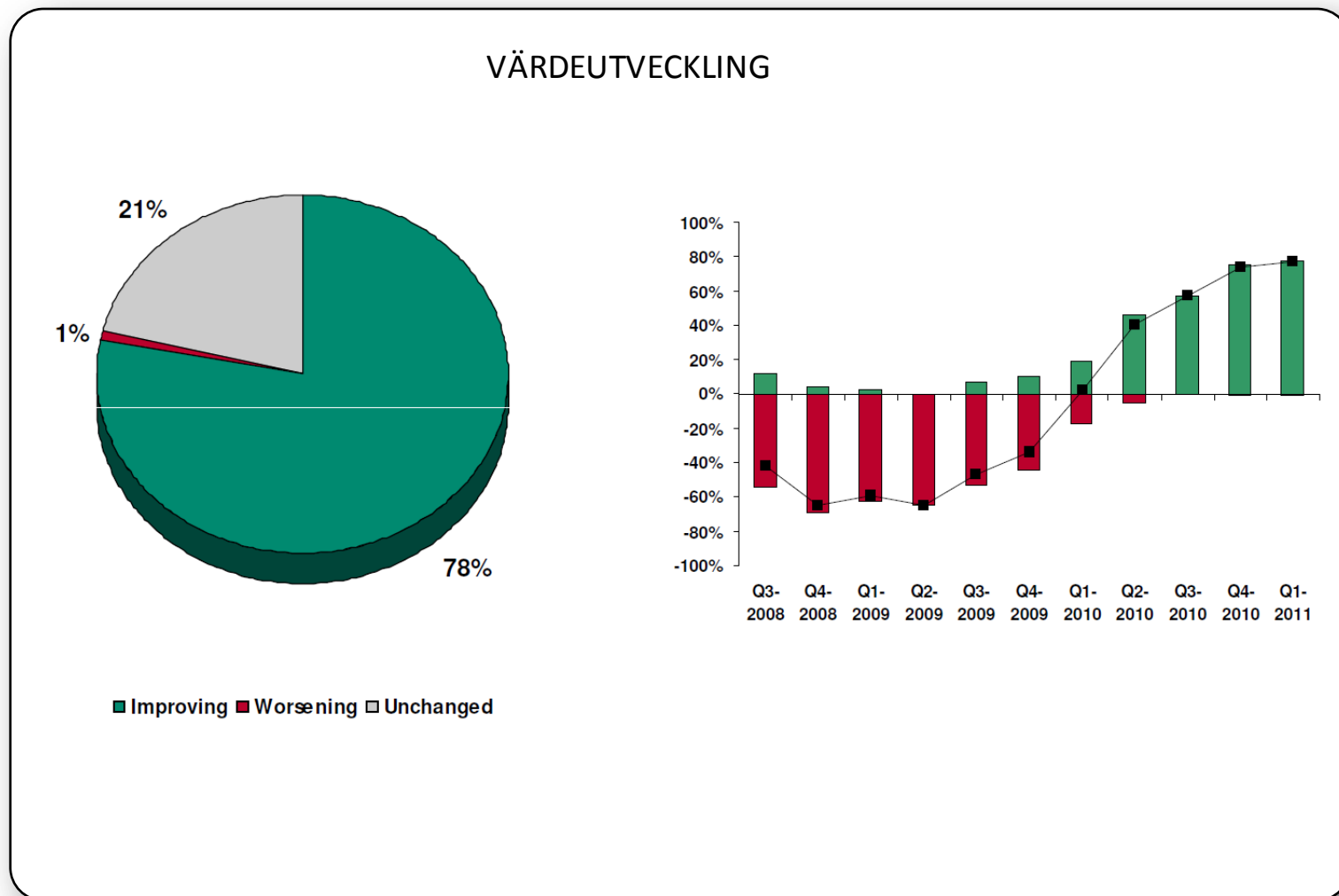
Direktavkastningskraven pressas nedåt

Direktavkastningskraven har sjunkit på samtliga delmarknader under 2010.



DTZ Property Investor Confidence Index

78 procent av fastighetsinvesterarna tror på stigande värden Q1 2011.



Sammanfattning 2010



Investeringsstrategins grund

Marknader med hög tillväxt och god likviditet
Attraktiva kontor och butiker

Stockholm, Göteborg, Uppsala och Öresund



Renodling

VASAKRONAN

NIAM

2008

VASAKRONAN
SERVICE PARTNER

2009

Dombbron

2010

Stark marknadsposition på varje marknad



Stockholm



Göteborg



Uppsala



Malmö



Lund

A photograph of a residential courtyard in winter. The ground is covered in a thin layer of snow. Several large, leafless trees are scattered throughout the scene. In the background, a row of multi-story apartment buildings is visible, with many windows glowing with warm interior light. The sky is a deep blue, suggesting twilight. A semi-transparent grey box in the lower right corner contains white text.

Sålt 1 juli

5 400 mkr

485 000 kvm

8 000 lgh

Köpt 7 dec
1 068 mkr
15 000 kvm
Kontor/handel



Köpt 21 dec
4 350 mkr
70 000 kvm
Kontor/handel



Egenutveckling senaste åren 2005-2010

8 mdkr
12 % av portföljen



Nyproduktion



Sony Ericsson, Lund



Rättscentrum, Göteborg



Modemet, Kista



Riga, Värtahamnen

Fastighetsutveckling



The View, Stockholm



Vasagatan, Stockholm



Svea Artilleri, Stockholm



Skjutsgossen, Stockholm

Rättscentrum i Malmö



Triangeln köpcentrum i Malmö



Lyckan 9, Kungsholmen



Hamngatan - Regeringsgatan, Stockholm



Scandic



2 800 kvm

TERACOM



6 800 kvm

BAKER & MCKENZIE



2 500 kvm

ashurst



1 400 kvm

1 600 kvm

itello



ILLUM

SINCE 1891



2 100 kvm

2 050 kvm

Dustin



3 500 kvm

Scandic



2 800 kvm

TERACOM



6 800 kvm

BAKER & MCKENZIE



2 500 kvm

151 000 kvm

ashurst



1 400 kvm

thiQ

1 600 kvm

itello ILLUM



2 100 kvm

2 050 kvm

Dustin

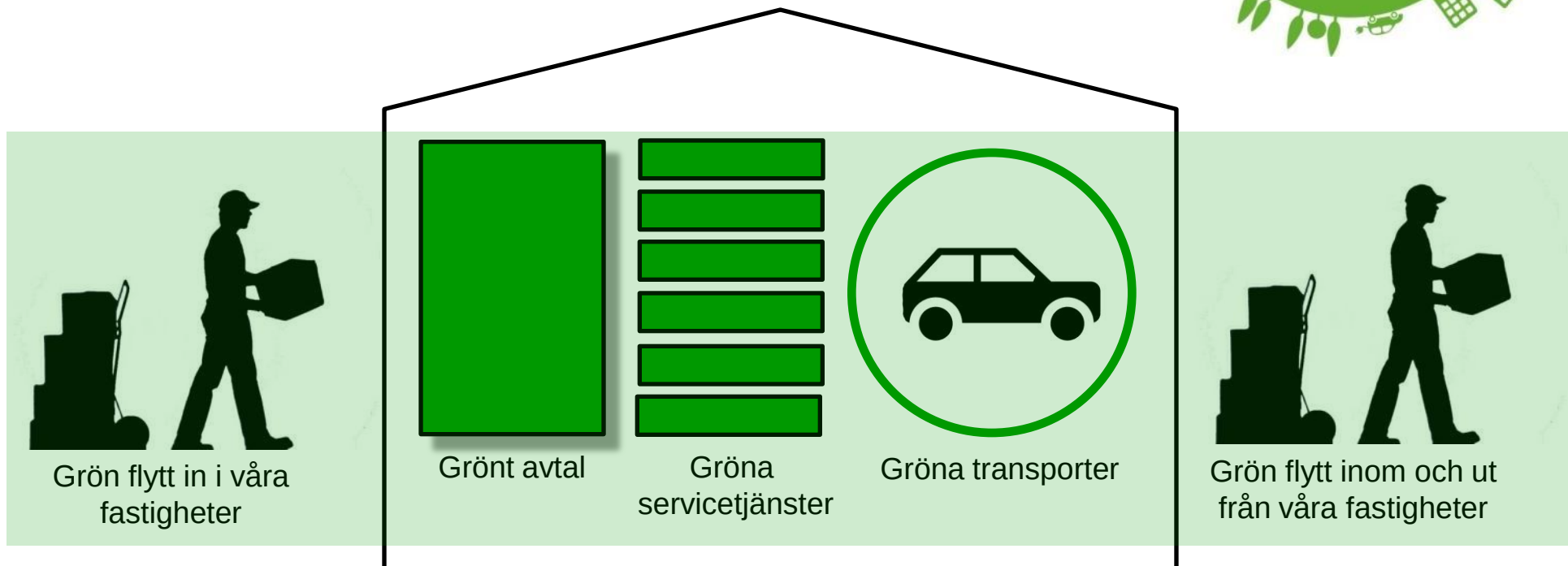


3 500 kvm

223 tecknade gröna avtal under 2010



Ett enkelt paketerat koncept



Bokslutsrapport 2010



Sammanfattning

Januari–december 2010

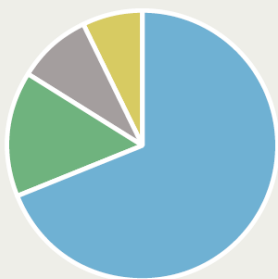
- Ökad uthyrningsgrad
- Förbättrat driftnetto
- Lägre administrationskostnader
- Förbättrat resultat
- Ökade fastighetsvärden



Vasakronan idag

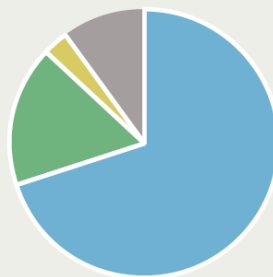
▪ Marknadsvärde, mdkr	77,6
▪ Kontrakterad hyra, mdkr	5,9
▪ Antal fastigheter	222
▪ Antal anställda	364

Kontrakterad hyra
per geografisk marknad



Stockholm, 69% Öresund, 9%
Göteborg, 15% Uppsala, 7%

Kontrakterad hyra per
fastighetskategori



Kontor, 70% Bostäder, 3%
Handel, 17% Övrigt, 10%





Nyuthyrning
424 mkr



Uthyrningsgrad
92,8 % (91,9)

A photograph of two men in business attire walking in a modern office lounge. The man on the left is wearing a dark suit and has his hands in his pockets. The man on the right is wearing a dark sweater over a light-colored collared shirt and also has his hands in his pockets. They are walking towards the right. In the background, there is a white wall and a tiled floor. To the left, there is a modern lounge chair. To the right, there is a small table with a laptop and two cups, and another lounge chair.

Återköp
812 mkr
73 %

A photograph of two men in business attire walking through a modern office lounge. The man on the left is wearing a dark suit and has his hands in his pockets. The man on the right is wearing a dark sweater over a collared shirt and also has his hands in his pockets. They are walking towards the right. In the background, there is a white wall and a tiled floor. To the left, there is a modern armchair. To the right, there is a small table with a laptop and two cups on it. The overall atmosphere is professional and modern.

Hyresintäkter
5 509 mkr
+ 2,6 %



Extra kostnader
50 mkr



Administrationskostnad
Från 514 till 413 mkr
-101 mkr



Medarbetare
Från 690 till dagens 364
- 326



Ökat driftnetto
3 706 mkr (3 579)

The background of the slide is a close-up, slightly angled view of several Swedish 500 Krona banknotes. The notes are fanned out, showing the intricate patterns and colors of the currency. The text 'FEM HUNDRA' (Five Hundred) is visible in large, bold letters on the notes. The overall tone is professional and financial.

Räntenetto

Från -1 320 till -1 274 mkr

46 mkr

The background of the slide features a close-up, slightly overlapping arrangement of Swedish banknotes. On the left, a 500 Krona note is visible, showing the text '500', 'SVERIGES RIKSBANK', and 'FEM HUNDRA KRONOR'. To the right, several 1000 Krona notes are layered, with the text 'FEM HUNDRA KRONOR' and 'TUSEN KRONOR' visible. The banknotes are in various shades of green, yellow, and red, with intricate patterns and a portrait of a historical figure on the 1000 Krona note.

Resultat

Före värdeförändringar och skatt

2 325 mkr (2 086)

Värdeförändring
+ 6,1 %

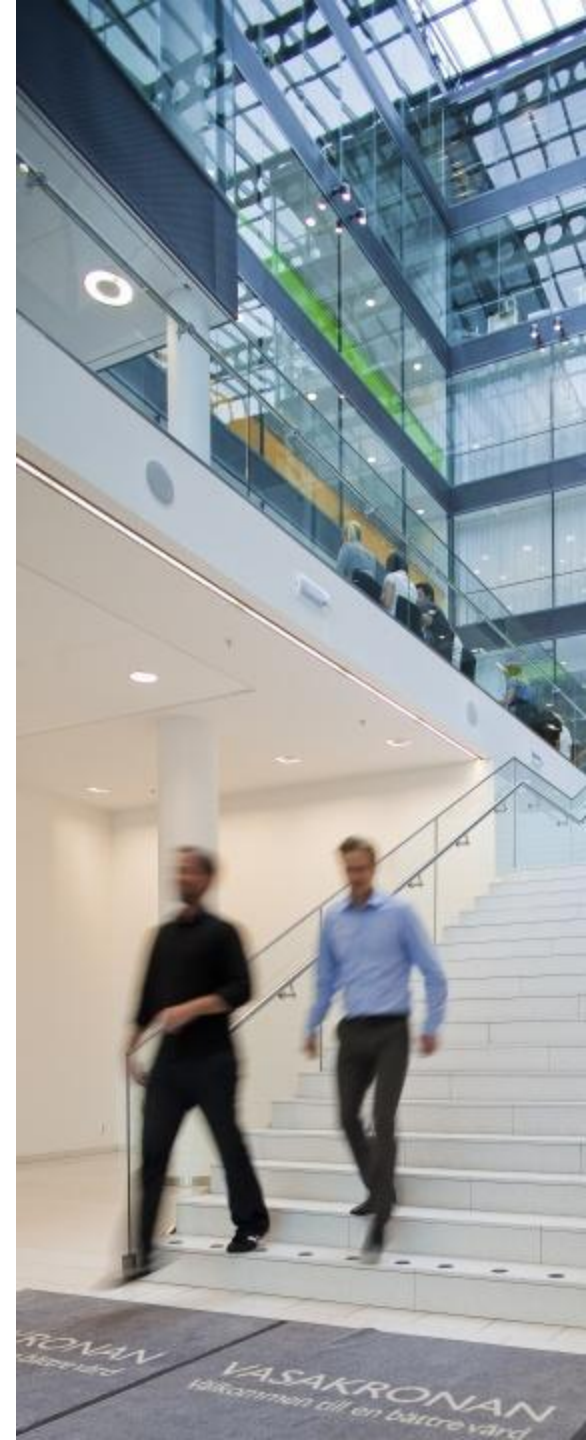


Marknadsvärde
77,6 mdkr

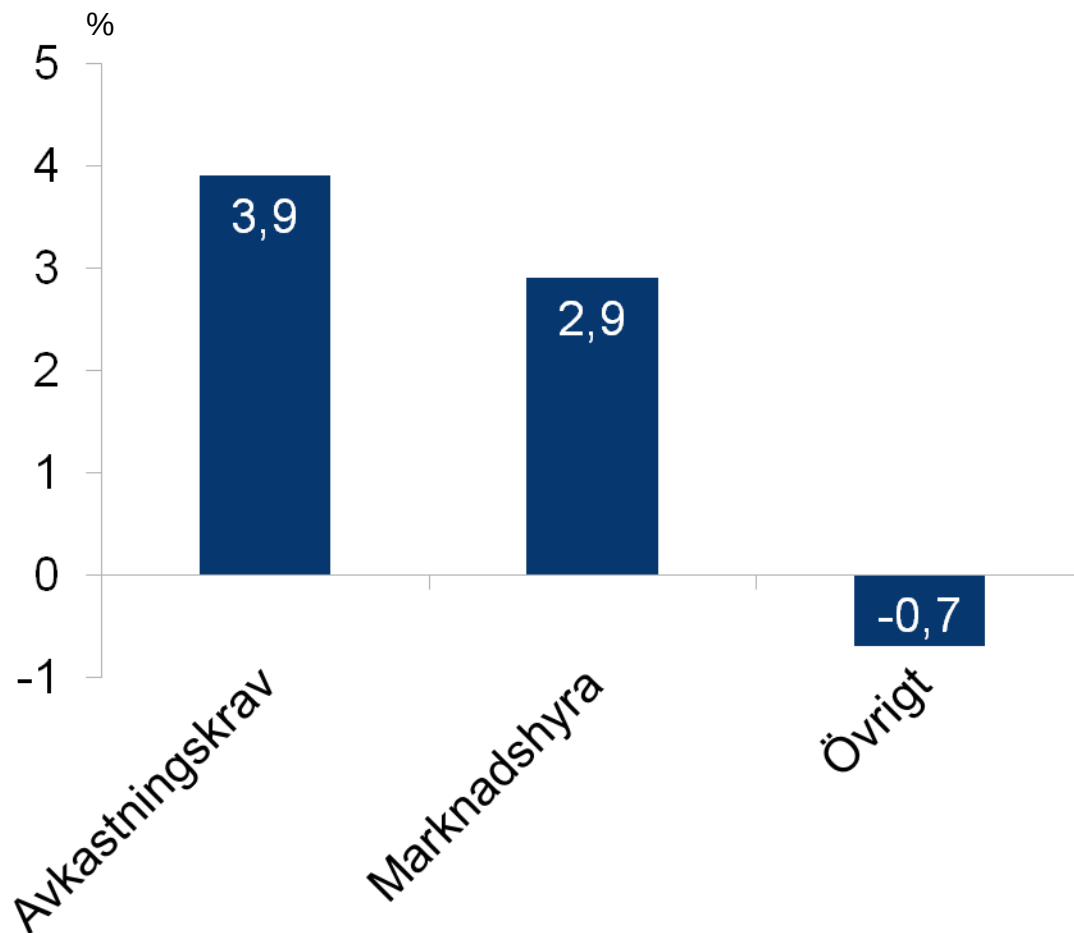


Marknadsvärde fastigheter

Mkr	2010	2009
Marknadsvärde 1 jan	71 784	74 252
Investeringar	2 066	3 069
Förvärv	5 590	921
Försäljningar	-5 799	-2 089
Värdeförändring	3 992	-4 369
Marknadsvärde 31 dec	77 633	71 784



Värdeökning fastigheter



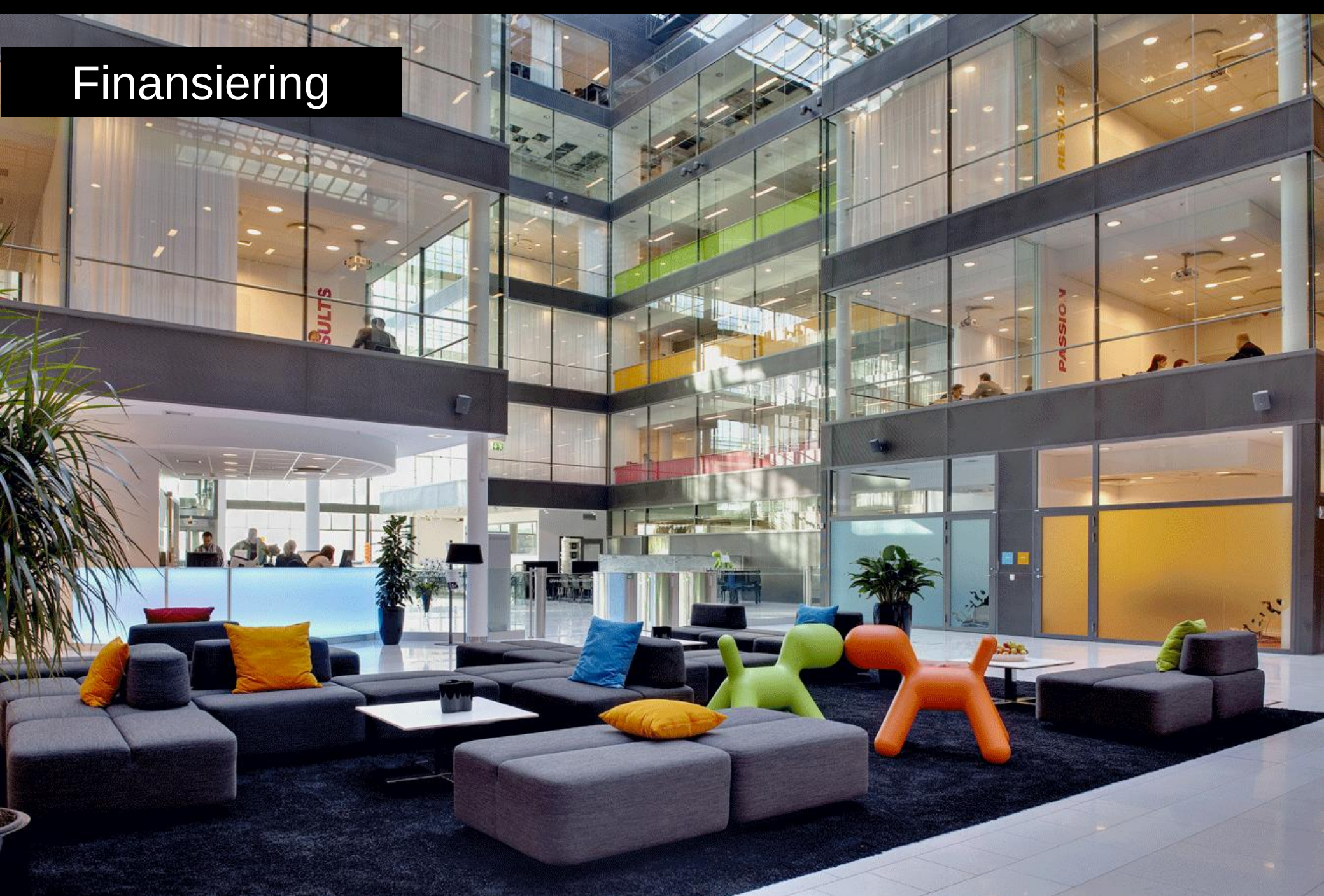
Värdeförändring 6,1%
Direktavkastning 6%



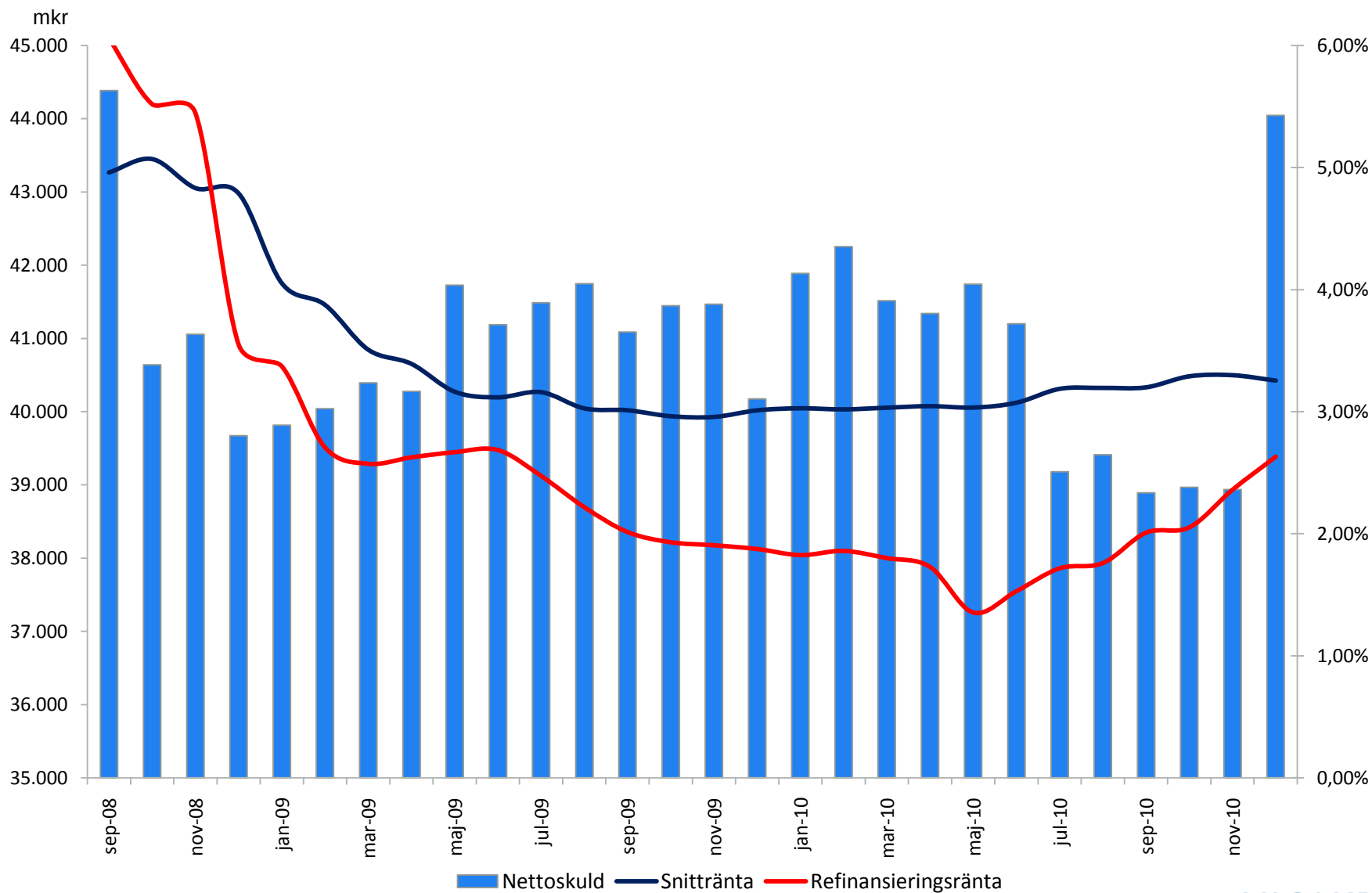
The background of the image consists of several overlapping Swedish 500 Krona banknotes. The notes are light blue and white, with the large number '500' printed in a dark blue, textured font. The words 'FEM HUNDRA KRONOR' are printed in a smaller, dark blue font. A portrait of a man in historical attire is visible on the lower left of the notes. The text 'SVERIGES RIKSBANK' is also present. The entire image has a dark, semi-transparent overlay.

Årets resultat
5 303 mkr (-1 354)

Finansiering

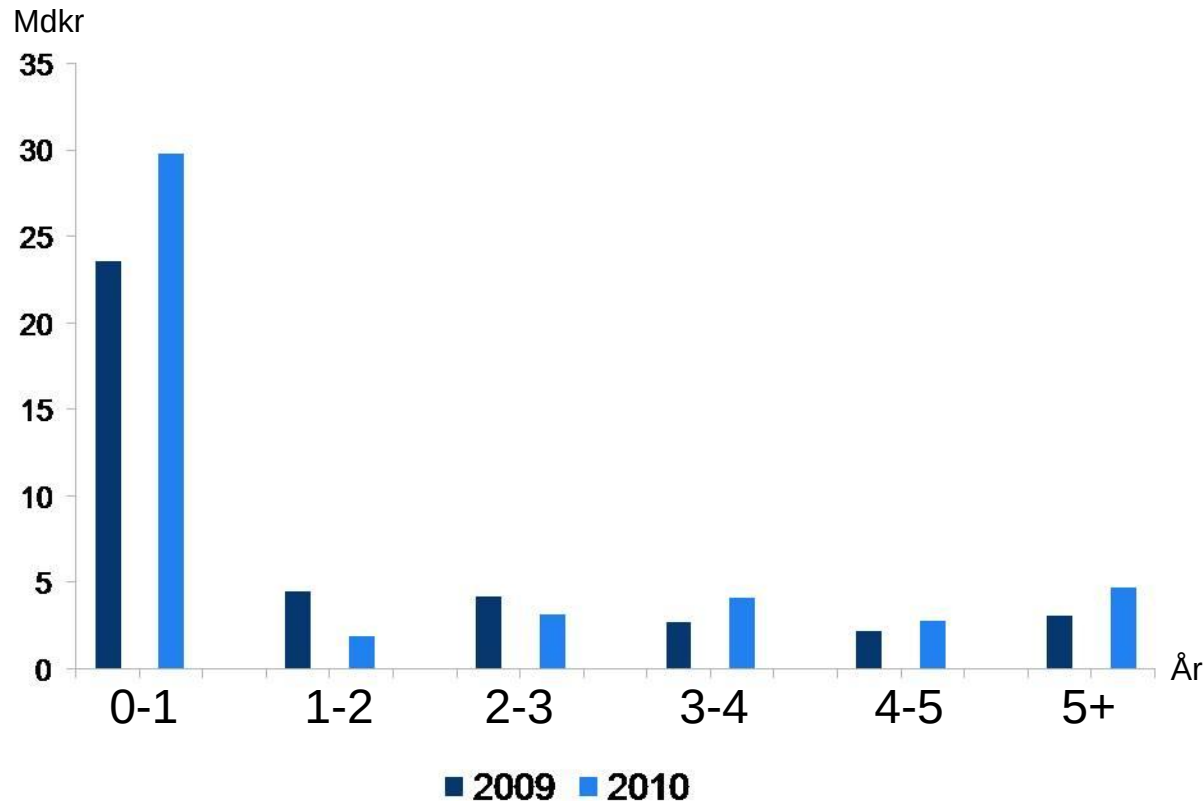


Räntebärande skuld netto och räntesats



Räntebindning 31 dec

Genomsnittlig räntebindning 1,7 år (1,7)



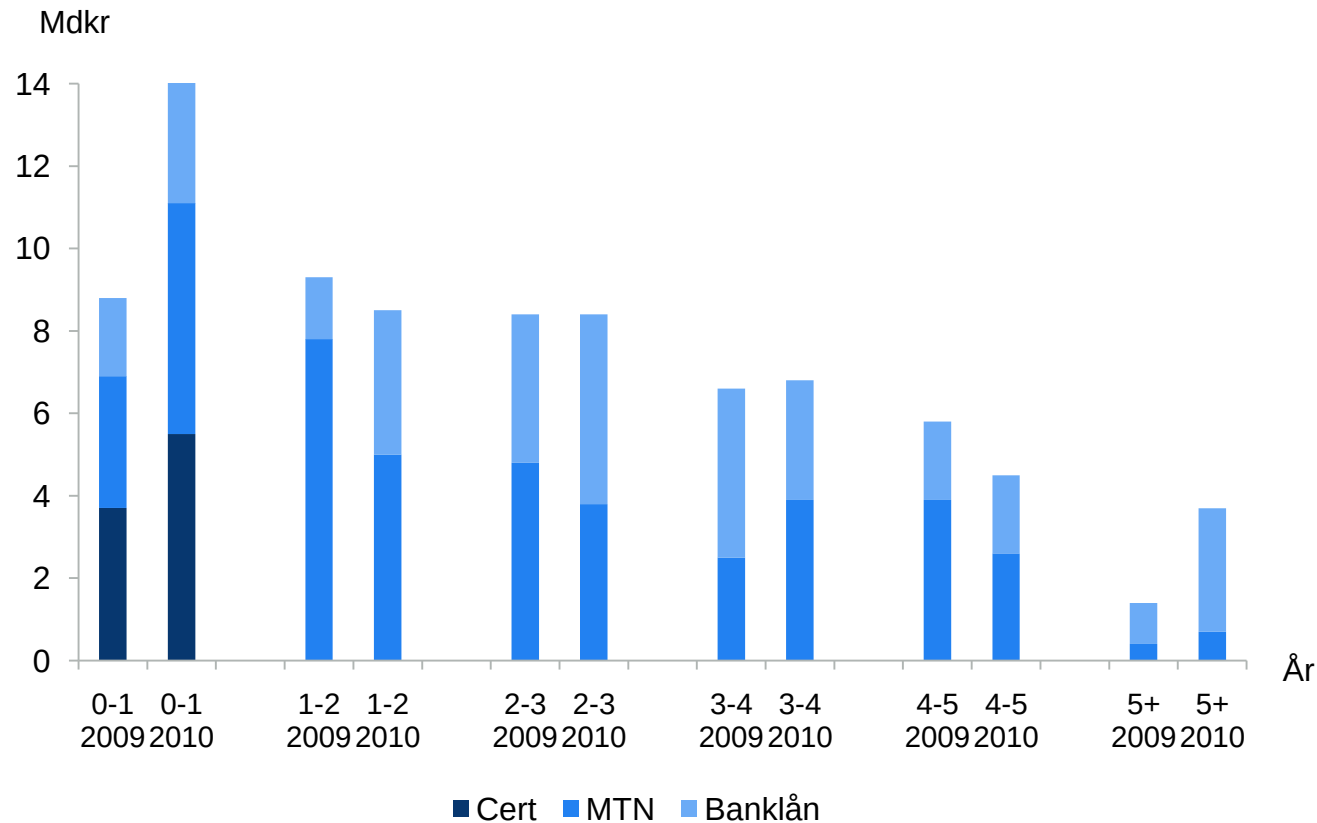
Räntebindning – begränsad risk vid ränteuppgång

	2010-12-31	2009-12-31
Räntebindning, år	1,7	1,7
Räntebindningsförfall kommande 12 mån, %	64	58
Effekt av räntehöjning enligt forwardkurvan kommande 12 mån, mkr	-98	-91



Kapitalbindning 31 dec

Genomsnittlig kapitalbindning 2,4 år (2,5)

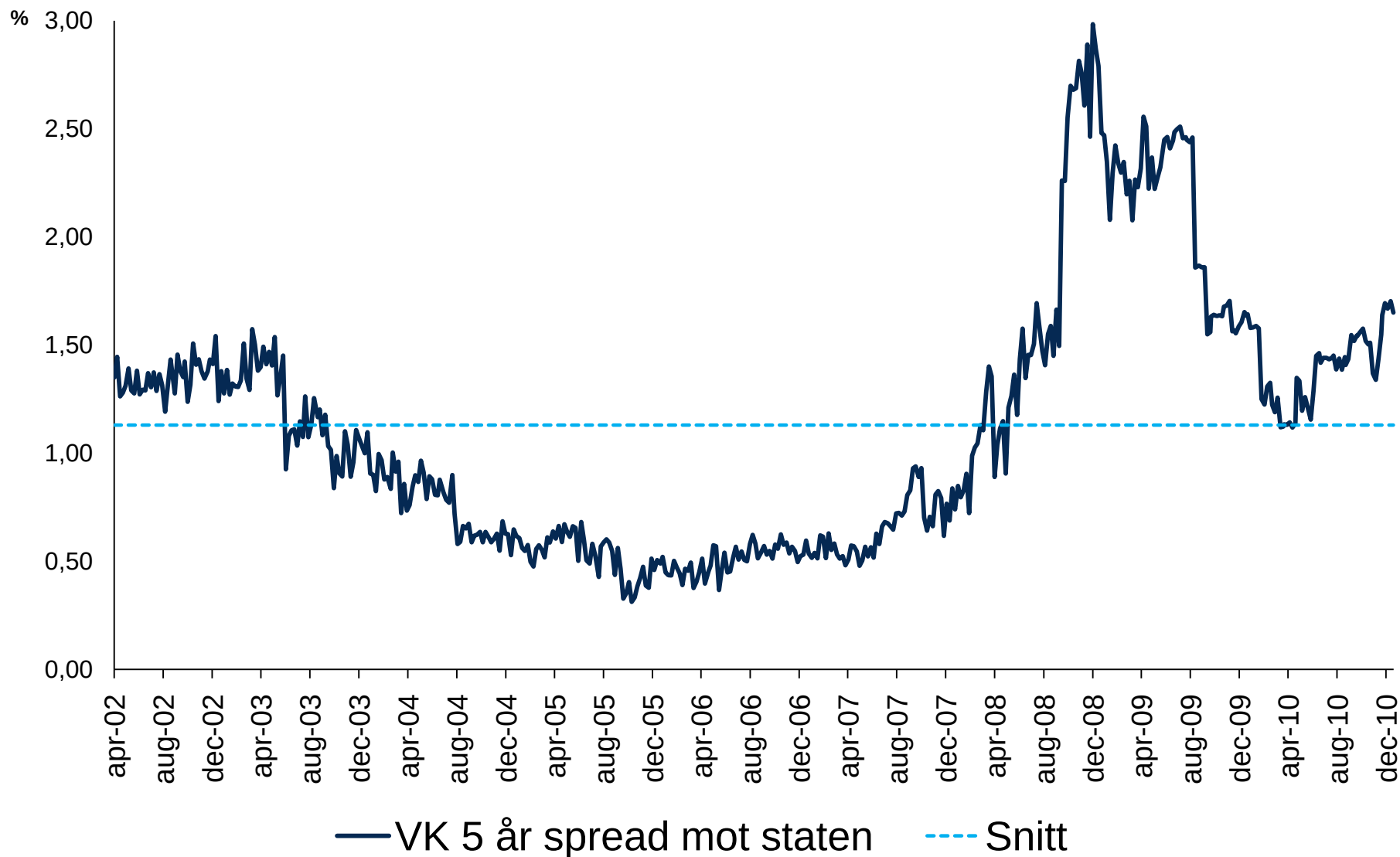


Finansieringskällor 31 december, 2010

Diversifiering med goda reserver

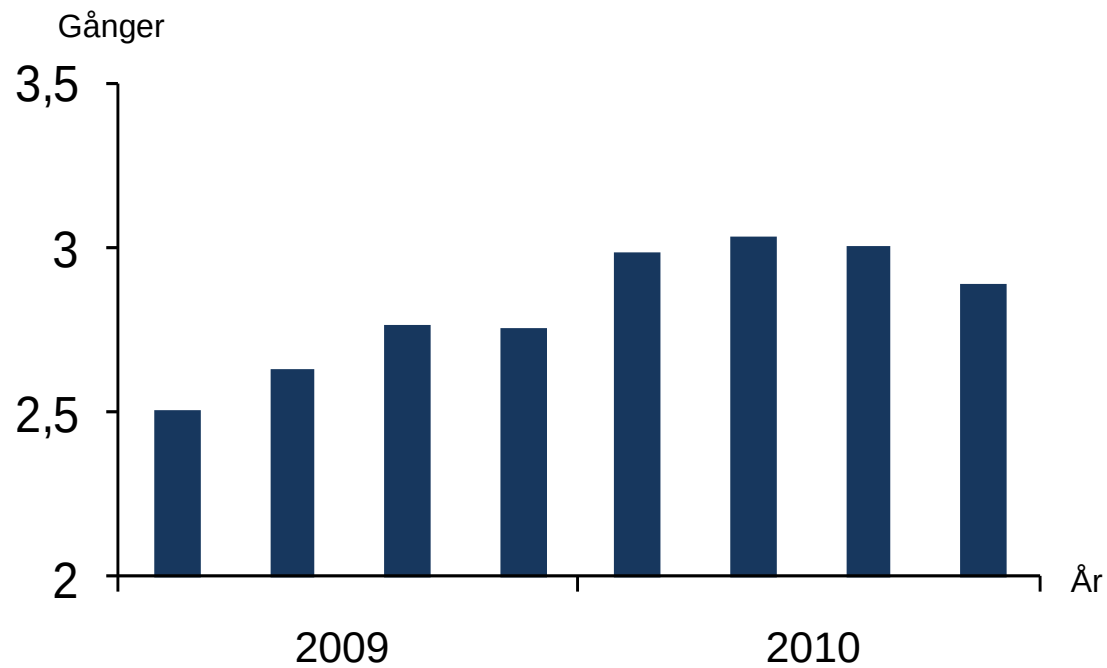
Mkr	Låneram	Utnyttjat	Andel, %	Trend
Certifikatsprogram	15 000	5 465	12	↗
MTN program	25 000	21 668	47	↘
Banklån mot säkerhet	12 591	12 591	27	↗
Banklån utan säkerhet	6 766	6 766	14	↘
Bindande kreditlöften	15 000	-	-	→
Total		46 490	100	↗

Vasakronans kreditspread mot staten 5 år



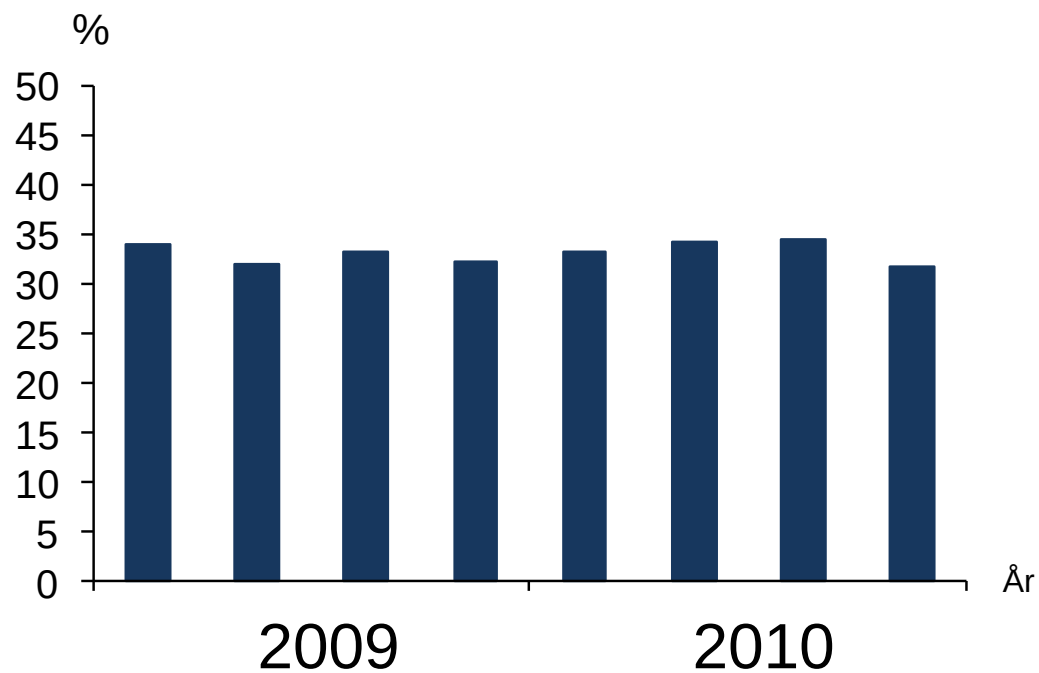
Räntetäckningsgrad

2,9 ggr (2,8) per den 31 december 2010



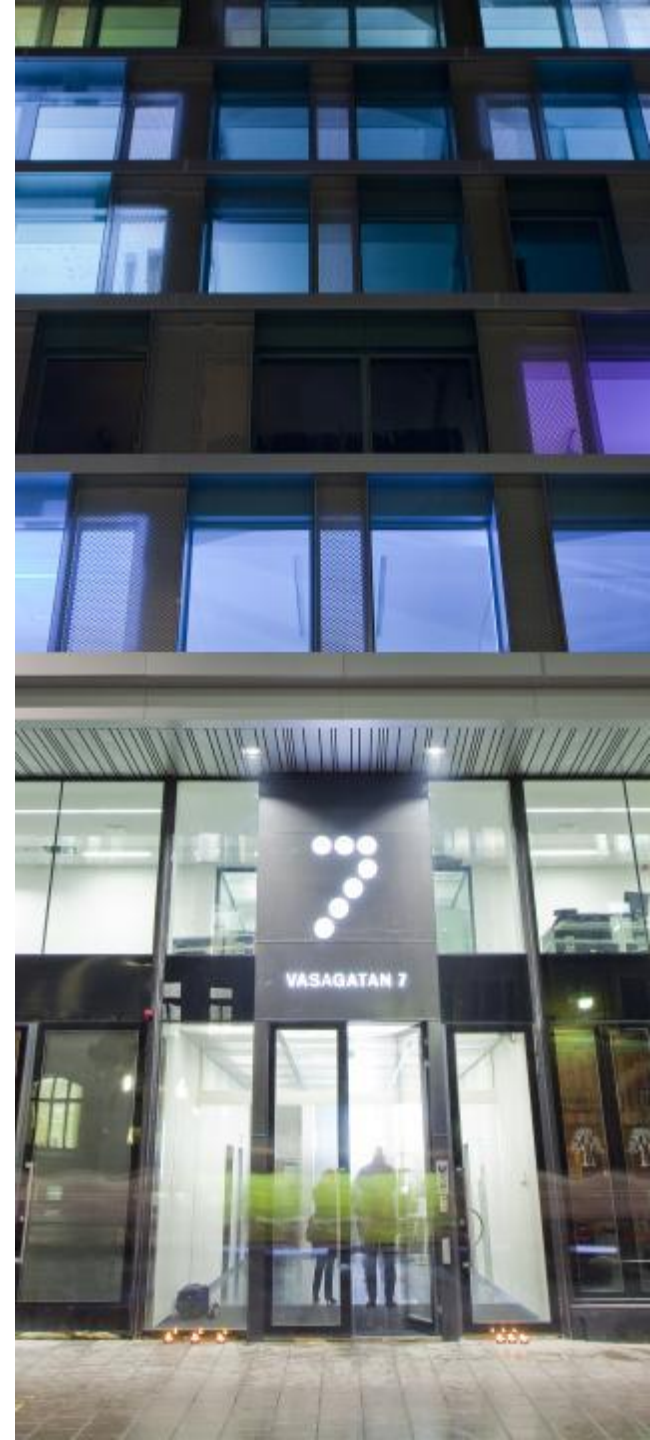
Stabil soliditet

32 procent per den 31 december 2010



Vasakronans skugggrating

SEB	A-
Swedbank	A-
Danske Bank	BBB+
Handelsbanken	BBB+
Nordea	BBB+



VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld