



**Välkommen till
en bättre värld**

Kapitalmarknadspresentation Q4 2014

VASAKRONAN

Kv Nattugglan, Södermalm

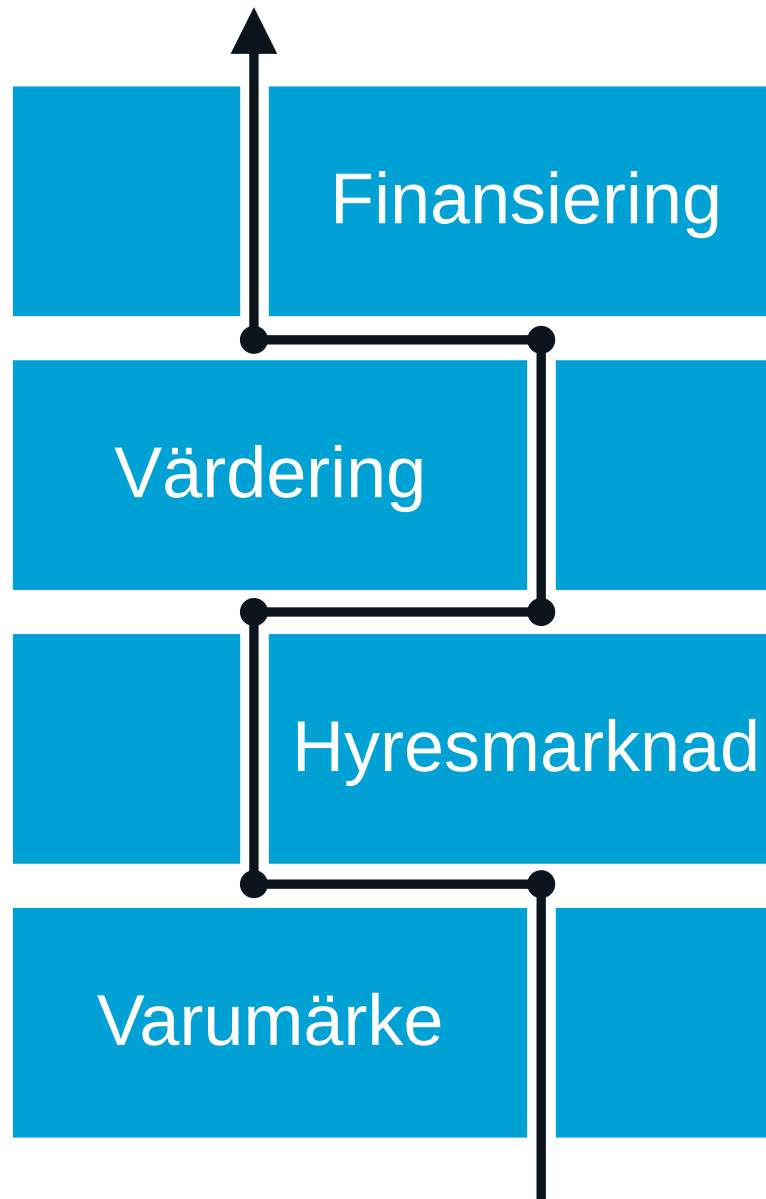
96 %



VASAKRONAN

53 %





Frösunda, Stockholm



VASAKRONAN

Gasklockan, Malmö



VASAKRONAN

Telefonplan, Stockholm



Telefonplans utveckling

2015

Marknadsvärde 2 932 mkr

2010

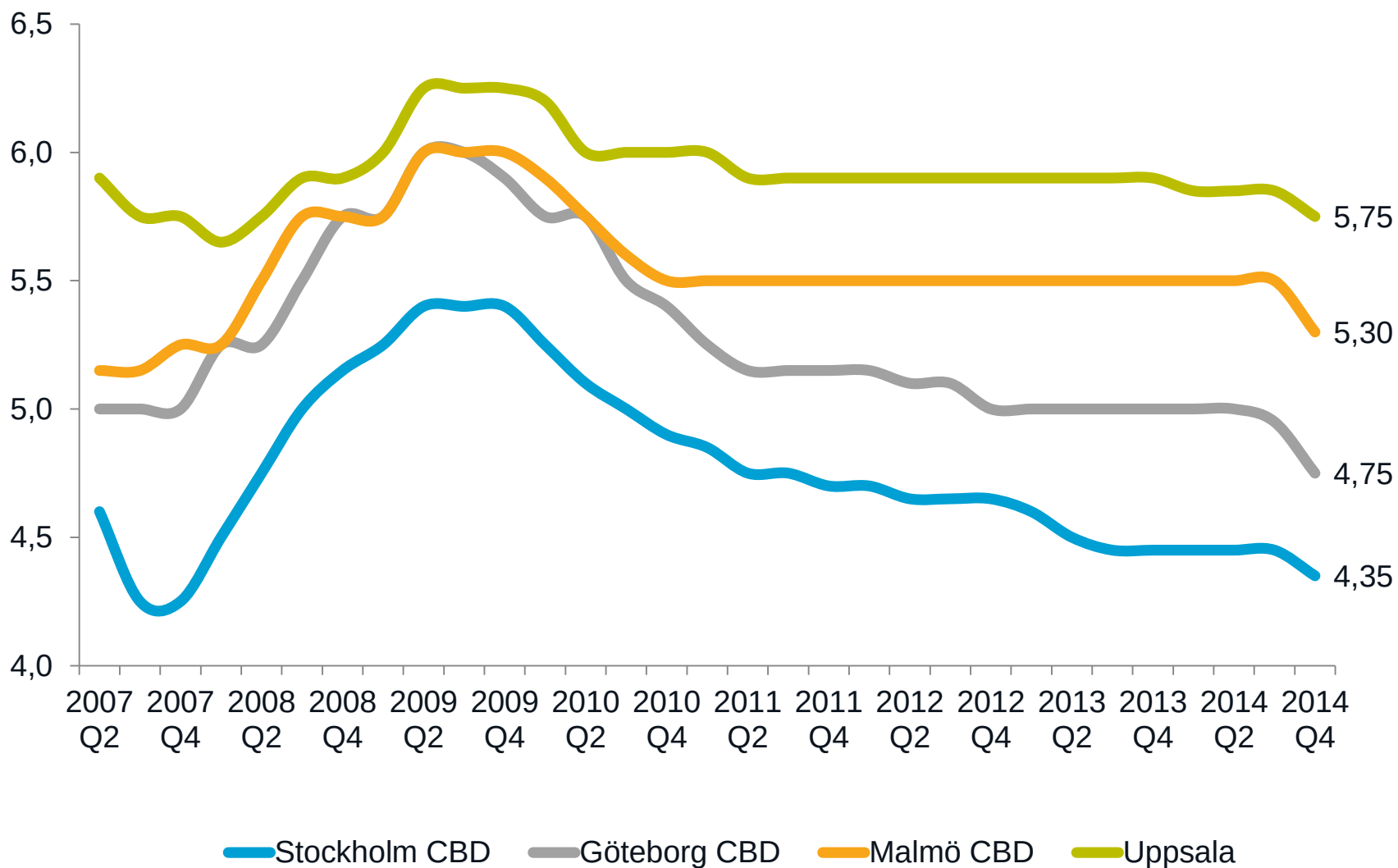
Marknadsvärde 1 543 mkr



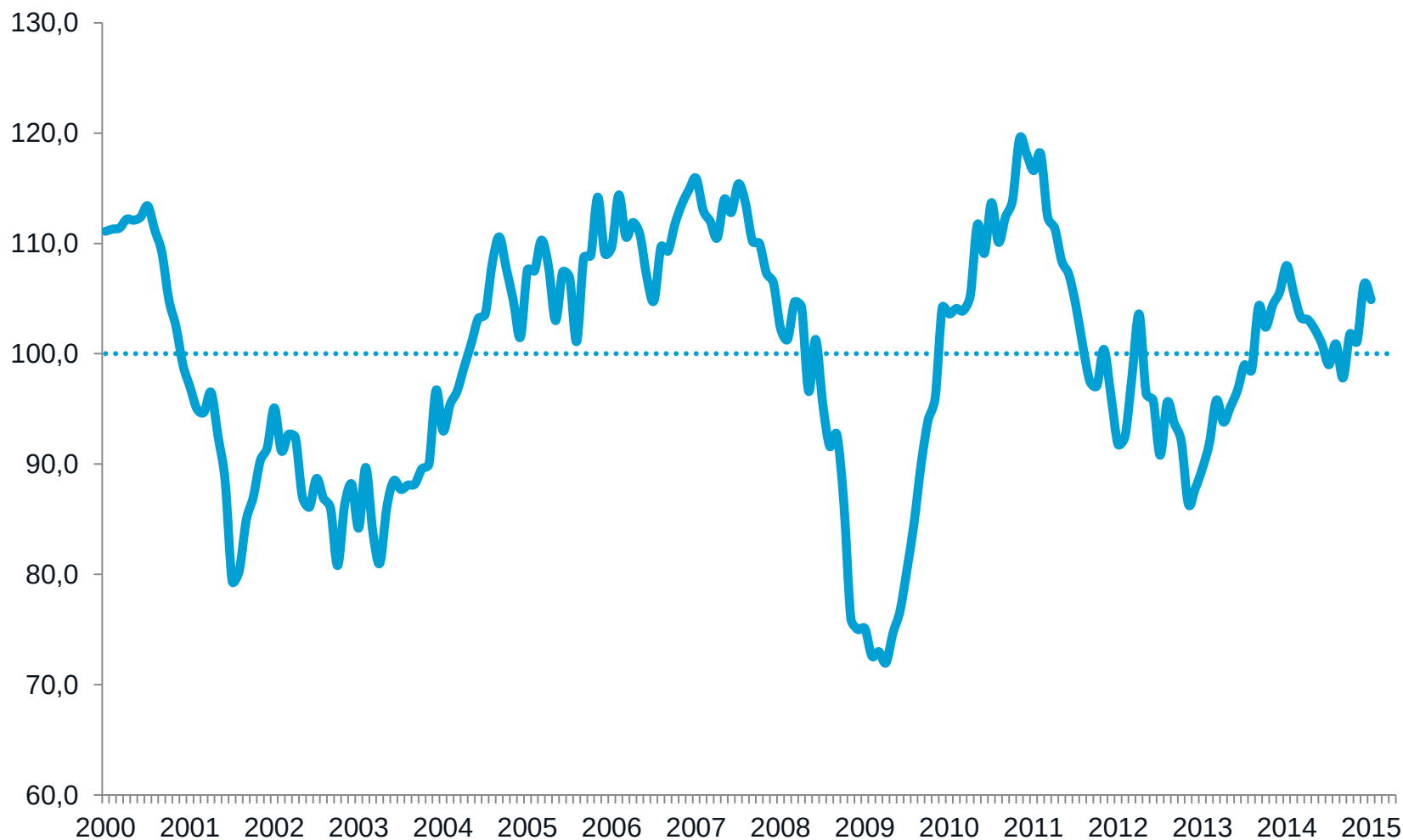
Transaktionsvolym i nivå med toppåret 2008



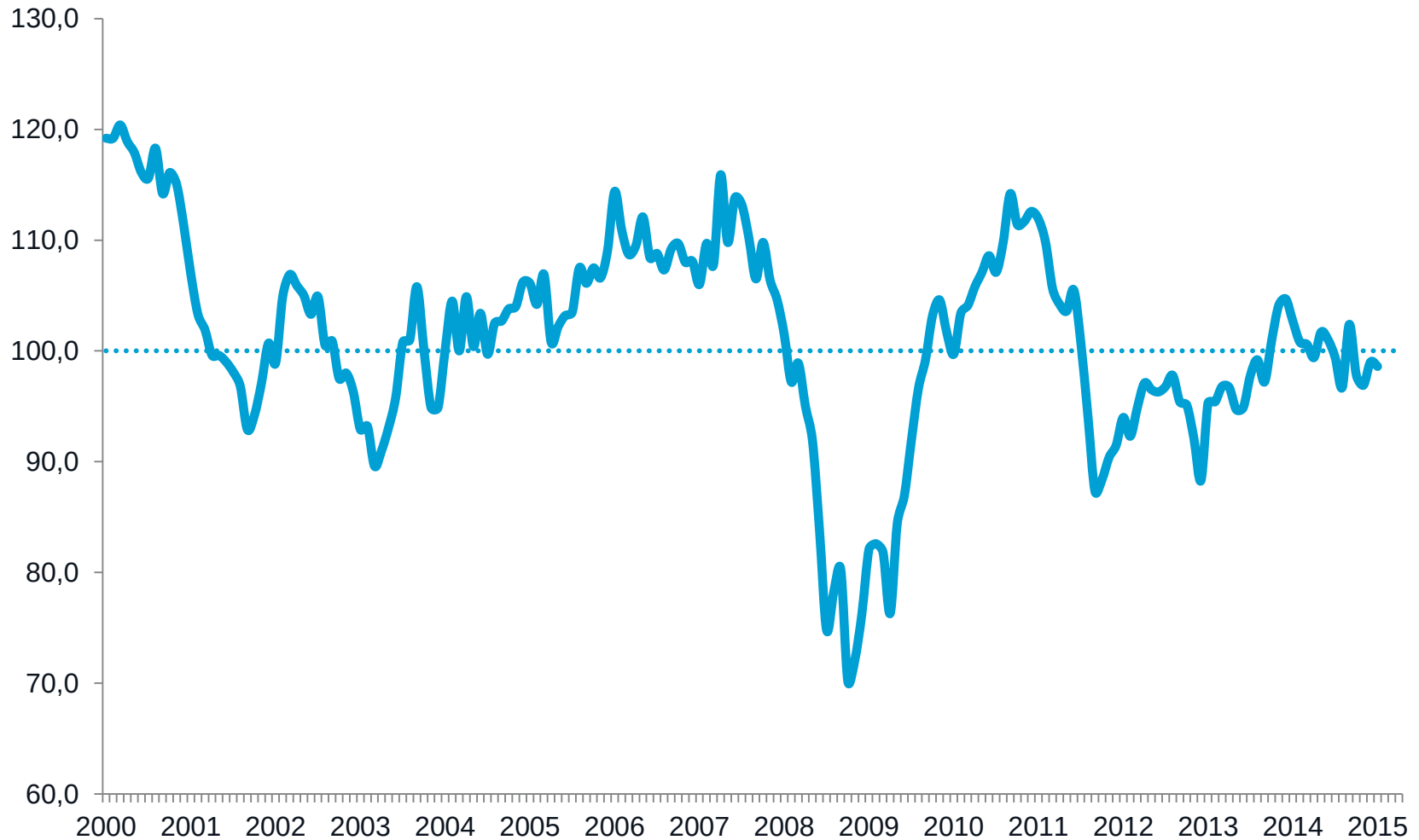
Direktavkastningskrav fortsätter ner



Tjänsteföretagens framtidstro har återvänt



Hushållen inte lika optimistiska



... men shoppar ändå



VASAKRONAN

Goda förutsättningar för handeln





E-handel



Bilberoende



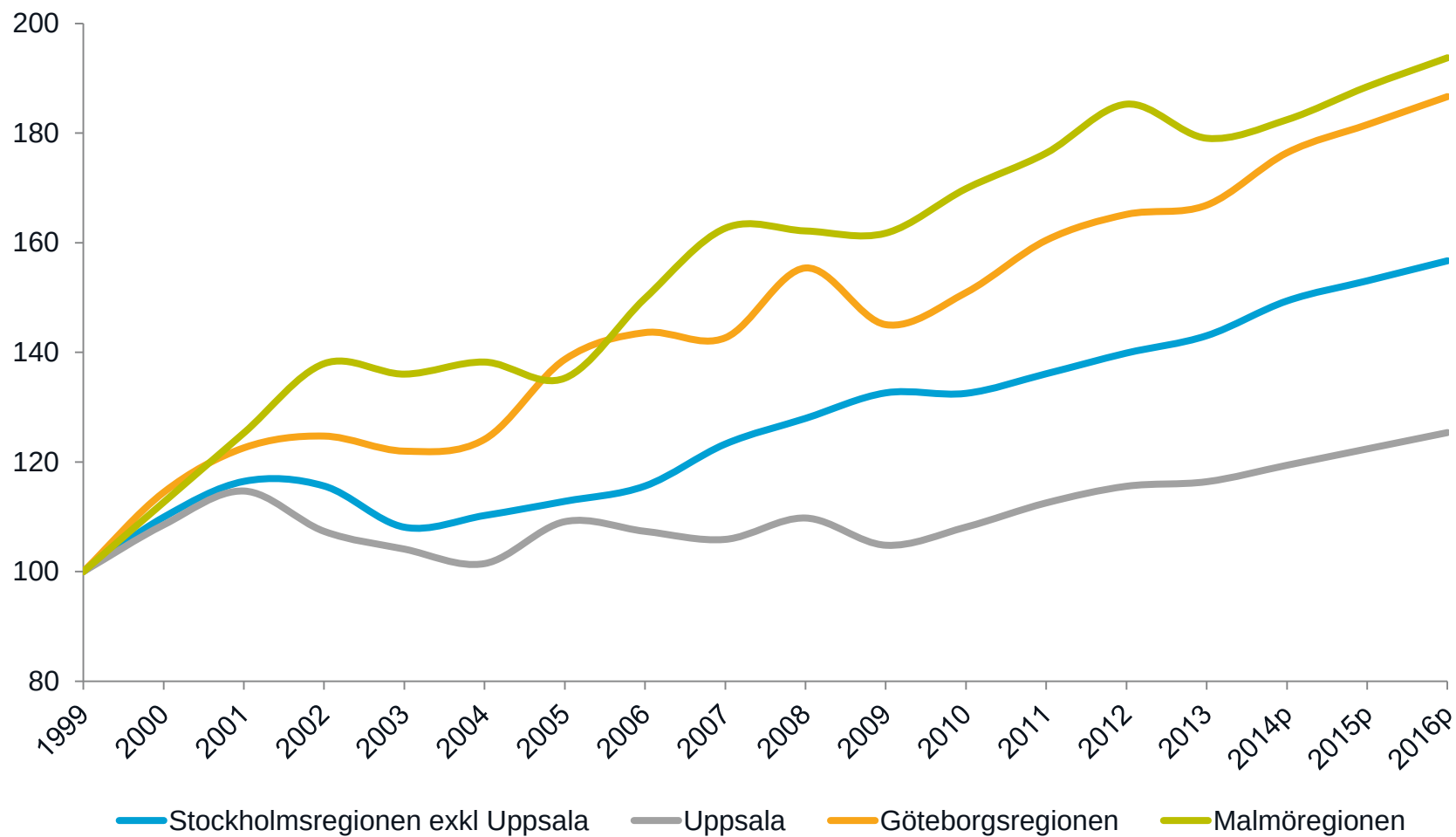
Upplevelse



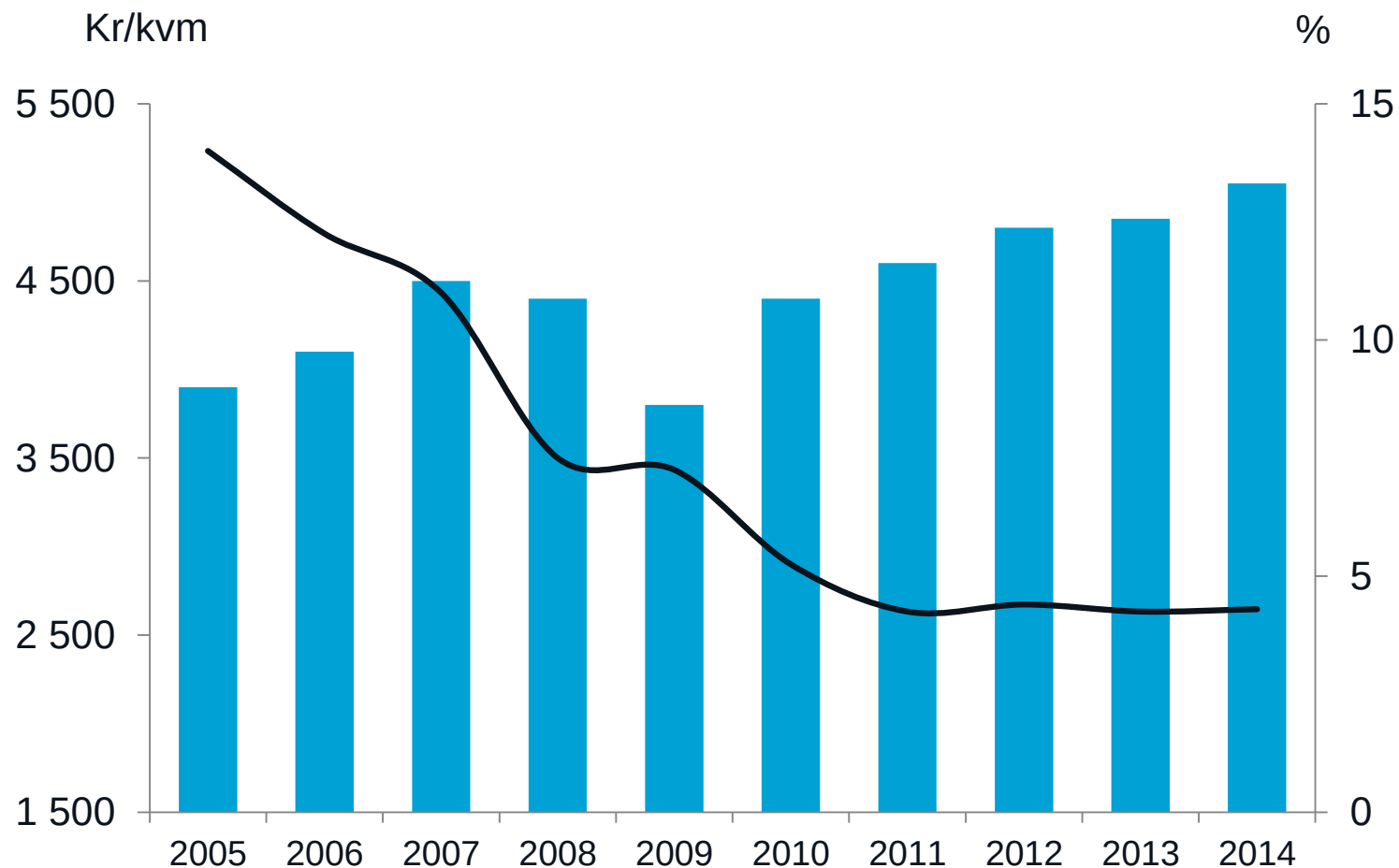
Hållbarhet

VASAKRONAN

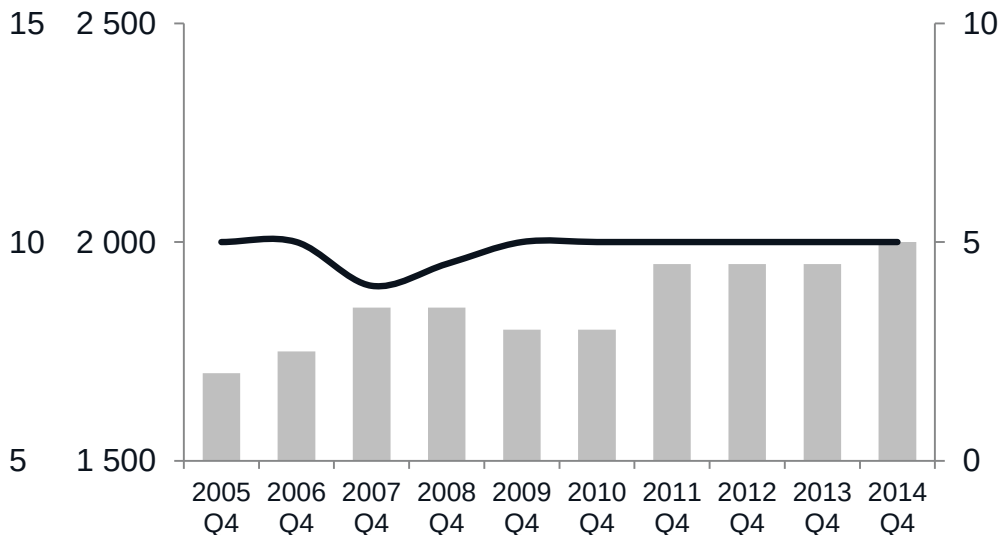
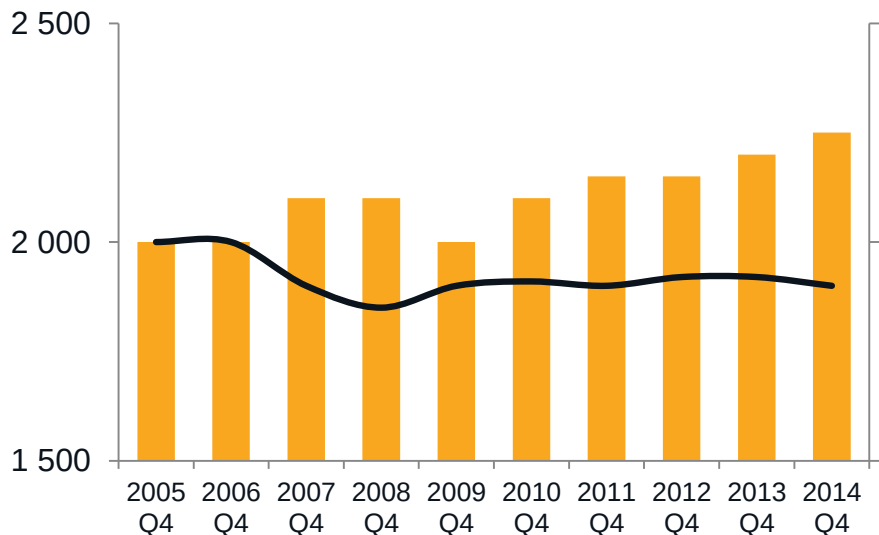
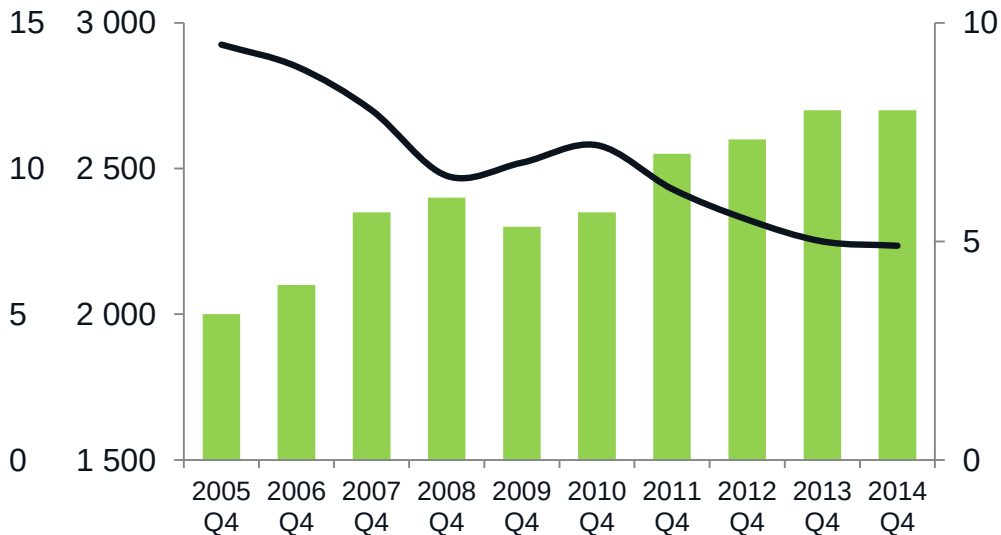
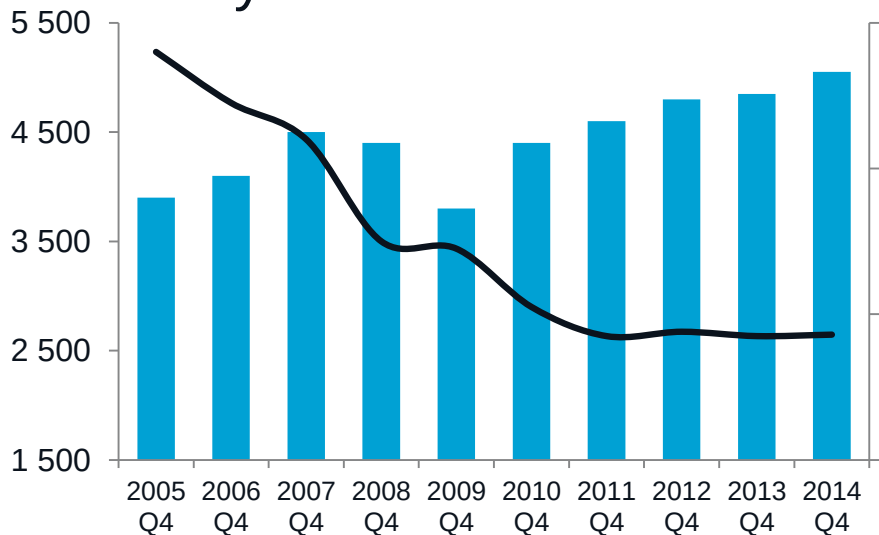
God utveckling för kontorssysselsättningen



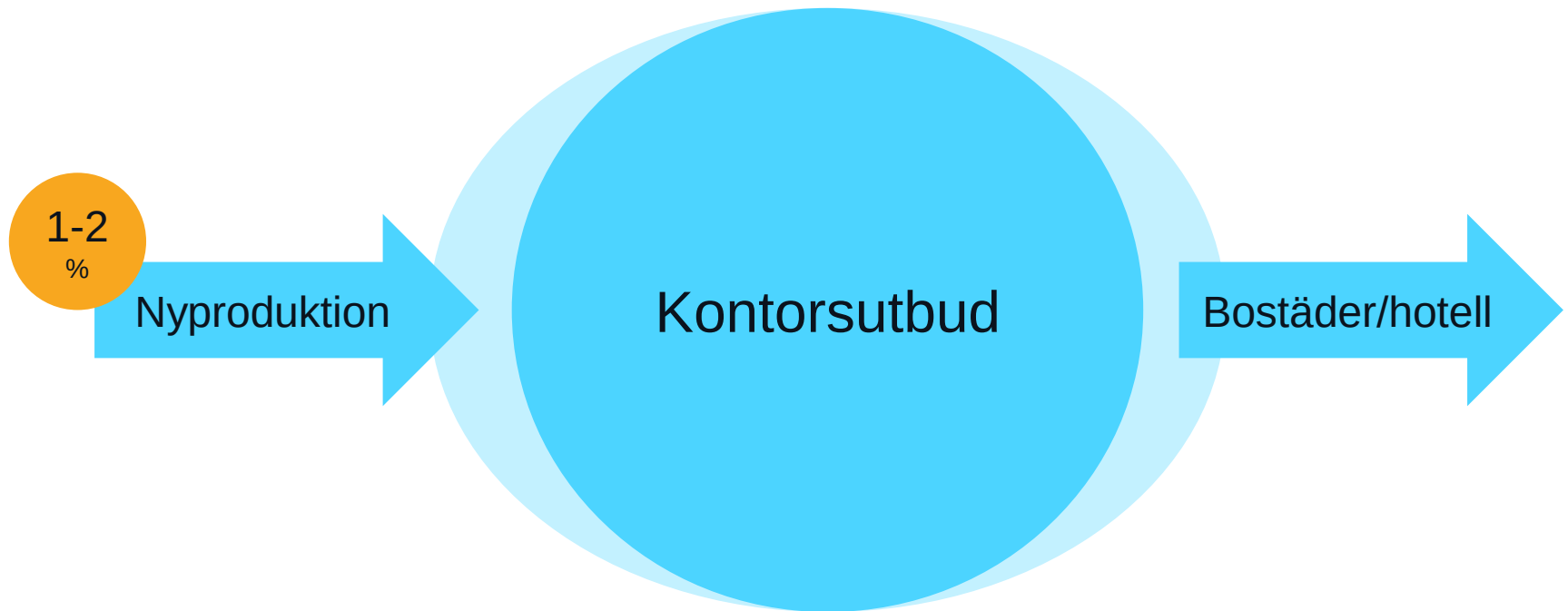
Bra tryck i marknaden 2015



Hyrer och vakanser



Låg nyproduktion och allt fler konverteringar...



...men när man flyttar behövs färre kvm



Sammanfattning

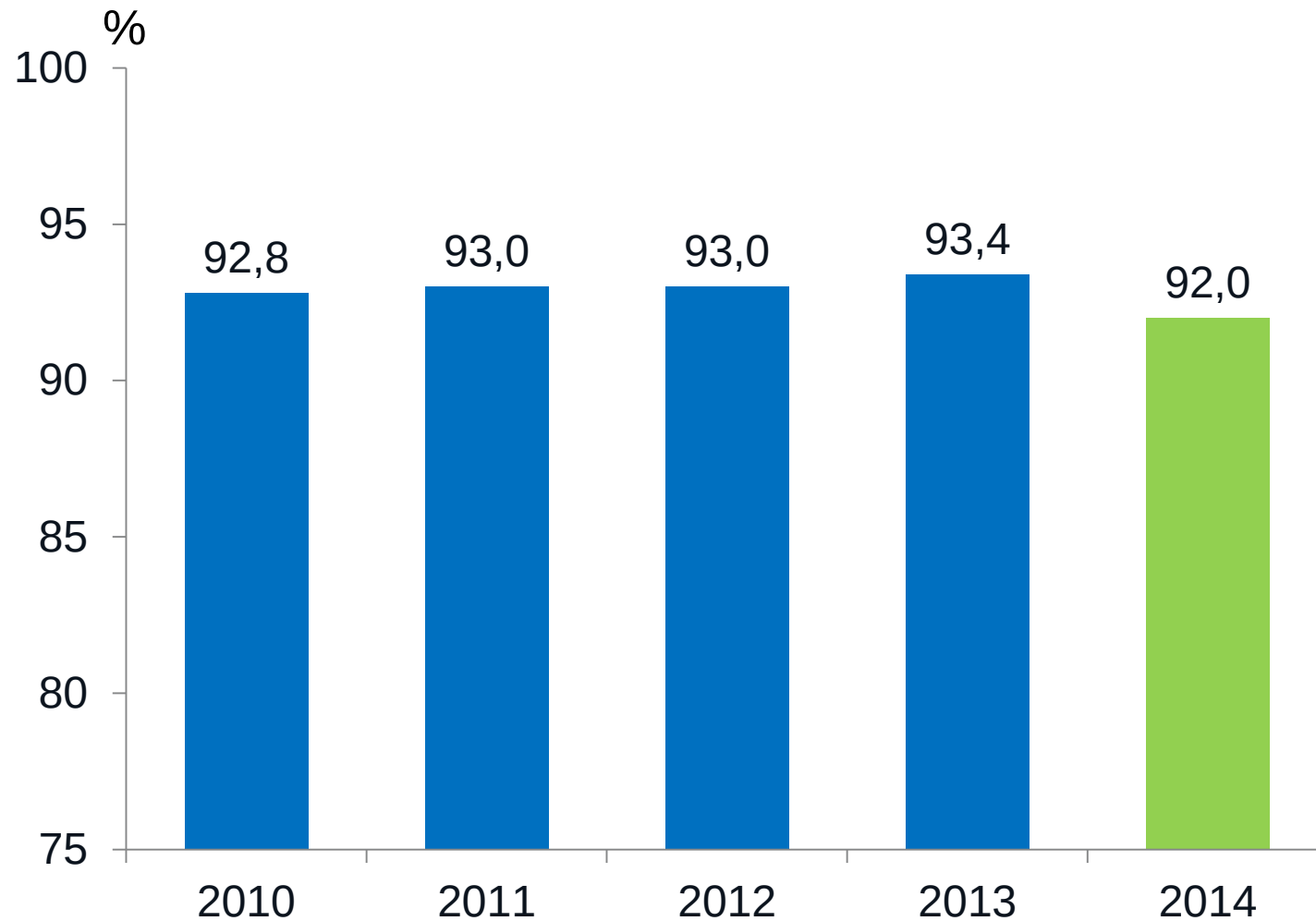


A photograph of a modern building with a glass facade. The glass reflects a historic clock tower, likely the Stockholm City Hall (Stadshuset). The reflection is clear and detailed, showing the tower's architecture and clock face. The building's facade is composed of dark frames and large glass panels. The sky is a clear, pale blue.

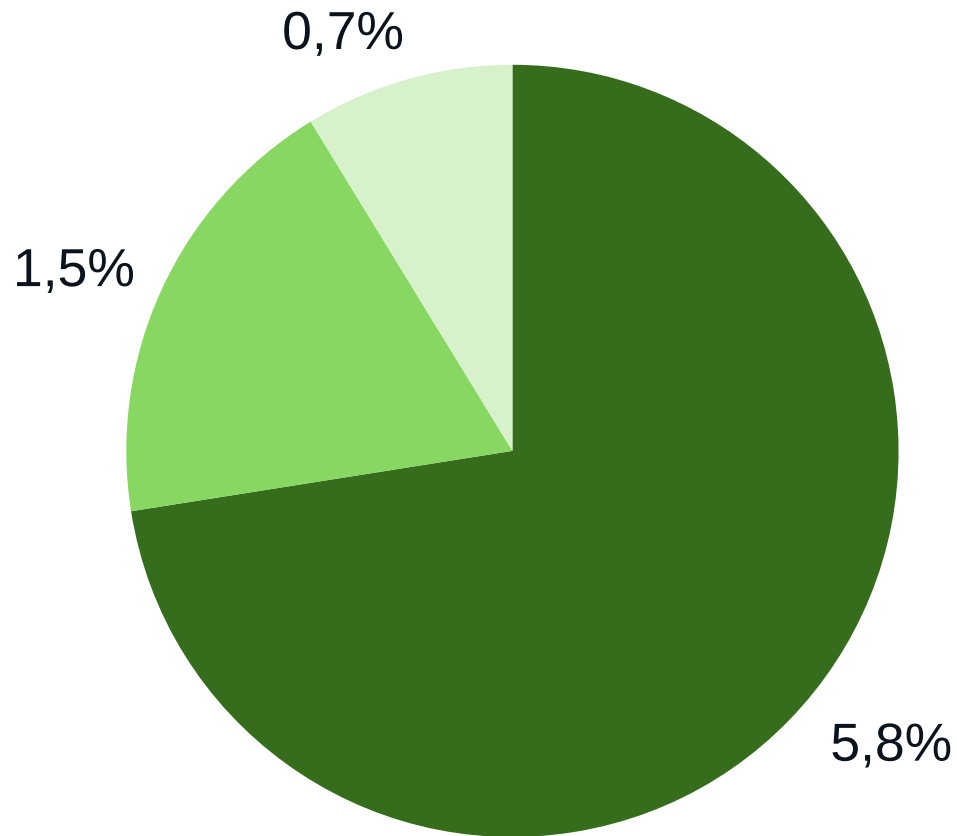
Bokslut 2014

VASAKRONAN

Stabil uthyrningsgrad



Projekt står för 2,2 procentenheter vakans

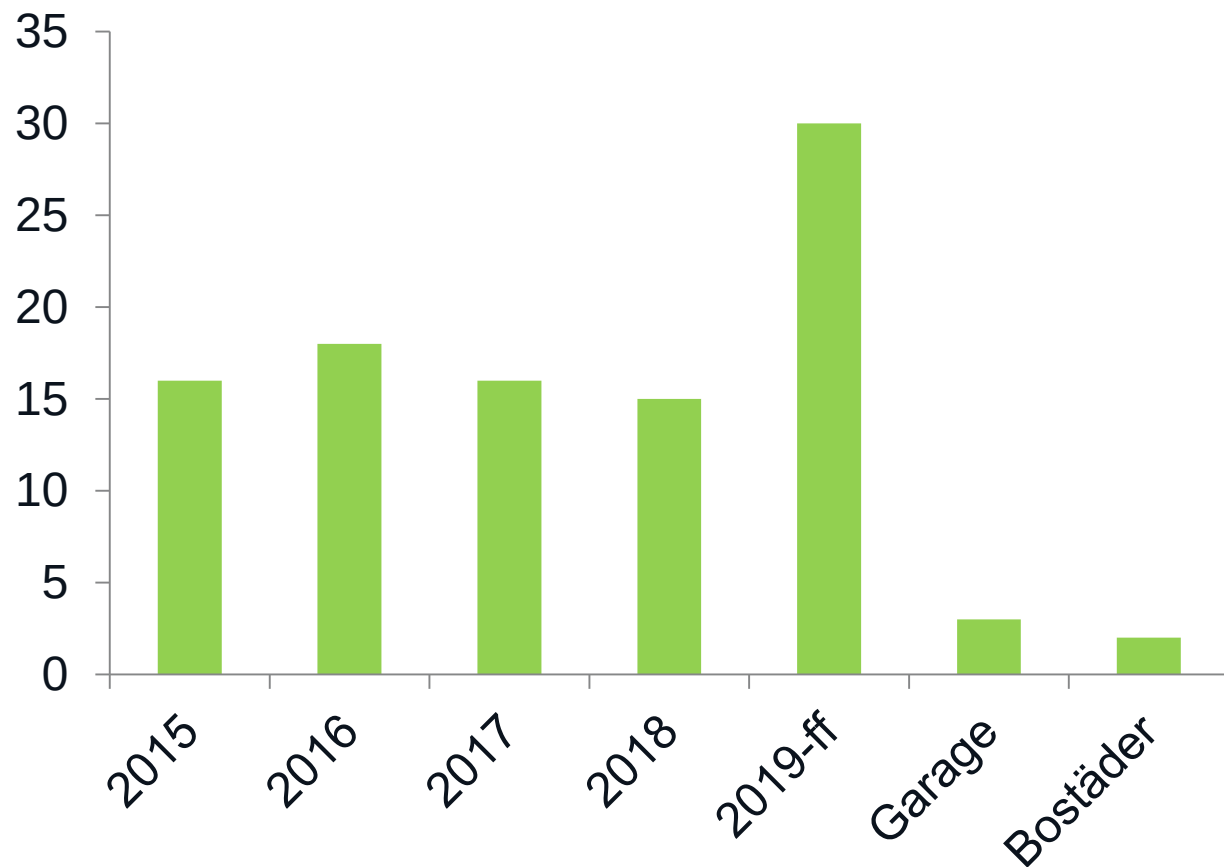


■ Förvaltningsfastigheter ■ Pågående projekt ■ Tomställda utvecklingsprojekt

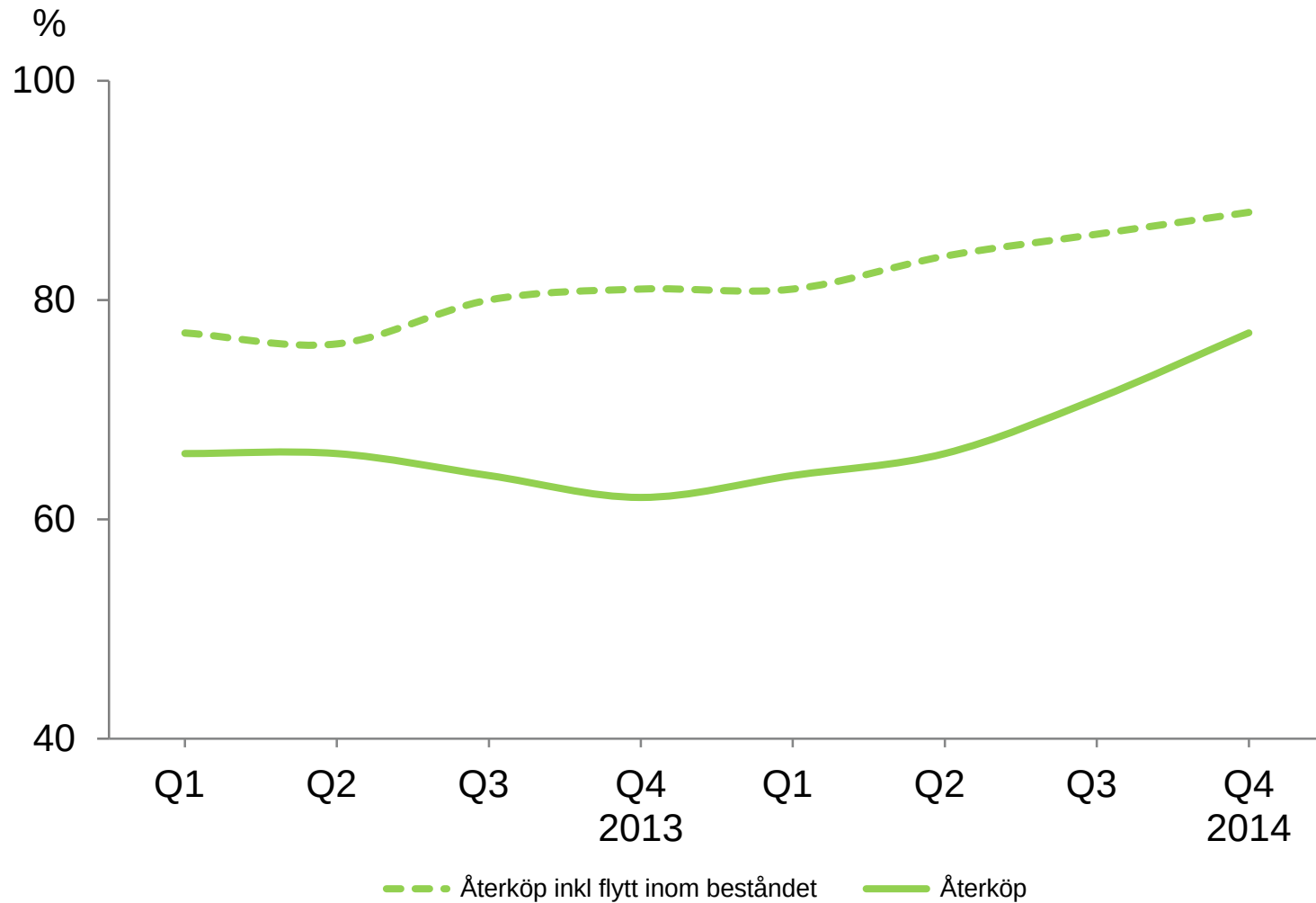
Jämnt fördelad förfallostruktur

Genomsnittlig löptid 4,6 år

Andel, %



Hög återköpsgrad





Prisförändring omförhandlingar

6%

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 the lower half of the image.

Högre hyresintäkter

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



Förbättrat driftnetto

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

Periodens resultat i sammandrag

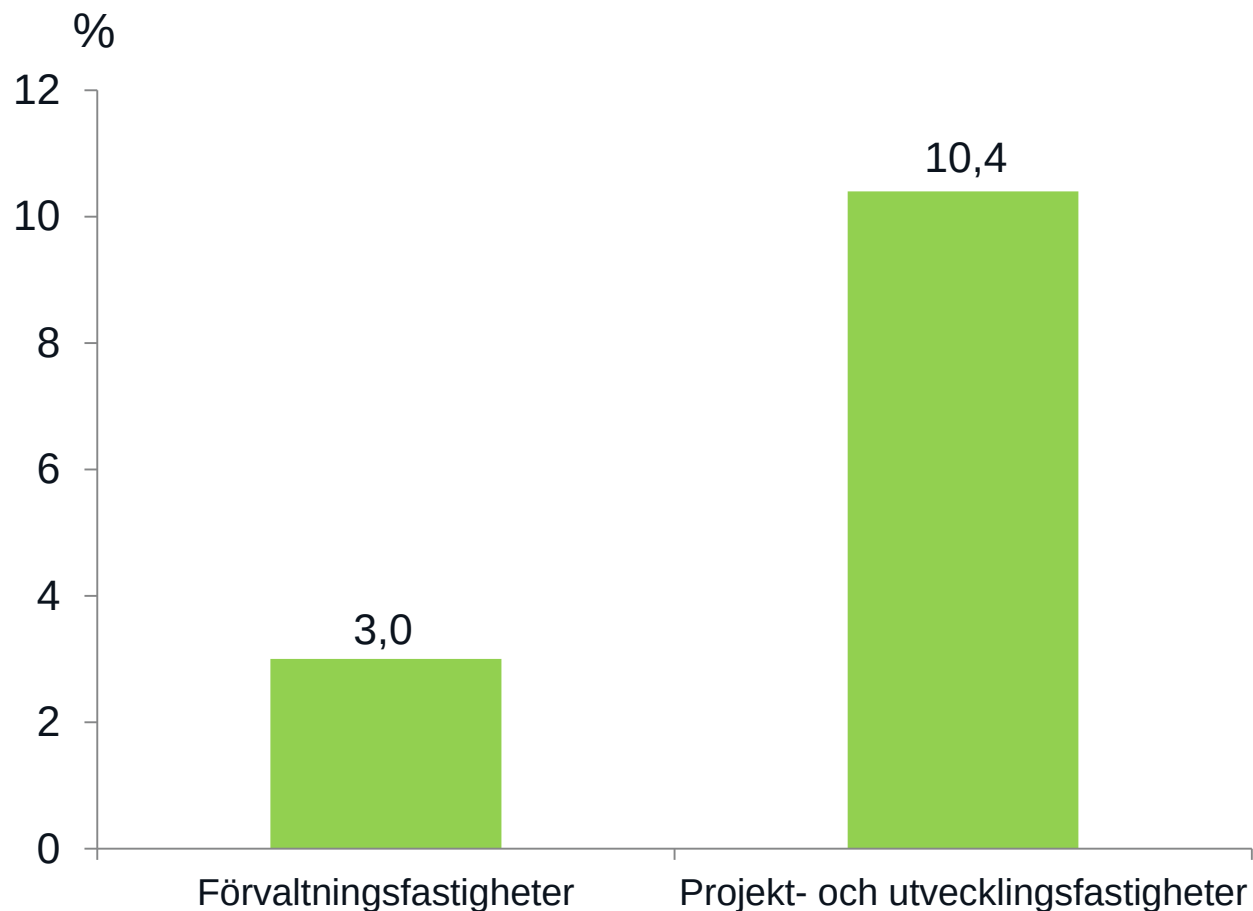
Mkr	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Förändring
Intäkter	5 899	6 032	-133
Kostnader	-1 727	-1 753	26
Driftnetto	4 172	4 279	-107
Räntenetto	-1 256	-1 503	247
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 822	2 689	133
Värdeförändring fastigheter	3 519	1 952	1 567
Värdeförändring derivat	-2 956	1 151	-4 107
Periodens resultat efter skatt	2 722	4 818	-2 096

Förändring av fastighetsvärdet

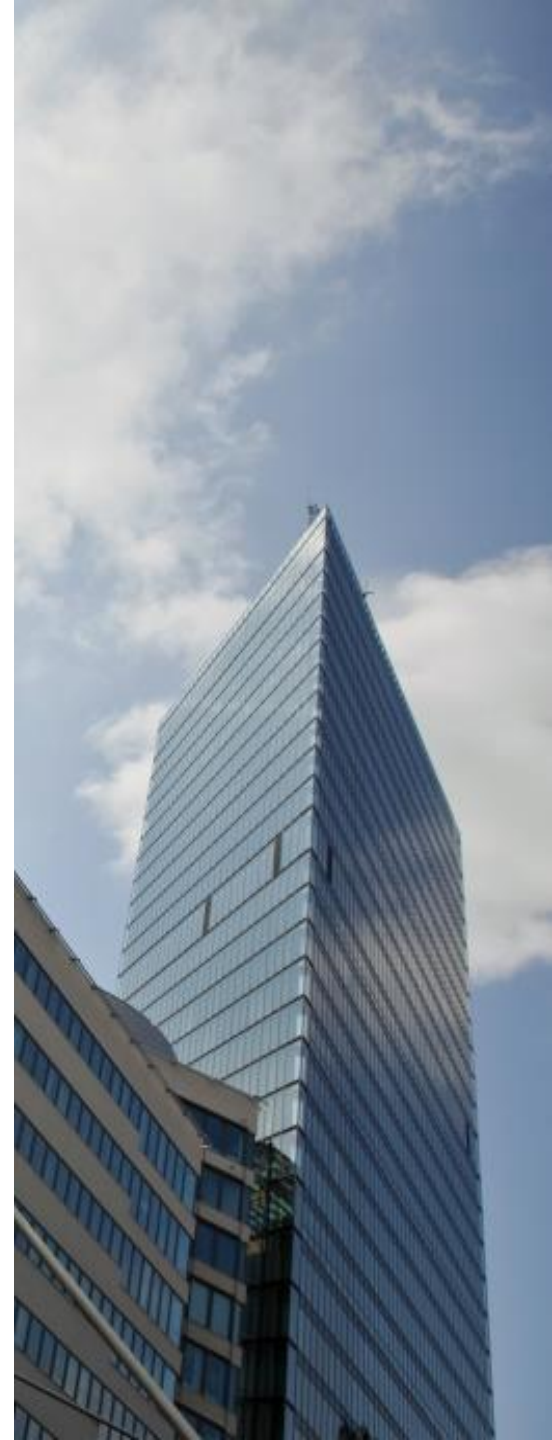
Mkr	2014	2013
Fastighetsvärde 1 januari	87 145	84 074
Investeringar	2 813	2 417
Förvärv	4	1 690
Försäljningar	-1 592	-2 988
Värdeförändring	3 519	1 952
Fastighetsvärde 31 december	91 889	87 145



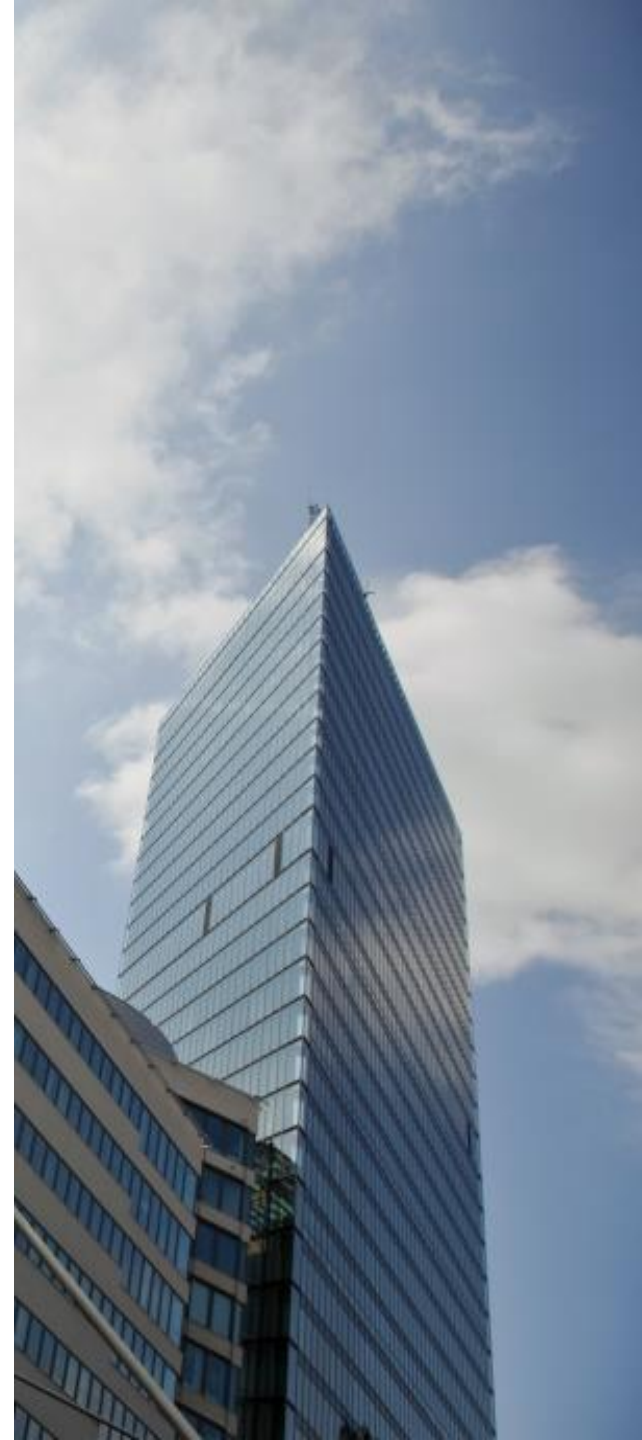
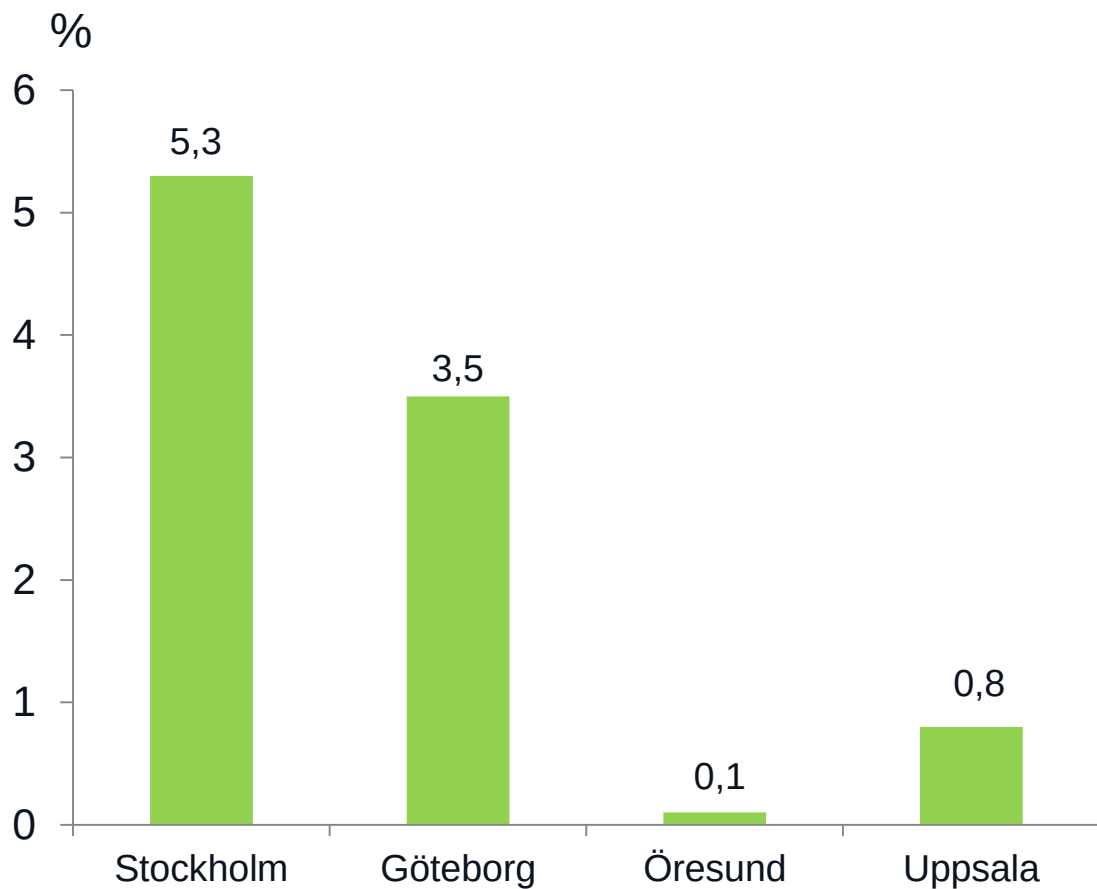
Projekt- och utvecklingsfastigheter ökade med 10,4 procent



Värdeökning 2014 totalt 4,1%



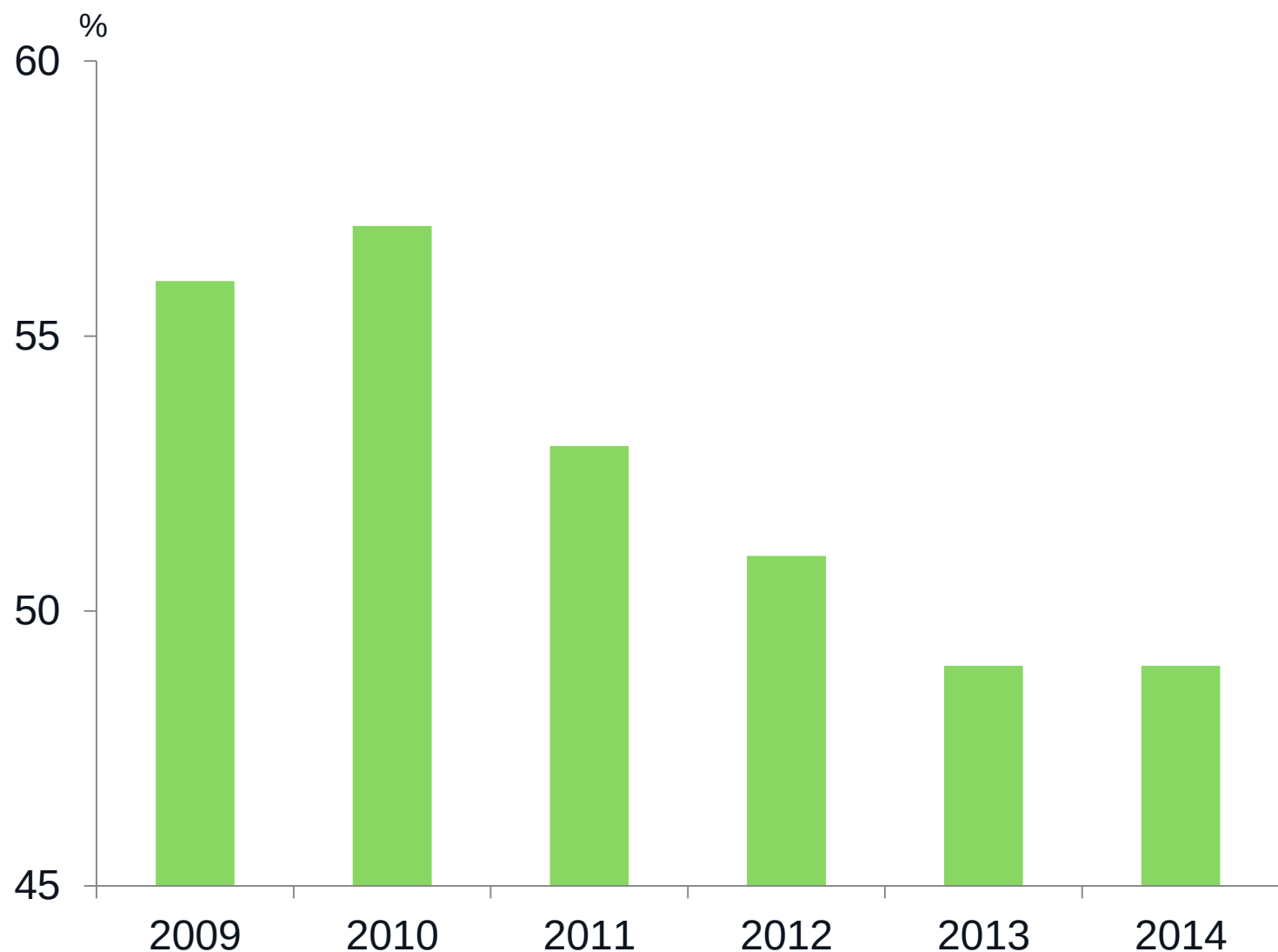
Störst värdeökning i Stockholm



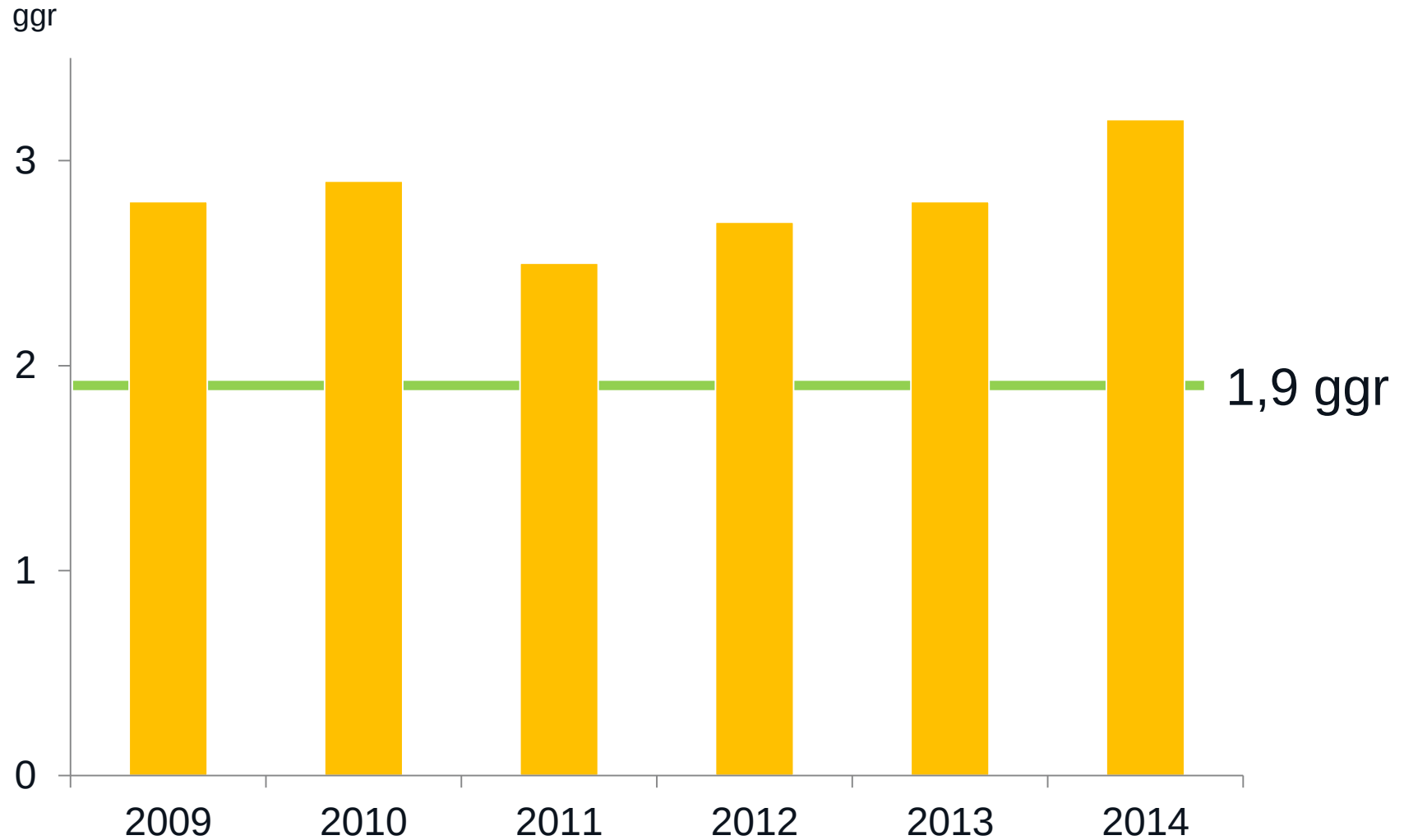


Överskottsgrad, %	71	(71)
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	(2,8)
Belåningsgrad, %	49	(49)

Belåningsgraden har sjunkit de senaste åren



Marginal till lägsta nivå för räntetäckningsgrad



Utrymme för högre utdelning

4 mdkr

Ett bra år

Stigande hyror

6 %

Ökade fastighetsvärden

4,1 %

God lönsamhet

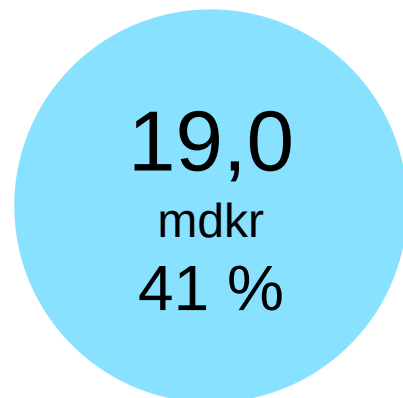
2,7
mdkr

Finansiering

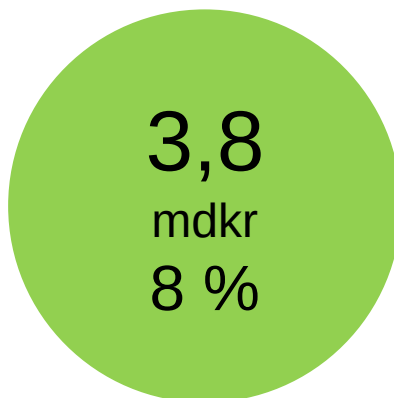
Total låneportfölj

46,8
mdkr

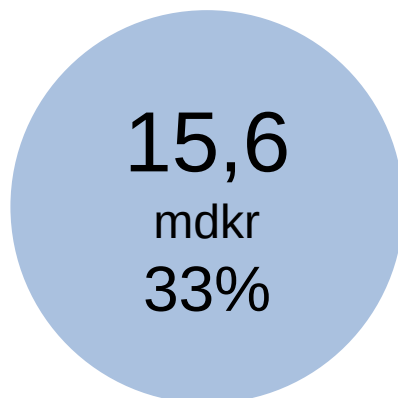
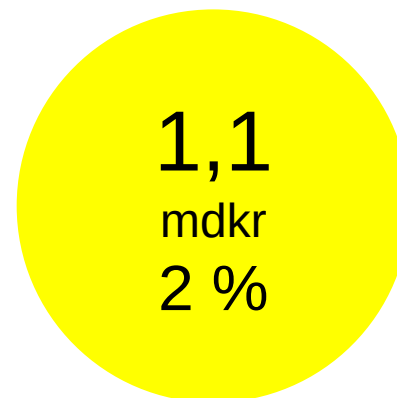
MTN obligationer



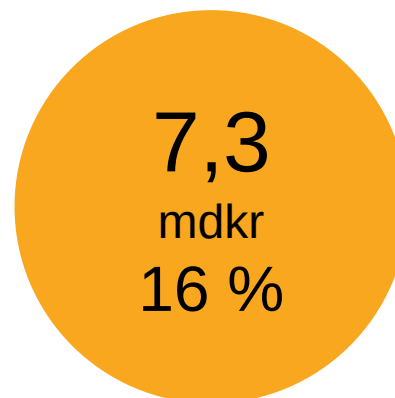
MTN Gröna
obligationer



MTN Realränte-
obligationer

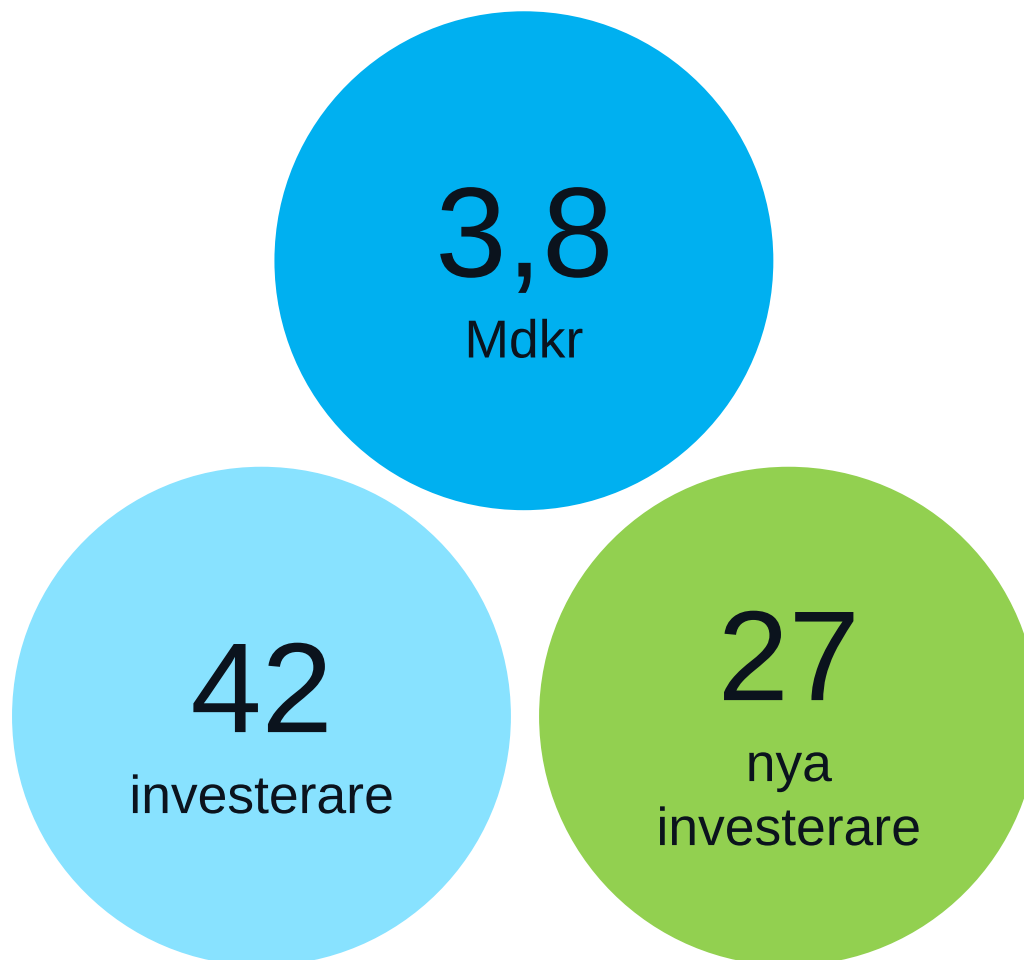


Banklån
mot säkerhet



Certifikat

Största emittent av gröna obligationer

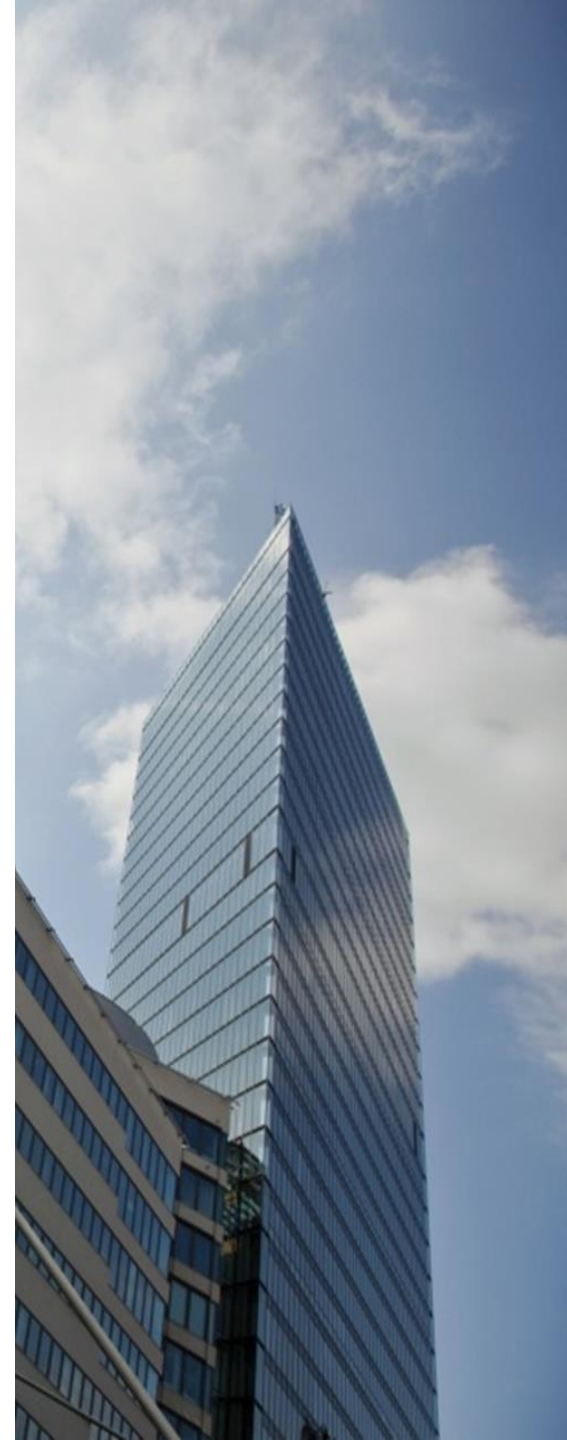


Gröna investeringar överstiger emitterat belopp



Starkare likviditetsposition

- Teckningsåtagande från ägarna
- Förvärv av företagscertifikat
- Belopp 18 mdkr
- Löptid aug 2017, därefter 2 år



Skuggrating



A-



A-



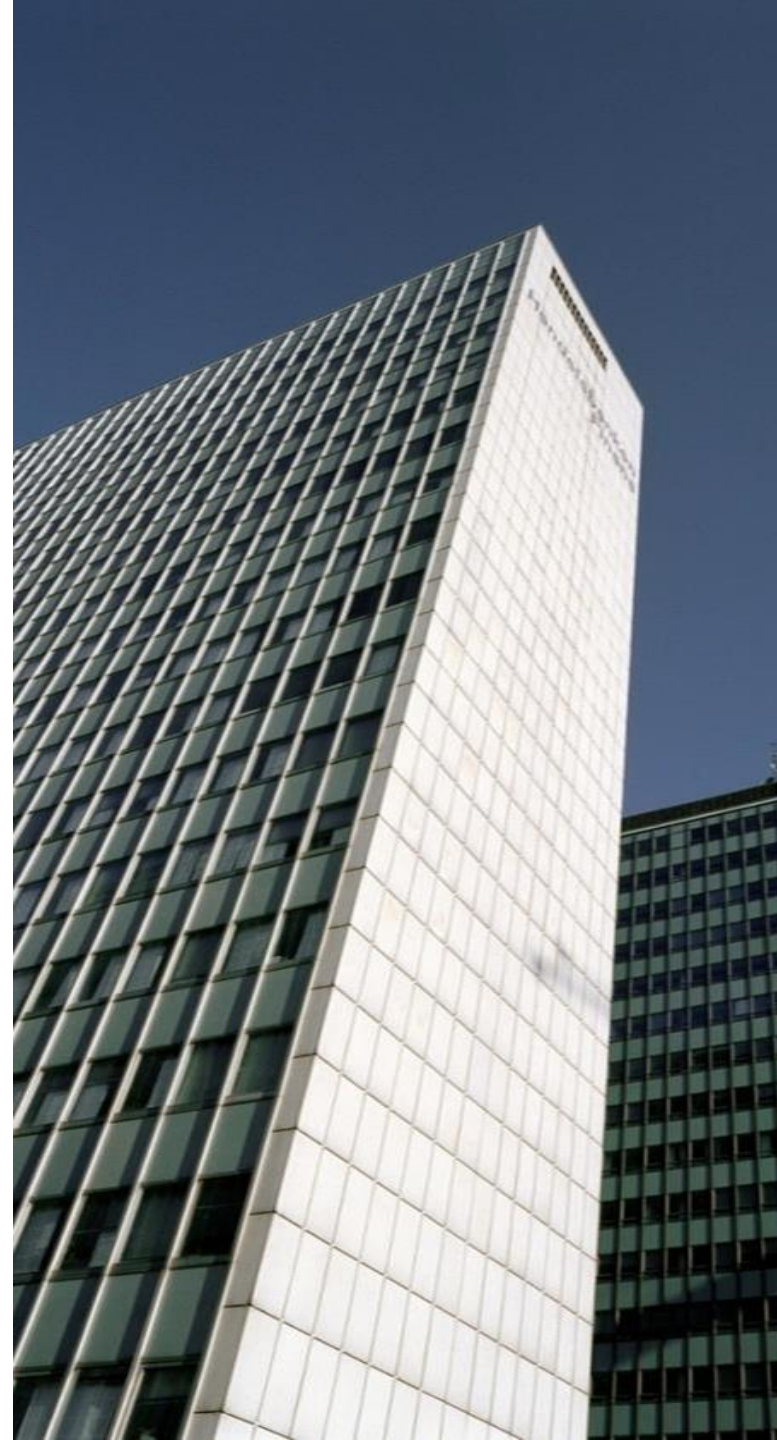
A-



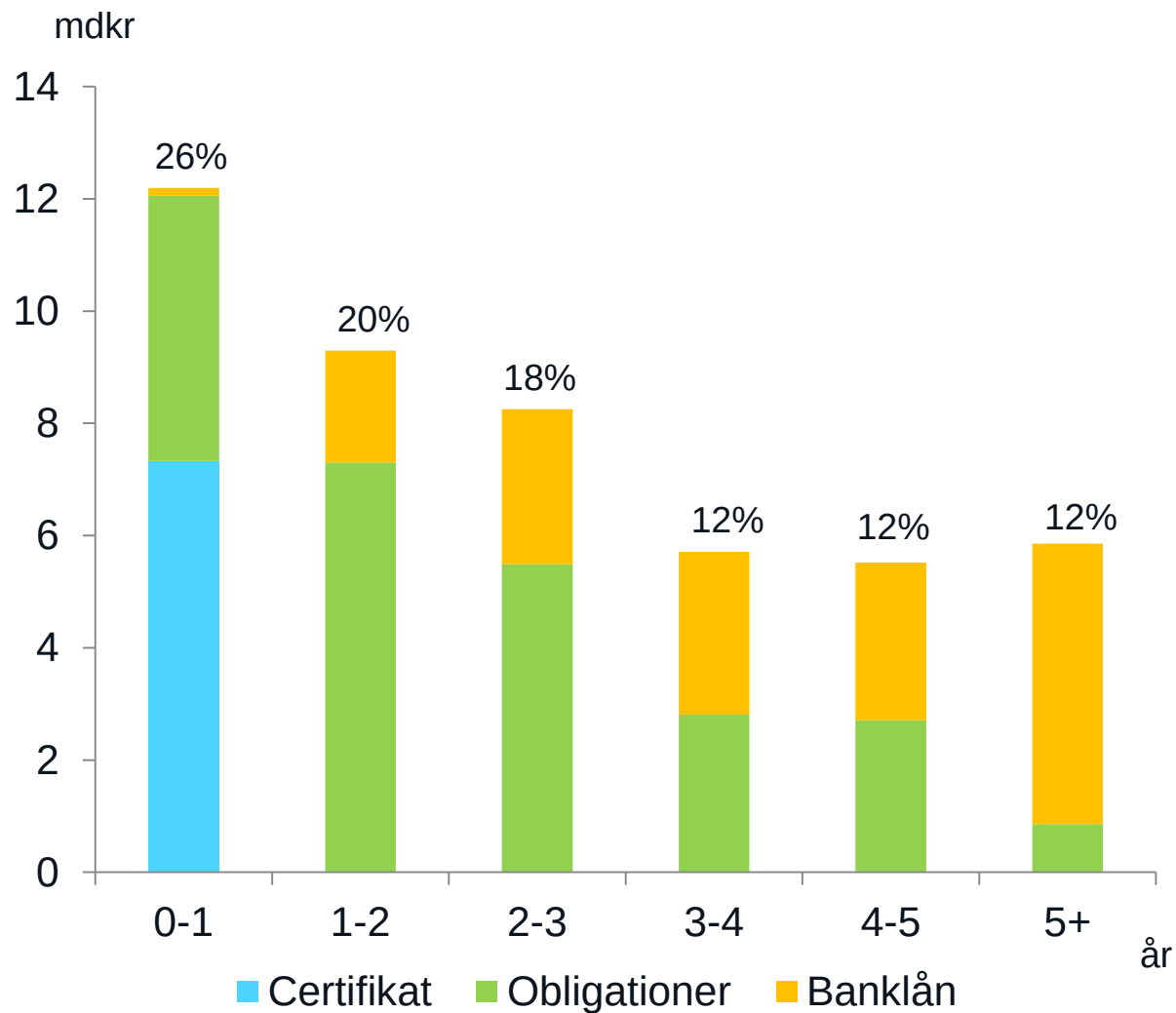
A-



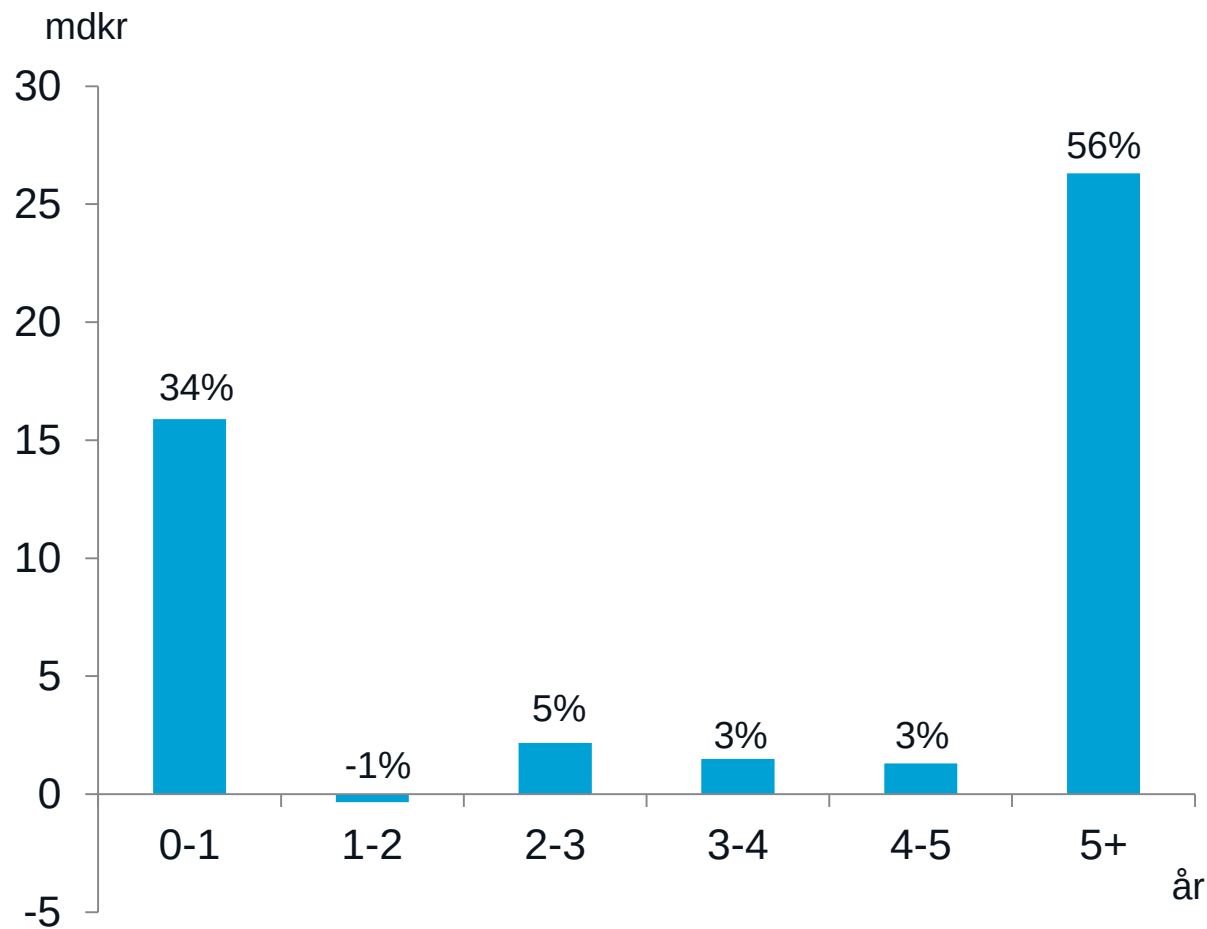
BBB+



Ökad kapitalbindning 3,3 år



Förlängd räntebindning 5,1 år



Kredit-spreadar

3 mån Stibor (Rating / Skugggrating)

Vasakronan
(n.a./ A-)
+10

Rikshem
(A- /)
+7

Jernhusen
(n.a. / A)
+5

Swedavia
(n.a. / A-)
+4

Kredit-spreadar

Swap 5 år (Rating / Skuggrating)

Vasakronan
(n.a / A-)
+48

Jernhusen
(n.a. / A)
+47

Telia
(A- /)
+44

Swedavia
(n.a. / A-)
+41

Finansiering 2015

Gröna obligationer

Fortsatt ökning

Certifikat

Ökning

NOK obligationer

Bevakar



**Välkommen till
en bättre värld**

VASAKRONAN