



**Välkommen till
en bättre värld**

Kapitalmarknadspresentation bokslut 2013

VASAKRONAN

Resultat efter skatt

4,8 mdkr

Avkastning eget kapital 2013

12 %

Avkastning eget kapital tio år i snitt

16,7 %

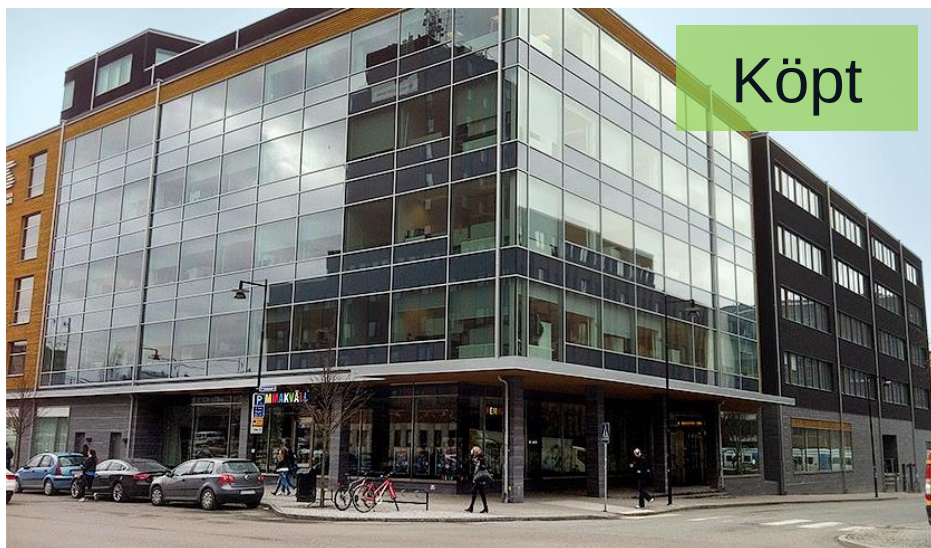
Transaktioner 2013, exempel



PostNord HK, Solna



Lidingö Centrum

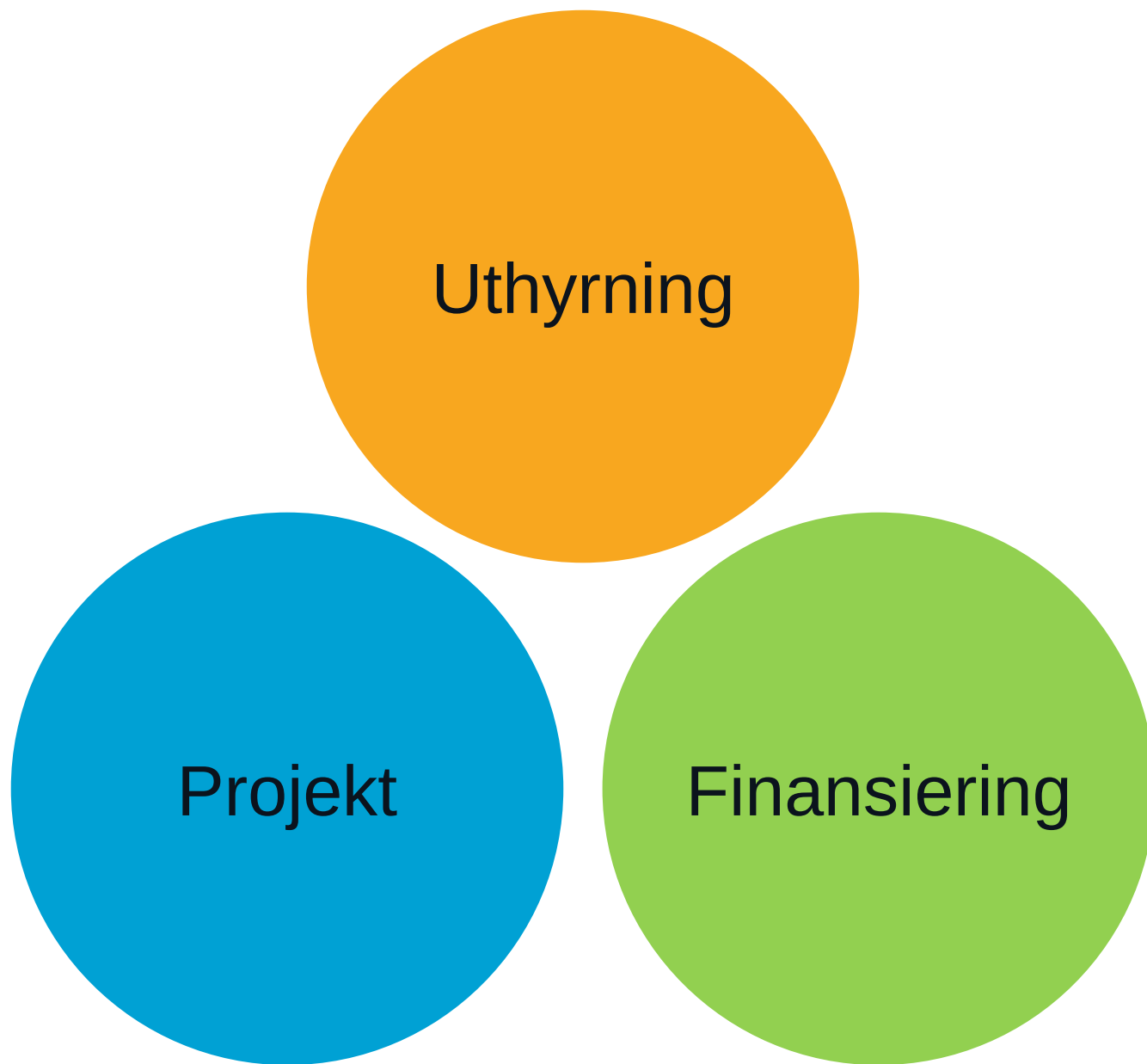


Black Building, Sundbyberg



Triangeln, Malmö

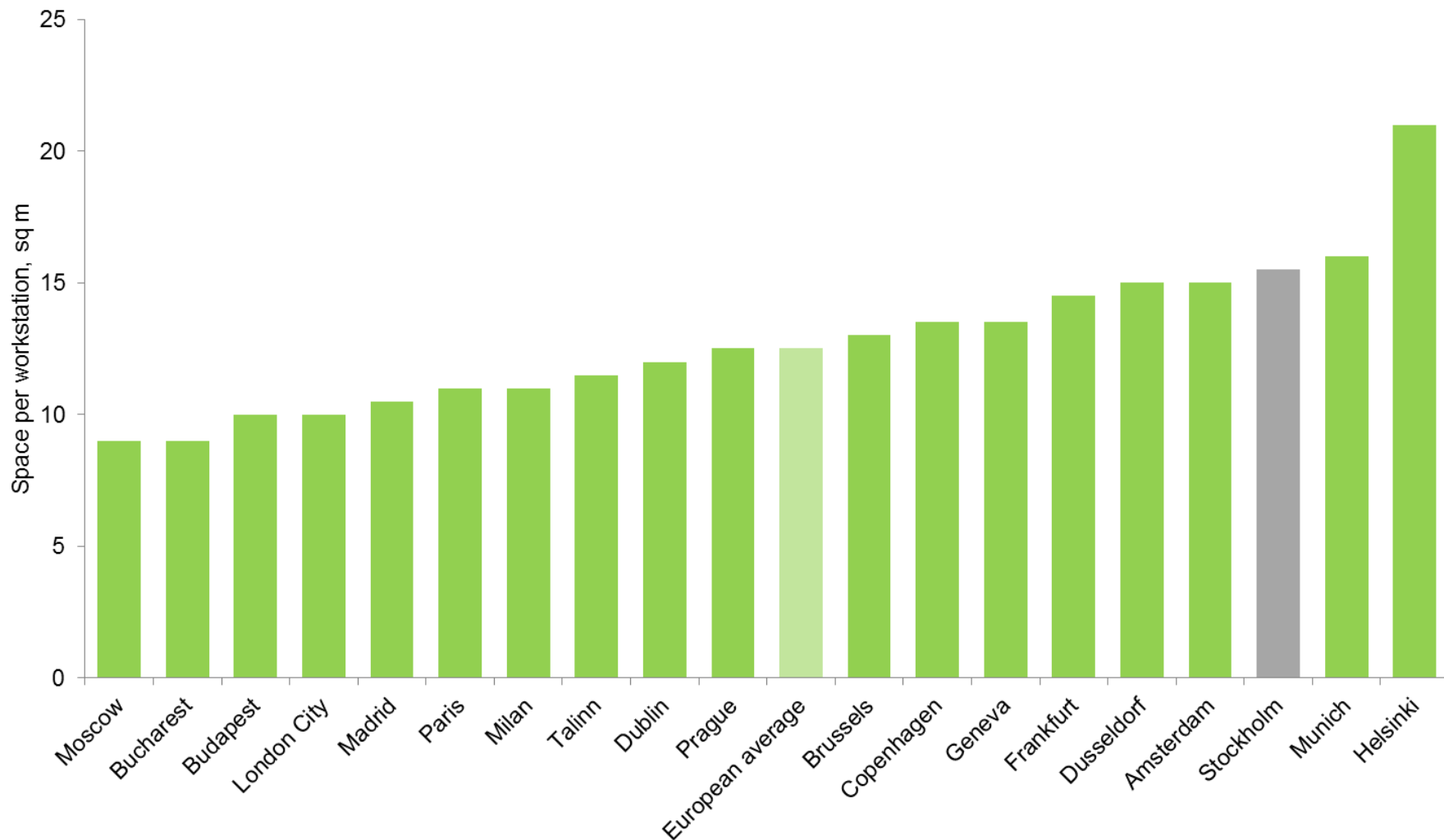
VASAKRONAN



Omvärlden

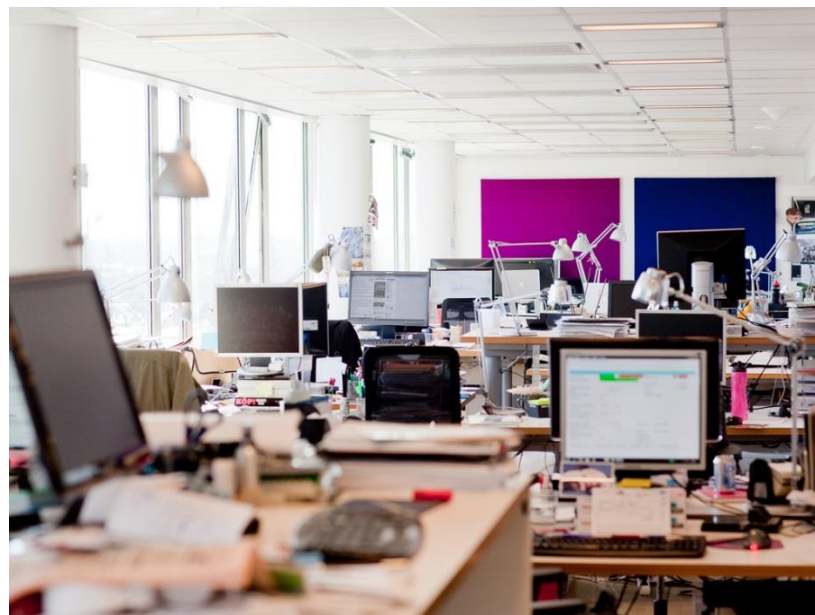
Stockholm inte effektivt med europeiska mått

Åtgångstal per arbetsplats



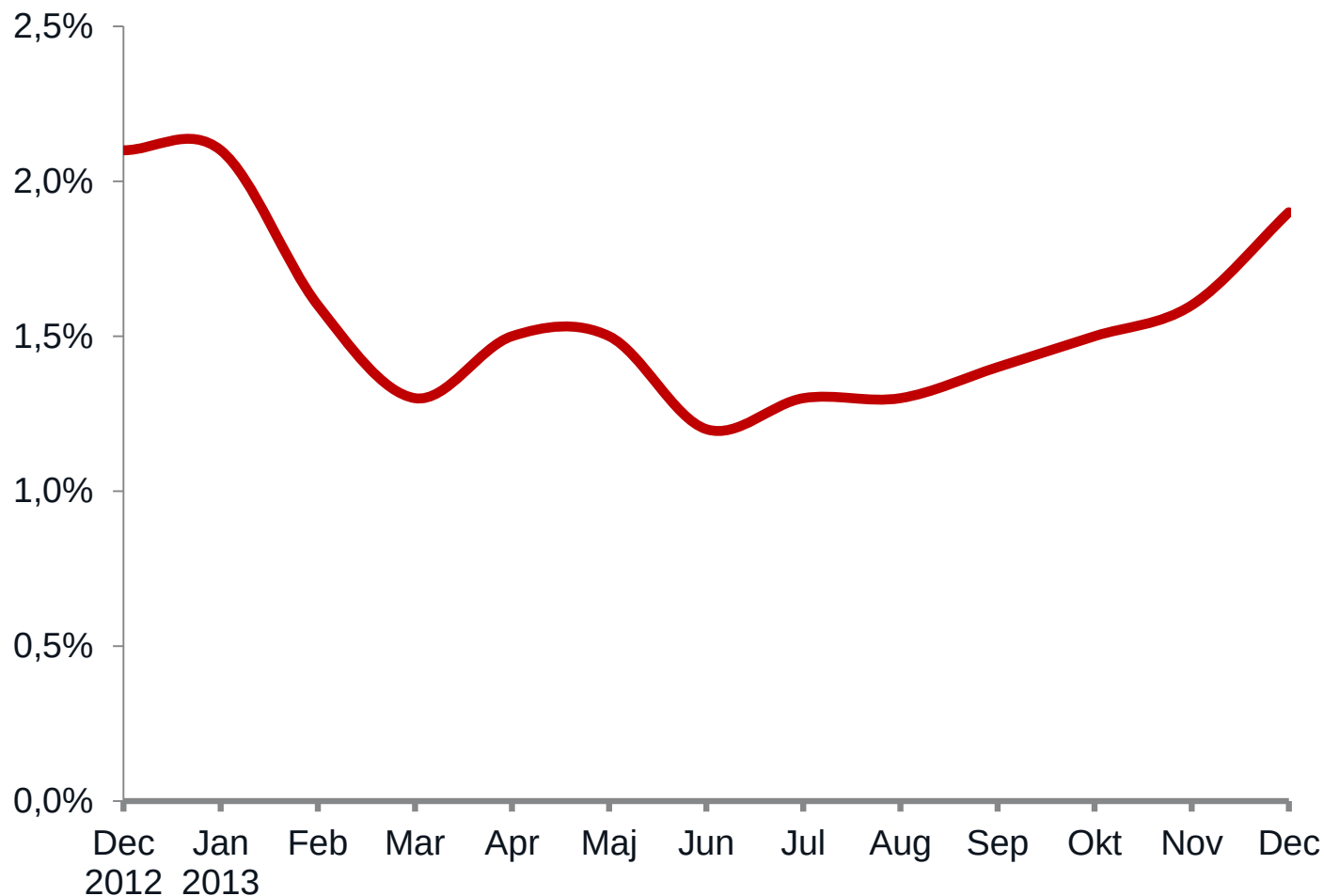
Förändrad syn på lokaler påverkar hyresmarknaden

Drivkraften att flytta är nästan alltid effektivare lokaler

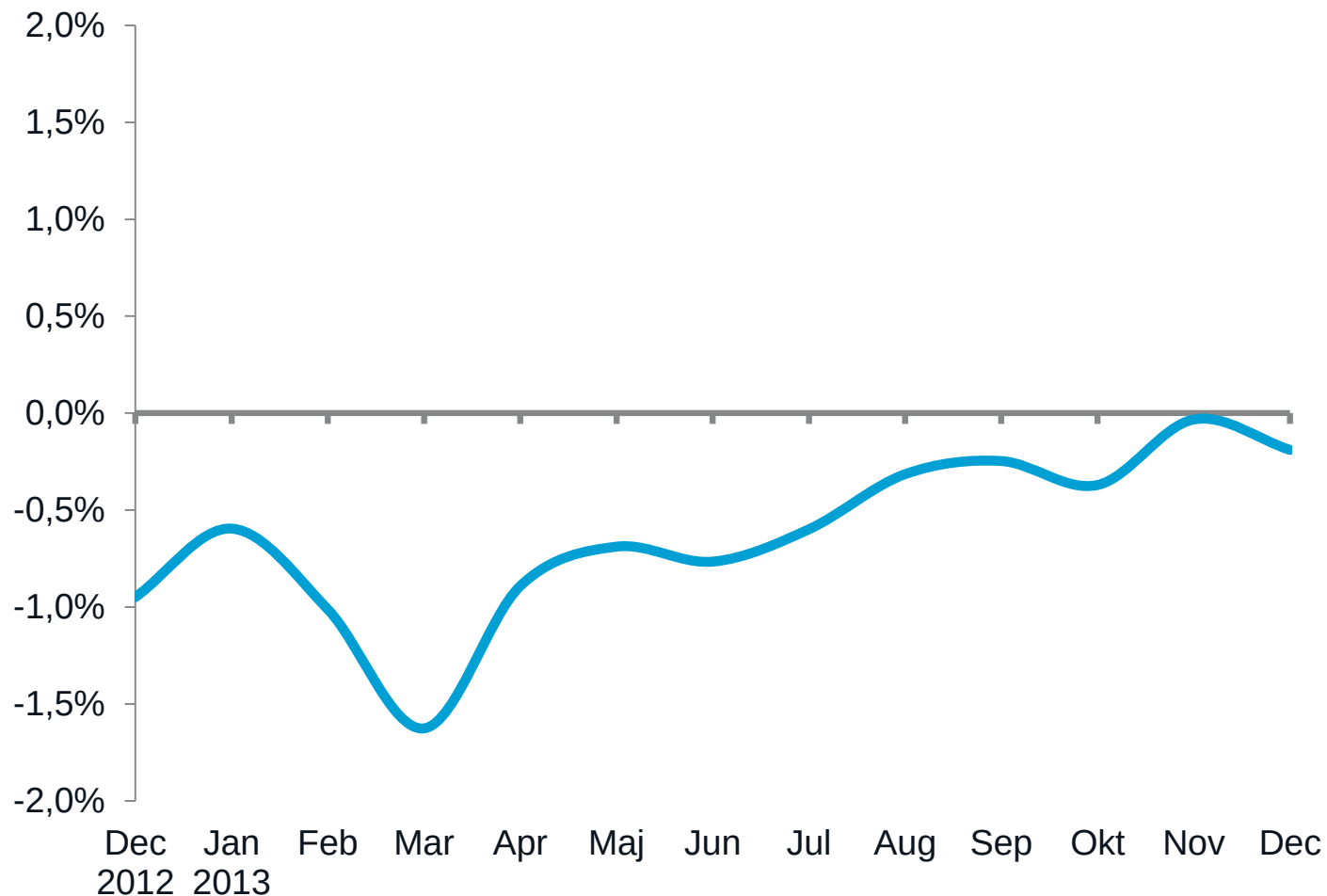


Man lämnar fler kvm än man flyttar till

Återhämtning inom handeln under andra halvåret



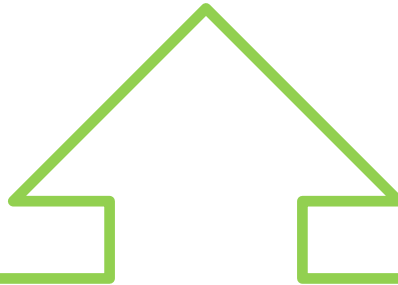
Positiv trend för våra cityhandelsbutiker



Källa: Vasakronan, Cityhandelsindex rullande 12 mån, all handel exkl. restaurang/café

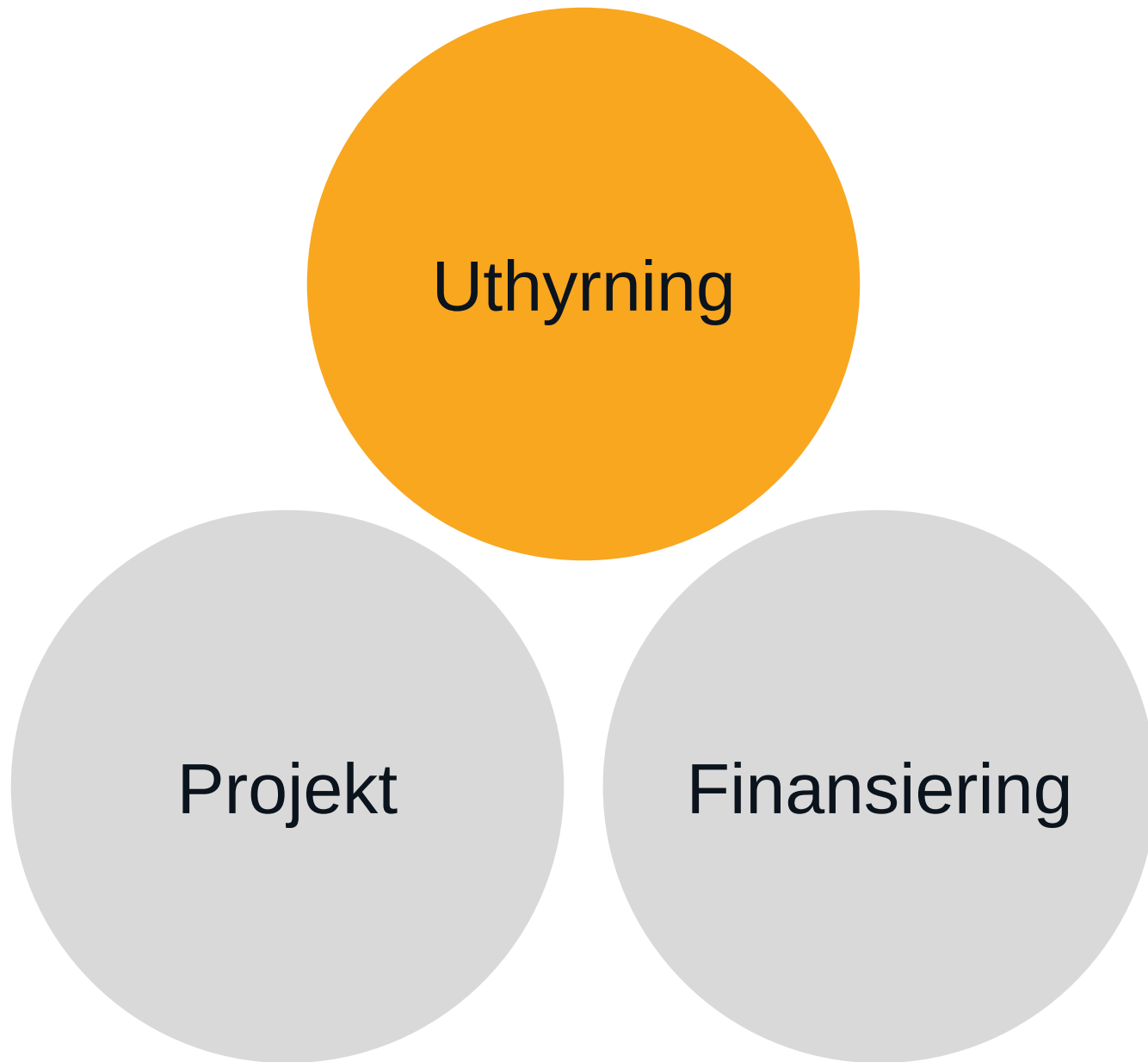
VASAKRONAN

Effektivisering av lokalanvändandet generellt

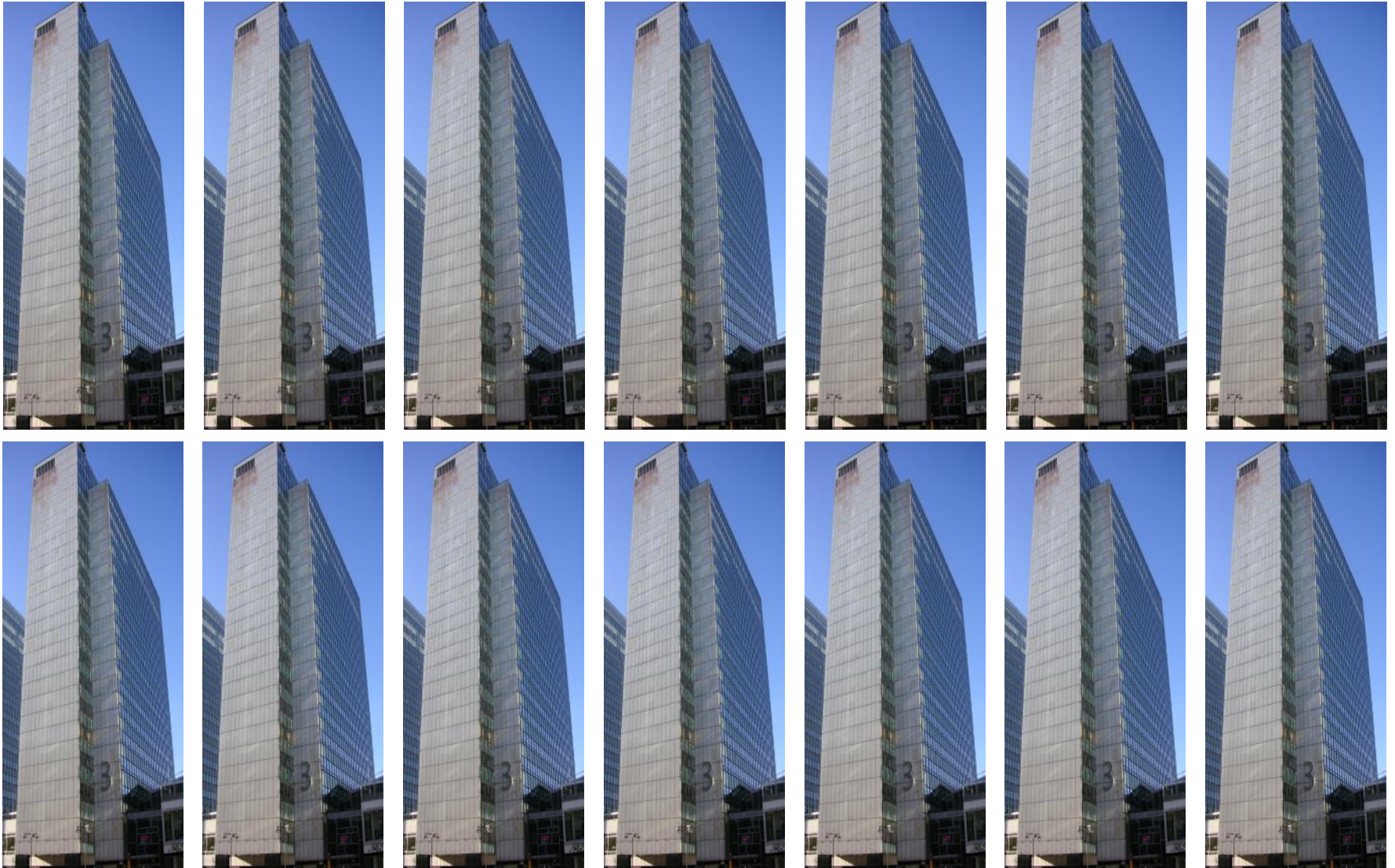


Kvaliteten i fastighetsbeståndet en förutsättning

Kompetensen hos fastighetsbolagen avgörande



189 000 kvm nyuthyrning under 2013



VASAKRONAN

Uthyrningar 2013, exempel



Ericsson, Kista



Ericsson, Kista

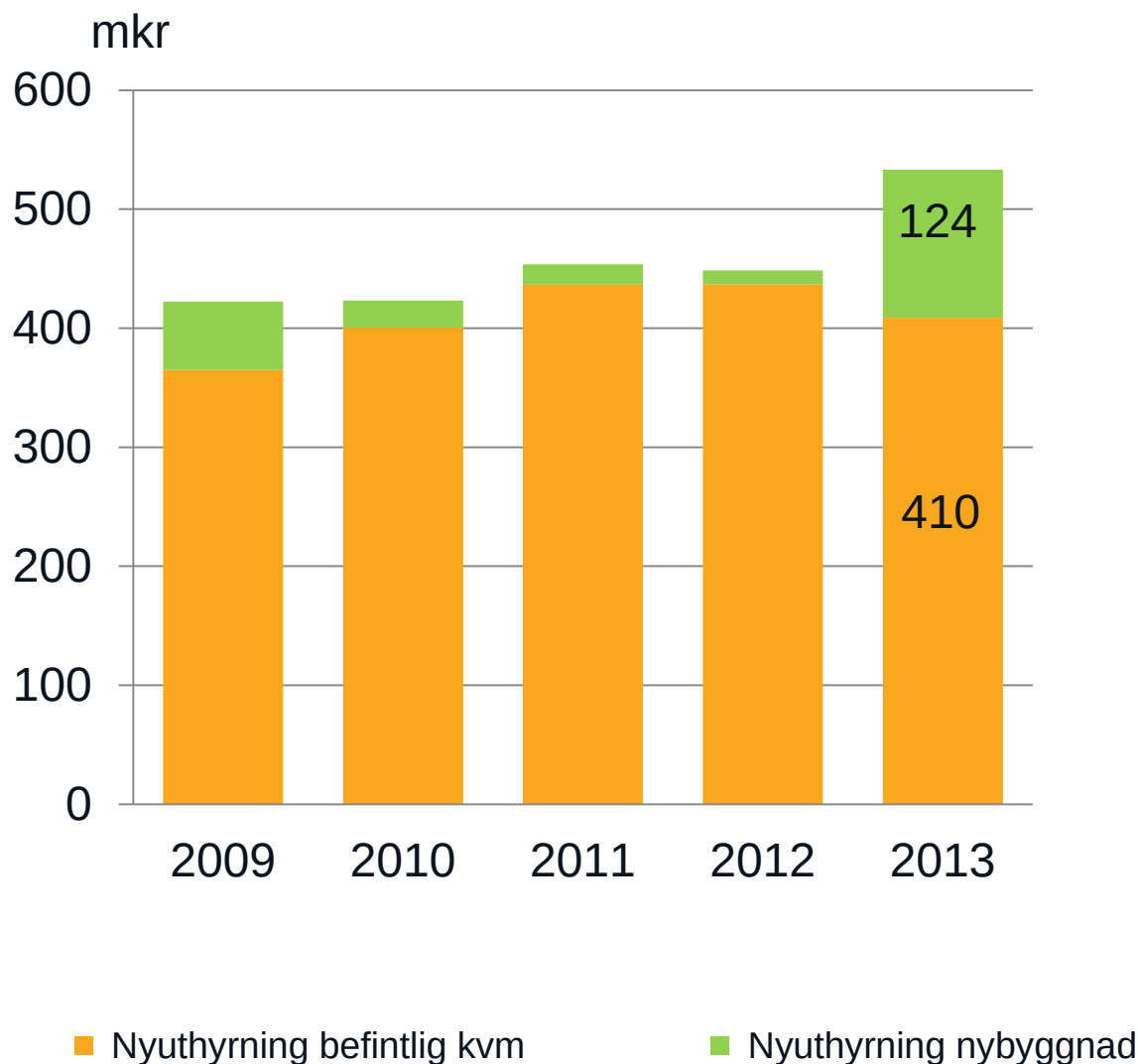


Bisnode, Frösunda

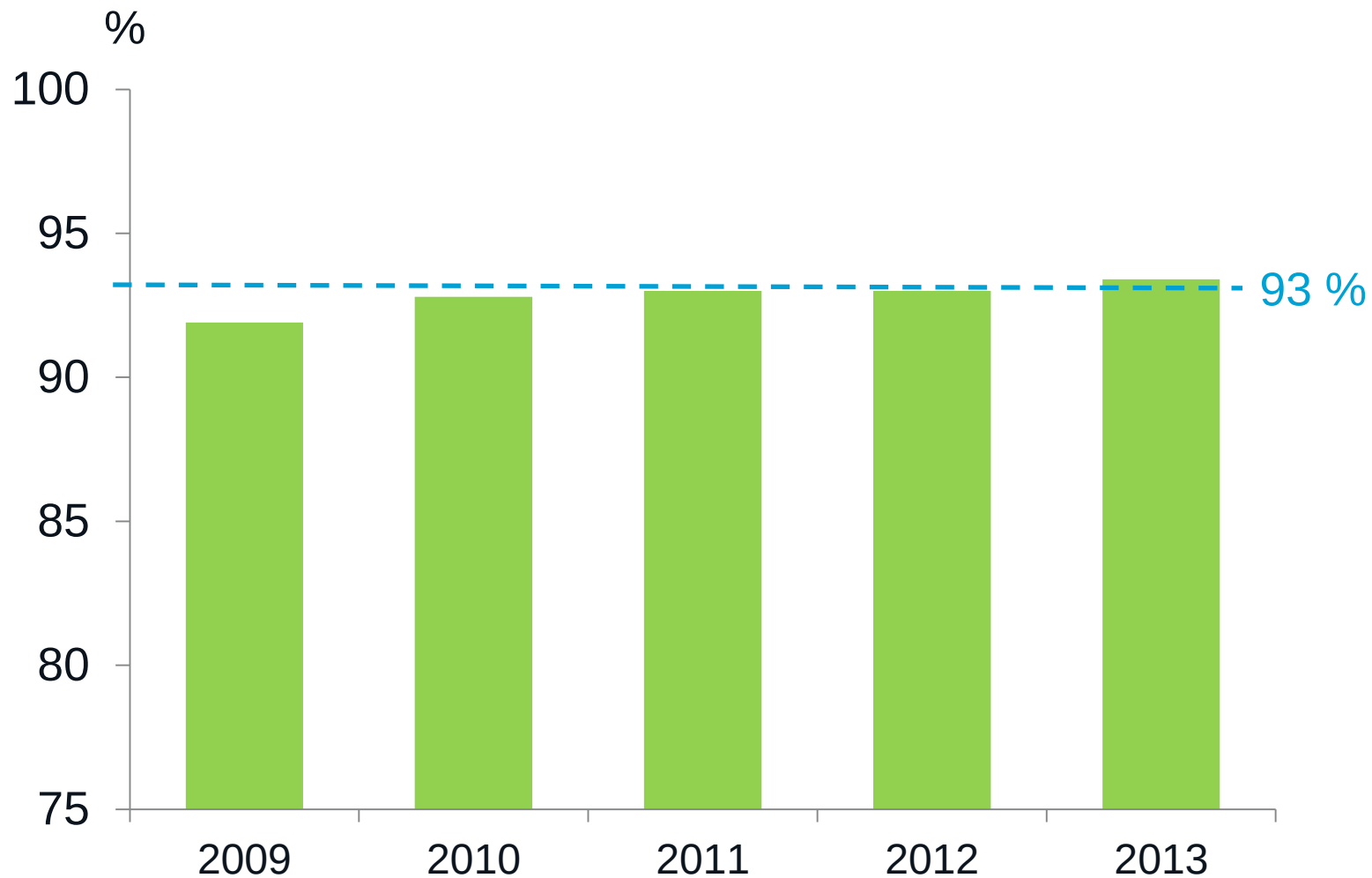


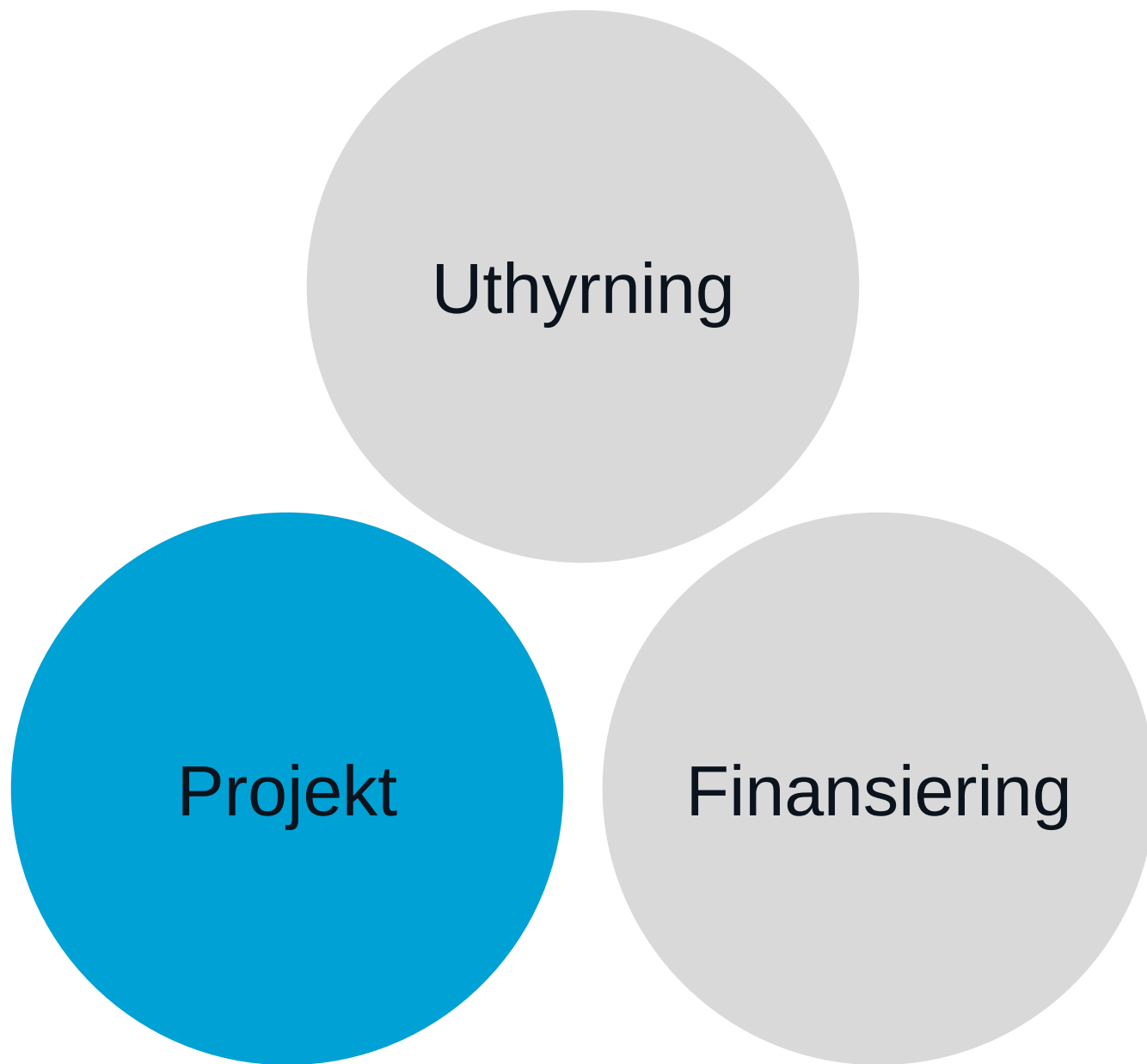
Nexus, Telefonplan

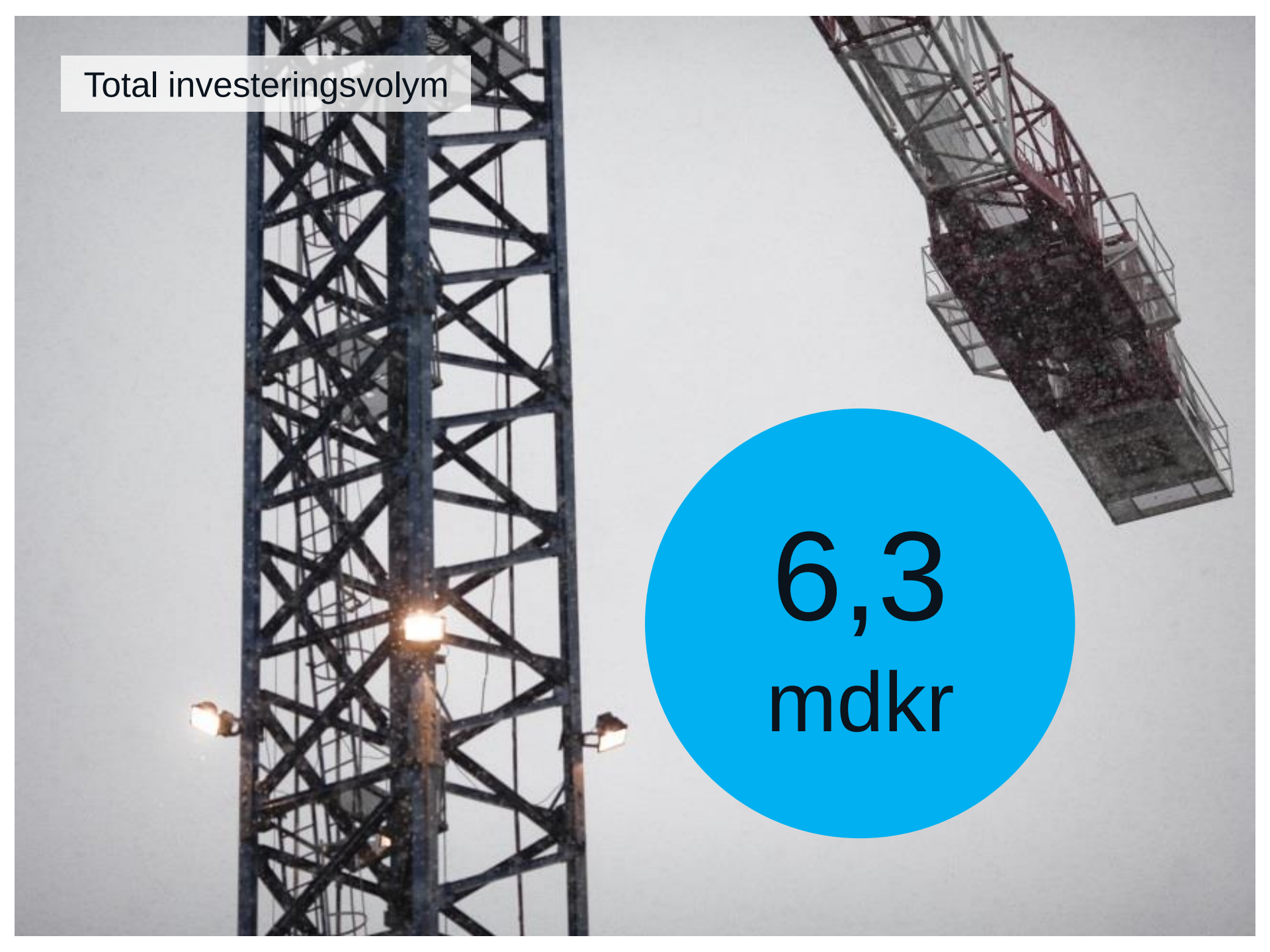
Nyuthyrningar för mer än 500 mkr i årshyra



Jämn och hög uthyrningsgrad







Total investeringsvolym

6,3
mdkr

Klara C



VASAKRONAN

Nattugglan



VASAKRONAN

Kompassen



VASAKRONAN

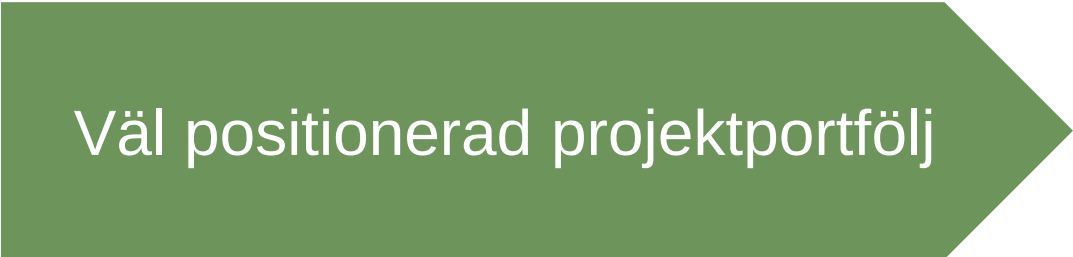
Bra utgångsläge för 2014



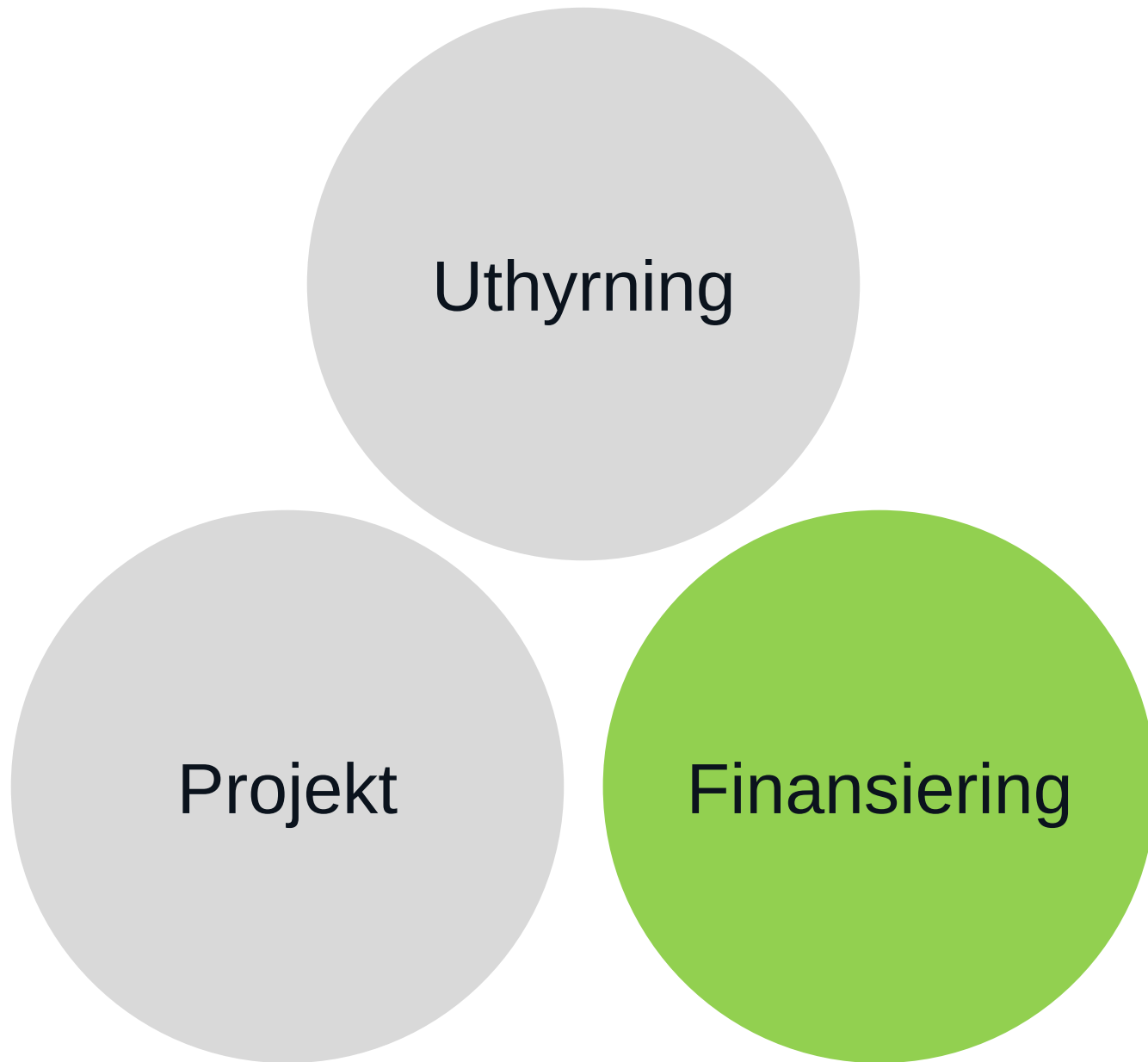
Stark fastighetsmarknad



Stora möjligheter på
hyresmarknaden



Väl positionerad projektportfölj



På väg mot 100 procent certifierade fastigheter



VASAKRONAN

Världens första Gröna företagsobligation

enligt det ramverk för Gröna Obligationer som har utvecklats tillsammans med Världsbanken

SEK 1,300,000,000
En investering i en bättre miljö

Investorerare

CICERO FONDER



LANDSTINGET
VÄSTMANLAND

LANNERO
FONDER

Länsförsäkringar
Bank & Försäkring

AP3

Nordea

Länsförsäkringar
Västerbotten

Riksbyggen



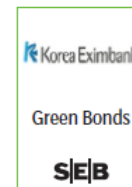
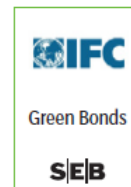
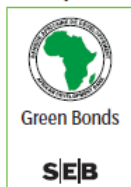
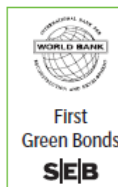
STIFTELSEN CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

SVEVIA

ÖREBRO LÄNS
LANDSTING

Lead Manager Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)
Miljöinvestering till marknadsränta
Läs mer på seb.se/greenbonds

SEB har samarbetat med följande emittenter avseende deras emissioner av Gröna Obligationer

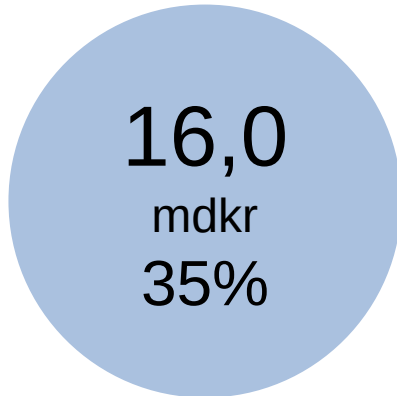


Total låneportfölj

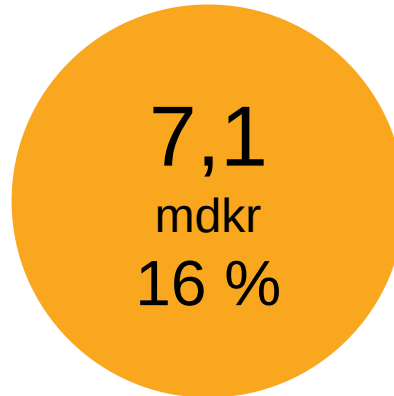
45,3

mdkr

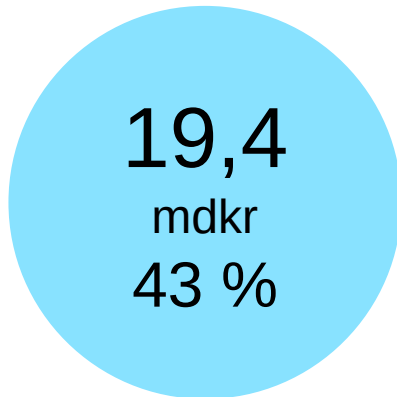
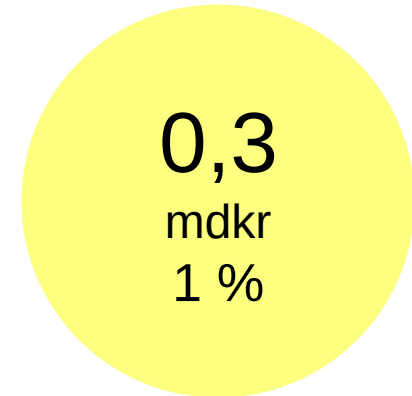
Banklån
mot säkerhet



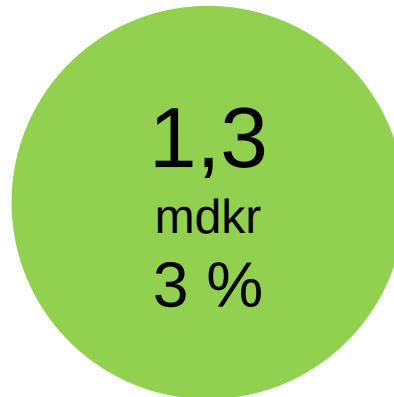
Certifikat



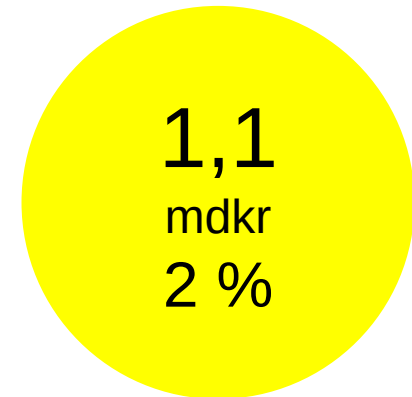
NOK
obligationer



MTN obligationer

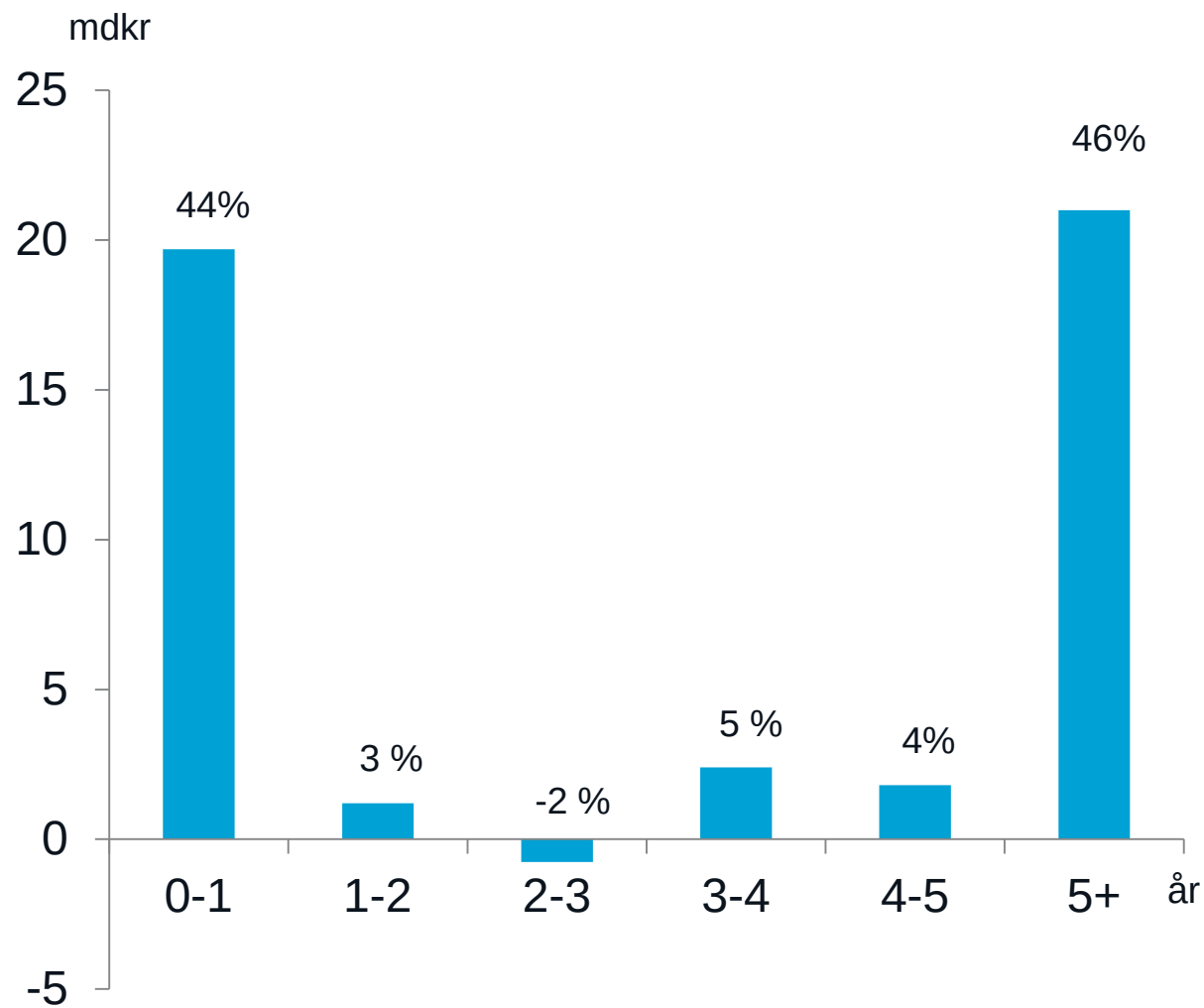


MTN Gröna
obligationer



MTN Real-
ränteobligationer

Lönsam riskspridning



Kredit-spreadar

3 mån Stibor (Rating/Skuggrating)

Vasakronan
(n.a./ A-)
+8

Jernhusen
(n.a. / A)
+5

Rikshem
(A- /)
+5

Swedavia
(n.a. / A-)
0

Kredit-spreadar

Swap 5 år (Rating/Skuggrating)

Telia
(A- /)
+69

Vasakronan
(n.a / A-)
+67

Vattenfall
(A- /)
+62

Swedavia
(n.a. / A-)
+55

Jernhusen
(n.a. / A)
+48

Finansiering 2014

Certifikat
Ökning

Banklån mot säkerhet
Fortsatt ökning till 20 % av tillgångarna

Gröna obligationer
Fortsatt ökning

Bokslutsrapport 2013





Ökade hyresintäkter

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



Ökade fastighetskostnader

Jämförbart bestånd	1,7%	(2,6)
Totalt	3,3%	(7,6)

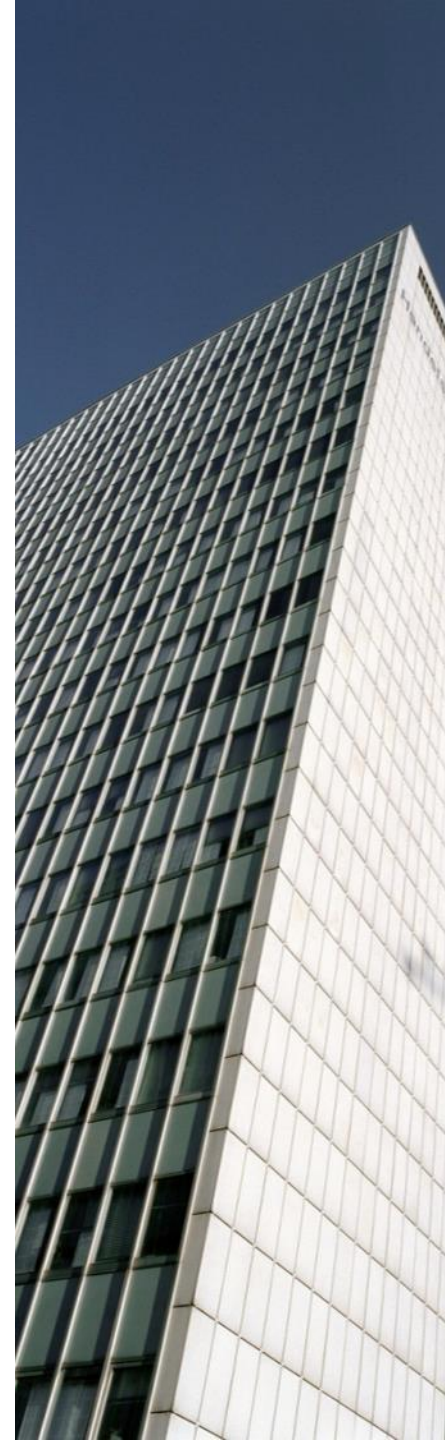
Förbättrat driftnetto

Jämförbart bestånd	0,9%	(3,8)
Totalt	0,2%	(1,4)

Förbättrat räntenetto

	2013	2012
Räntenetto jan-dec, mkr	-1 503	-1 577
Genomsnittlig ränta 31 dec, %	3,0	3,3
Genomsnittlig ränta jan-dec, %	3,2	3,6

Refinansieringsränta 31 december 2013, 2,3%



Periodens resultat i sammandrag

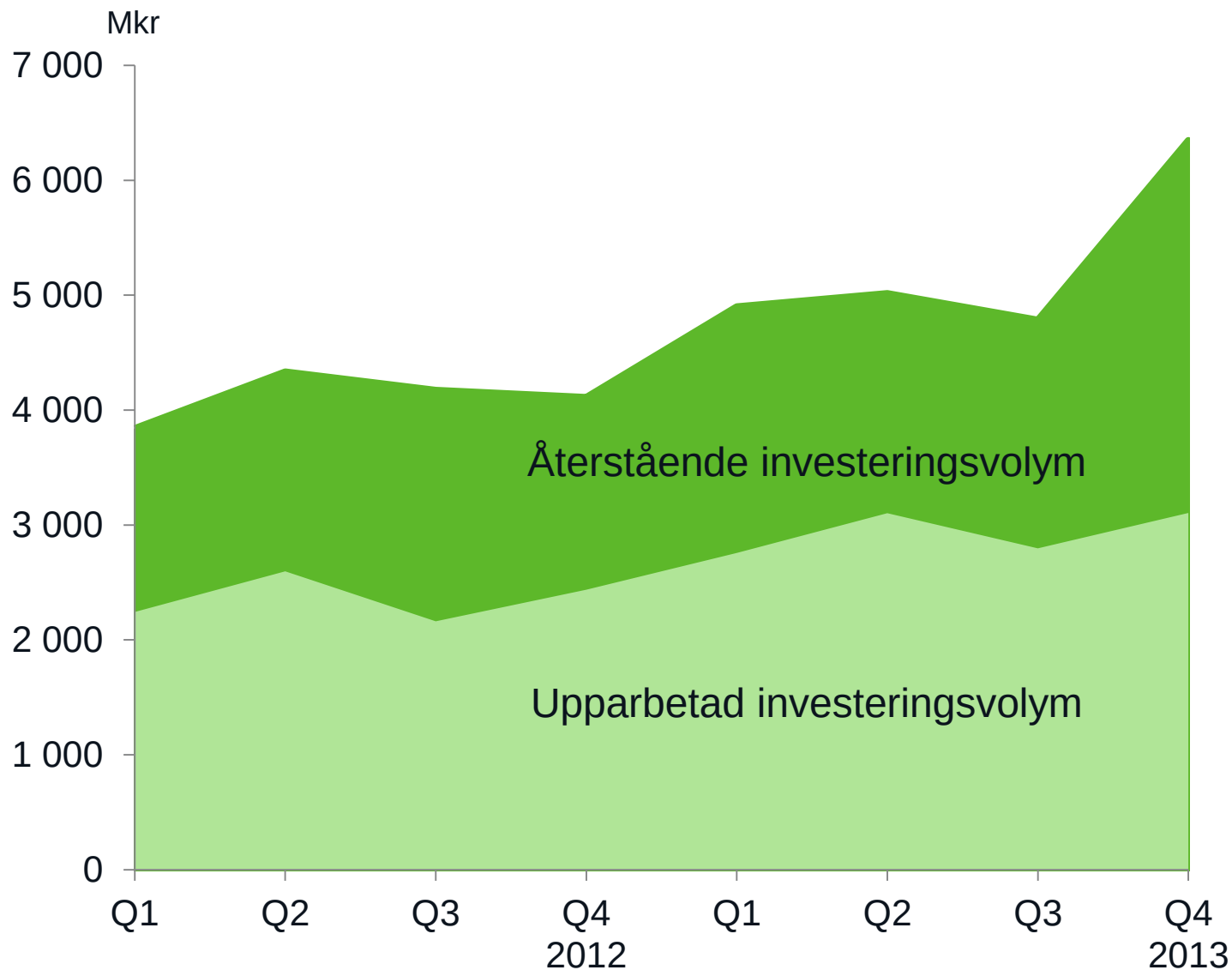
Mkr	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Förändring
Intäkter	6 032	5 969	63
Kostnader	-1 753	-1 697	-56
Driftnetto	4 279	4 272	7
Räntenetto	-1 503	-1 577	74
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 689	2 613	76
Värdeförändring fastigheter	1 952	1 254	698
Värdeförändring derivat	1 151	-553	1 704
Periodens resultat efter skatt	4 818	3 923	895

Förändring av fastighetsvärdet

Mkr	2013	2012
Fastighetsvärde 1 januari	84 074	82 370
Investeringar	2 417	2 220
Förvärv	1 690	2 970
Försäljningar	-2 988	-4 740
Orealiserad värdeförändring	1 952	1 254
Fastighetsvärde 31 december	87 145	84 074



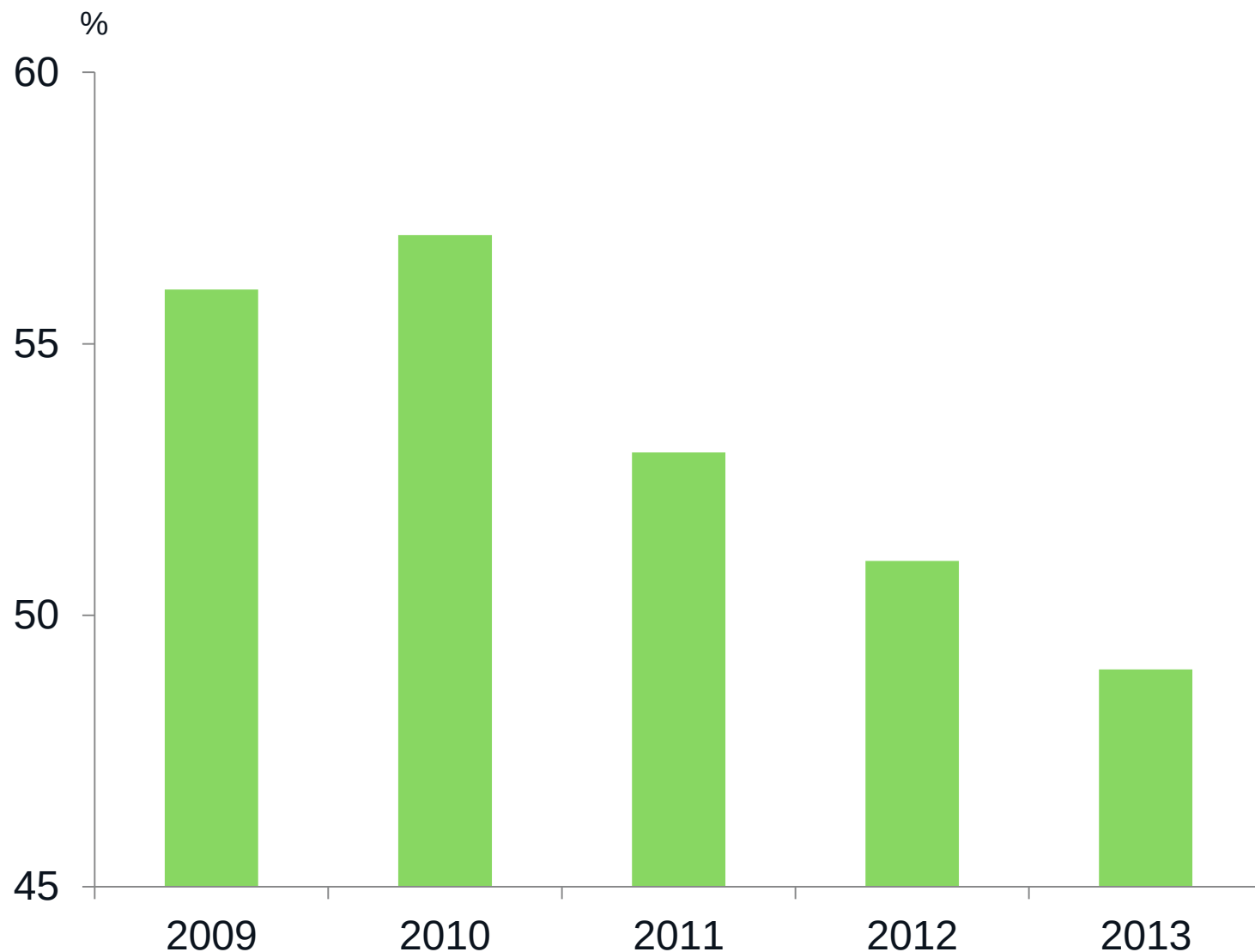
Ökad investeringsvolym



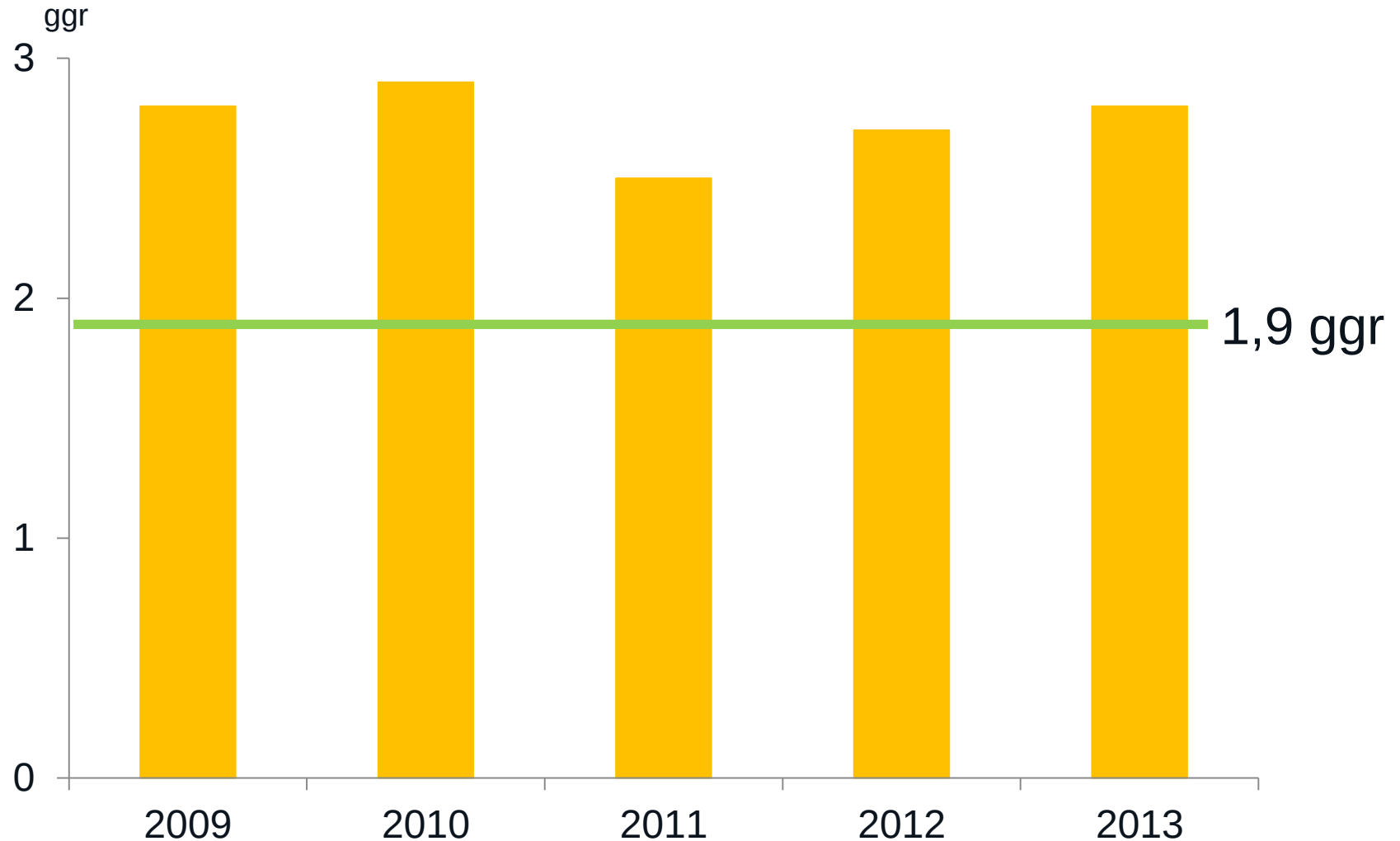


Överskottsgrad	71 %	(72)
Räntetäckningsgrad	2,8 ggr	(2,7)
Soliditet	39 %	(37)
Belåningsgrad	49 %	(51)

Belåningsgraden har sjunkit de senaste åren



Marginal till lägsta nivå för räntetäckningsgrad



Utrymme för högre utdelning

4 mdkr

Ett av de högsta resultaten någonsin

Framgångsrik uthyrning

93,4
%

Ökade fastighetsvärden

2,0
mdkr

Väl vald räntebindning

1,2
mdkr



**Välkommen till
en bättre värld**

VASAKRONAN