

# SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av informationskrav vilka redogörs för i ett antal punkter. Punkterna är numrerade i avsnitt A-E (A.1-E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för aktuell typ av värdepapper och emittent finns luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämpligt".

## AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1

### Varning:

- Sammanfattningen ska läsas som en introduktion till detta grundprospekt ("**Grundprospektet**") och tillämpliga Slutliga Villkor.
- Varje investeringsbeslut rörande varje MTN eller Obligation (tillsammans benämnda "**Värdepappren**") bör baseras på en bedömning av Grundprospektet i sin helhet, inklusive de handlingar som är införlivade via hänvisning.
- En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i ett Grundprospekt kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Grundprospektet.
- Civilrättsligt ansvar endast kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Grundprospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Grundprospektet, ger nyckelinformationen för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
- För denna sammanfattning ska definitioner i Allmänna Villkor gälla.

A.2

### Samtycke till användning av Grundprospektet:

Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende MTN eller Obligationer i enlighet med följande villkor:

(i) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt och endast under denna period kan de finansiella mellanhänderna återförsälja eller slutligt placera MTN och Obligationer;

(ii) de av Bolaget utsedda finansiella mellanhänder får använda Grundprospektet för erbjudanden;

(iii) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige och Norge; och

(iv) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor eller Obligationsavtalet för det aktuella lånet.

**När en finansiell mellanhänder lämnar ett anbud ska denne i samband därmed lämna information om anbudsvillkoren.**

## AVSNITT B – EMITTENT

B.1	<b>Registrerad firma och handelsbeteckning:</b>	Vasakronan AB (publ) (org. nr. 556061-4603) (" <b>Bolaget</b> ").																		
B.2	<b>Säte, bolagsform och lagstiftning:</b>	Bolaget bildades 1998 och är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).																		
B.4b	<b>Kända trender:</b>	Ej tillämpligt. Det finns inga kända osäkerhetsfaktorer, krav åtaganden eller tendenser som kan anses ha en betydande påverkan på Bolagets affärsutsikter som uppmärksammas sedan den senaste reviderade rapporten offentliggjordes.																		
B.5	<b>Koncernbeskrivning:</b>	<p>Bolaget är moderbolag i en koncern bestående av ett flertal fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget och koncernens upplåning sker i moderbolaget.</p> <p>Bolaget är Sveriges största fastighetsbolag sett till både hyresintäkter och värde på fastigheterna och ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Inriktningen är att äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala. Visionen är "Den goda staden med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas". Bolaget har en tydlig ambition att ta ett större ansvar för miljö och klimat, men även öka det sociala ansvaret, i samhället.</p>																		
B.9	<b>Resultatprognos:</b>	Ej tillämpligt. Bolaget lämnar ingen resultatprognos.																		
B.10	<b>Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse:</b>	Ej tillämpligt. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.																		
B.12	<b>Historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:</b>	<p><b>Historisk finansiell information</b></p> <p>Nedanstående resultaträkning och balansräkning i sammandrag innehåller nyckeltal från Bolagets årsredovisning för 2015 med jämförelsetal från Bolagets årsredovisning för 2014.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Resultaträkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr</th> </tr> <tr> <th></th> <th>2015</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rörelsens intäkter</td> <td>6 009</td> <td>5899</td> </tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td> <td>4 274</td> <td>4 172</td> </tr> <tr> <td>Resultat efter finansiella poster</td> <td>3 064</td> <td>2 822</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>10 975</td> <td>2 687</td> </tr> </tbody> </table>	Resultaträkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr				2015	2014	Rörelsens intäkter	6 009	5899	Rörelseresultat	4 274	4 172	Resultat efter finansiella poster	3 064	2 822	Periodens resultat	10 975	2 687
Resultaträkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr																				
	2015	2014																		
Rörelsens intäkter	6 009	5899																		
Rörelseresultat	4 274	4 172																		
Resultat efter finansiella poster	3 064	2 822																		
Periodens resultat	10 975	2 687																		

**Balansräkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr**

	2015	2014
Anläggningstillgångar	106 690	94 728
Omsättningstillgångar	3 096	2 456
Summa tillgångar	109 786	97 184
Eget kapital	41 245	35 094
Skulder	68 541	62 090
Summa skulder och eget kapital	109 786	97 184

**Nyckeltal i sammandrag avseende Koncernen, Mkr**

	Jan-juni 2016	Jan-juni 2015	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,6	92,5	92,6	92,0
Överskottsgrad, %	71	70	71	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	944	1 074	2 224	2 813
Fastighetsförvärv, mkr	58	122	916	4
Fastighetsförsäljningar, mkr	-1 949	-116	-1 387	-1574
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	-947	1 080	1 753	1 243
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	109 132	98 048	103 894	91 889
Area på balansdagen, tkvm	2 446	2 497	2 509	2 509
Antal fastigheter på balansdagen	181	186	180	185
Miljöcertifiering på balansdagen, %	73	45	71	44
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	109	120	112	124
<b>Finansiella uppgifter</b>				
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,5	3,7	3,2
Soliditet på balansdagen, %	35	34	38	36
Belåningsgrad på balansdagen, %	49	50	47	49
NAV på balansdagen, mkr	56 175	47 423	53 416	44 852
NNNAV på balansdagen, mkr	49 295	42 089	47 927	39 225
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2	2	2,1	2,5
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	53 243	49 285	48 449	45 082
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 572	1 366	2 855	2 789

Nedanstående resultaträkning och balansräkning i sammandrag innehåller nyckeltal från Bolagets delårsrapport för januari - juni 2016 (Q2 2016) med jämförelsetal från Bolagets delårsrapport för motsvarande period 2015 (Q2 2015).

**Resultaträkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr**

	<b>Q2 2016</b>	<b>Q2 2015</b>
Rörelsens intäkter	3 058	3 003
Rörelseresultat	2 176	2 095
Resultat efter finansiella poster	1 578	1 469
Periodens resultat	4 949	5 637

**Balansräkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr**

	<b>Q2 2016</b>	<b>Q2 2015</b>
Anläggningstillgångar	111 813	100 793
Omsättningstillgångar	6 390	5 758
Summa tillgångar	118 203	106 551
Eget kapital	41 708	36 734
Skulder	76 495	69 817
Summa skulder och eget kapital	118 203	106 551

Samtliga nyckeltal är hämtade från Koncernens årsredovisningar för åren 2014 och 2015 och har reviderats av Koncernens revisorer. Marknadsvärde fastigheter på balansdagen (mkr) är ett IFRS-nyckeltal och är reviderat (delårssiffror är icke reviderat). Nedan nyckeltal är inte definierade enligt IFRS, men presenteras i vissa fall för att underlätta en investerares bedömning av Bolagets finansiella situation.

<b>Nyckeltal</b>	<b>Definition</b>	<b>Typ av nyckeltal</b>
Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet, per balansdagen. Anges för att belysa Bolagets effektivitet i användningen av förvaltningsfastigheter.	Operationellt nyckeltal/icke reviderat

	Överskottsgrad, %	Driftnetto i procent av hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.	Alternativt nyckeltal/icke reviderat
	Investeringar i befintliga projekt, mkr	Periodens investeringar i pågående projekt. Anges för att belysa Bolagets investeringsvolym.	Alternativt nyckeltal/reviderat (delårssiffror icke reviderat)
	Fastighetsförvärv, mkr	Periodens förvärv av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa Bolagets förvärvsvolym.	Alternativt nyckeltal/reviderat (delårssiffror icke reviderat)
	Fastighetsförsäljningar, mkr	Periodens försäljning av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa Bolagets försäljningsvolym.	Alternativt nyckeltal/reviderat (delårssiffror icke reviderat)
	Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	Köpeskilling vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskilling vid fastighetsförsäljningar. Anges för att belysa investeringsvolymen.	Alternativt nyckeltal/icke reviderat
	Area, kvm	Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser. Anges för att belysa storleken på fastighetsbeståndet.	Operationellt nyckeltal/ icke reviderat
	Antal fastigheter på balansdagen	Antal fastigheter på balansdagen. Anges för att belysa storleken på fastighetsbeståndet.	Operationellt nyckeltal/ icke reviderat
	Miljöcertifiering, %	Summan av arean i fastigheter certifierade i enlighet med BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad, dividerat med arean för hela fastighetsbeståndet, per balansdagen. Anges för att belysa hur stor andel av fastighetsbeståndet som uppfyller kraven för miljöcertifiering enligt BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad	Operationellt nyckeltal/ icke reviderat

	<p>Energiprestanda, kWh/kvm</p>	<p>Årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10 °C). I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort. Anges för att belysa fastighetsbeståndets genomsnittliga energianvändning.</p>	<p>Operationellt nyckeltal/ icke reviderat</p>
	<p>Räntetäckningsgrad, ggr</p>	<p>Vasakronan använder sig av det alternativa nyckeltalet räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Vasakronan betraktar som relevant för investerare som vill bedöma koncernens möjlighet att genomföra strategiska investeringar samt bedöma koncernens möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger. Vasakronan definierar nyckeltalet enligt följande; Driftnetto med tillägg för centraladministration och resultat från andelar i joint venture dividerat med räntenettet</p>	<p>Alternativt nyckeltal/icke reviderat</p>
	<p>Soliditet, %</p>	<p>Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa Bolagets finansiella stabilitet.</p>	<p>Alternativt nyckeltal/icke reviderat</p>

	Belåningsgrad, %	Vasakronan använder sig av det alternativa nyckeltalet belåningsgrad. Belåningsgrad är ett nyckeltal som Vasakronan betraktar som relevant för investerare som vill bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt bedöma koncernens möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Målet är att belåningsgraden ska ligga i intervallet 45 – 60 procent. Vasakronan definierar nyckeltalet enligt följande; räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel dividerat med förvaltningsfastigheter	Alternativt nyckeltal/icke reviderat
	NAV (Net asset value), mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Anges för att ge ett alternativt beräknat värde på eget kapital	Alternativt nyckeltal/icke reviderat
	NNNAV (Triple net asset value), mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och tillägg av verkligt värde lån samt justerad med bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats. Anges för att ge ett alternativt beräknat värde på eget kapital	Alternativt nyckeltal/icke reviderat
	Genomsnittlig ränta, %	Volymviktad räntesats på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.	Alternativt nyckeltal/icke reviderat

		Räntebärande skulder netto, mkr	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.	Alternativt nyckeltal/icke reviderat
		Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	Kassaflöde före förändring i rörelsekapital. Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.	Alternativt nyckeltal/reviderat (delårssiffror icke reviderat)
		<p>Bolagets årsredovisning för de två senaste åren har reviderats av Bolagets revisorer. Delårsrapporten för januari-juni 2016 har inte reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisorer.</p> <p>Bolagets årsredovisning har från och med 2007 upprättats i enlighet med International Financial Reporting standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU.</p> <p>Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter, finansiella situation eller ställning på marknaden har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.</p>		
<b>B.13</b>	<b>Händelser som påverkar solvens:</b>	Ej tillämpligt. Inga väsentliga förändringar har inträffat vad gäller Bolagets finansiella solvens på marknaden sedan den senaste finansiella rapporten offentliggjordes.		
<b>B.14</b>	<b>Koncernberoende:</b>	Ej tillämpligt. Bolaget är inte beroende av andra företag inom koncernen.		
<b>B.15</b>	<b>Huvudsaklig verksamhet:</b>	Företaget är inriktat på att äga, förvalta och utveckla fastigheter i svenska storstadsregioner med tillväxtförutsättningar. Genom en aktiv transaktionsverksamhet, fastighetutveckling och serviceinriktad förvaltning ämnar Bolaget att skapa mervärden för såväl ägare som företagets hyresgäster.		
<b>B.16</b>	<b>Direkt eller indirekt ägande/kontroll:</b>	Bolaget ägs till 100 procent av Vasakronan Holding AB (org. nr. 556650-4196), som i sin tur ägs till lika delar av Första AP-fonden (org. nr. 802005-7538), Andra AP-fonden (org. nr. 857209-0606), Tredje AP-fonden (org. nr. 802014-4120) och Fjärde AP-fonden (org. nr. 802005-1952).		
<b>B.17</b>	<b>Kreditvärderingsbetyg:</b>	Ej tillämpligt. Bolaget har, vid dagen för detta Grundprospekt, inget officiellt kreditvärderingsbetyg.		

## AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

<b>C.1</b>	<b>Typ av värdepapper:</b>	Lån emitteras i dematerialiserad form hos Euroclear Sweden eller Verdipapirscentralen varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.
------------	----------------------------	--



		ISIN: SE0009580186 Lånenummer: 517																										
C.2	<b>Valuta:</b>	Värdepapperen emitteras i Svenska kronor ("SEK").																										
C.5	<b>Eventuella överlåtelse- inskränkningar:</b>	Ej tillämpligt. MTN är enligt sina villkor fritt överlåtbara.																										
C.8	<b>Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet rangordning och begränsningar av rättigheter:</b>	MTN utgör en skuldförbindelse utan säkerhet med lika rätt till betalning (pari passu) med Bolagets övriga, existerande eller framtida oprioriterade icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag.																										
C.9	<b>Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet den nominella räntan, startdag för ränteberäkning, ränteförfallodagar, eventuell räntebas, förfallodag, avkastning och eventuell företrädare för skuldebrevs- innehavare:</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Startdag för ränteberäkning:</b></td> <td>Lånedatum</td> </tr> <tr> <td><b>Återbetalningsdag:</b></td> <td>31 juli 2019</td> </tr> <tr> <td><b>Räntekonstruktion:</b></td> <td>Fast ränta</td> </tr> <tr> <td><b>Återbetalningskonstruktion:</b></td> <td>Återbetalning av Nominellt Belopp</td> </tr> <tr> <td><b>Fast räntekonstruktion:</b></td> <td>Tillämpligt</td> </tr> <tr> <td>(i) <b>Räntesats:</b></td> <td>0.35 % årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp</td> </tr> <tr> <td>(ii) <b>Ränteperiod:</b></td> <td>Tiden från den 31 januari 2017 till och med den 31 juli 2017 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca tolv (12) månader med slutdag på en Ränteförfallodag.</td> </tr> <tr> <td>(iii) <b>Ränteberekningsmetod:</b></td> <td>(30/360)</td> </tr> <tr> <td>(iv) <b>Ränteförfallodag(ar):</b></td> <td>Årligen den 31 juli, första gången den 31 juli 2017 och sista gången den 31 juli 2019. Den första ränteperioden är kort och löper från den 31 januari 2017 till och med 31 juli 2017.</td> </tr> <tr> <td>(v) <b>Riskfaktorer:</b></td> <td>I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet.</td> </tr> <tr> <td><b>Rörlig räntekonstruktion (FRN):</b></td> <td>Ej tillämpligt</td> </tr> <tr> <td><b>Nollkupong:</b></td> <td>Ej tillämpligt</td> </tr> <tr> <td><b>Realränta:</b></td> <td>Ej tillämpligt</td> </tr> </table>	<b>Startdag för ränteberäkning:</b>	Lånedatum	<b>Återbetalningsdag:</b>	31 juli 2019	<b>Räntekonstruktion:</b>	Fast ränta	<b>Återbetalningskonstruktion:</b>	Återbetalning av Nominellt Belopp	<b>Fast räntekonstruktion:</b>	Tillämpligt	(i) <b>Räntesats:</b>	0.35 % årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp	(ii) <b>Ränteperiod:</b>	Tiden från den 31 januari 2017 till och med den 31 juli 2017 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca tolv (12) månader med slutdag på en Ränteförfallodag.	(iii) <b>Ränteberekningsmetod:</b>	(30/360)	(iv) <b>Ränteförfallodag(ar):</b>	Årligen den 31 juli, första gången den 31 juli 2017 och sista gången den 31 juli 2019. Den första ränteperioden är kort och löper från den 31 januari 2017 till och med 31 juli 2017.	(v) <b>Riskfaktorer:</b>	I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet.	<b>Rörlig räntekonstruktion (FRN):</b>	Ej tillämpligt	<b>Nollkupong:</b>	Ej tillämpligt	<b>Realränta:</b>	Ej tillämpligt
<b>Startdag för ränteberäkning:</b>	Lånedatum																											
<b>Återbetalningsdag:</b>	31 juli 2019																											
<b>Räntekonstruktion:</b>	Fast ränta																											
<b>Återbetalningskonstruktion:</b>	Återbetalning av Nominellt Belopp																											
<b>Fast räntekonstruktion:</b>	Tillämpligt																											
(i) <b>Räntesats:</b>	0.35 % årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp																											
(ii) <b>Ränteperiod:</b>	Tiden från den 31 januari 2017 till och med den 31 juli 2017 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca tolv (12) månader med slutdag på en Ränteförfallodag.																											
(iii) <b>Ränteberekningsmetod:</b>	(30/360)																											
(iv) <b>Ränteförfallodag(ar):</b>	Årligen den 31 juli, första gången den 31 juli 2017 och sista gången den 31 juli 2019. Den första ränteperioden är kort och löper från den 31 januari 2017 till och med 31 juli 2017.																											
(v) <b>Riskfaktorer:</b>	I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet.																											
<b>Rörlig räntekonstruktion (FRN):</b>	Ej tillämpligt																											
<b>Nollkupong:</b>	Ej tillämpligt																											
<b>Realränta:</b>	Ej tillämpligt																											

<b>C.10</b>	<b>Information om räntebetalningar som baseras på derivat:</b>	Ej tillämpligt. Räntebetalningar kommer inte att baseras på derivat.
<b>C.11</b>	<b>Upptagande till handel:</b>	<p>MTN, där det anges i Slutliga Villkor att upptagande till handel ska ske, kommer listas vid NASDAQ Stockholm eller annan reglerad marknadsplats.</p> <p>Obligationer, där det anges i Obligationsavtalet att upptagande till handel ska ske, kommer listas vid Oslo Børs eller Oslo ABM.</p>

## AVSNITT D – RISKER

<b>D.2</b>	<b>Huvudsakliga risker avseende Bolaget:</b>	<p>Nedan beskrivs de huvudsakliga riskfaktorer relaterade till Bolaget. Beskrivningen av riskfaktorerna är inte uttömmande eller rangordnade efter grad av betydelse.</p> <p>I enlighet med policyn kategoriseras riskerna utifrån riskernas karaktär:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Affärsmässiga risker är risker i verksamheten som är kopplade till externa faktorer som tillväxt, sysselsättning och inflation. Det kan exempelvis vara risker i förvaltningsverksamheten, projektutvecklingen och vid transaktioner med fastigheter. Affärsmässiga risker kan leda till en väsentlig påverkan på fastigheternas marknadsvärden och driftnetton i den löpande förvaltningen, men också förluster vid projekt och transaktioner.</li> <li>Administrativa risker är kopplade till Bolagets interna administrativa processer, såsom automatiska system för att bokföra och behandla transaktionsvolymerna samt hantering av tekniska systemfel. Bolaget kan också utsättas för avbrott i sitt operativsystem på grund av händelser som helt eller delvis ligger utanför Bolagets kontroll, sådana oförutsedda händelser eller om processerna och systemen i Bolaget inte är kvalitetssäkrade kan detta leda till ökade kostnader.</li> <li>Finansiella risker är de specifika risker som uppkommer till följd av finansieringsverksamheten. Dessa risker är kreditrisk, ränterisk, valutaexponeringar, likviditetsrisk, samt refinansieringsrisk. Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnettot. Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna i Bolagets resultaträkning.</li> <li>Värdet på Bolagets fastigheter är det riskområde som kan ha störst påverkan på Bolagets resultat. Fastigheternas marknadsvärde påverkas av affärsmässiga risker i form av såväl förändrade avkastningskrav som förändrade marknadshyresantaganden och andra värdepåverkande faktorer. Detta kan leda till ökade kostnader.</li> <li>Hyresintäkter påverkas främst av affärsmässiga risker. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrad och hyresnivåer och därmed Bolagets hyresintektering.</li> </ul>
------------	--	--

**D.3****Huvudsakliga risker avseende värdepapperen:**

Nedan beskrivs de huvudsakliga riskfaktorer relaterade till Värdepapperen. Beskrivningen av riskfaktorerna är inte uttömmande eller rangordnade efter grad av betydelse.

- Placering i Värdepapperen med fast ränta innebär risk för att senare ändringar i marknadsräntorna negativt kan påverka värdet av Värdepapperen med fast ränta. Generellt gäller att längre löptid på Värdepapperen kan innebära högre risk.
- Marknadsvärdena på Värdepapperen som utges med en väsentlig rabatt eller premie på kapitalbeloppet tenderar att fluktuera mer i förhållande till allmänna förändringar i ränteläget.
- Risker i en investering i Värdepapperen ökar ju längre löptiden är. Även marknadsrisken ökar vid längre löptid eftersom fluktuationen i priset blir större för obligationslån med lång löptid än för obligationslån med kort löptid.
- Nya och ändrade lagar, förordningar, föreskrifter och praxis kan komma att påverka Värdepapperen, vilket skulle kunna innebära att de beräkningsgrunder och villkor som påverkar investerarnas faktiska avkastning ändras och att utfallet kan skilja sig negativt från de tidigare beräkningsgrunderna.
- Fordringshavare har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.
- Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av Värdepapperen. Vid försäljningstillfället kan priset således vara såväl högre som lägre än på likviddagen vilket beror på marknadsutvecklingen men också likviditeten på andrahandsmarknaden. Vid försäljning av Värdepapperen före löptidens slut, tar således en investerare en likviditetsrisk då priset fastställs av marknaden. Detta innebär att vid försäljning före förfallodagen finns risk att marknadsvärdet för placeringen är lägre än det nominella beloppet.
- Kreditvärdering avspeglar inte alla risker. Ett eller flera kreditvärderingsinstitut kan sätta betyg på Lån utgivet under MTN-programmet. Det finns en risk för att detta betyg inte vägt in samtliga risker förenade med placering i MTN. Ett kreditbetyg är således inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper och kan när som helst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet. Det är varje investerares skyldighet att inhämta aktuell information om kreditvärdering eftersom den kan vara föremål för ändring.
- Bolaget har stor handlingsfrihet vad gäller användningen av lånebeloppet. Det finns en risk för att Bolaget inte använder lånebeloppet på ett sätt som genererar ett maximalt, eller ens positivt, resultat för Bolaget.
- MTN kommer inte att vara säkerställda och inget Koncernföretag kommer att gå i borgen för

	<p>betalningsförpliktelser under MTN. Koncernföretag kommer att ha skulder till andra borgenärer. Om Koncernföretag blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Föreningen, som i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i Koncernföretaget, endast har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel.</p>
--	--

## AVSNITT E – ERBJUDANDE

<b>E.2b</b>	<b>Tilltänkt användning av de förväntade medlen:</b>	MTN och Obligationer emitterade under detta Grundprospekt-utgör en del av Bolagets skuldfinansiering.
<b>E.3</b>	<b>Erbjudandets villkor:</b>	Priset är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag. Eftersom MTN och Obligationer kan komma att ges ut löpande under en längre tid är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för skuldförbindelserna. De kan emitteras till par eller under/över par. Priset fastställs för varje transaktion genom överenskommelse mellan köpare och säljare.
<b>E.4</b>	<b>Intressen och intressekonflikter:</b>	Varken Emissionsinstitutet, företrädare för Bolaget eller dess revisorer har några intressen eller intressekonflikter som har betydelse för emissioner/erbjudanden.
<b>E.7</b>	<b>Kostnader för investeraren:</b>	Emissionsinstitutet kan komma att debitera investerare avgifter i samband med emissioner av Värdepapperen.  Utgivande Institut debiterar inte någon investerare i Instrument några avgifter i samband med emissionen.

## Slutliga Villkor

### Emission av obligationer med fast ränta om SEK 250 000 000 under Vasakronan AB:s (publ) ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet skall gälla Allmänna Villkor av den 8 oktober 2003 för rubricerade MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor eller på annat sätt i det grundprospekt av den 21 september 2016 ("**Grundprospektet**") som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet").

Detta dokument utgör de Slutliga Villkoren för Lån nr 517 och har utarbetats enligt artikel 5.4 i Prospektdirektivet. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, publicerade tillägg till Grundprospektet och dessa slutgiltiga villkor i kombination. Grundprospektet och tillägg till Grundprospektet finns att tillgå på [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se).

En sammanfattning av villkoren för Lånet bifogas dessa slutgiltiga villkor.

<b>1. Lånenummer:</b>	517
(i) Tranchebenämning:	1
<b>2. Nominellt belopp:</b>	
(i) Lån:	SEK 250 000 000
(ii) Tranche 1:	SEK 250 000 000
<b>3. Pris:</b>	100 % av Lägsta Valör
<b>4. Valuta:</b>	SEK
<b>5. Lägsta Valör och multiplar därav:</b>	SEK 1 000 000
<b>6. Lånedatum:</b>	31 januari 2017
<b>7. Startdag för ränteberäkning:</b>	Lånedatum
<b>8. Likviddag:</b>	Lånedatum
<b>9. Återbetalningsdag:</b>	31 juli 2019
<b>10. Räntekonstruktion:</b>	Fast ränta
<b>11. Belopp på vilket ränta ska beräknas:</b>	Nominellt Belopp
<b>12. Belopp till vilket Lån ska återbetalas vid den slutliga Återbetalningsdagen:</b>	100 % av Nominellt Belopp

#### **BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING:**

<b>13. Fast räntekonstruktion:</b>	Tillämpligt
(i) Räntesats:	0.35 % årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp
(ii) Ränteperiod:	Tiden från den 31 januari 2017 till och med den 31 juli 2017 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca tolv månader med slutdag på en Ränteförfallodag.
(ii) Ränteberäkningsmetod:	(30/360)
(iii) Ränteförfallodag(ar):	Årligen den 31 juli, första gången den 31 juli 2017 och sista gången den 31 juli 2019. Den första ränteperioden är kort och löper från den 31 januari 2017 till och med 31 juli 2017.
(iv) Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet.

- |   |  |
|---|--|
| <b>14. Rörlig räntekonstruktion (FRN):</b>  | Ej tillämpligt                                   |
| <b>15. Nollkupong:</b>  | Ej tillämpligt                                   |
| <b>16. Realränta:</b>   | Ej tillämpligt                                   |
| <b>ÖVRIG INFORMATION</b>  |  |
| <b>17. Upptagande till handel på Reglerad Marknad:</b>                                    | Tillämpligt                                      |
| (i) Reglerad Marknad eller annan marknadsplats:   | Nasdaq Stockholm                                 |
| (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel:         | SEK 52 500                                       |
| (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel:                                   | 250  |
| (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel:  | Lånedatum  |
| <b>18. Emissionslikvidens användning:</b>   | I enlighet med Grundprospektet                   |
| <b>19. Intressen hos fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen:</b> | Ej tillämpligt                                   |
| <b>20. Kreditvärderingsbetyg:</b>   | Lånet har inte åsatts ett kreditvärderingsbetyg. |
| <b>21. Datum för beslut till grund för upprättandet av emissionen:</b>                    | I enlighet med Grundprospektet                   |
| <b>22. Administrerande Institut:</b>  | Swedbank AB (publ)                               |
| <b>23. Utgivande Institut:</b>  | Swedbank AB (publ)                               |
| <b>24. Annan begränsning av samtycke till användning av Grundprospektet:</b>              | Ej tillämpligt                                   |
| <b>25. ISIN:</b>  | SE0009580186                                     |

Bolaget bekräftar härmed att ovanstående lånevillkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlagga Kapitalbelopp och (i förekommande fall) ränta.

Bolaget bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för detta MTN-program gällande Grundprospekt som skulle kunna påverka marknadens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Stockholm den 25 januari 2017

**VASAKRONAN AB (publ)**