



**Välkommen till
en bättre värld**

Kapitalmarknadspresentation Q4 2016

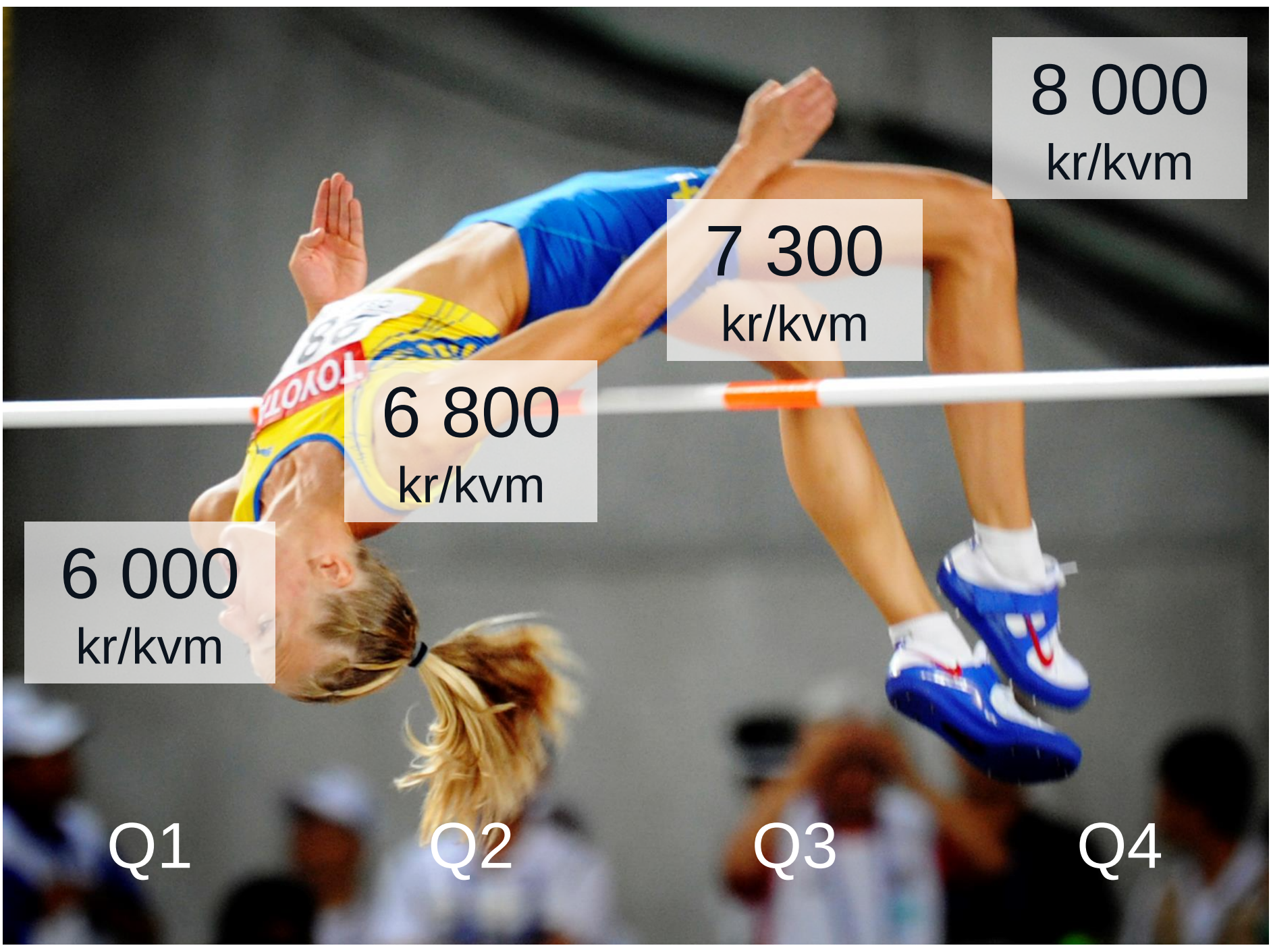
VASAKRONAN

MILLENNIUM

2



VASAKRONAN



6 000
kr/kvm

6 800
kr/kvm

7 300
kr/kvm

8 000
kr/kvm

Q1

Q2

Q3

Q4



Ökade globala risker





Rekordhöga
värden

Tillväxt

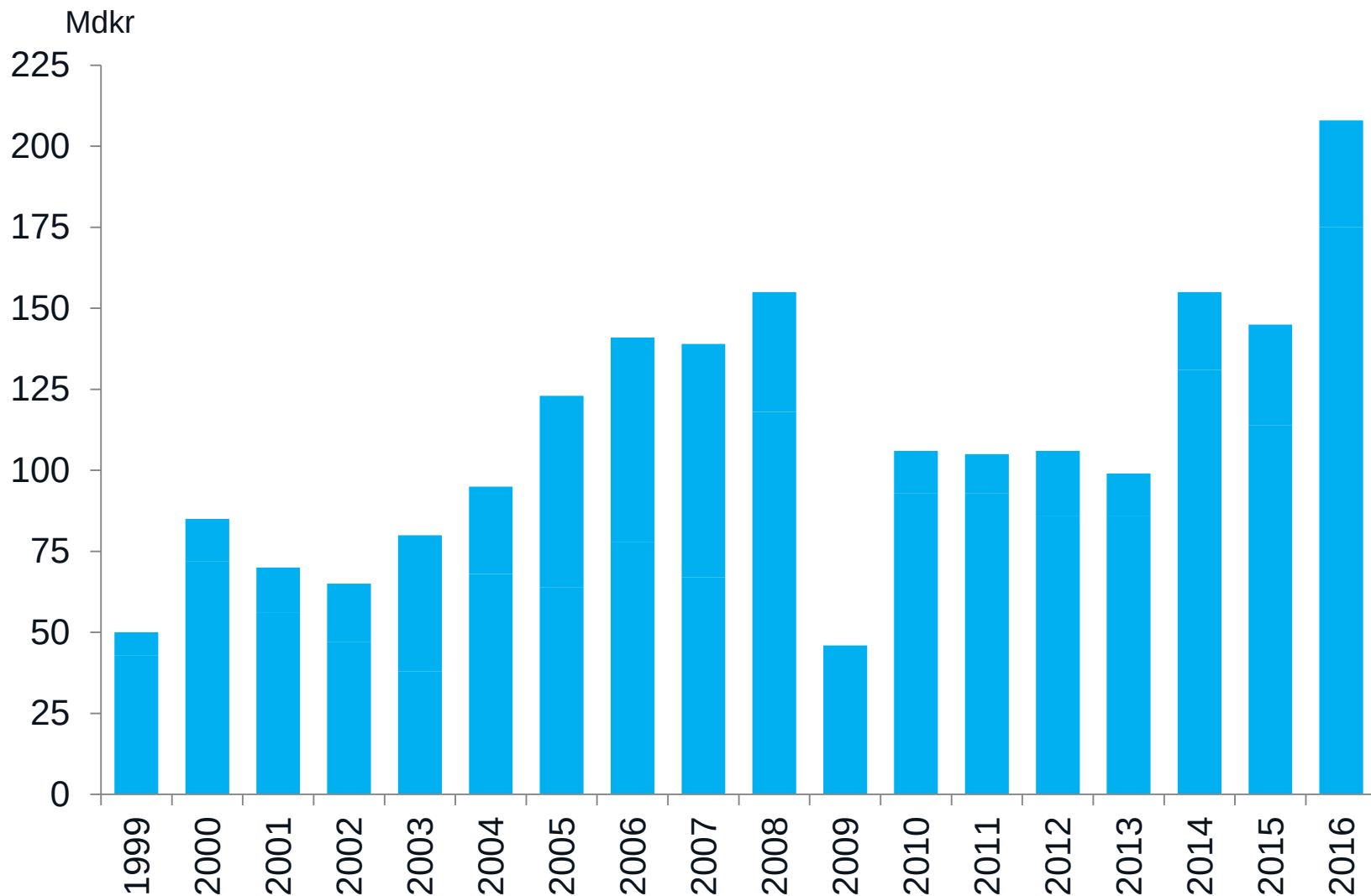
Räntemiljö

Optimism
bland
företag och
hushåll

Rekordhöga
hyror

Stark
arbets-
marknad

Rekordhög transaktionsvolym





11,6

procent

Värdeutveckling 2015



Värdeutveckling 2016



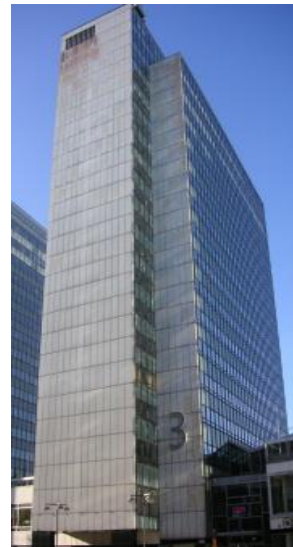
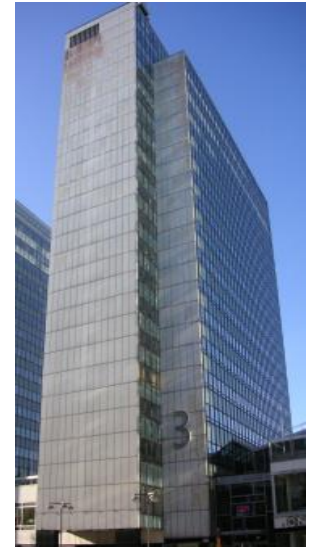
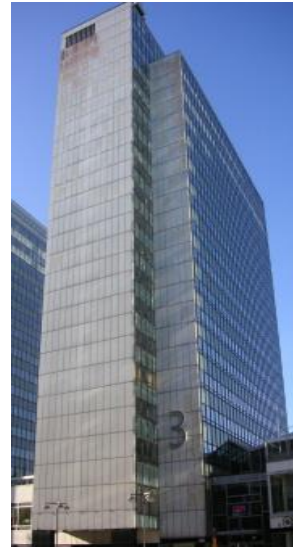
Hyror + 12 %
Energi - 52 %
Driftkostnader - 10 %

7,5
Mdkr
2016

4,3
Mdkr
2010

VASAKRONAN

Totalt 475 mkr i nyuthyrning under 2016



9 st.

Totalt 140 000 kvm

VASAKRONAN



Nordea

collector



BRUNSWICK
REAL ESTATE

Schneider
Electric

UBER

Nya sätt att möta behovet av flexibilitet





A large, vibrant red tag with the word 'SALE' in bold white capital letters is suspended in the foreground by four white strings. The tag is positioned over a busy city street scene. In the background, a diverse group of pedestrians is walking along a sidewalk. To the right, a modern building with large glass windows is visible, featuring a Starbucks logo. The overall atmosphere is one of a bustling urban environment during a promotional event.

SALE

VASAKRONAN

Var fjärde till femte fysisk butik kan försvinna till 2025

Enligt ny prognos från Svensk Handel



VASAKRONAN

Totalt 892 mkr i omförhandlingar under 2016



Totalt 284 000 kvm

VASAKRONAN



VASAKRONAN

Scandic

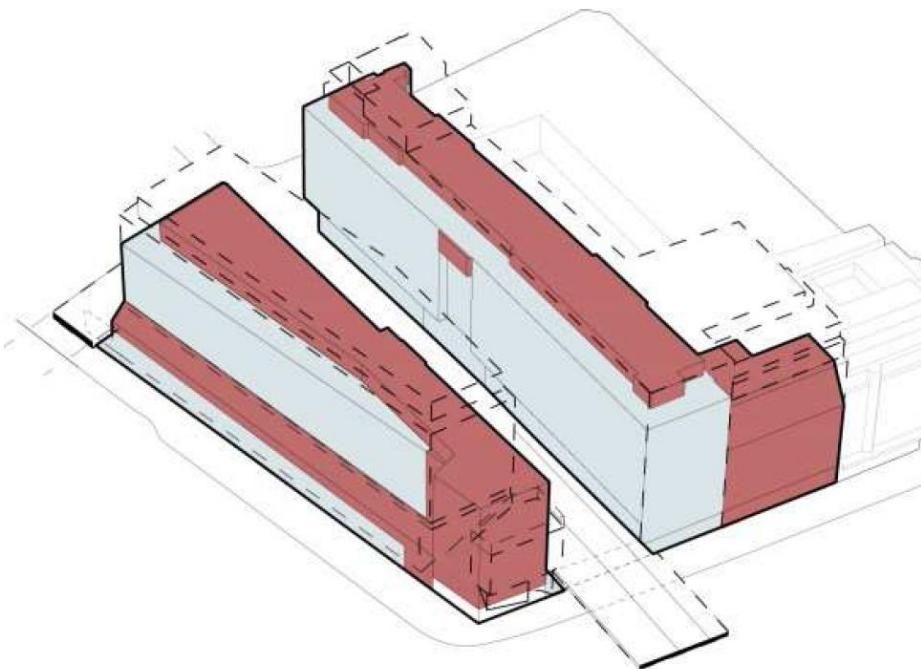


VASAKRONAN

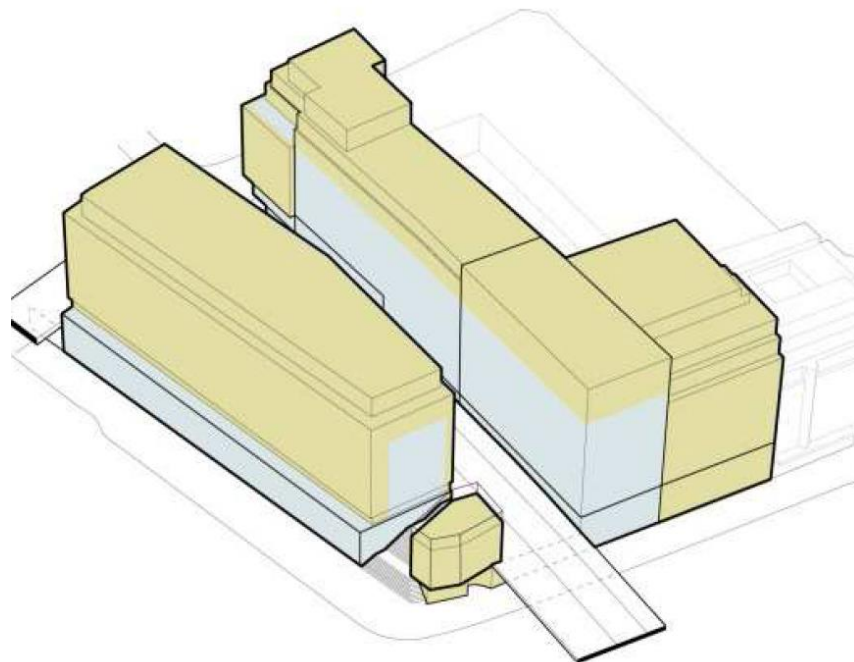


VASAKRONAN

- 10 000 kvm



+ 24 000 kvm







VASAKRONAN



Priorn, Malmö



Hubben, Uppsala



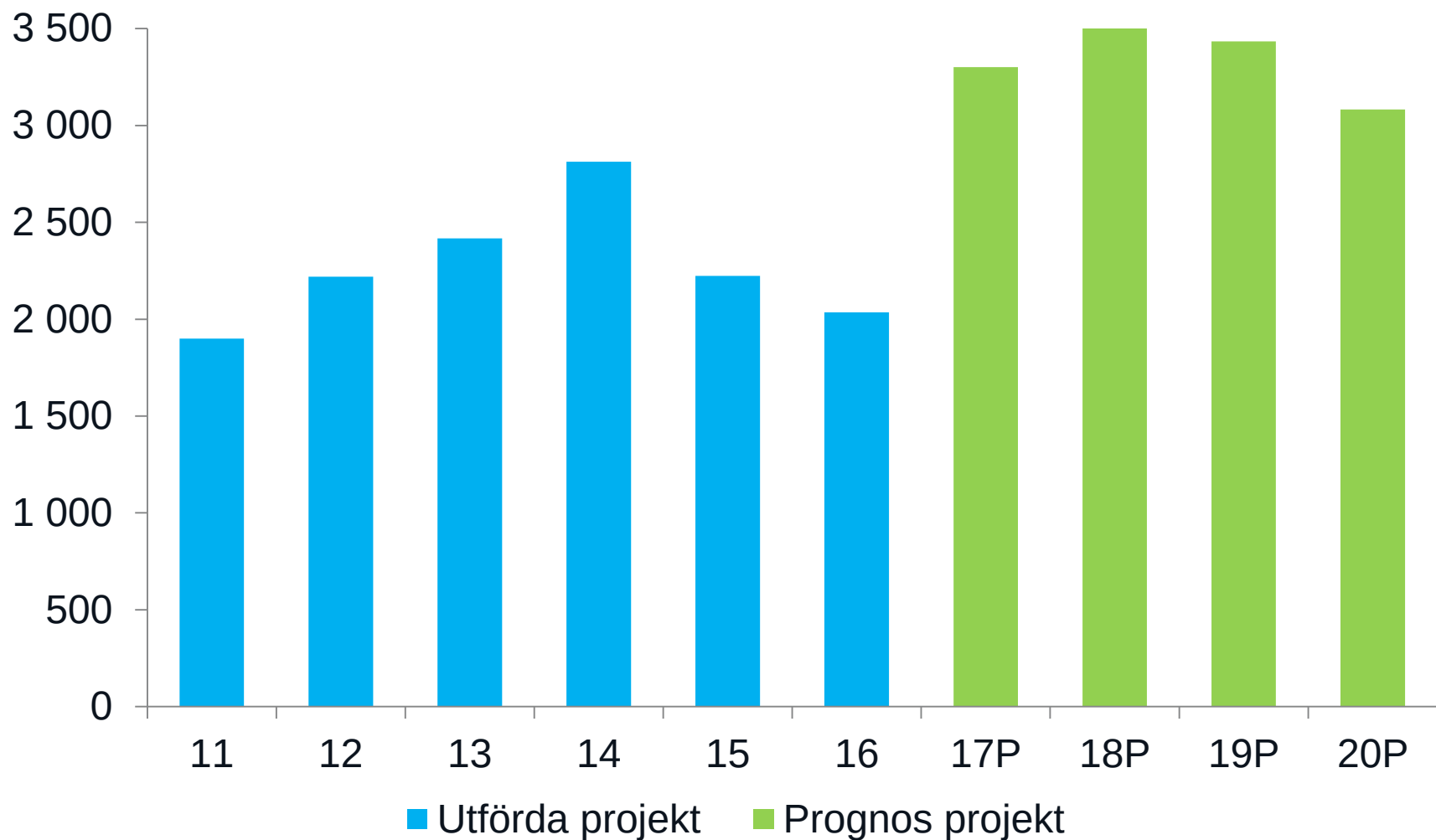
Hilton, Frösunda



Nöten, Solna Strand

VASAKRONAN

Projektutveckling allt viktigare



Finansiering

A wide-angle photograph of a rooftop solar panel installation. The solar panels are dark blue and arranged in a grid pattern, reflecting the sky and clouds. In the background, a city skyline is visible under a bright blue sky with scattered white clouds. A prominent green spire of a church is on the left, and a modern glass building is on the right.

77 %

Miljöcertifierade
fastigheter

VASAKRONAN

Hållbarhet möjliggör nya finansieringsformer

5,2
mdkr
Gröna
obligationer

450
mkr
Gröna lån

1
mdkr
2017

13 May 2016

NIB finansierar LEED-certifierad fastighetsutveckling i Sverige

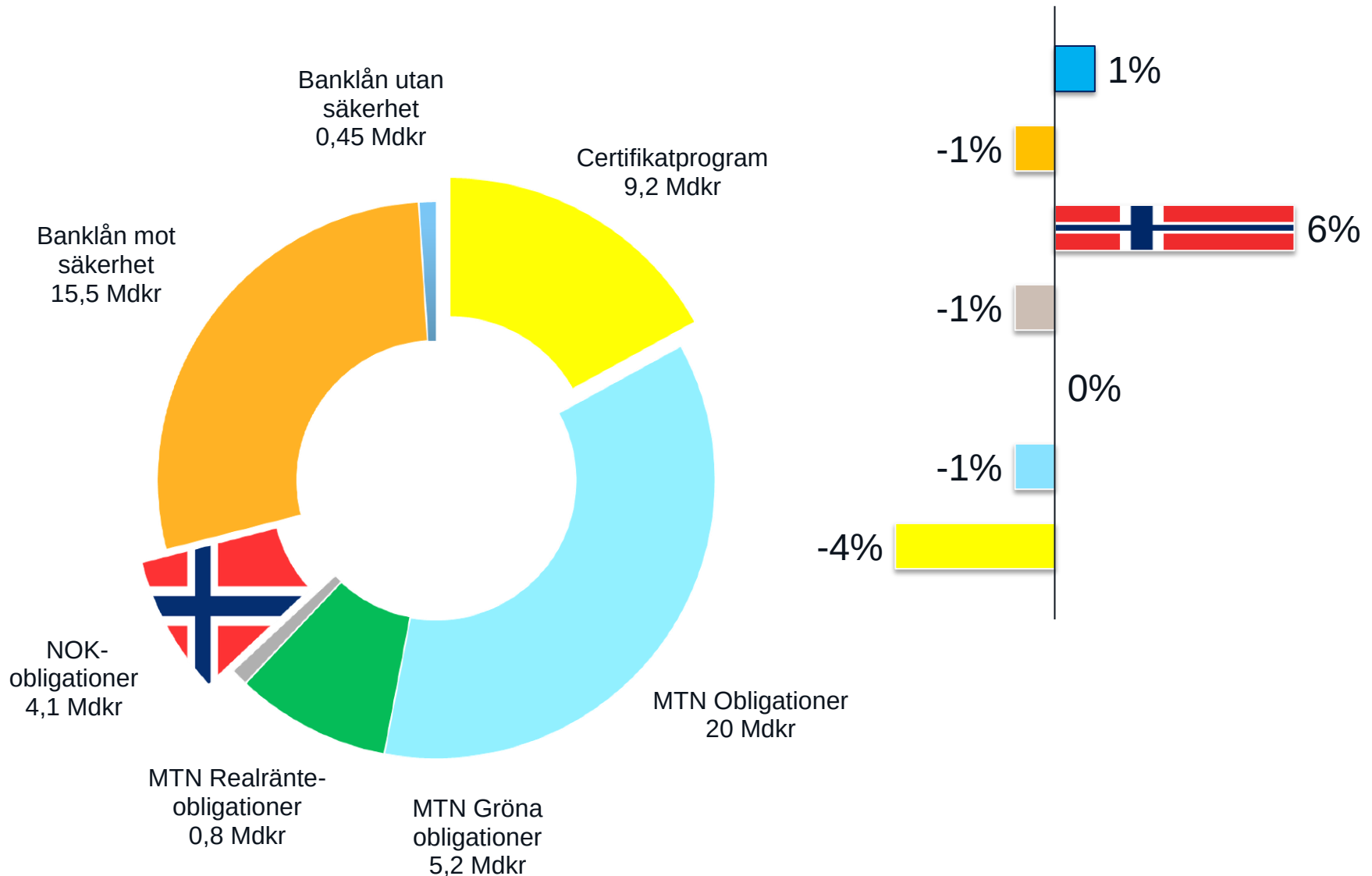
Published also in English



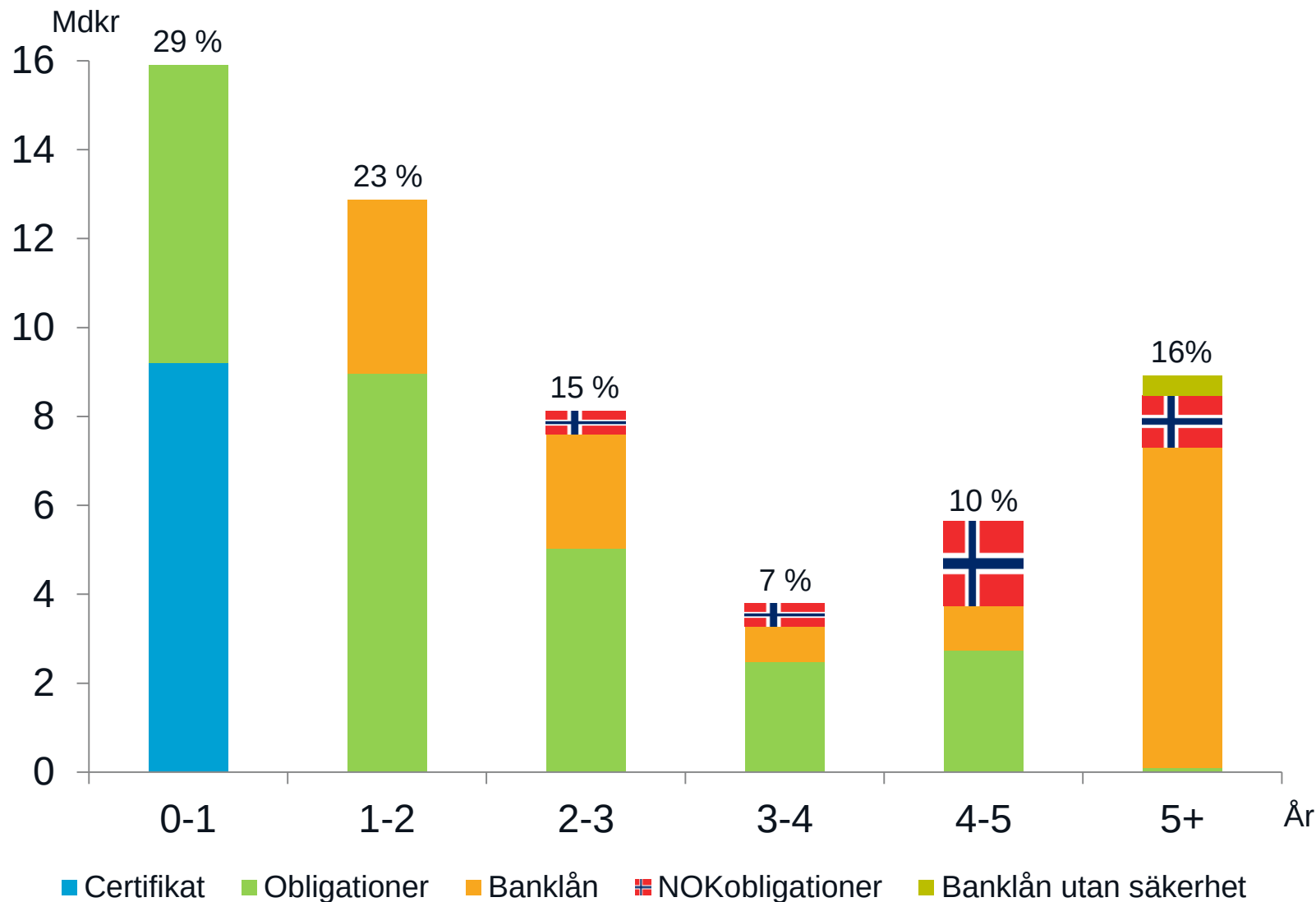
Hubben, Uppsala Science Park. Visualisation: Vasakronan AB.

NIB och det svenska fastighetsbolaget Vasakronan AB har tecknat ett långfristigt lån på sammanlagt 445 miljoner kronor (48 miljoner euro) för uppförande av resurseffektiva kontorshus i Stockholm och Uppsala.

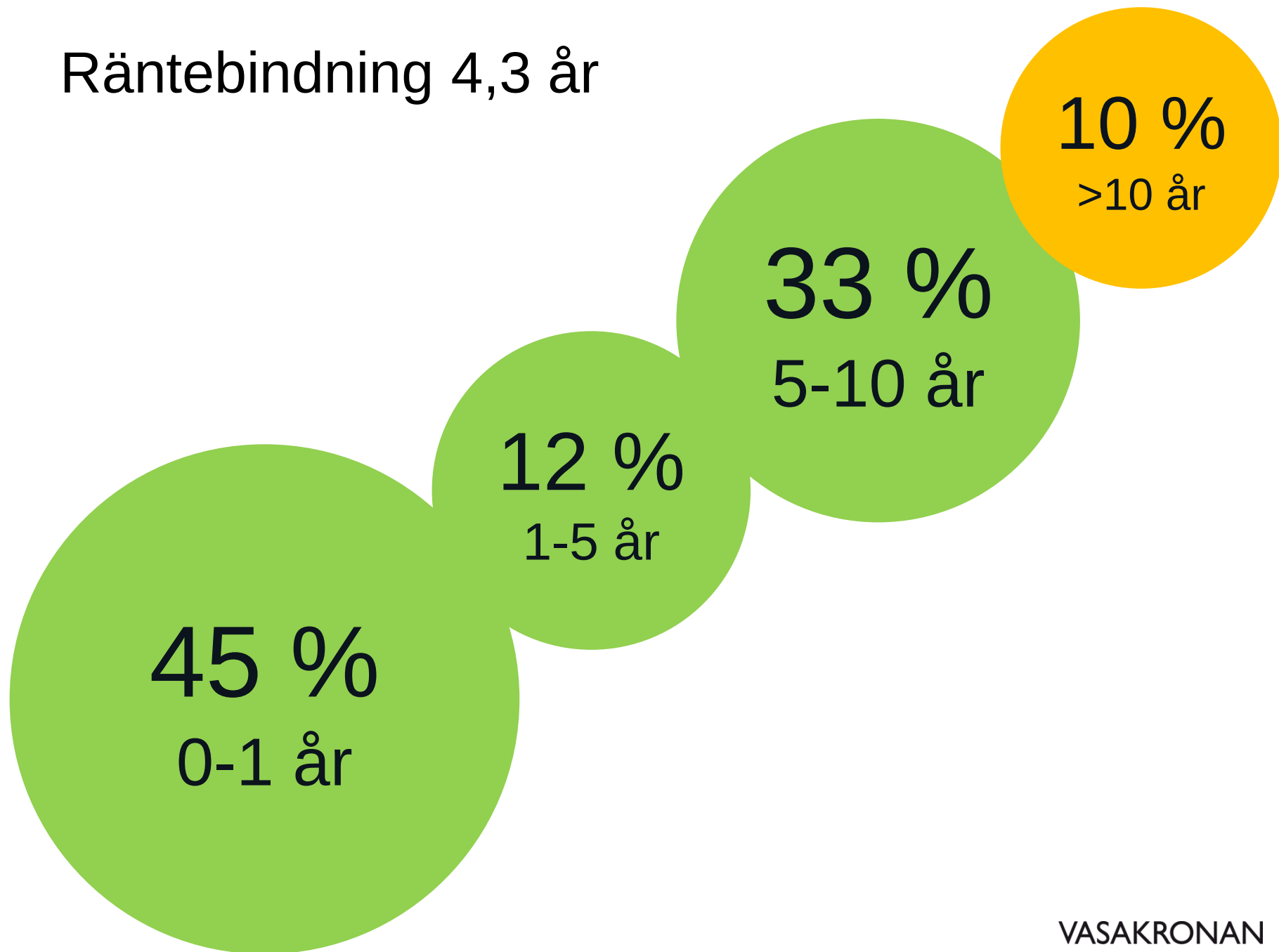
Ökad diversifiering under året



Kapitalbindning 3,4 år

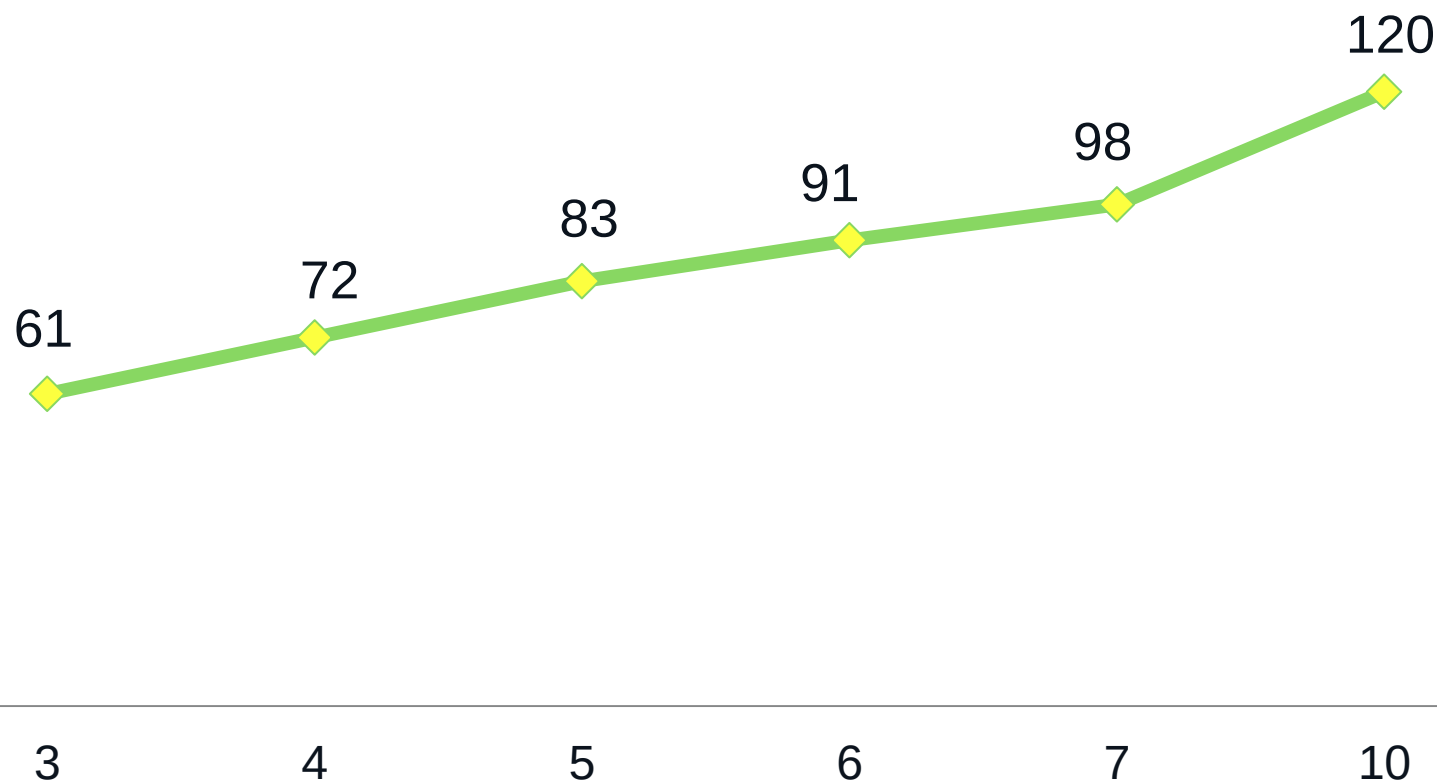


Räntebindning 4,3 år



Vasakronans emissionskurva

Kreditmarginal (b.p)/år



VASAKRONAN

Ökad diversifiering 2017



A low-angle, upward-looking shot of a modern building's facade. The facade is composed of a grid of large glass windows and dark, textured panels. The glass reflects the sky and surrounding environment. In the center, a historic stone clock tower with a large clock face is reflected in one of the windows. The sky is a clear, pale blue.

Bokslut

VASAKRONAN



11,5

mdkr



Högre hyresintäkter

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



Högre fastighetskostnader

Jämförbart bestånd

4,5% (1,3)

Totalt

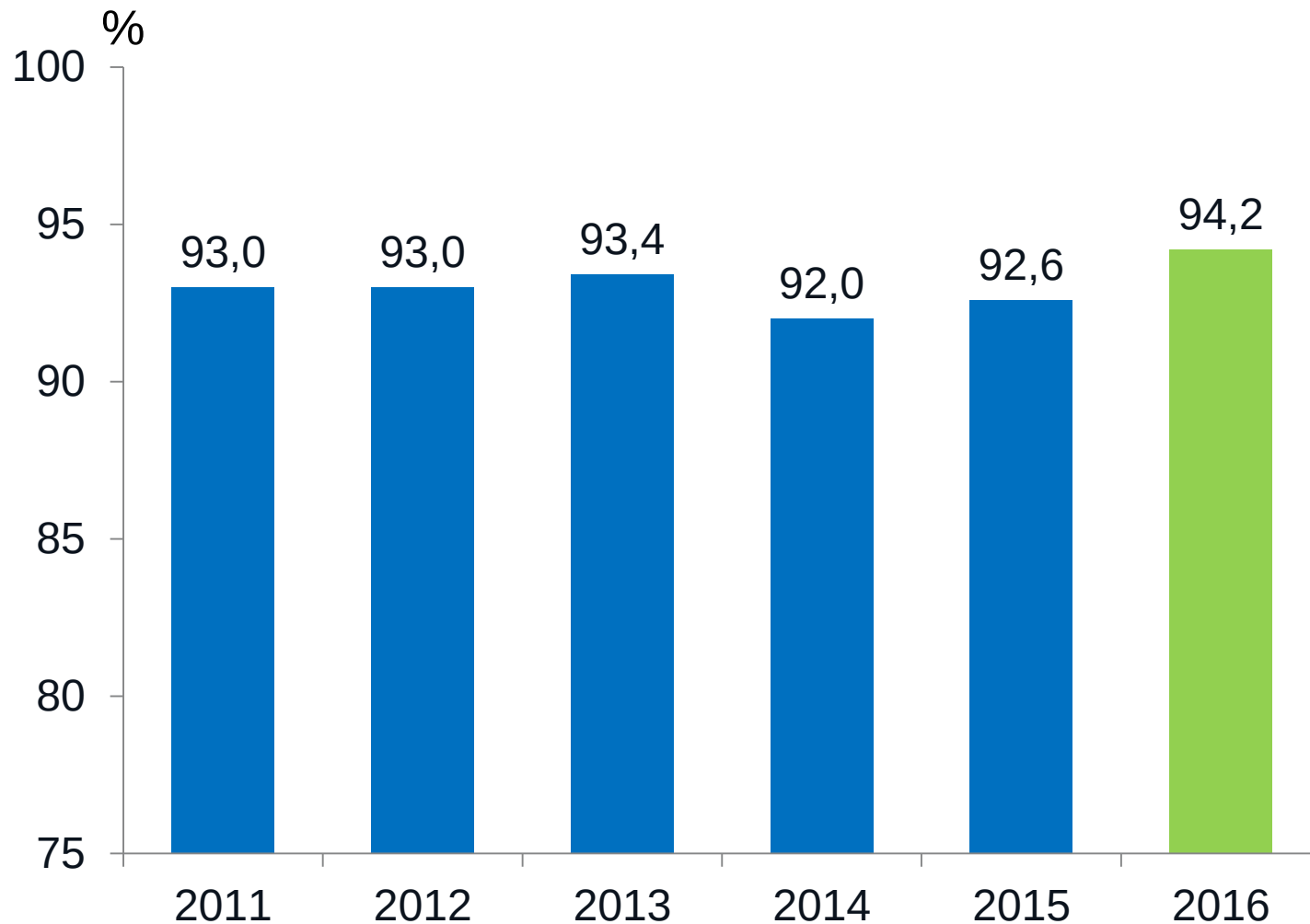
3,3% (0,5)



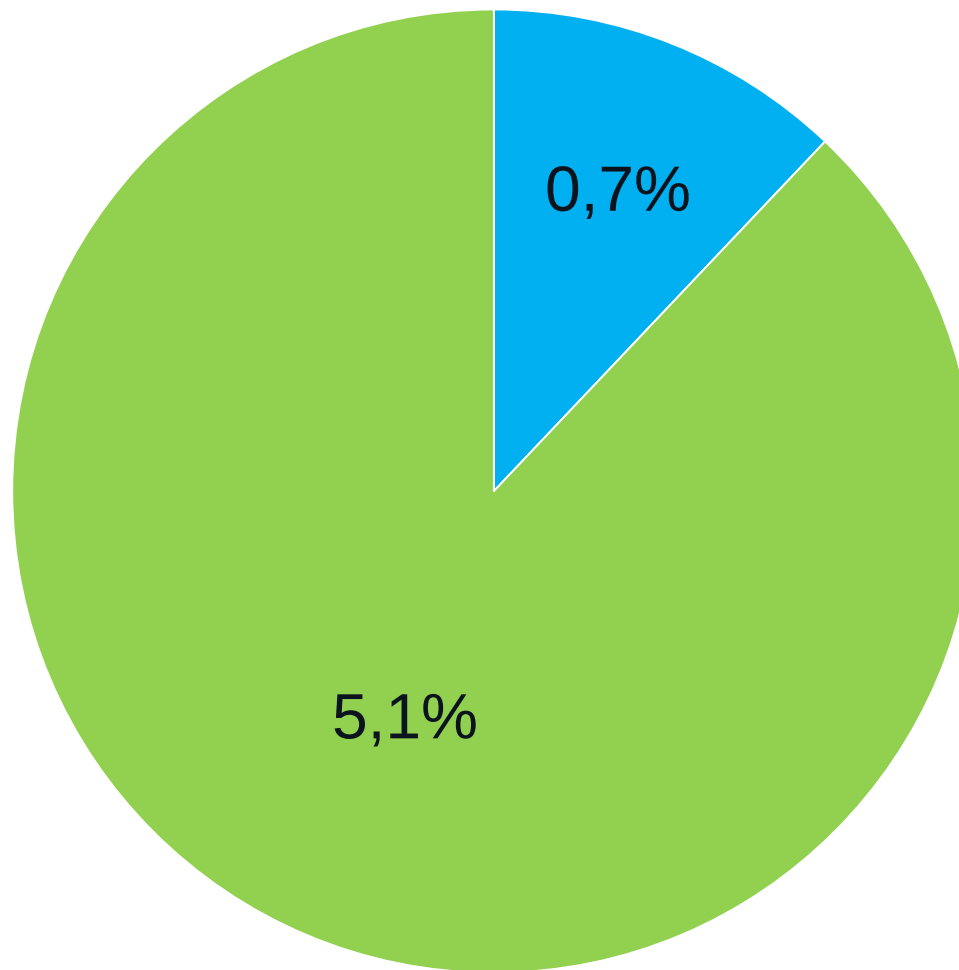
Förbättrat driftnetto

Jämförbart bestånd	2,6%	(1,3)
Totalt	4,3%	(2,4)

Förbättrad uthyrningsgrad

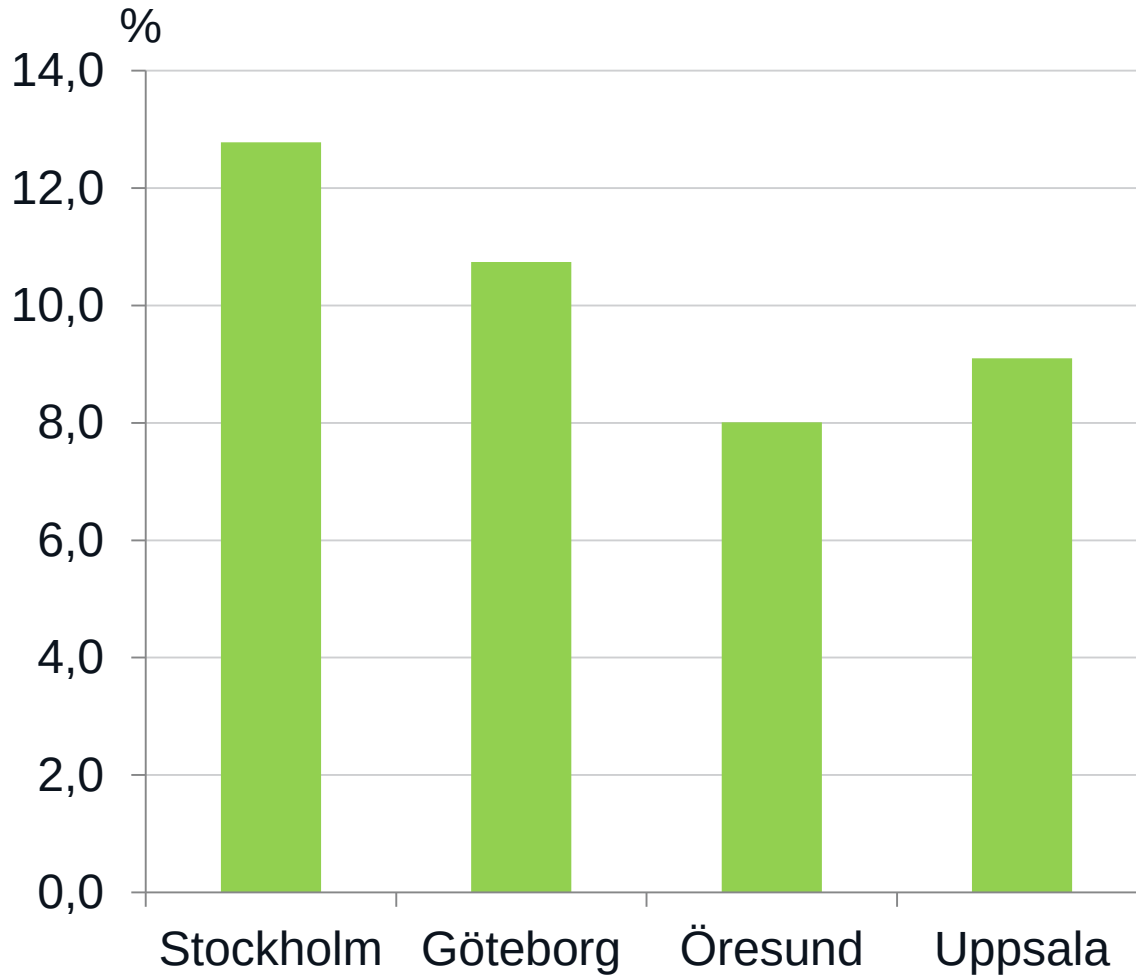


Vakansens fördelning – projekt/förvaltning

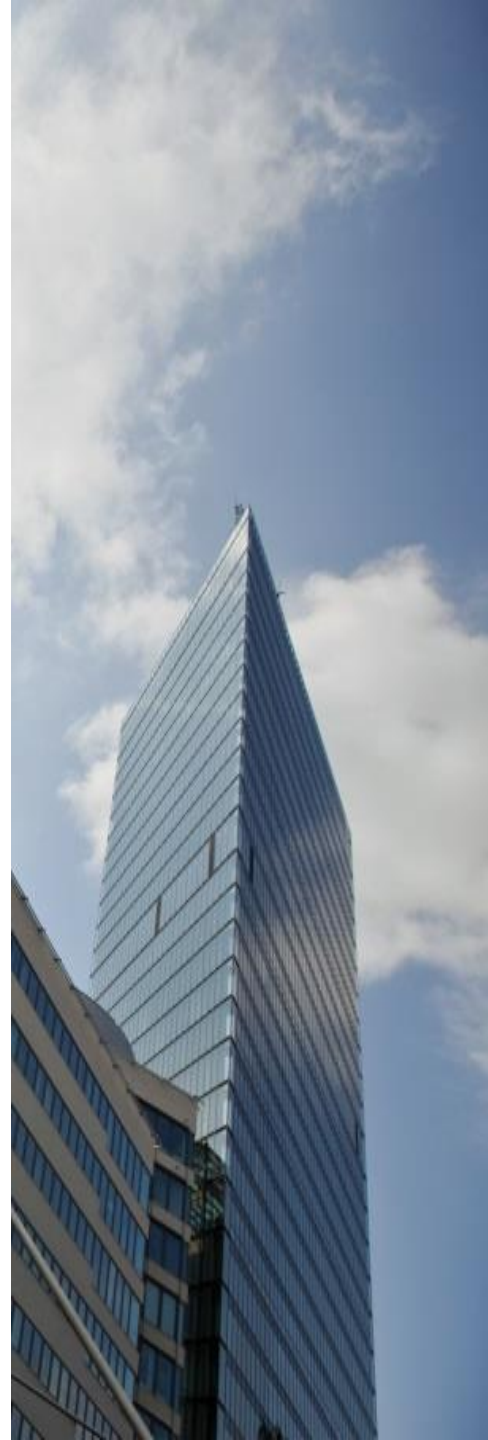


■ Projekt ■ Förvaltning

Hög värdeutveckling på alla marknader



Värdeökning 2016, 11,6 % (11,1)



Periodens resultat i sammandrag

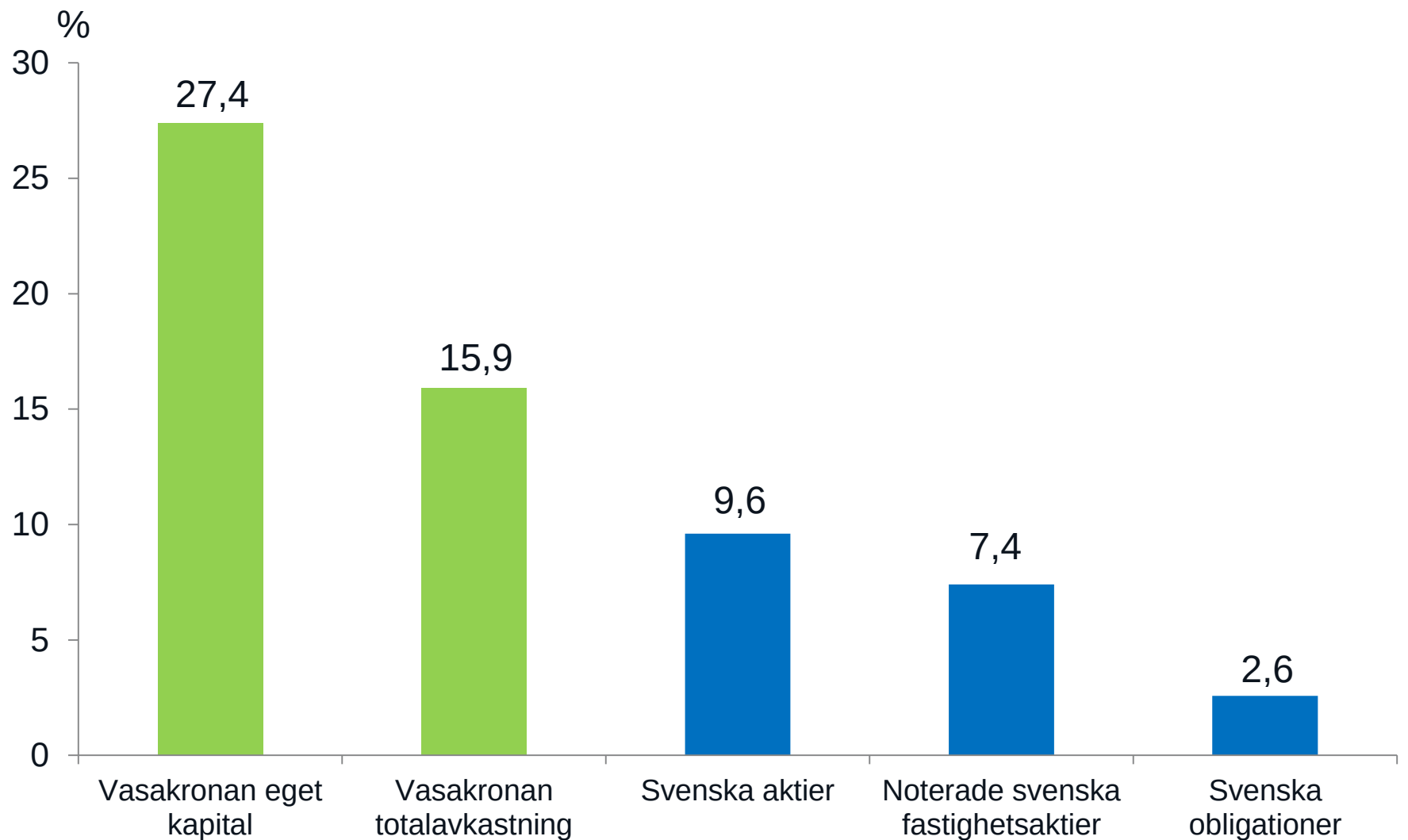
Mkr	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Förändring
Intäkter	6 251	6 009	242
Kostnader	-1 792	-1 735	-57
Driftnetto	4 459	4 274	185
Räntenetto	-1 152	-1 121	-31
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 217	3 064	153
Värdeförändring fastigheter	12 056	10 212	1 844
Värdeförändring derivat	-763	598	-1 361
Periodens resultat efter skatt	11 472	10 944	528

Förändring av fastighetsvärdet

Mkr	2016	2015
Fastighetsvärde 1 januari	103 894	91 889
Investeringar	2 035	2 224
Förvärv	58	956
Försäljningar	-2 121	-1 387
Värdeförändring	12 056	10 212
Fastighetsvärde 31 december	115 922	103 894

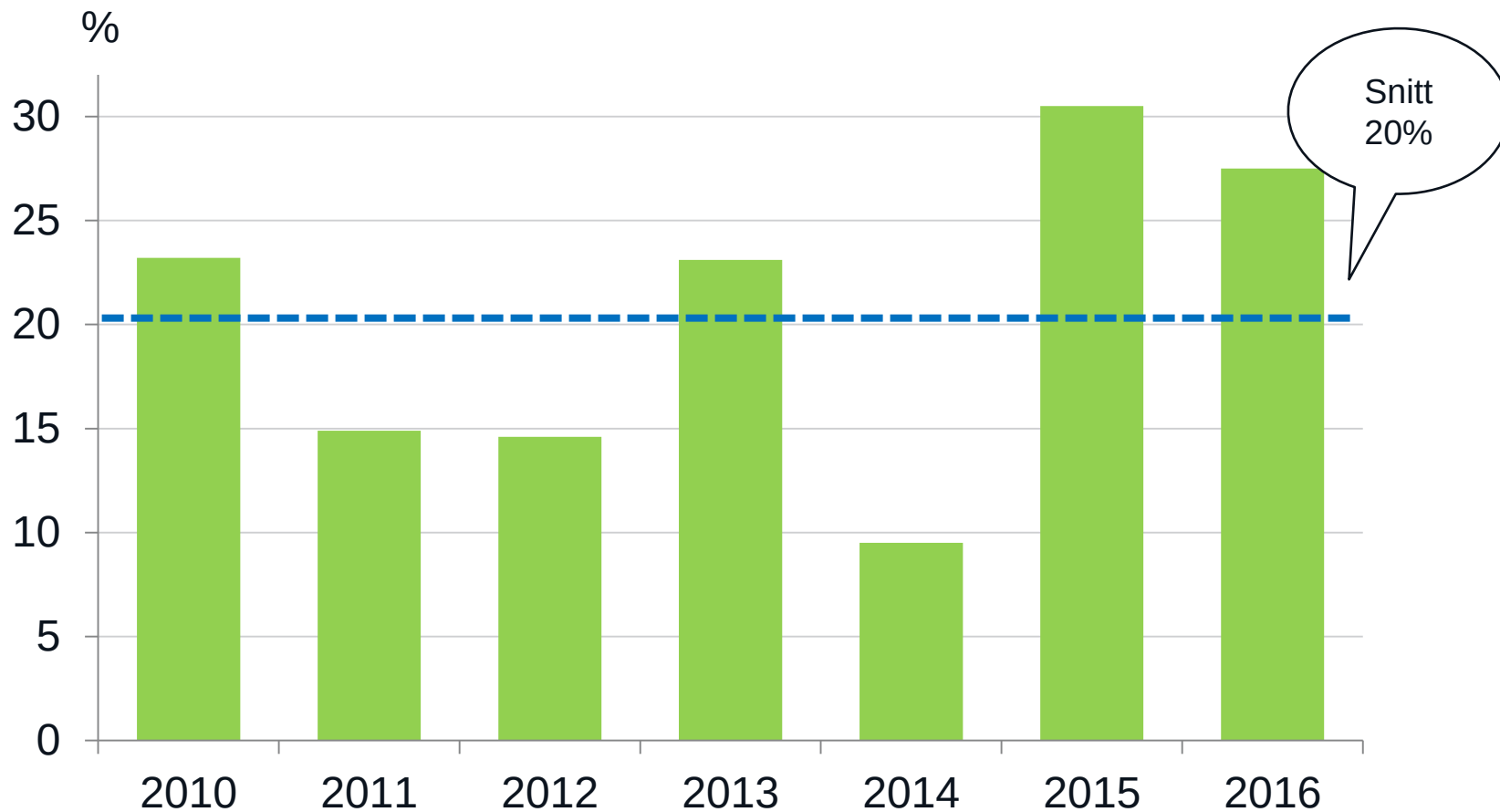


Avkastning 2016



VASAKRONAN

Avkastning på eget kapital





4

mdkr



**Välkommen till
en bättre värld**

VASAKRONAN