



**Välkommen till
en bättre värld**

Kapitalmarknadspresentation Q2 2014

VASAKRONAN



COMING SOON!

VICTORIA'S SECRET
BEAUTY & ACCESSORIES



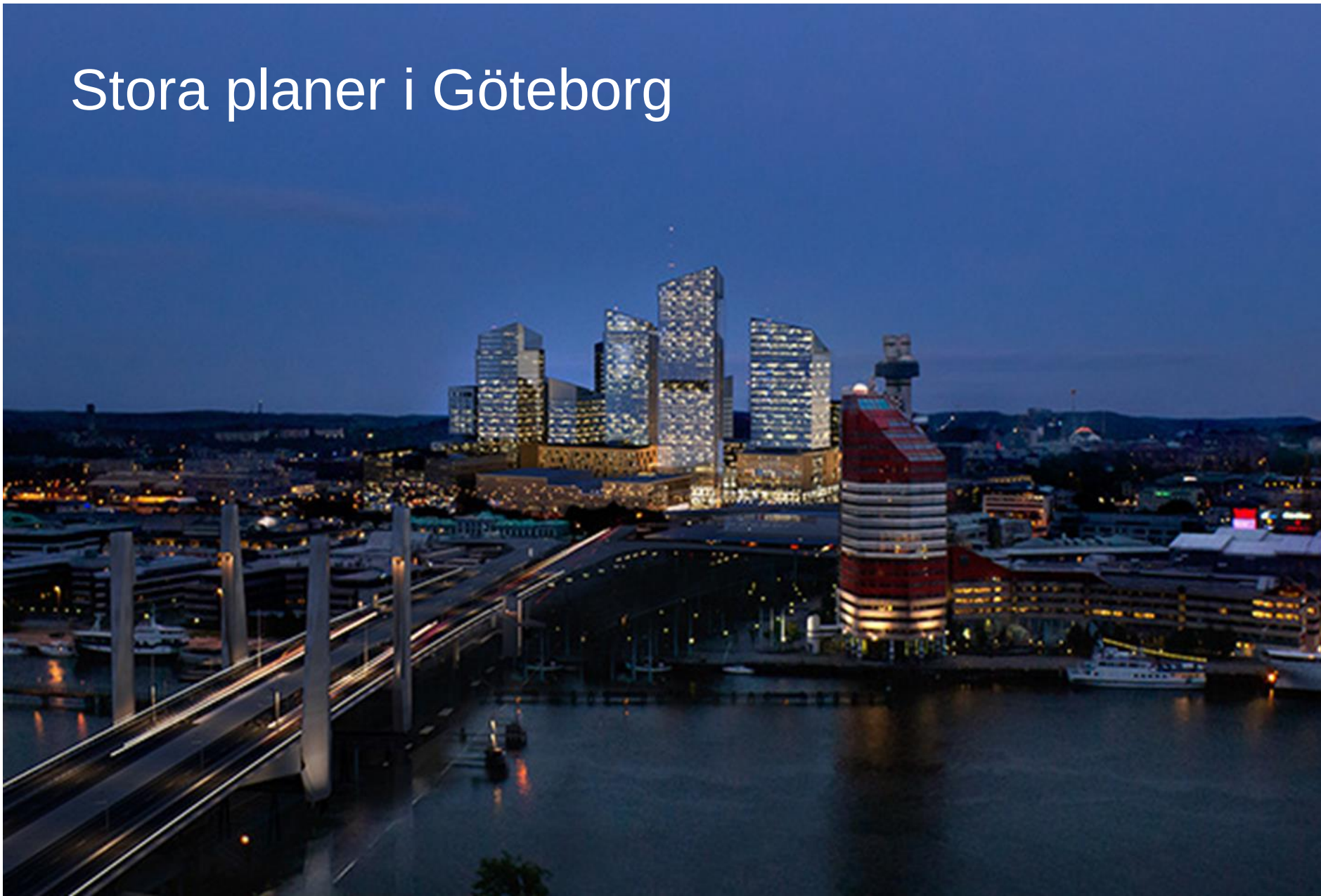
VASAKRONAN

78 000 kvm



VASAKRONAN

Stora planer i Göteborg



Mycket har redan hänt i Malmö



Västra hamnen



Södra Förstadsgatan



Hyllie



Triangeln

VASAKRONAN

Lite nya tag även i Uppsala



Resecentrum



Juvelen



Svava



Gågatan

VASAKRONAN

Några tydliga utvecklingsområden i Stockholm



Sundbyberg



Solna



Kista



Telefonplan

VASAKRONAN

Mycket på gång i Stockholm city

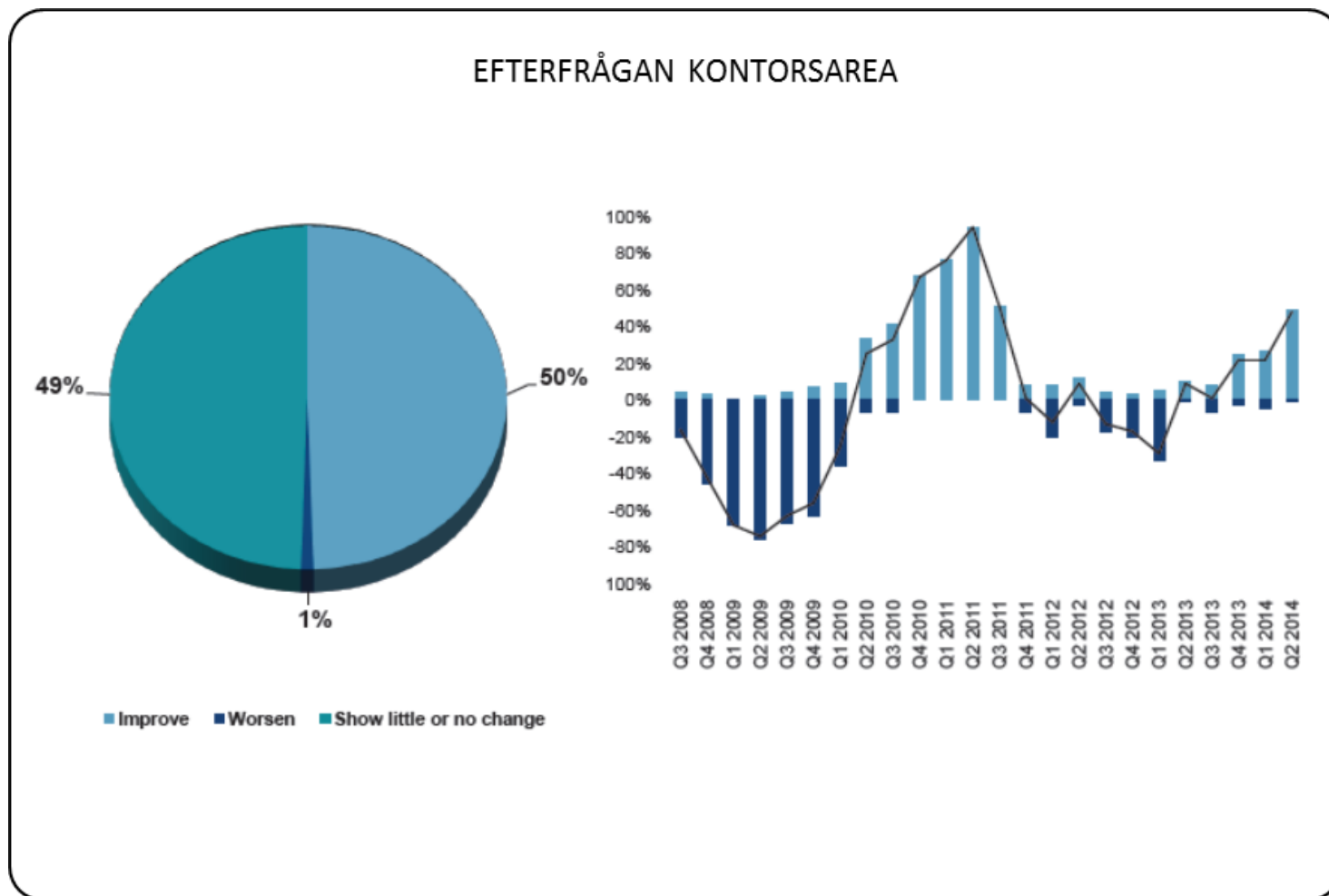


VASAKRONAN

Västra city en allt mer attraktiv del av stan

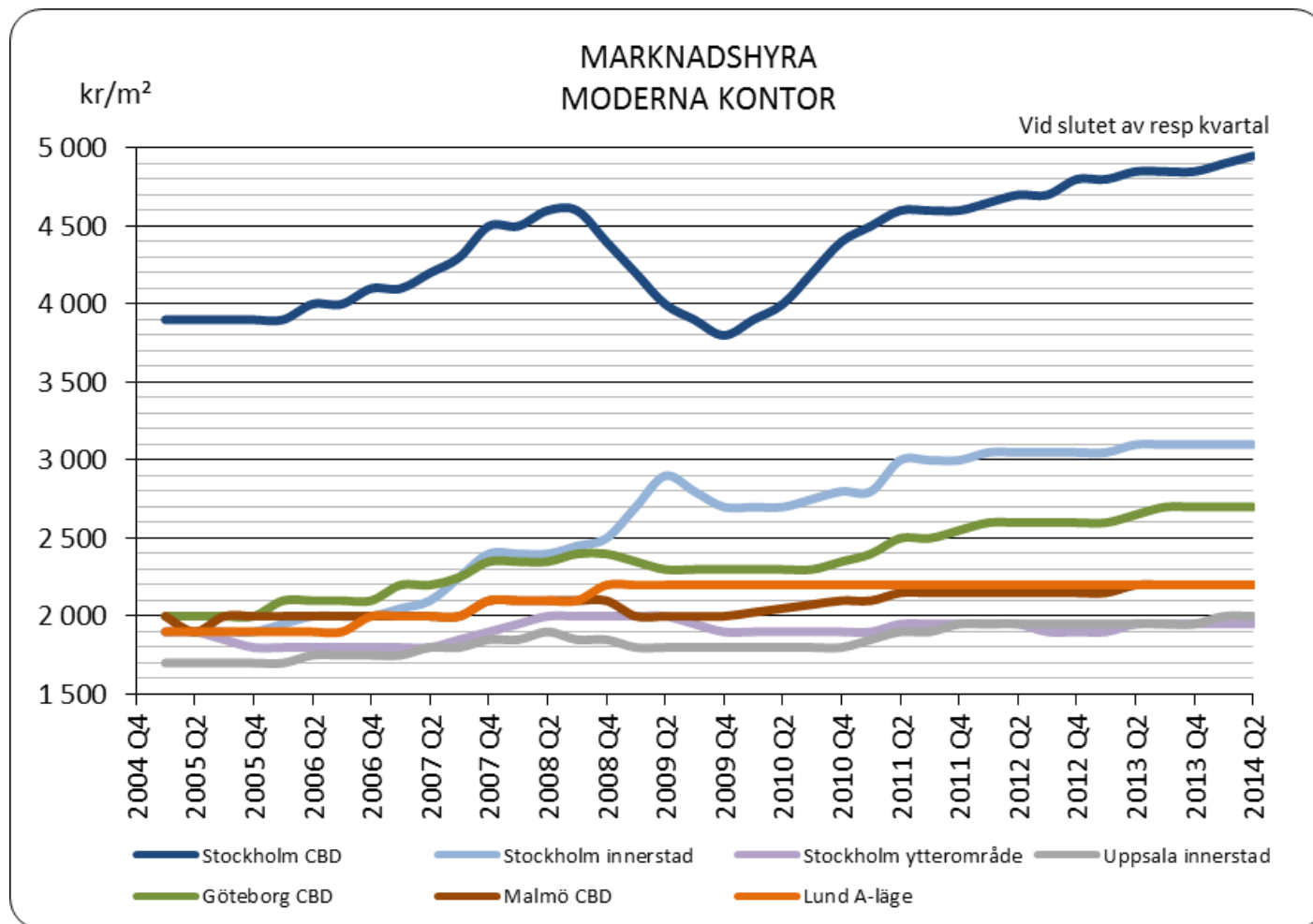


Fler tror på ökad efterfrågan på kontorslokaler



Svagt stigande marknadshyra i Stockholm

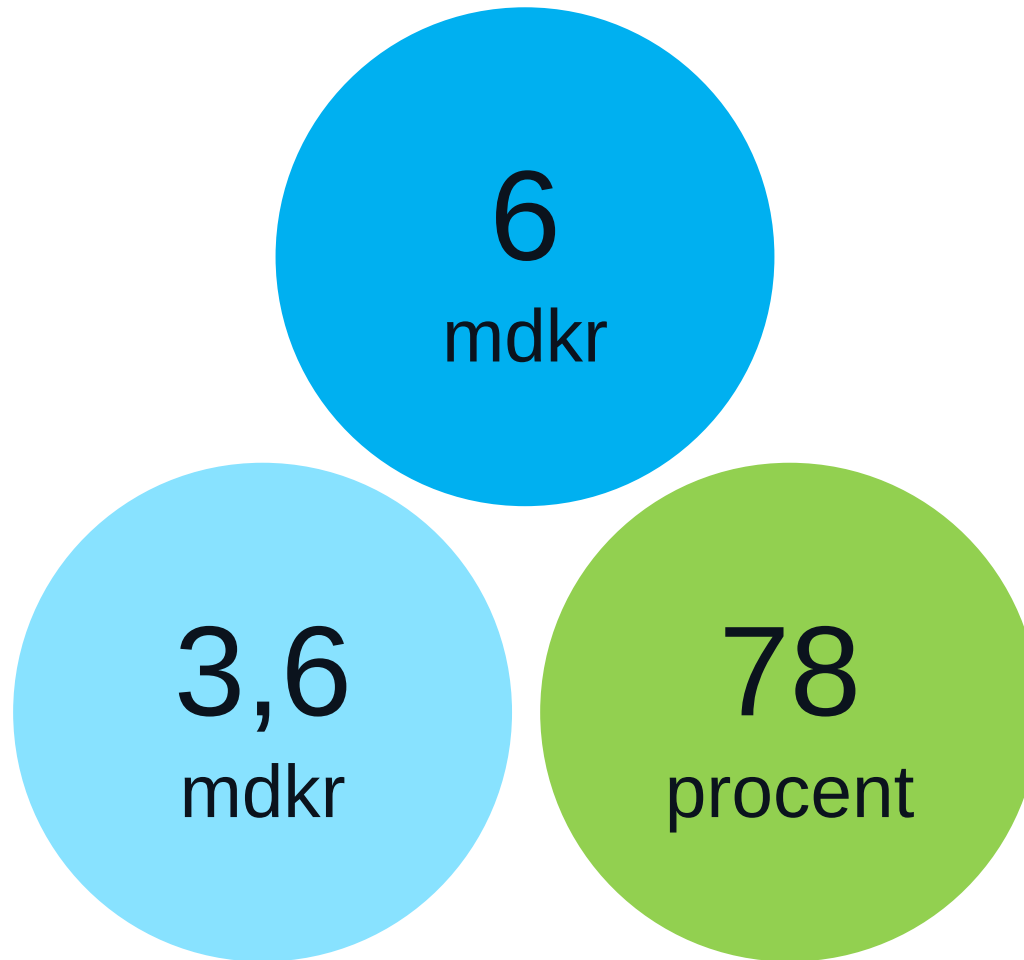
Stabilt i övriga marknader



Positiv konfidensindikator för detaljhandeln



Projektportföljen



Några exempel på pågående projekt



Klara C



Nattugglan



Kista



Frösunda

VASAKRONAN

Några exempel på projekt i pipeline



Hästskon



Hyllie, Malmö



Kompassen, Göteborg



Byggrätter bostäder (Kv Primus, Stockholm)
VASAKRONAN

Fastighetsportföljen

100 %
Certifierad



50 %
Certifierat

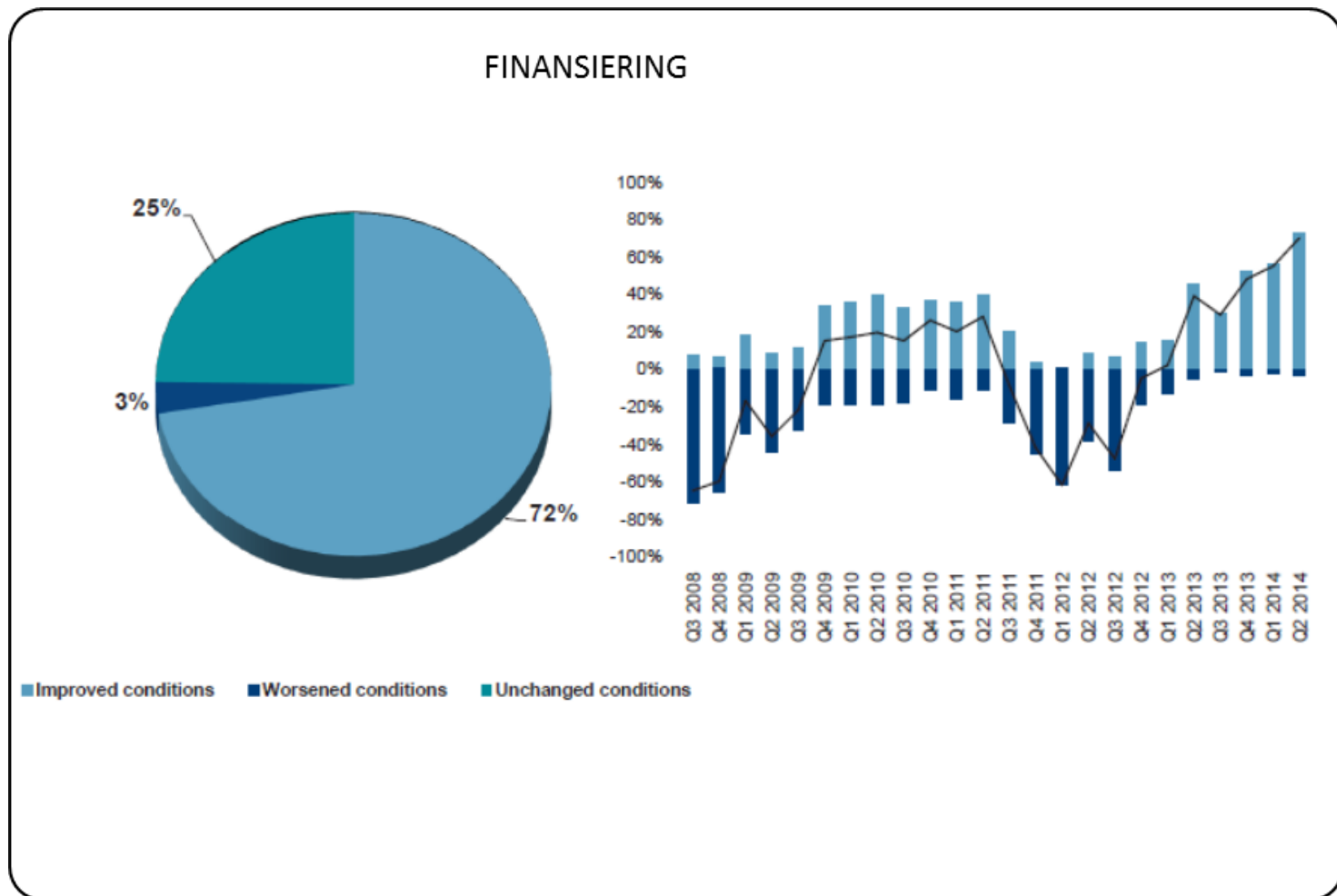
Fastighetsportföljen

3,3 mdkr
emitterat

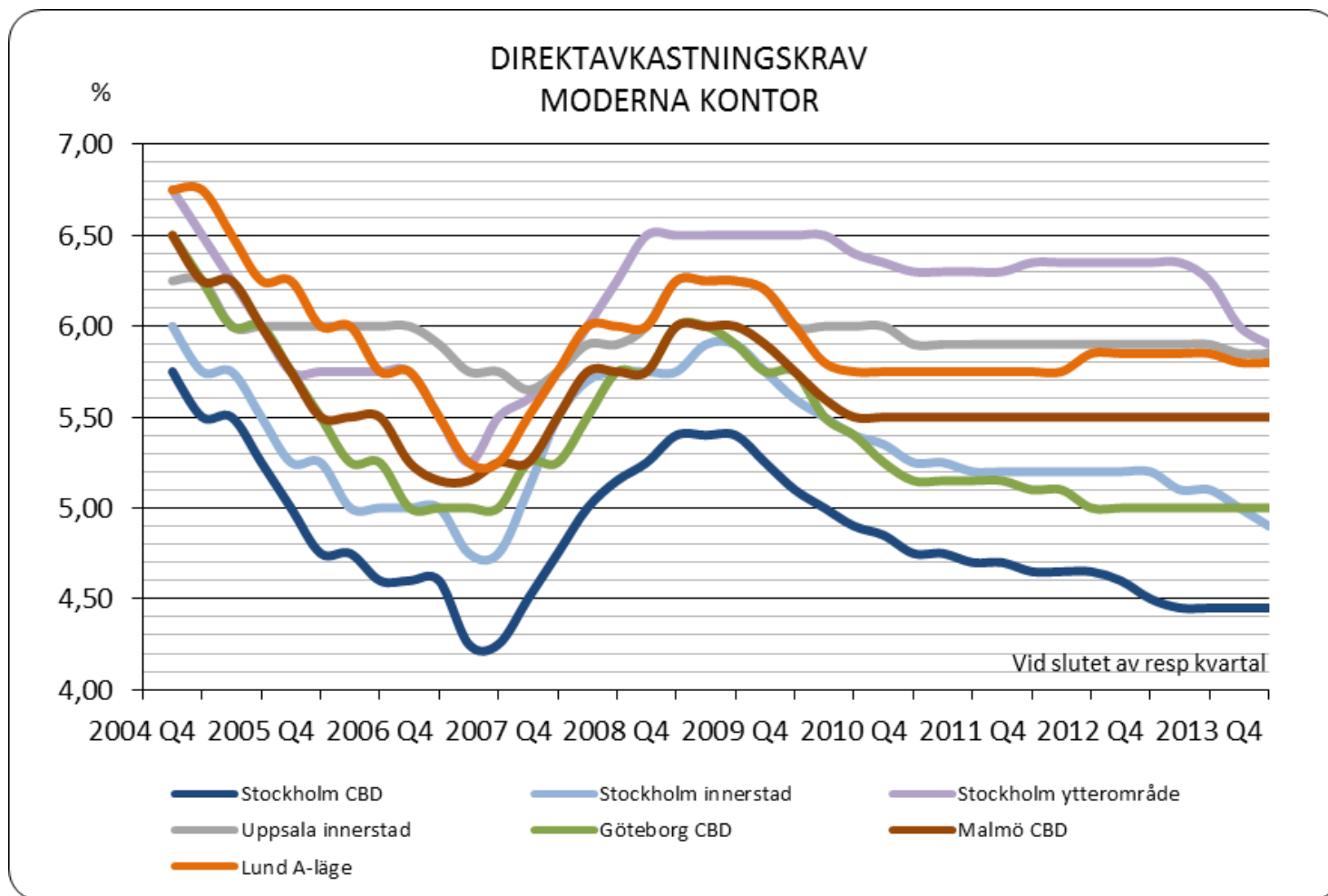


Gröna
obligationer

Optimistisk syn på finansieringsmöjligheterna



Svagt sjunkande direktavkastningskrav



Fastighetsrally på börsen

Hemfosa
FASTIGHETER

Oscar Properties



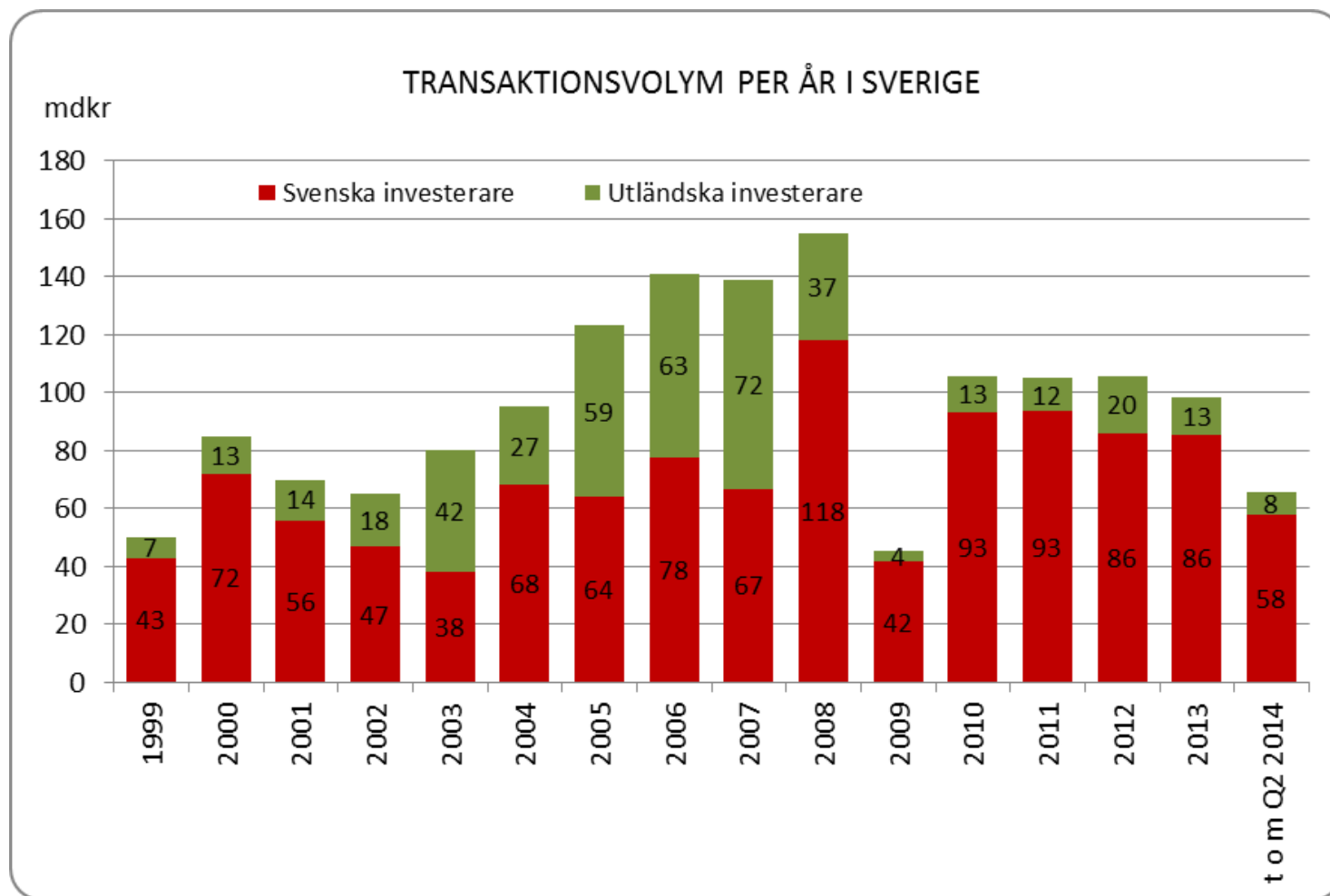
VICTORIA PARK®

TRIBONA

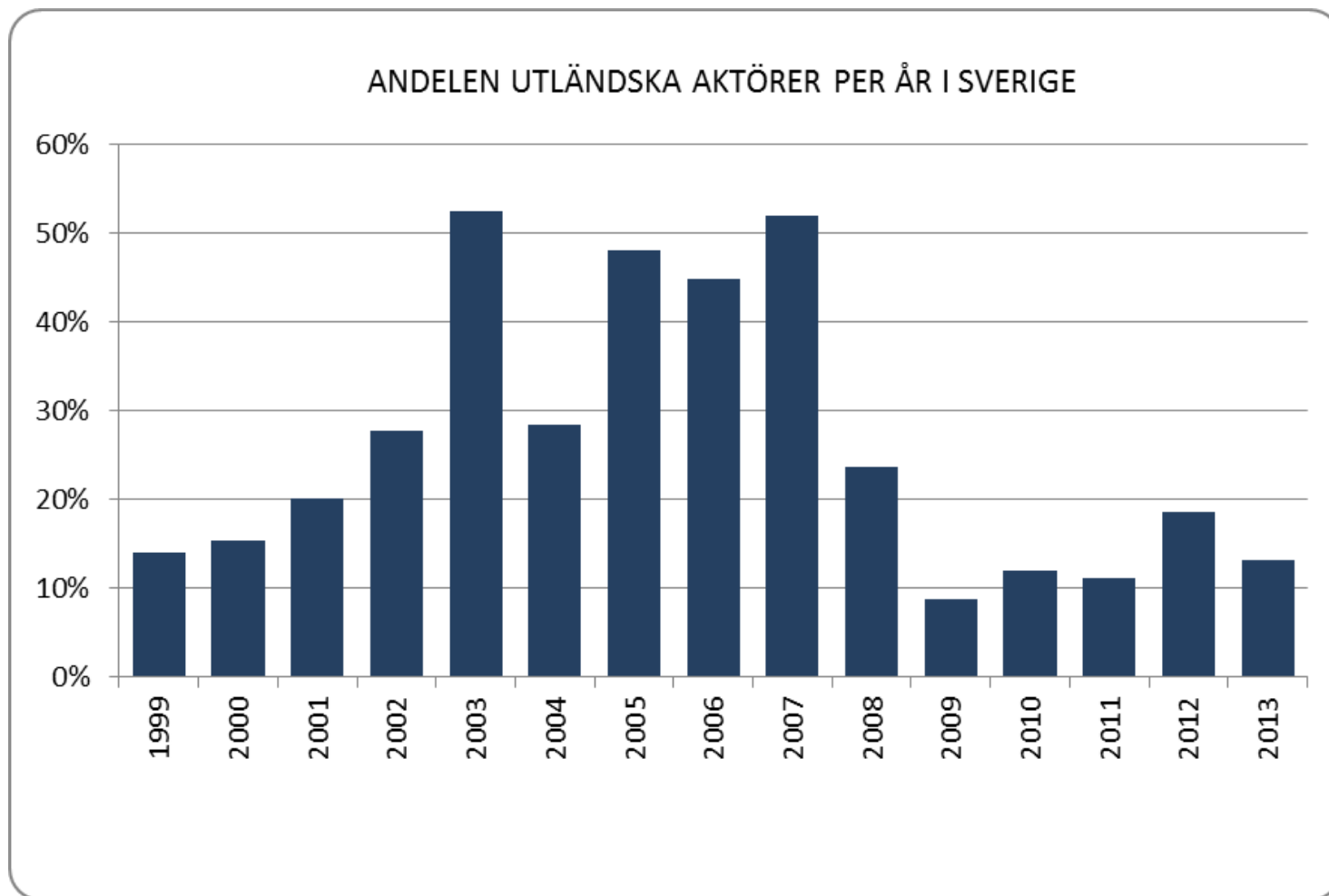


VASAKRONAN

Hög aktivitet på transaktionsmarknaden



Låg andel utländska investerare



Vart har de utländska investerarna tagit vägen?





Köpt Heden i Göteborg (under produktion)



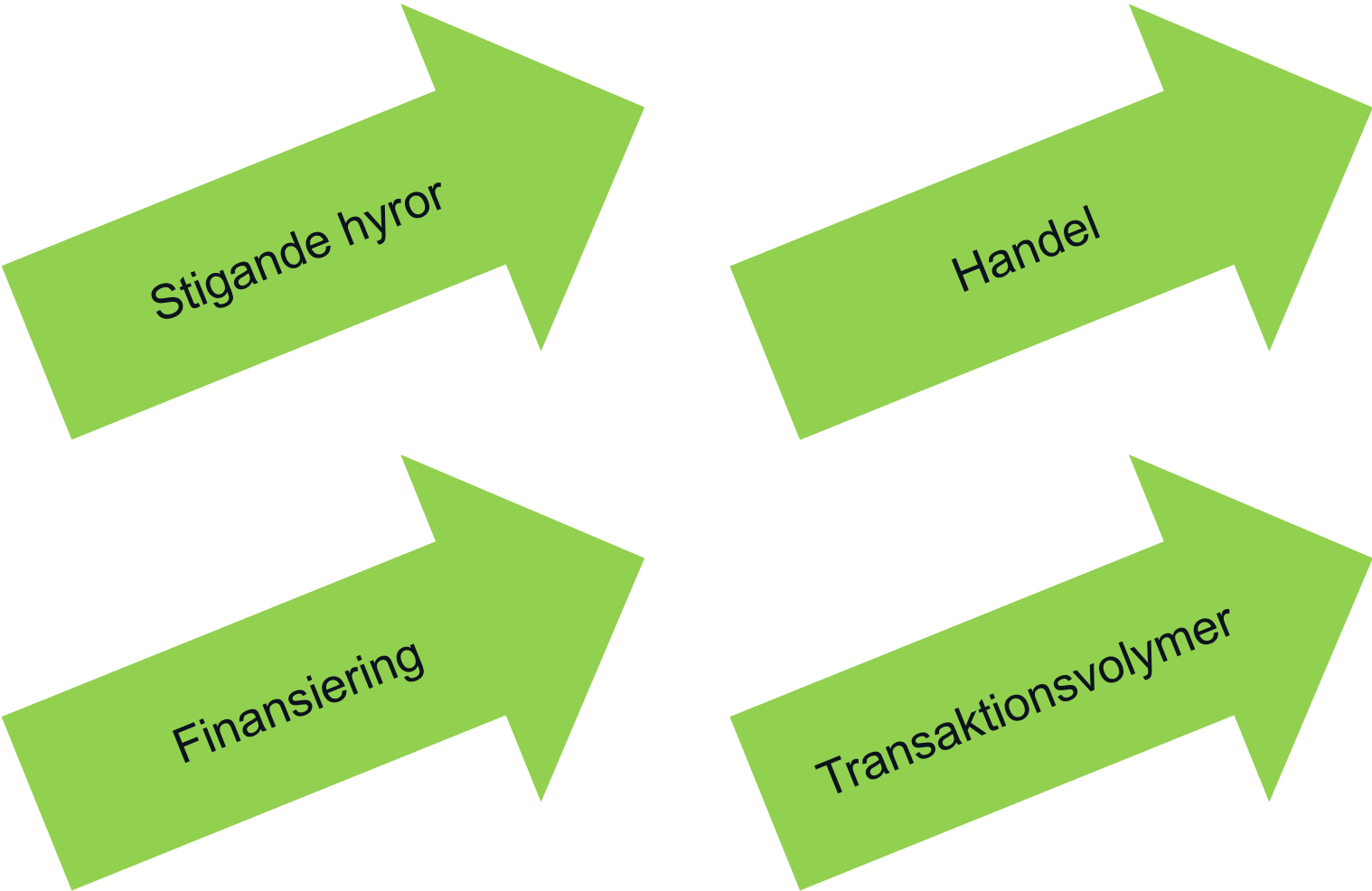
Sålt Bladet i Bergshamra



Sålt Rotterdam i Värtahamnen

VASAKRONAN

Sammanfattning



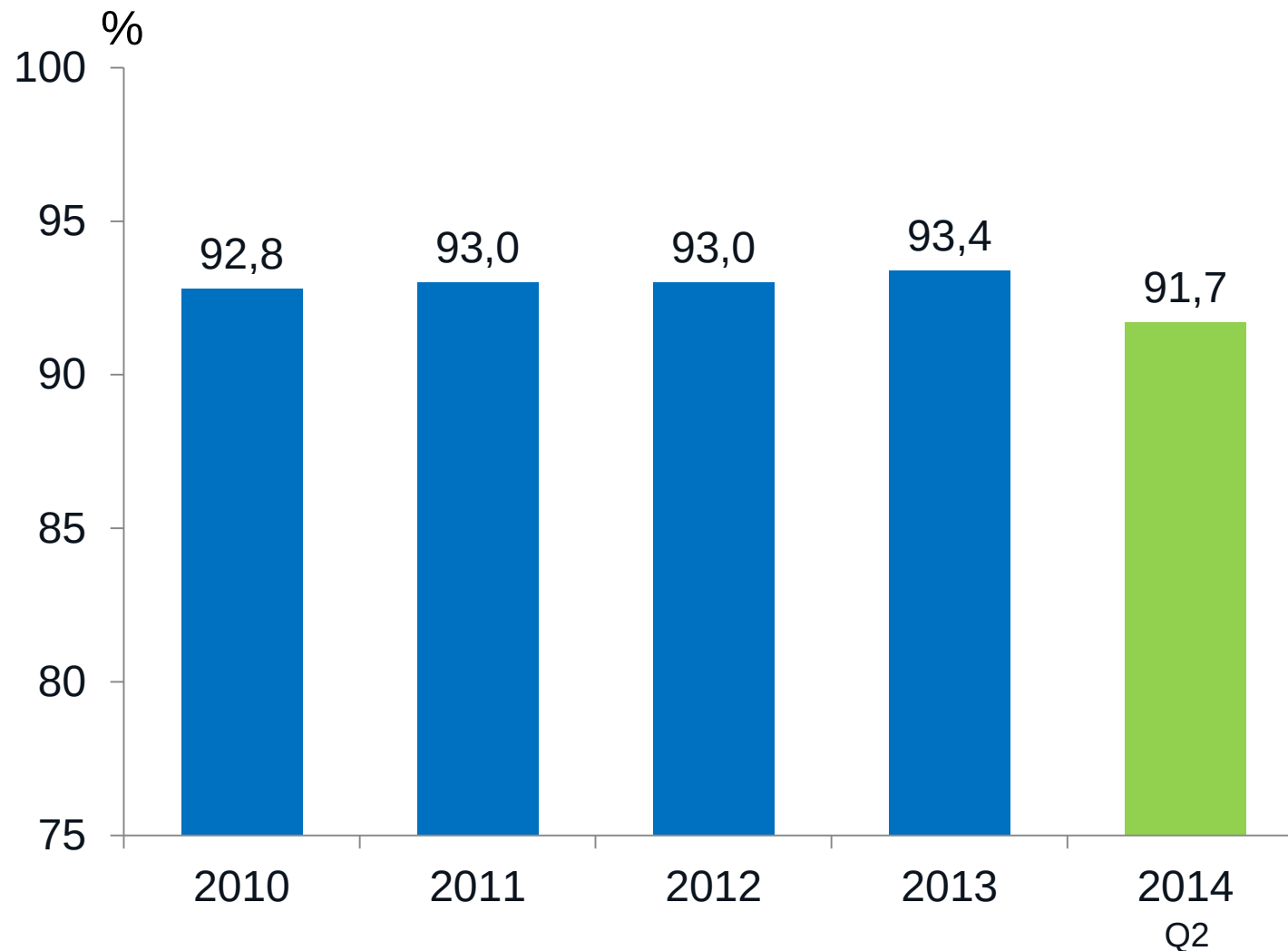
Stigande hyror

Handel

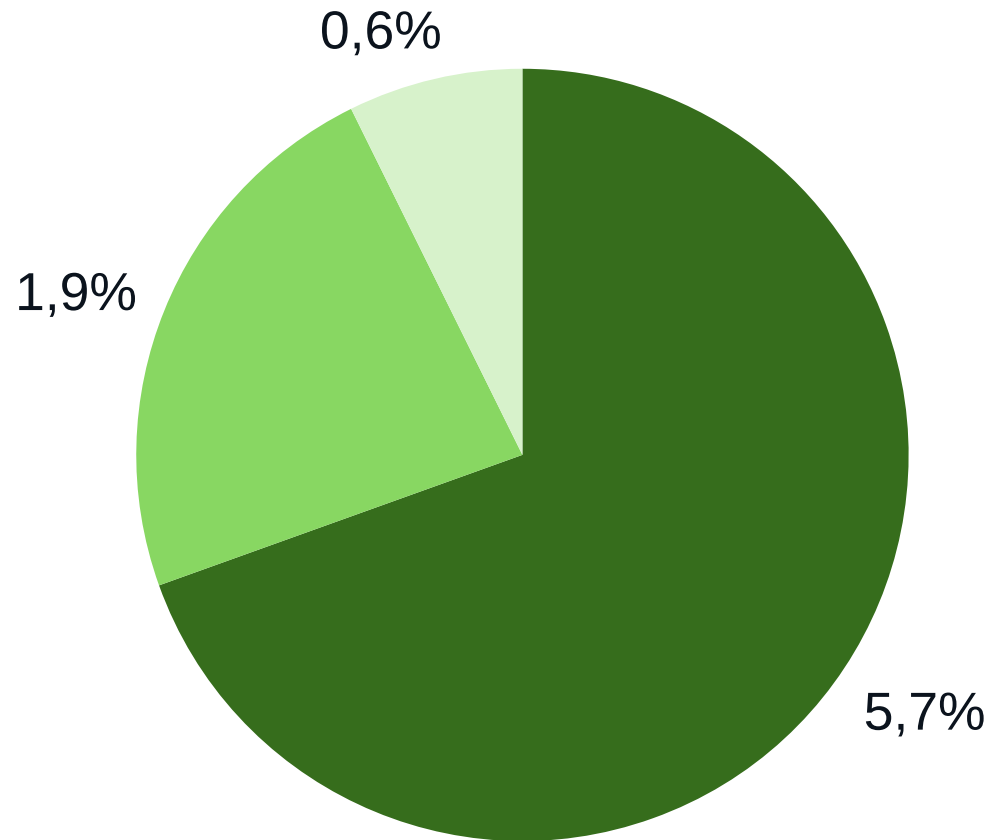
Finansiering

Transaktionsvolym

Något lägre uthyrningsgrad



Projekt står för 2,5 procentenheter vakans



■ Förvaltningsfastigheter ■ Pågående projekt ■ Tomställda utvecklingsprojekt



Prisförändring omförhandlingar

3,5%

A photograph of modern glass skyscrapers at dusk. The buildings have many lit windows, and the sky is a mix of blue and grey. The text is overlaid on a semi-transparent white box in the lower half of the image.

Högre hyresintäkter

Jämförbart bestånd	1,6%	(0,6)
Totalt	-2,1%	(0,5)



Lägre fastighetskostnader

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



Förbättrat driftnetto

Jämförbart bestånd	2,8%	(-0,5)
Totalt	-1,3%	(-0,9)

Periodens resultat i sammandrag

Mkr	Jan-juni 2014	Jan-juni 2013	Förändring
Intäkter	2 933	2 995	-62
Kostnader	-862	-896	34
Driftnetto	2 071	2 099	-28
Räntenetto	-653	-732	79
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 374	1 324	50
Värdeförändring fastigheter	1 670	859	811
Värdeförändring derivat	-1 349	1 042	-2 391
Periodens resultat efter skatt	1 373	2 534	-1 161

Förändring av fastighetsvärdet

Mkr	2014	2013
Fastighetsvärde 1 januari	87 145	84 074
Investeringar	1 355	1 075
Förvärv	-	464
Försäljningar	-938	-189
Värdeförändring	1 670	859
Fastighetsvärde 30 juni	89 233	86 283



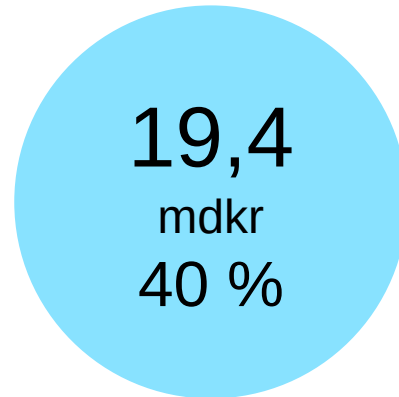


Överskottsgrad, %	71	(70)
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	(2,8)
Soliditet, %	36	(38)
Belåningsgrad, %	51	(51)

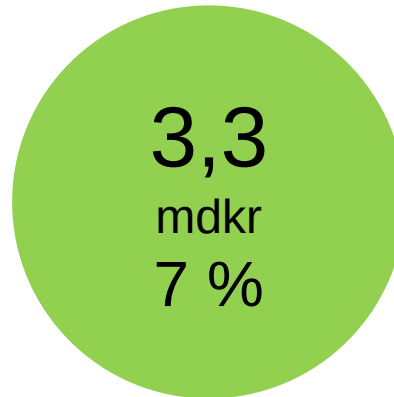
Total låneportfölj

48,4
mdkr

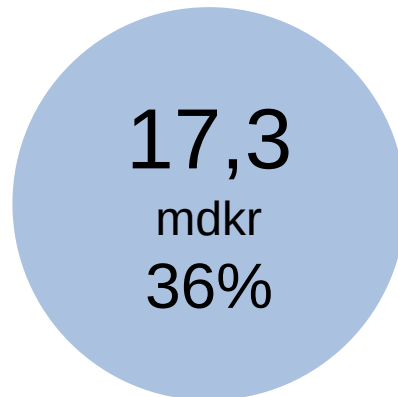
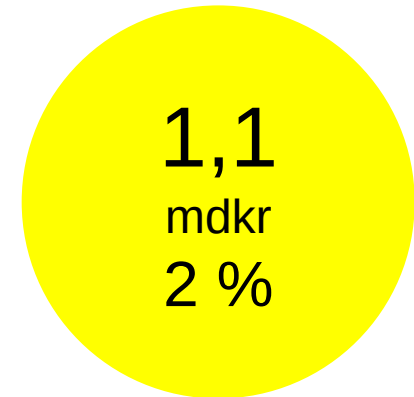
MTN obligationer



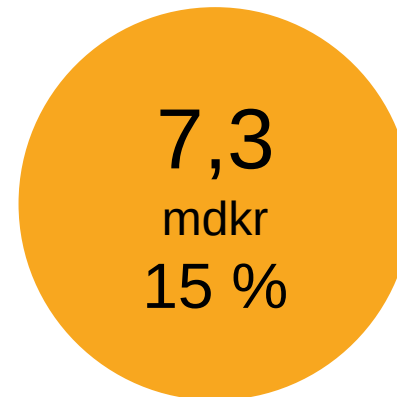
MTN Gröna
obligationer



MTN Realränte-
obligationer

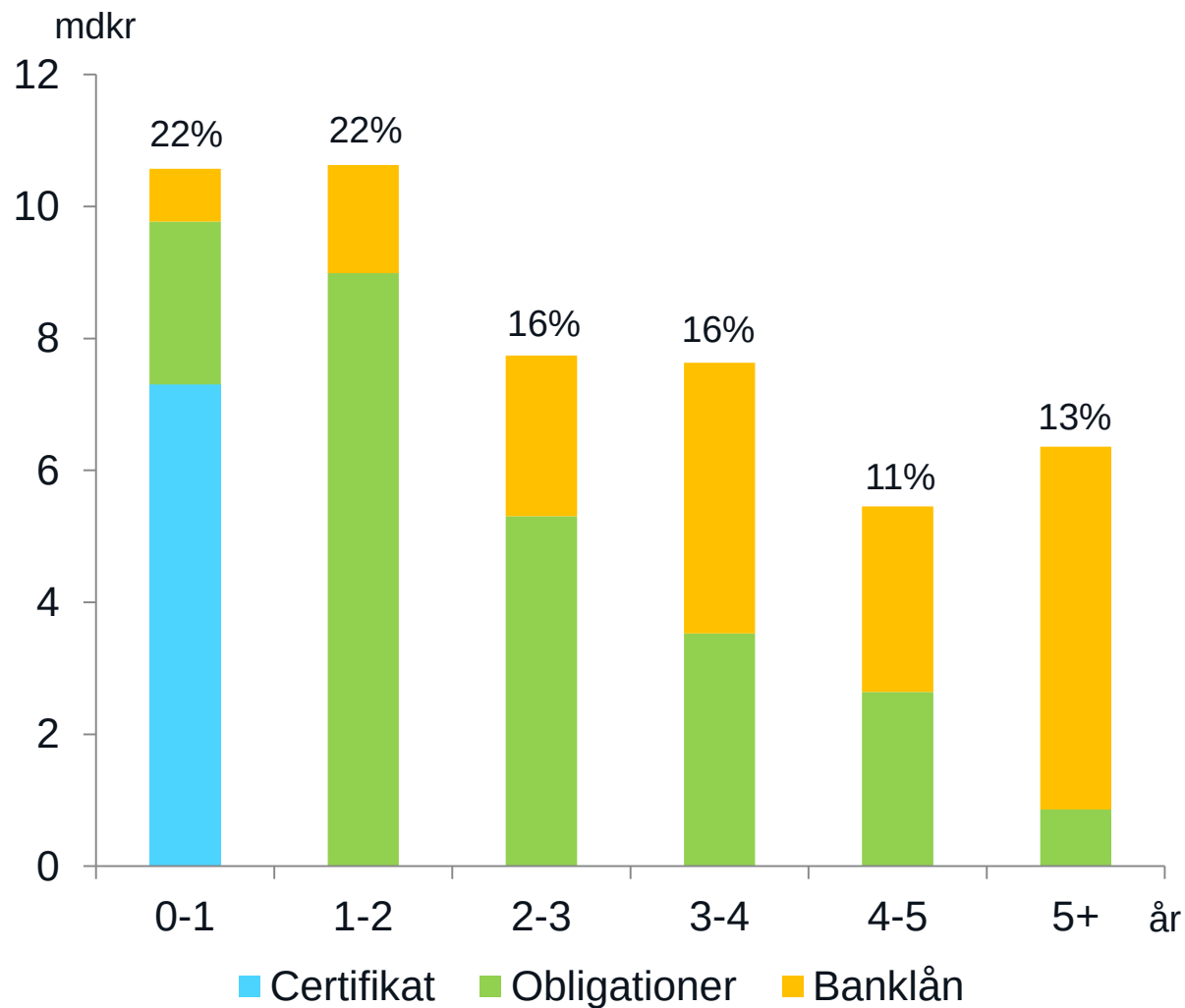


Banklån
mot säkerhet

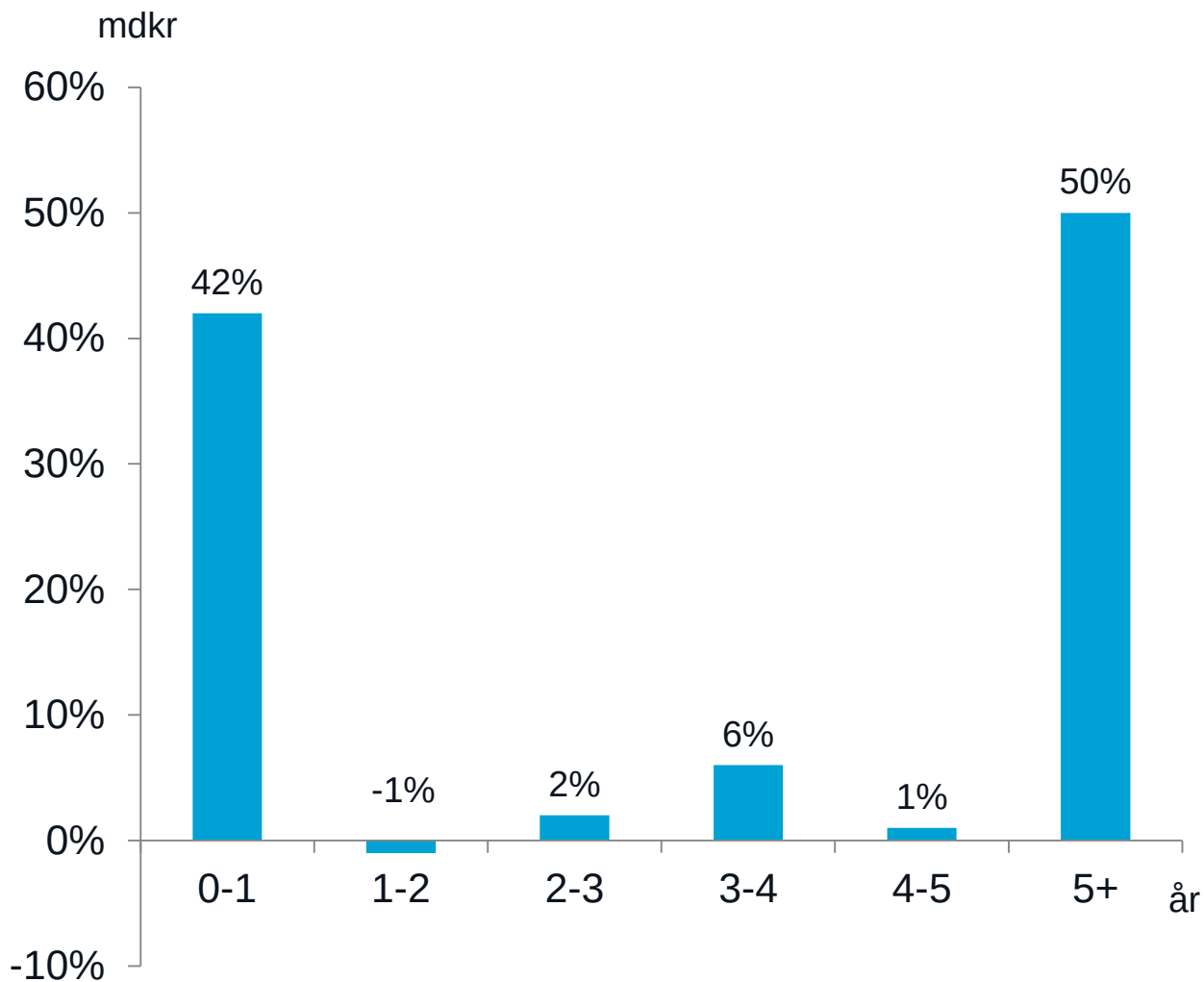


Certifikat

Ökad kapitalbindning 3,5 år



Förlängd räntebindning 4,4 år



Kreditspreadar

3 mån Stibor (Rating / Skuggrating)

Hemsö
(n.a. / BBB+)
+15

Jernhusen
(n.a. / A)
+2

Vasakronan
(n.a. / A-)
+2

Rikshem
(A- /)
-2

Kreditspreadar

Swap 5 år (Rating / Skuggrating)

Telia
(A- /)
+64

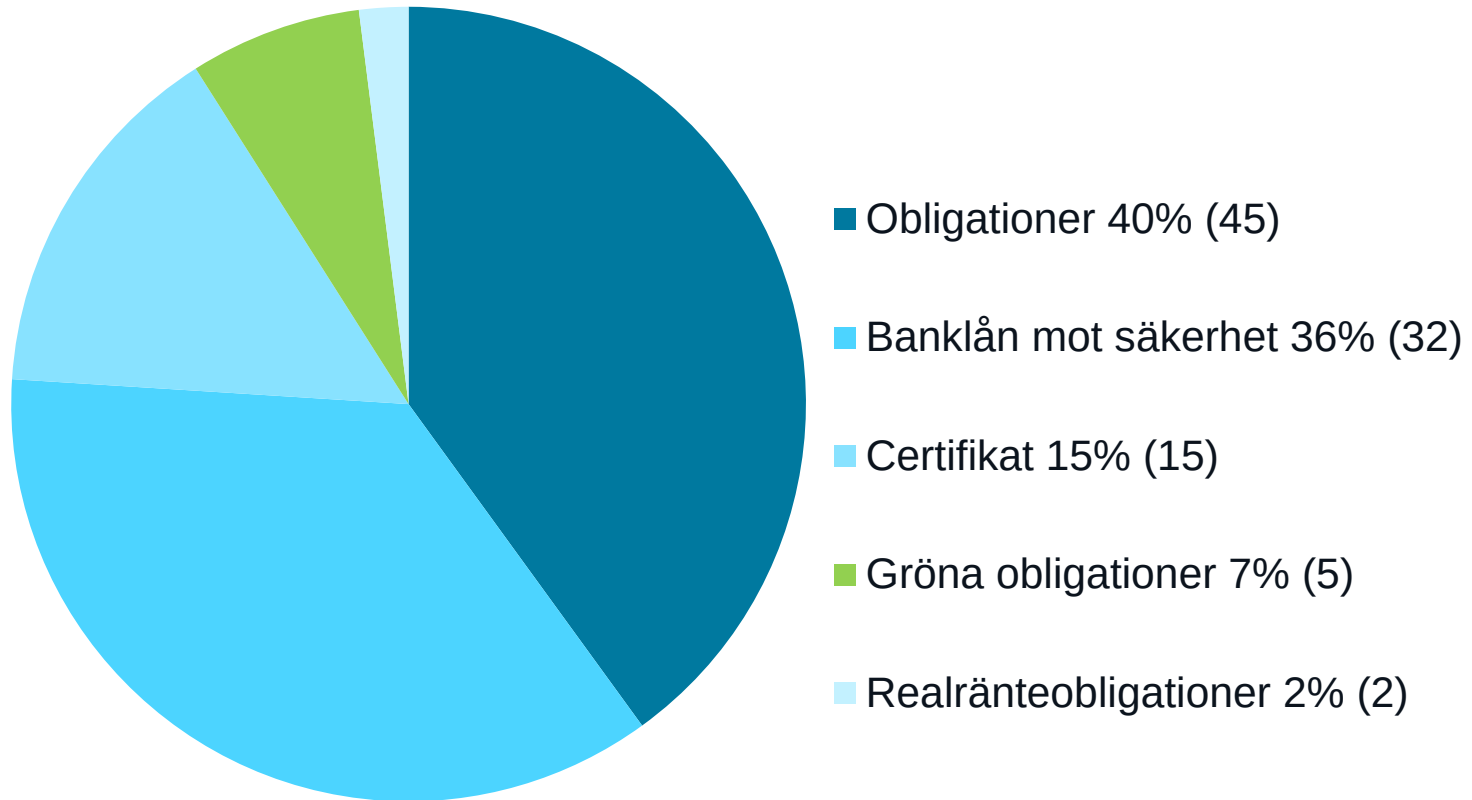
Vasakronan
(n.a / A-)
+60

Vattenfall
(A- /)
+59

Swedavia
(n.a. / A-)
+47

Jernhusen
(n.a. / A)
+42

Ökad andel gröna obligationer



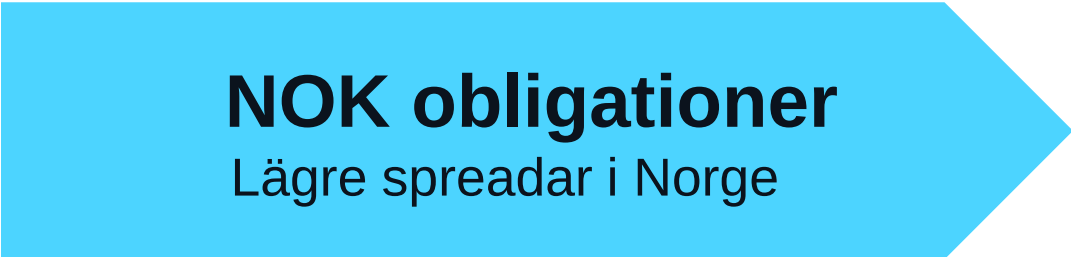
Finansieringskällor per 30 juni 2014 (per 31 mars 2014 i parentes)

VASAKRONAN

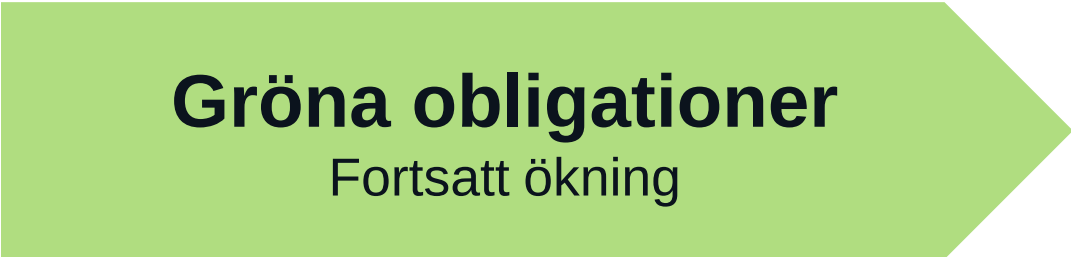
Finansiering 2014



Certifikat
Ökning



NOK obligationer
Lägre spreadar i Norge



Gröna obligationer
Fortsatt ökning



**Välkommen till
en bättre värld**

VASAKRONAN