



**Välkommen till
en bättre värld**

Kapitalmarknadspresentation

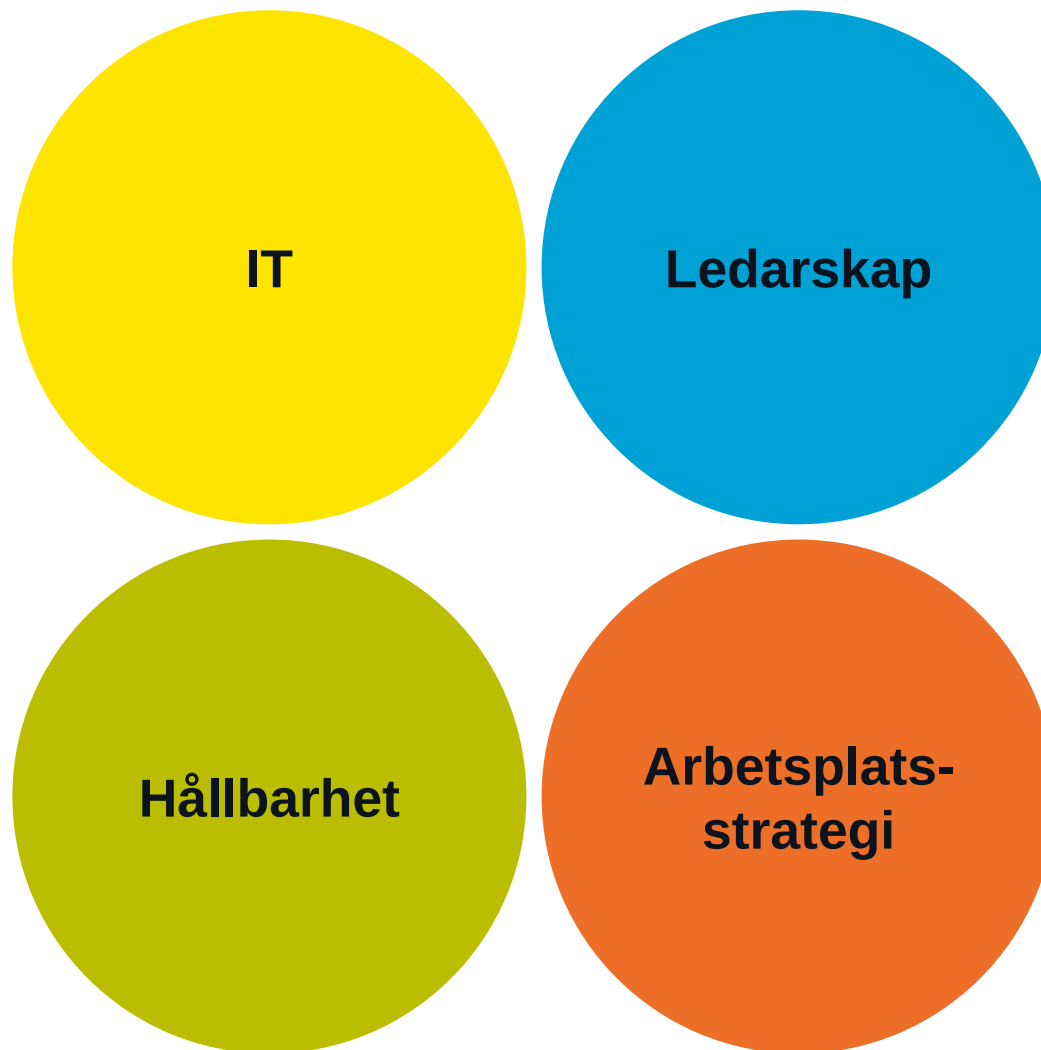
VASAKRONAN

72 %



Klara Zenit

Våra kunders utmaningar



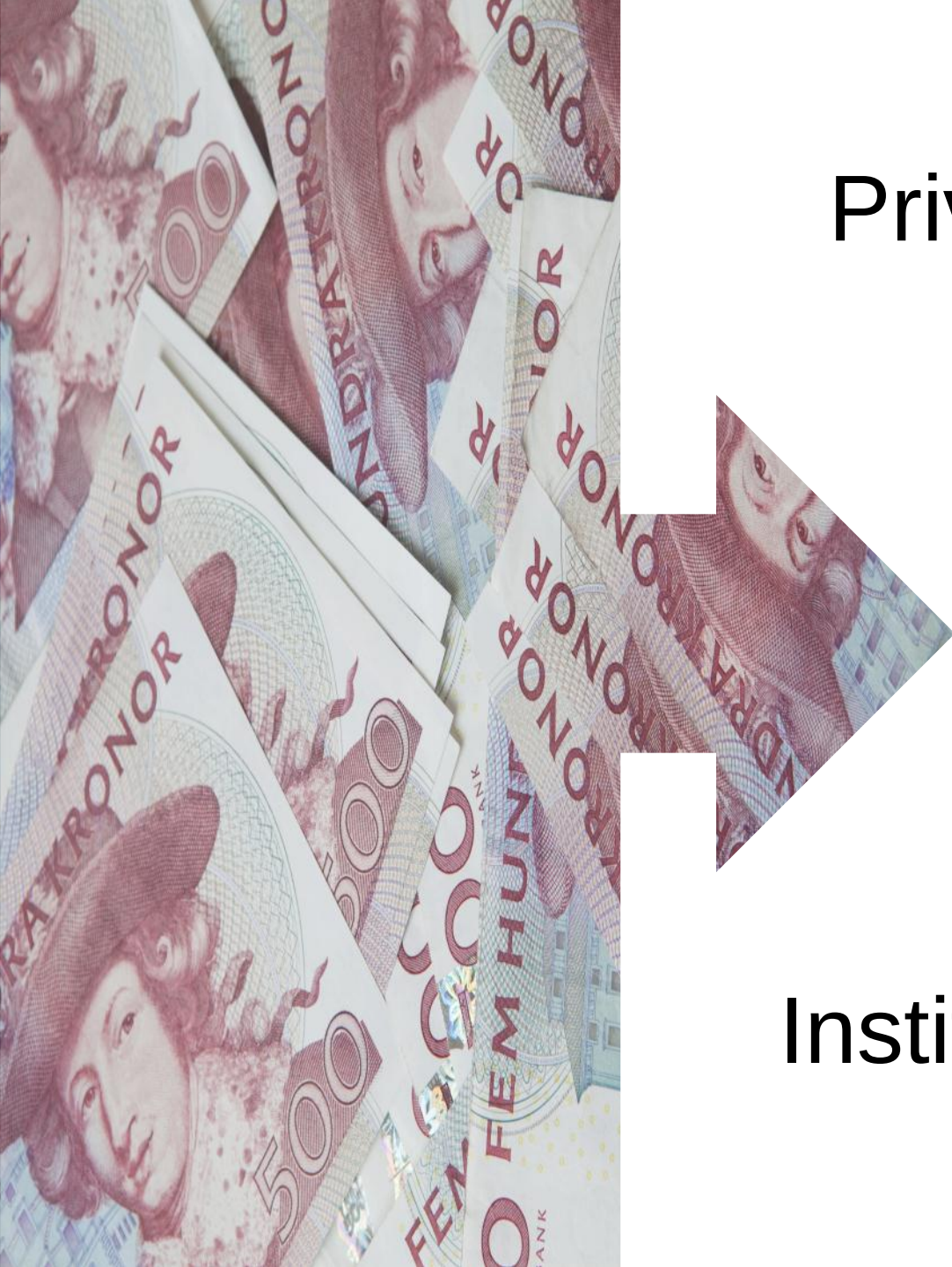
8 mdkr

Kundernas framtida efterfrågan styr



Långsiktigt attraktiv fastighetsportfölj

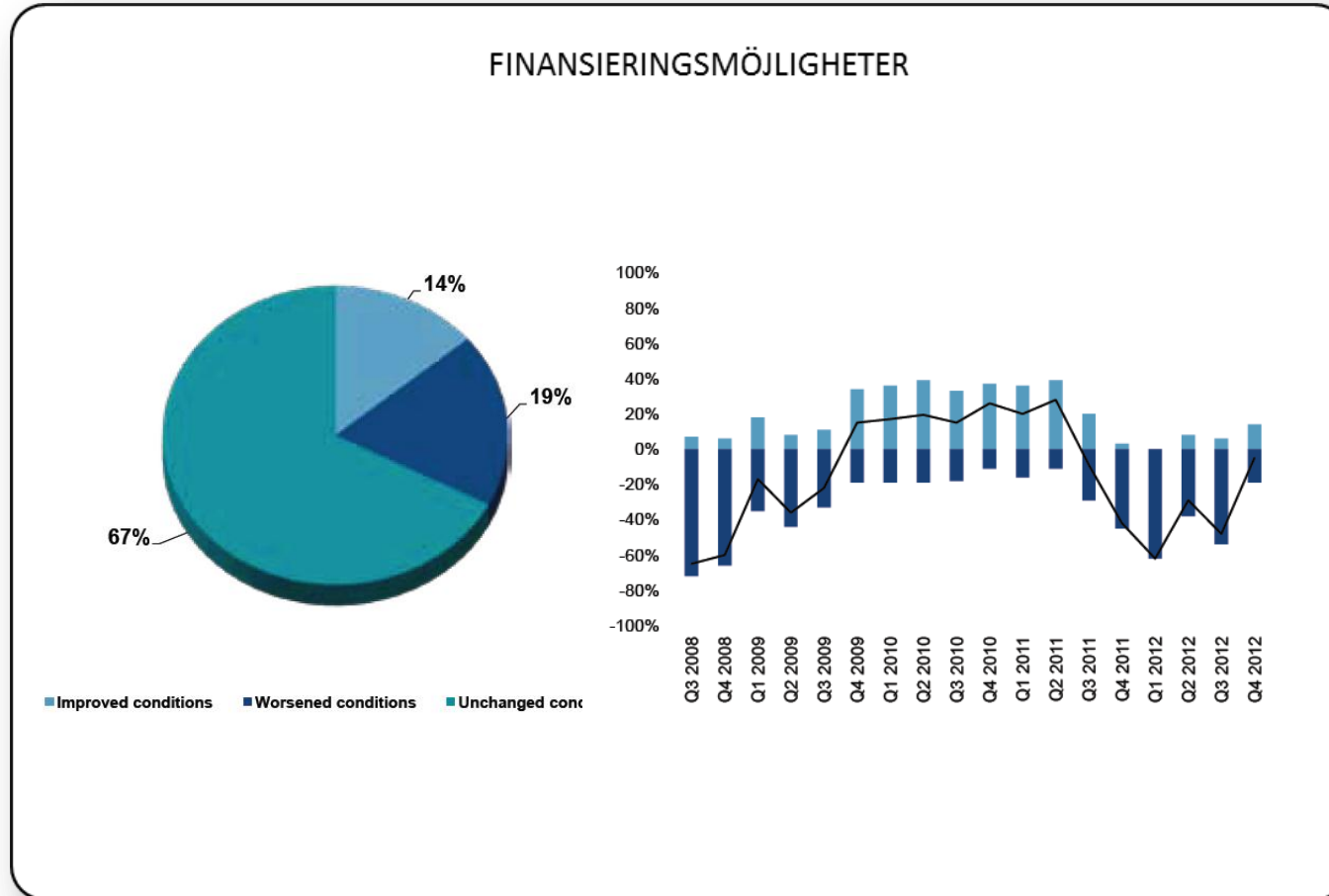




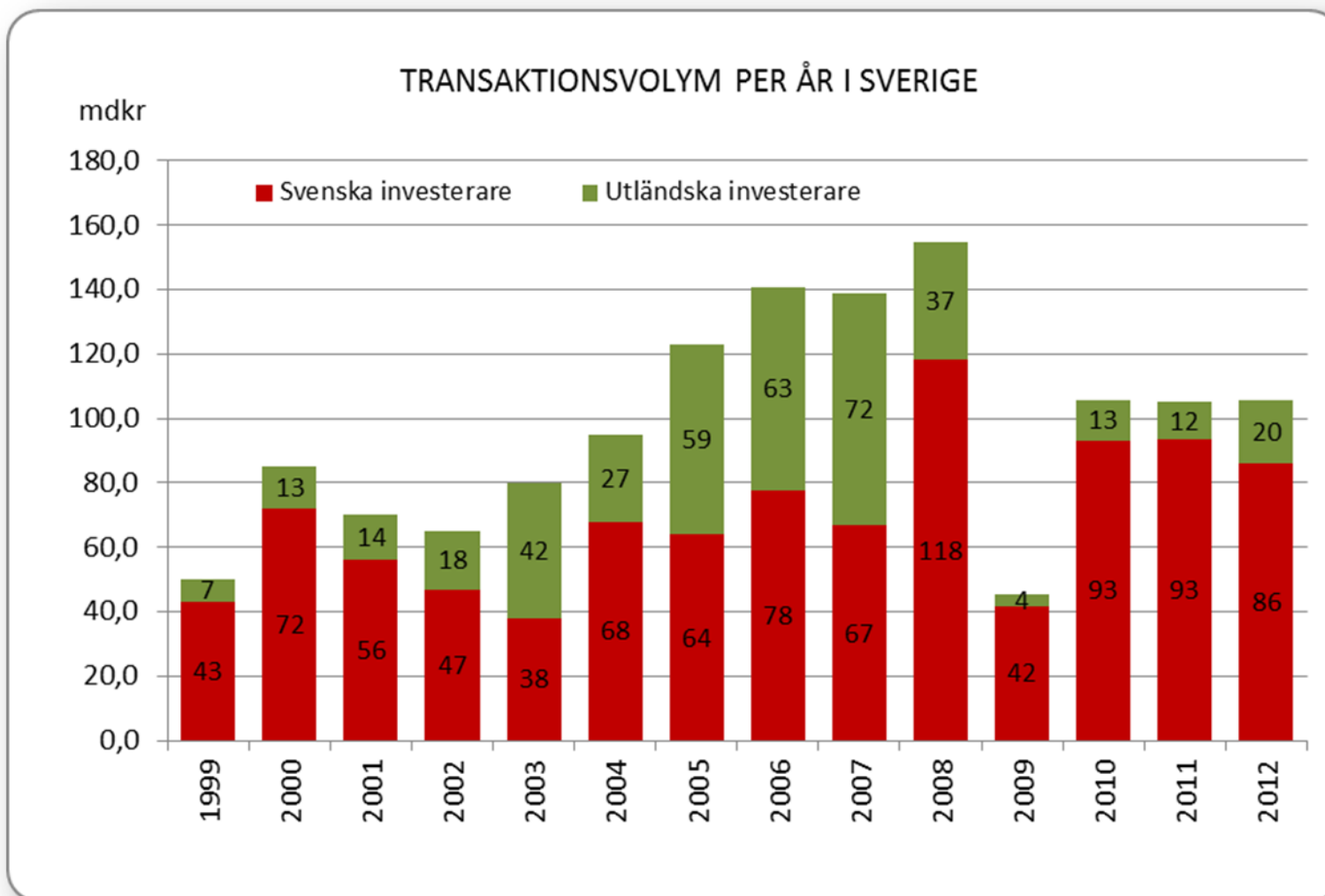
Private equity-fonder

Institutionella placerare

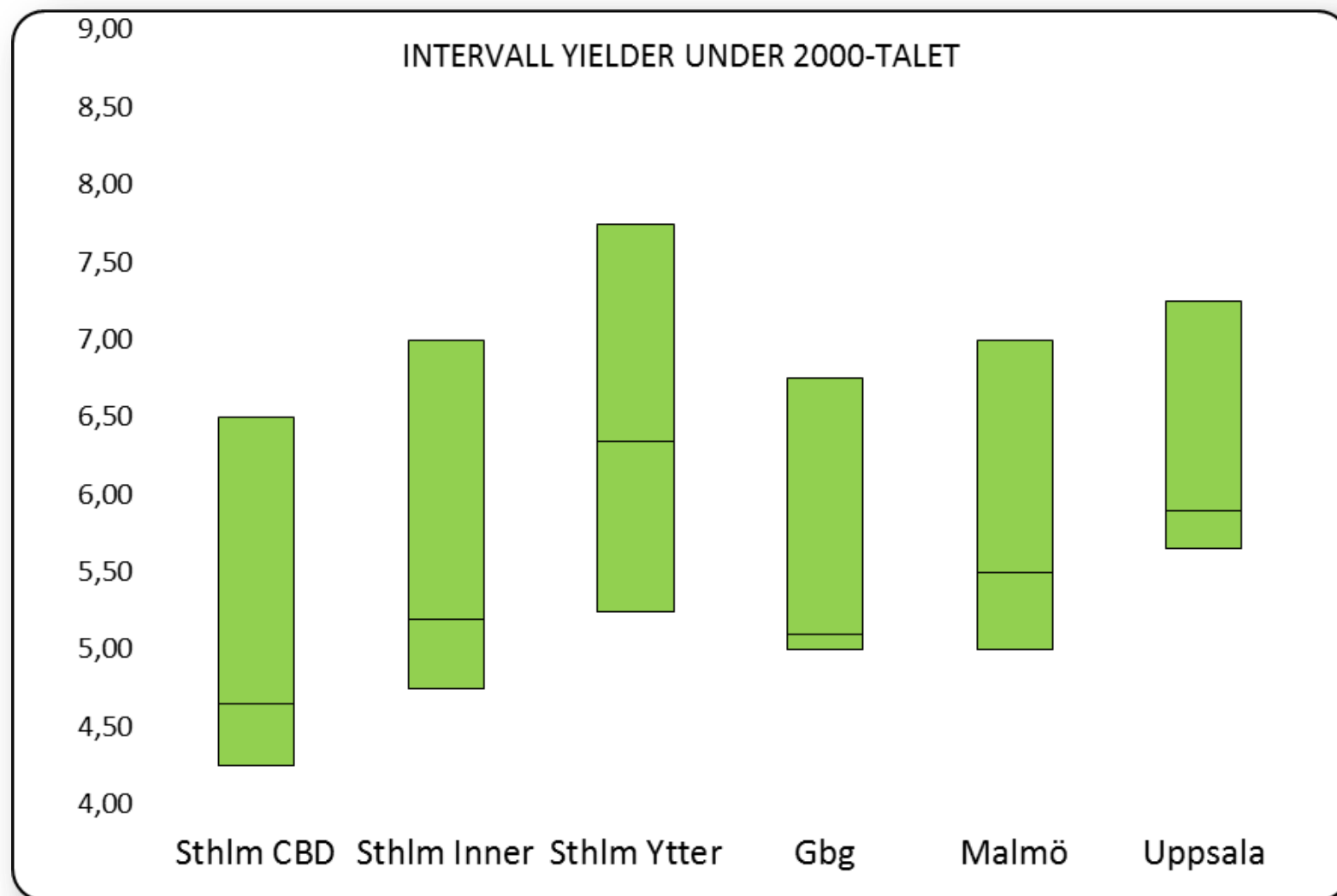
Mer positiv syn på tillgången till kapital



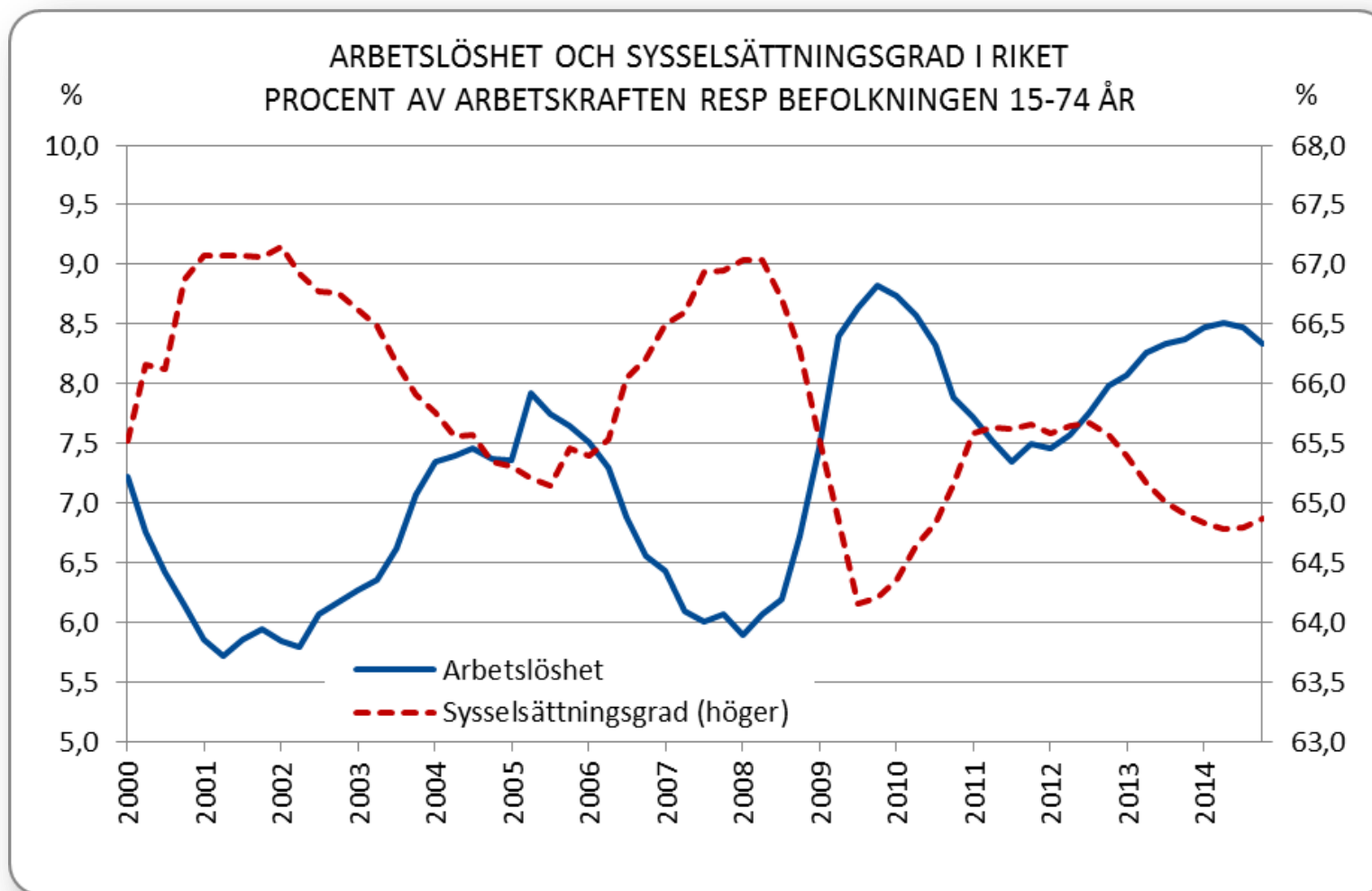
Stabil transaktionsvolym



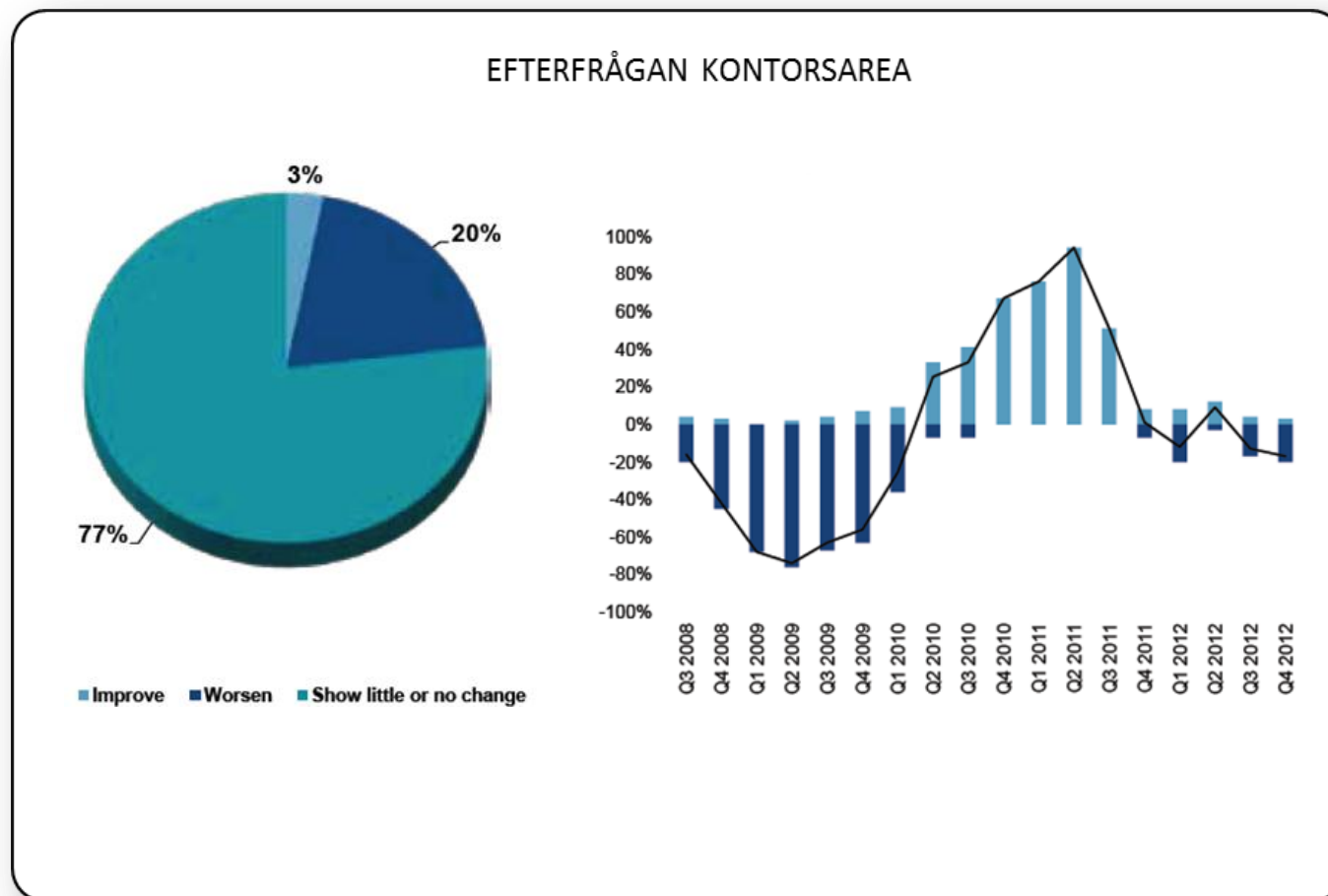
Låga yielder



Svag arbetsmarknad



Avvaktande kontorshyresmarknad



Försäkringskassan





Utmaningar inom handel

Cityhandel

Upplevelser driver handeln



Triangeln Malmö



Frösunda



Kista



Klara C, Vasagatan



Miljöcertifieringar

Mål 50 % av beståndet

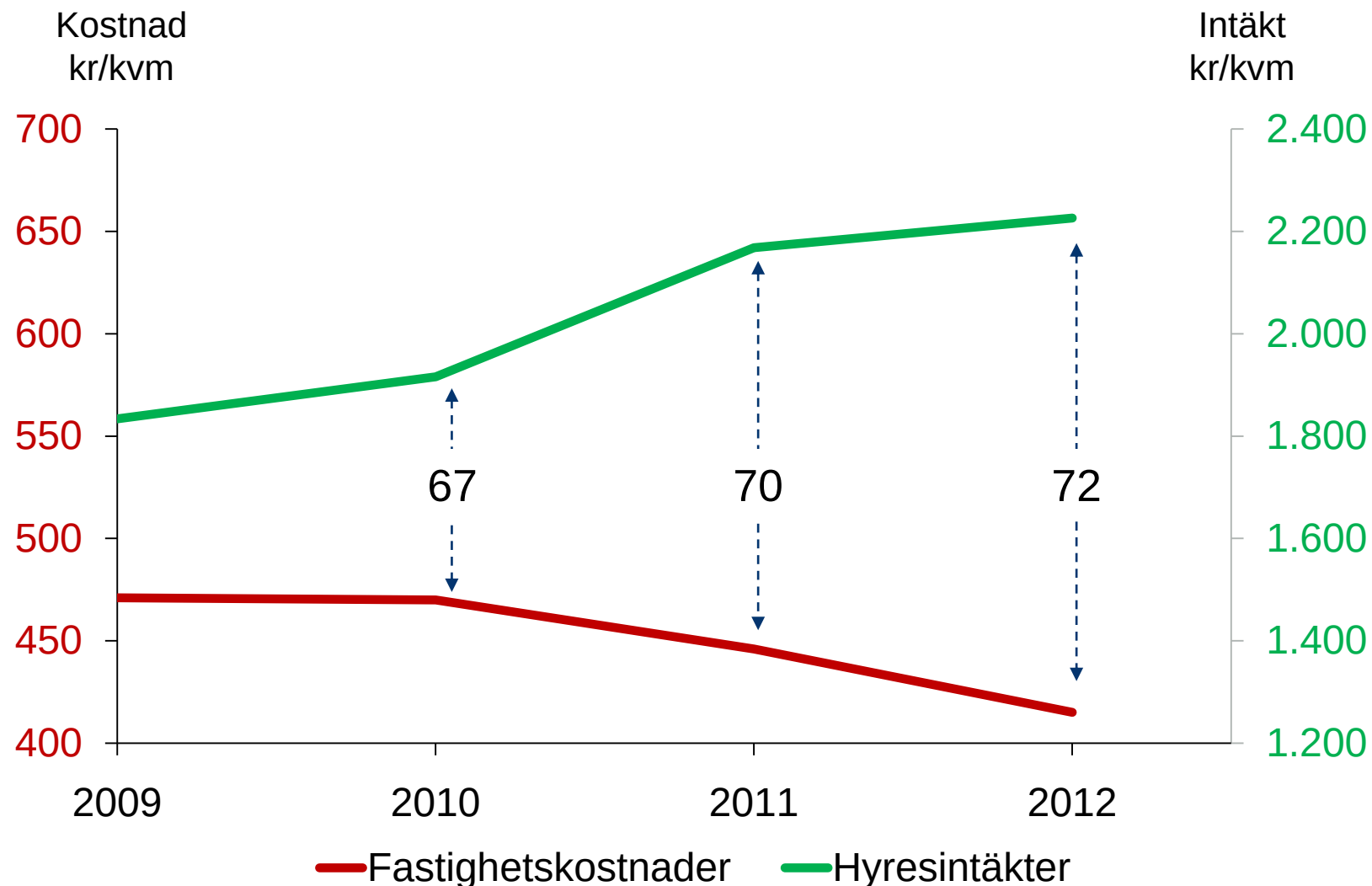


Högre intäkter

72 %

Lägre kostnader

Högre hyresintäkter – lägre fastighetskostnader



Minskade kostnader i alla led

Tre års utveckling

-24%

kr/kvm

Administration

-25 %

kr/kvm

Lokalanpassnings-
kostnader

Energianvändning

Drift- och reparations-
kostnader

-22 %

kWh/kvm

+7 %

Kundnöjdhet

-7 %

kr/kvm

Bokslut jan-dec 2012





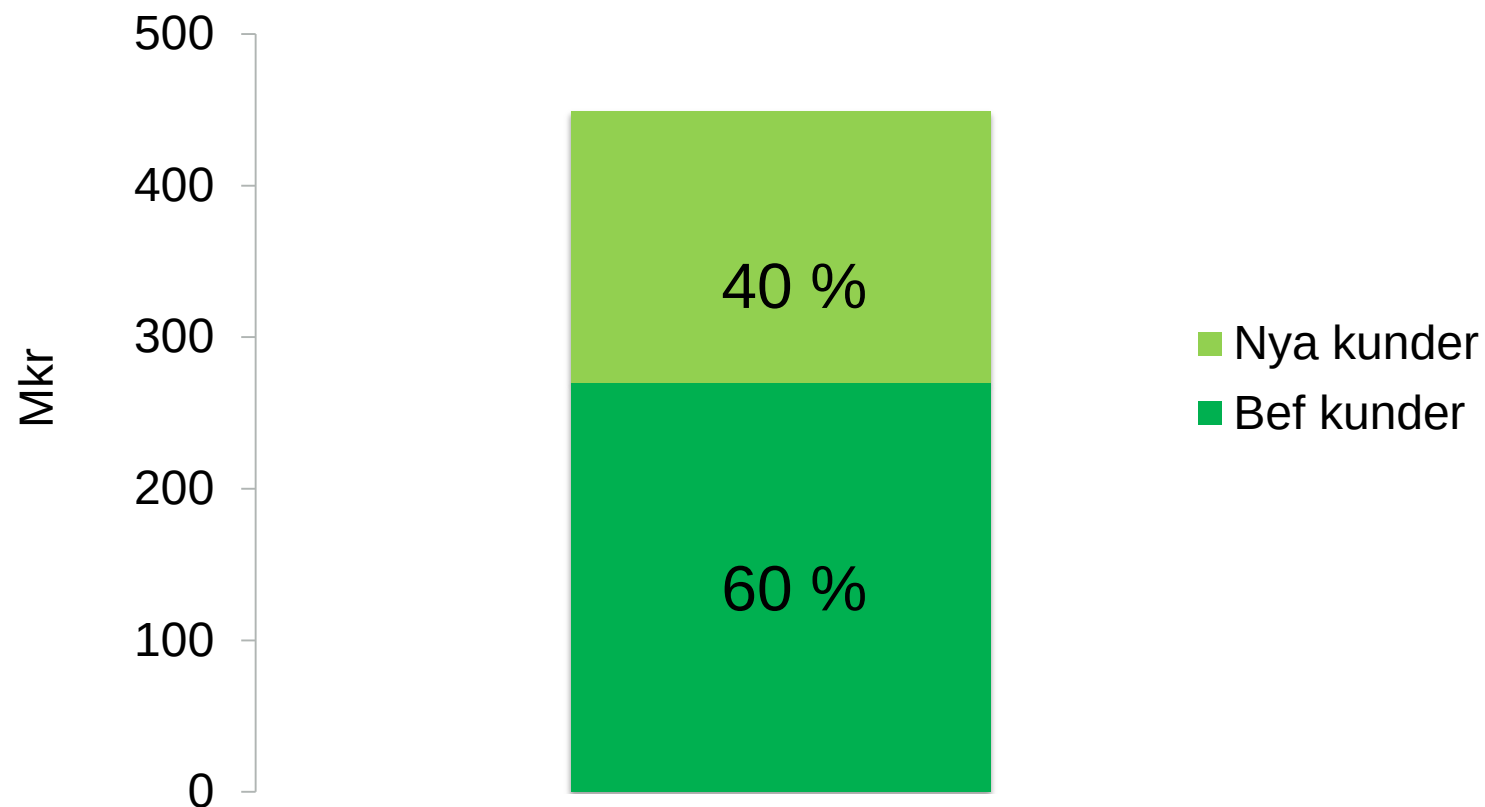
Ökade hyresintäkter
Jämförbart bestånd 1,8% (2,3)
Totalt -1,3% (9,8)

Prisförändring

3,1%

Omförhandlingar

450 mkr i nyuthyrning



Diversifiering ger låg risk

10 största hyresgästerna	Andel i %
SEB	3
Försäkringskassan	3
Rikspolisstyrelsen	3
H&M	2
Posten Sverige	2
Kriminalvården	2
Sony Mobile Communications	2
Ericsson Sverige	2
Åhléns	1
Domstolsverket	1
Summa	21

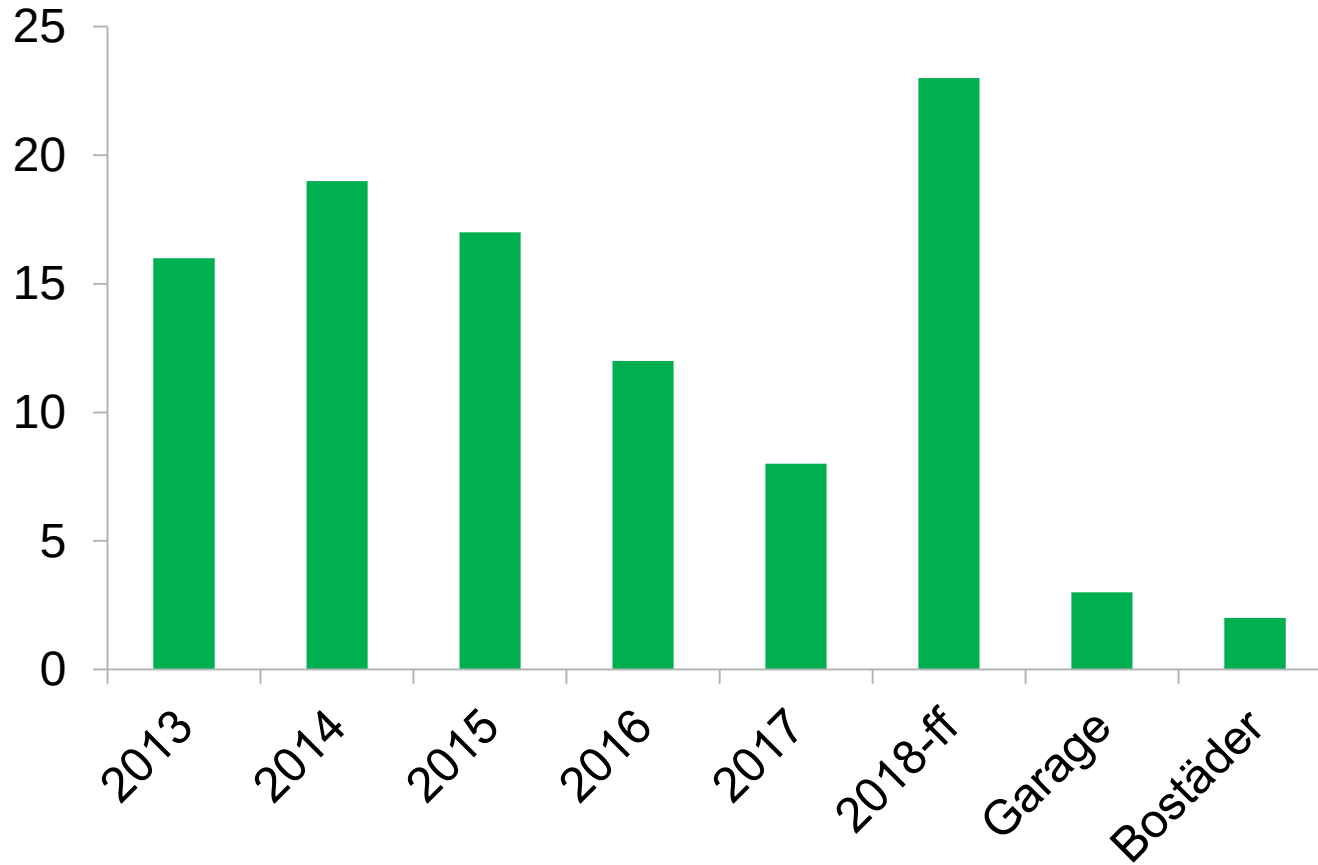
Offentlig verksamhet 27 procent



Jämnt fördelad förfallostruktur

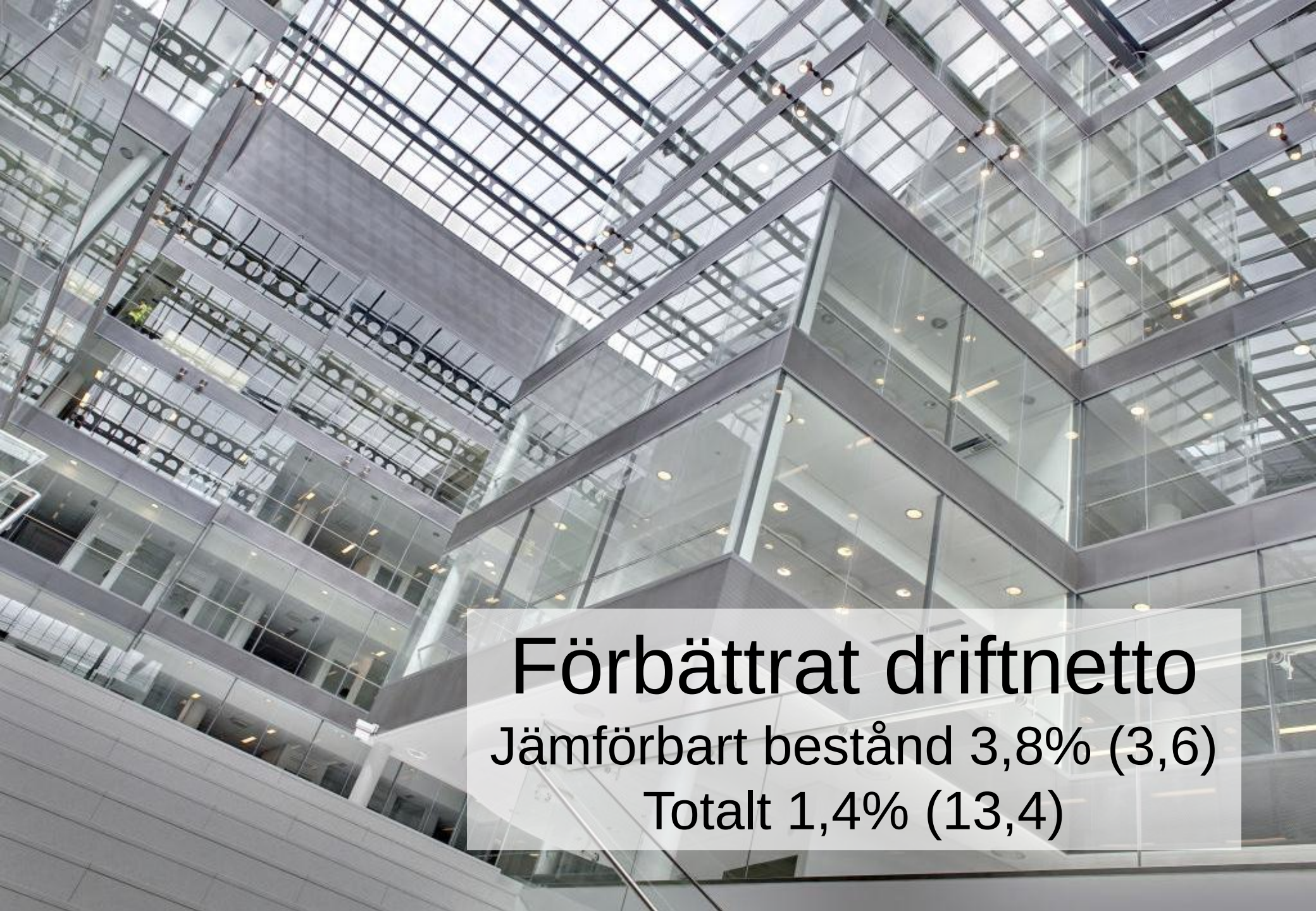
Genomsnittlig löptid 4,3 år

Andel, %



Hög och stabil uthyrningsgrad

93 %



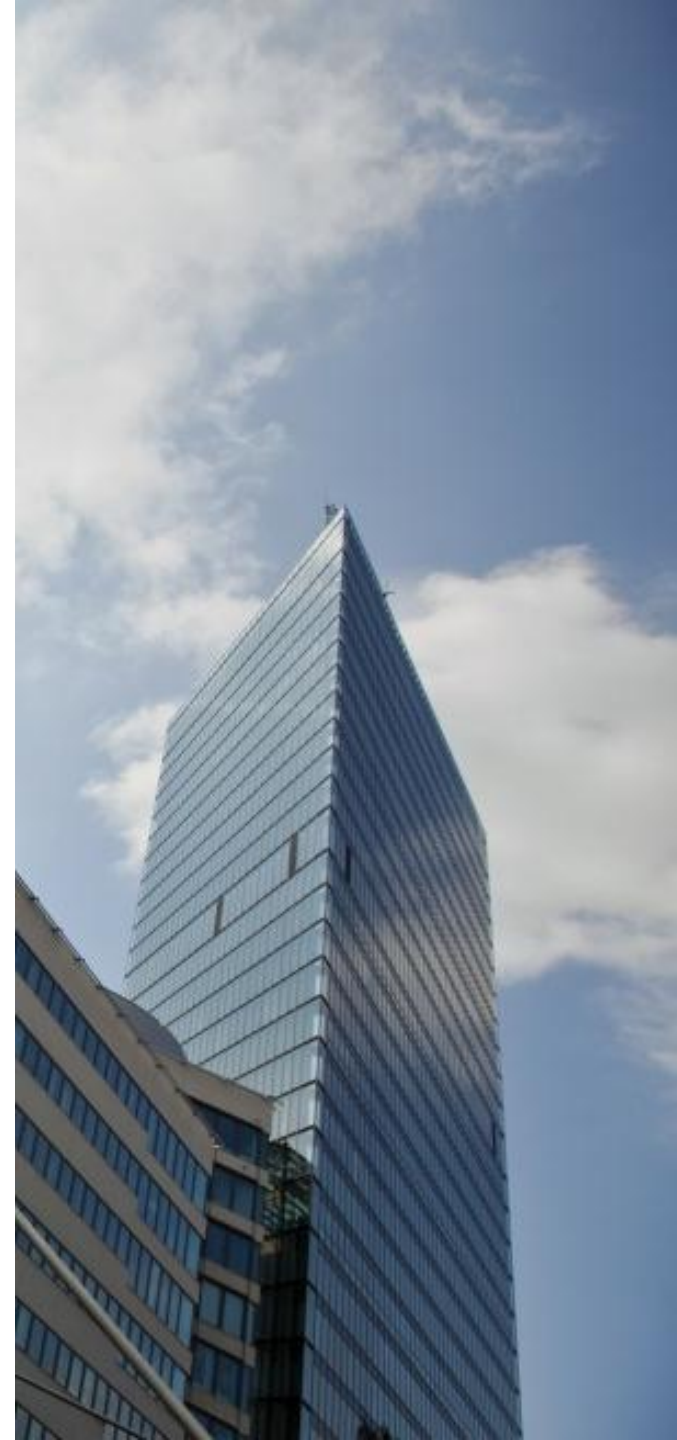
Förbättrat driftnetto
Jämförbart bestånd 3,8% (3,6)
Totalt 1,4% (13,4)

Periodens resultat i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011	Förändring
Intäkter	5 969	6 048	-79
Kostnader	-1 697	-1 837	140
Driftnetto	4 272	4 211	61
Räntenetto	-1 577	-1 649	72
Resultat före värde- förändringar och skatt	2 613	2 468	145
Värdeförändring	701	2 842	-2 141
Periodens resultat efter skatt	3 923	3 938	-15

Förändring av fastighetsvärdet

Mkr	2012	2011
Fastighetsvärde 1 januari	82 370	77 633
Investeringar	2 220	1 900
Förvärv	2 970	136
Försäljningar	-4 755	-1 012
Orealiserad värdeförändring	1 269	3 713
Fastighetsvärde 31 december	84 074	82 370





Överskottsgrad:	72 %	(70)
Räntetäckningsgrad:	2,7 ggr	(2,5)
Soliditet:	37 %	(34)
Belåningsgrad:	51 %	(53)

Sammanfattning

- Stabilt hög uthyrningsgrad
- Högre driftnetto
- Förbättrad överskottsgrad
- Förbättrat resultat
- Positiv värdeförändring



Finansiering

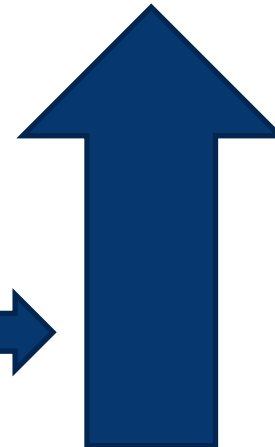


44,8

mdkr

Certifikat
17 procent

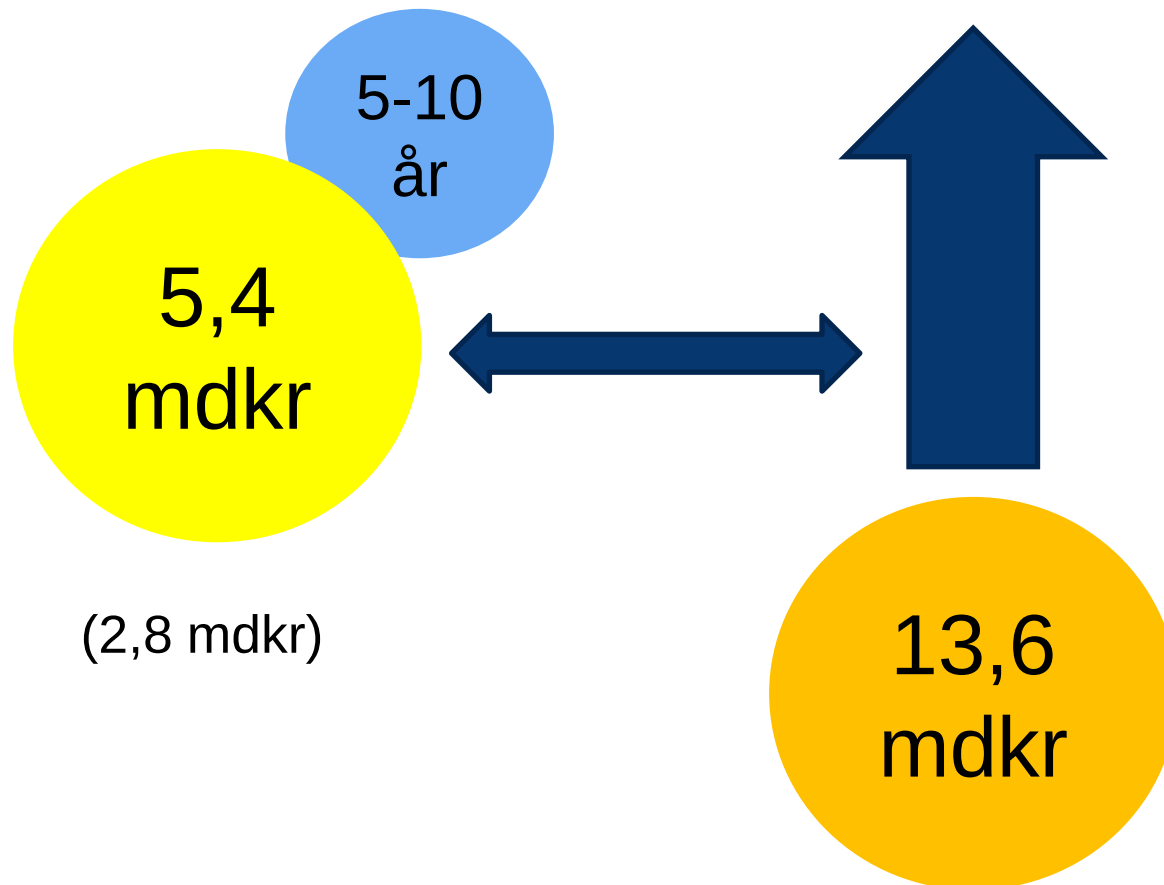
Trend
Öka



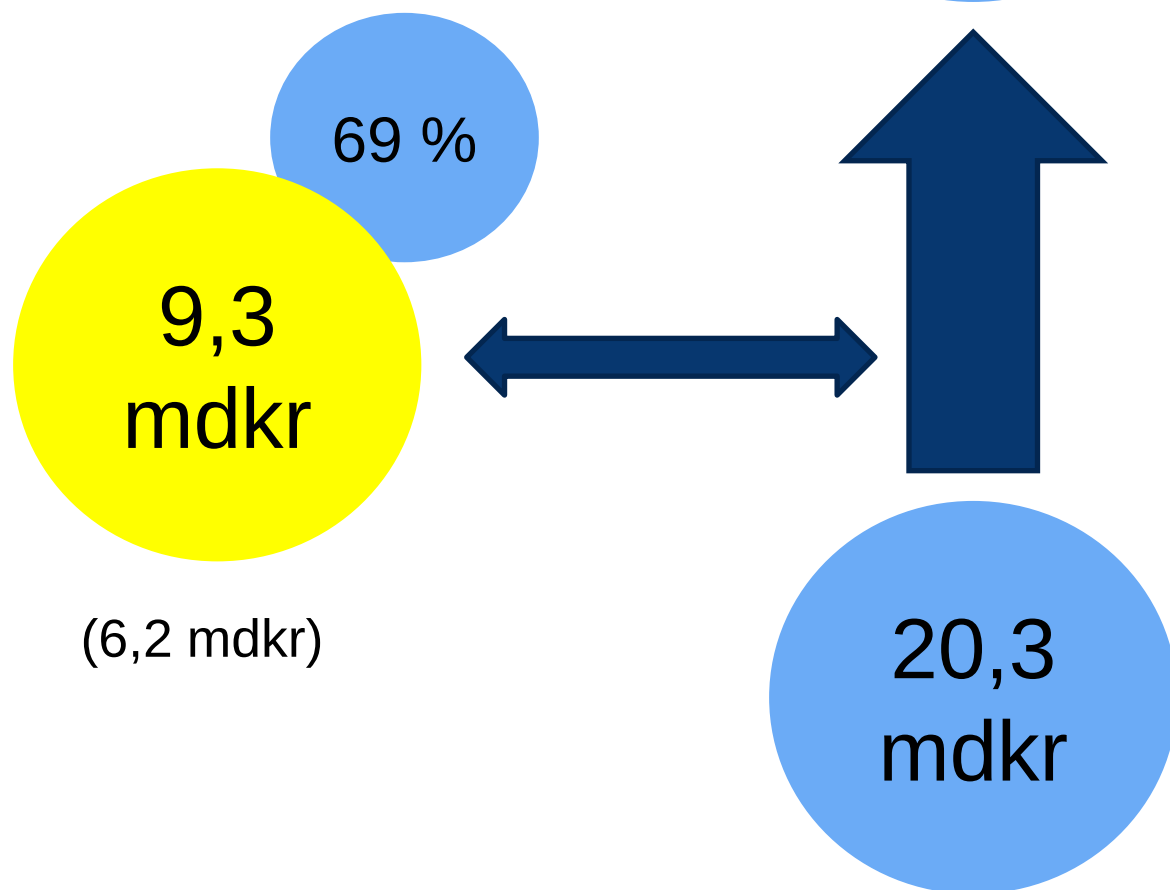
Banklån mot säkerhet

33 procent

Trend
Öka



MTN-program
45 procent



Trend
Oförändrad

Banklån utan säkerhet
4 procent

Trend
Minska

3,9
mdkr

5,8
mdkr

1,9
mdkr



Derivat

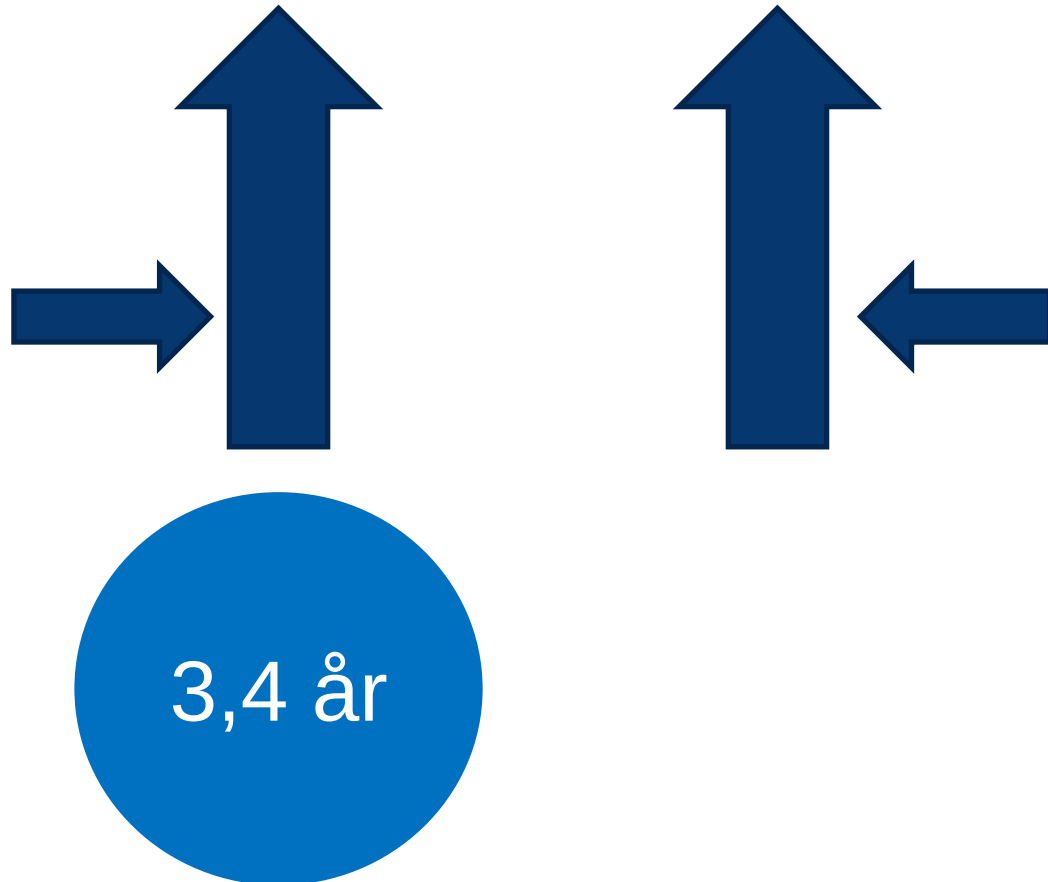
4,5 år

Sänkt
ränte-
kostnad

10,0
mdkr

12,0
mdkr

3,4 år



2,7 år
(2,3)

101
mdkr

4,5 år
(3,4)

Ökad
kapitalbindning

Ökad
räntebindning

Bindande kreditlöften

15
mdkr

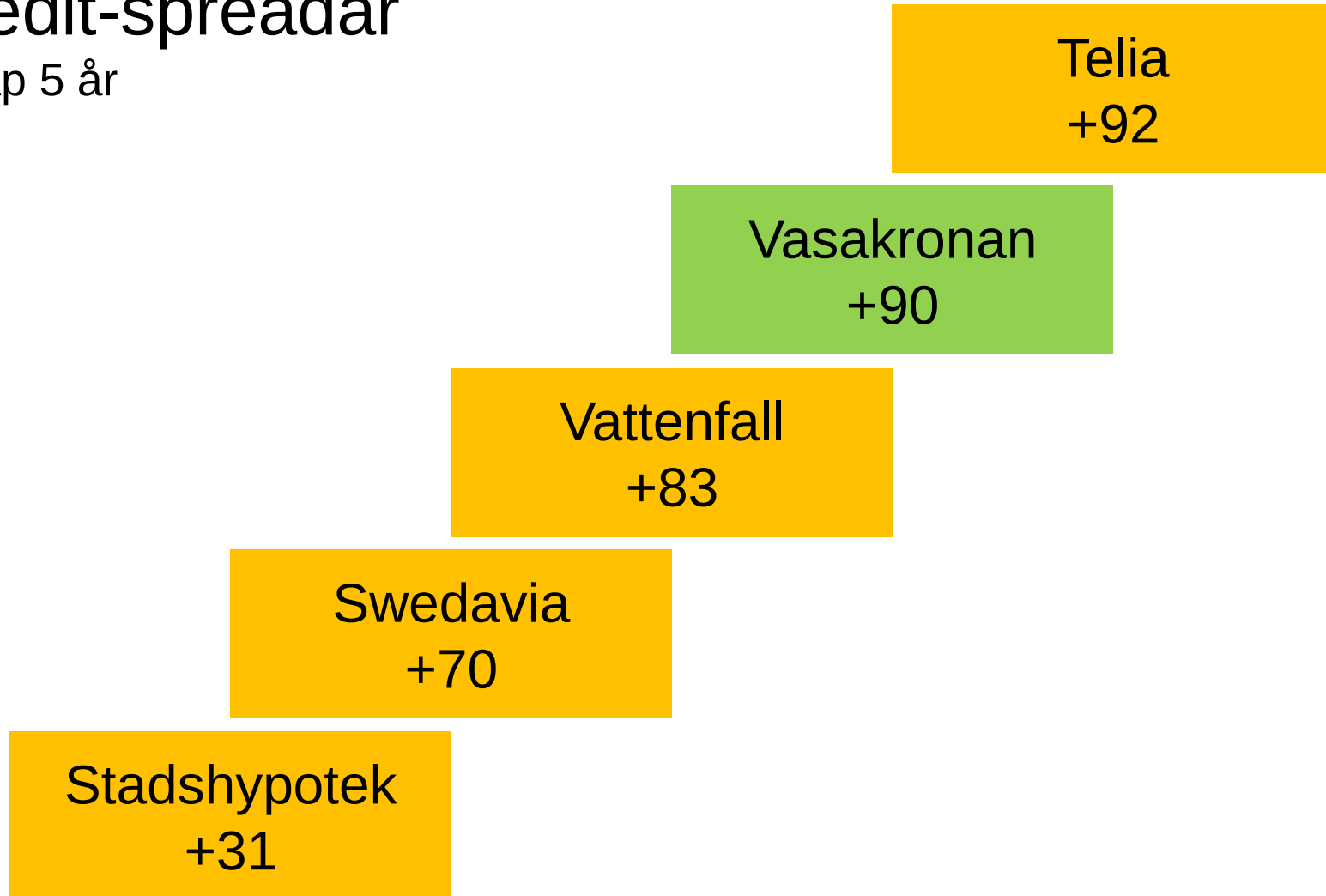
Låg räntekänslighet

	2012-12-31	2011-12-31
Räntebindning, år	4,5	3,4
Räntehöjning 1 % kommande 12 mån, mkr	-138	-173
Effekt på resultat före värdeförändring, %	5	7
Effekt på räntetäckningsgrad, gånger	0,2	0,2



Kredit-spreadar

Swap 5 år





Finansiering 2013

Certifikat
Fortsatt ökning

Banklån mot säkerhet
Fortsatt ökning till 20% av tillgångarna

MTN-obligationer
Enbart förlängning

NOK-obligationer
Ökning – om möjligt

A nighttime photograph of a city street. On the left, a modern building with large glass windows and a dark facade is visible. The word 'MEDIA' is illuminated in large, blue, block letters on the upper part of the building. Below this, a black rectangular box contains the text 'VASAKRONAN' in large white letters, followed by 'Välkommen till en bättre värld' in smaller white letters. The street is lit up with various lights, including streetlights and building lights. In the background, other buildings and a tall skyscraper are visible against a dark blue sky. A red light trail from a car is visible on the road.

VASAKRONAN

Välkommen till en bättre värld