

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:	Detta är en sammanfattning av villkoren för lån 477. Sammanfattningen ska läsas tillsammans med upprättade Slutliga Villkoren för Lånet och grundprospektet (" Grundprospektet "). Varje investeringsbeslut rörande varje MTN eller Obligation (tillsammans benämnda " Värdepapperen ") bör baseras på en bedömning av Grundprospektet i sin helhet, inklusive de handlingar som är införlivade via hänvisning. För denna sammanfattning ska definitioner i Allmänna Villkor gälla. 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 för uppgifter som ingår i eller saknas i sammanfattningen eller en översättning av den kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen eller översättningen om denna är vilseledande, felaktig eller oförenlig med övriga delar av Grundprospektet.
A.2	Samtycke till användning av Grundprospektet:	<p>Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende MTN eller Obligationer i enlighet med följande villkor:</p> <p>(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;</p> <p>(ii) de av Bolaget utsedda finansiella mellanhänder får använda Grundprospektet för erbjudanden;</p> <p>(iii) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige och Norge; och</p> <p>(iv) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor eller Obligationavtalet för det aktuella lånet.</p> <p>När en finansiell mellanhand lämnar ett anbud ska denne i samband därmed lämna information om anbudsvillkoren.</p>

AVSNITT B – EMITTENT

B.1	Registrerad firma och handelsbeteckning:	Vasakronan AB (publ) (org. nr. 556061-4603) (" Bolaget ").
-----	---	---

B.2	Säte, bolagsform och lagstiftning:	Bolaget är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).																																												
B.4b	Kända trender:	Ej tillämpligt. Det finns inga kända osäkerhetsfaktorer, krav åtaganden eller tendenser som kan anses ha en betydande påverkan på Bolagets affärsutsikter som uppmärksammats sedan den senaste reviderade rapporten offentliggjordes.																																												
B.5	Koncernbeskrivning:	Bolaget är Sveriges största fastighetsbolag 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.																																												
B.9	Resultatprognos:	Ej tillämpligt. Bolaget lämnar ingen resultatprognos.																																												
B.10	Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse:	Ej tillämpligt. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.																																												
B.12	Historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:	<p>Historisk finansiell information Nedanstående resultaträkning och balansräkning i sammandrag innehåller finansiell information från Bolagets reviderade årsredovisning för 2013 med jämförelsetal från Bolagets reviderade årsredovisning för 2012 samt bokslutskommunikén för perioden januari – december 2014, vilken inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.</p> <table border="1" data-bbox="555 1146 1407 1617"> <thead> <tr> <th colspan="4">Resultaträkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr</th> </tr> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2013</th> <th>2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rörelsens intäkter</td> <td>5 899</td> <td>6 032</td> <td>5 969</td> </tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td> <td>4 172</td> <td>4 279</td> <td>4 272</td> </tr> <tr> <td>Resultat efter finansiella poster</td> <td>2 822</td> <td>2 689</td> <td>2 613</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>2 687</td> <td>4 814</td> <td>3 919</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="555 1653 1407 2051"> <thead> <tr> <th colspan="4">Balansräkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr</th> </tr> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2013</th> <th>2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anläggningstillgångar</td> <td>94 728</td> <td>89 972</td> <td>86 952</td> </tr> <tr> <td>Omsättningstillgångar</td> <td>2 456</td> <td>3 270</td> <td>2 367</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>97 184</td> <td>93 242</td> <td>89 319</td> </tr> </tbody> </table>	Resultaträkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr					2014	2013	2012	Rörelsens intäkter	5 899	6 032	5 969	Rörelseresultat	4 172	4 279	4 272	Resultat efter finansiella poster	2 822	2 689	2 613	Periodens resultat	2 687	4 814	3 919	Balansräkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr					2014	2013	2012	Anläggningstillgångar	94 728	89 972	86 952	Omsättningstillgångar	2 456	3 270	2 367	Summa tillgångar	97 184	93 242	89 319
Resultaträkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr																																														
	2014	2013	2012																																											
Rörelsens intäkter	5 899	6 032	5 969																																											
Rörelseresultat	4 172	4 279	4 272																																											
Resultat efter finansiella poster	2 822	2 689	2 613																																											
Periodens resultat	2 687	4 814	3 919																																											
Balansräkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr																																														
	2014	2013	2012																																											
Anläggningstillgångar	94 728	89 972	86 952																																											
Omsättningstillgångar	2 456	3 270	2 367																																											
Summa tillgångar	97 184	93 242	89 319																																											

		Eget kapital	35 094	36 357	32 660
		Skulder	62 090	56 885	56 659
		Summa skulder och eget kapital	97 184	93 242	89 319
		Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter, finansiella situation eller ställning på marknaden har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.			
B.13	Händelser som påverkar solvens:	Ej tillämpligt. Inga väsentliga förändringar har inträffat vad gäller Bolagets finansiella solvens på marknaden sedan den senaste finansiella rapporten offentliggjordes.			
B.14	Koncernberoende	Ej tillämpligt. Bolaget är inte beroende av andra företag inom koncernen.			
B.15	Huvudsaklig verksamhet:	Företaget är inriktat på att äga, förvalta och utveckla fastigheter i svenska storstadsregioner med tillväxtförutsättningar. Genom en aktiv transaktionsverksamhet, fastighetsutveckling och serviceinriktad förvaltning ämnar Bolaget att skapa mervärden för såväl ägare som företagets hyresgäster.			
B.16	Direkt eller indirekt ägande/kontroll:	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.17	Kreditvärderingsbetyg:	Ej tillämpligt. Bolaget har, vid dagen för detta Grundprospekt, inget officiellt kreditvärderingsbetyg.			

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	Typ av värdepapper:	Lån emitteras i dematerialiserad form hos Euroclear Sweden eller Verdipapirscentralen varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. ISIN: SE0006887030 Lånenummer: 477
C.2	Valuta:	Värdepapperen emitteras i Svenska kronor (" SEK ") eller euro (" EUR ") eller norska kronor (" NOK "). Valutan för detta Lån är SEK.
C.5	Eventuella överlåtelseinskränkningar:	Distribution av detta Grundprospekt och försäljning av MTN eller Obligationer kan i vissa länder vara begränsade av lag. Innehavare av Grundprospekt och/eller MTN eller Obligationer måste därför informera sig om och iaktta eventuella restriktioner.
C.8	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet rangordning och begränsningar av	MTN och Obligationer emitteras som icke efterställda lån.

C.9	rättigheter:		
	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet den nominella räntan, startdag för ränteberäkning, ränteförfallodagar, eventuell räntebas, förfallodag, avkastning och eventuell företrädare för skuldebrevs-innehavare:	Startdag för ränteberäkning:	Lånedatum
		Återbetalningsdag:	12 mars 2022
		Räntekonstruktion:	Fast ränta
		Återbetalningskonstruktion:	Återbetalning av Nominellt Belopp
		Förtida inlösen vid ägarförändring i enlighet med Allmänna Villkor:	Tillämpligt
		Fast räntekonstruktion:	Tillämpligt
		1(i) Räntesats:	1,46% årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp
		(ii) Ränteperiod:	Tiden från den 12 mars 2015 till och med den 12 mars 2016 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 12 månader med slutdag på en Ränteförfallodag
		(ii) Ränte-beräkningsmetod:	(30/360)
		(iii) Ränte-förfallodag(ar):]	Årligen den 12 mars, första gången den 12 mars 2016 och sista gången den 12 mars 2022, dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag.
		Rörlig räntekonstruktion (FRN):	Ej tillämpligt
Nollkupong:	Ej tillämpligt		
Realränta:	Ej tillämpligt		
C.10	Information om räntebetalningar som baseras på derivat:	Ej tillämpligt. Räntebetalningar kommer inte att baseras på derivat.	
C.11	Upptagande till handel:	MTN, där det anges i Slutliga Villkor att upptagande till handel ska ske, kommer listas vid NASDAQ OMX Stockholm AB eller annan reglerad marknadsplats. Obligationer, där det anges i Obligationsavtalet att upptagande till handel ska ske, kommer listas vid Oslo Børs eller Oslo ABM Detta MTN ska upptas till handel vid Nasdaq Stockholm	

AVSNITT D – RISKER

D.2

Huvudsakliga risker avseende

Nedan beskrivs riskfaktorer relaterade till Bolaget. Beskrivningen av riskfaktorerna är inte uttömmande eller rangordnade efter grad av

	<p>Bolaget:</p>	<p>betydelse.</p> <p>I enlighet med policyn kategoriseras riskerna utifrån riskernas karaktär:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Affärsmässiga risker är risker i verksamheten som är kopplade till externa faktorer. • 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.. • Finansiella risker är de specifika risker som uppkommer till följd av finansieringsverksamheten. Dessa risker är kreditrisk, ränterisk, valutaexponeringar, likviditetsrisk, samt refinansieringsrisk. • 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. • 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.
<p>D.3</p>	<p>Huvudsakliga risker avseende värdepapperen:</p>	<p>Nedan beskrivs riskfaktorer relaterade till Värdepapperen. Beskrivningen av riskfaktorerna är inte uttömmande eller rangordnade efter grad av betydelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investeringar i Värdepapperen med rörlig ränta kan vara utsatta för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att räntebasen faller till en lägre nivå under Värdepapperens löptid varpå den rörliga räntan som betalas blir lägre. • 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. • Vid investeringar i MTN med realränta är avkastningen, och ibland också återbetalningen av nominellt belopp, beroende av relevant index. Värdet på en MTN med realränta kommer att påverkas av förändringar i relevant index. Detta kan ske både under löptiden och på förfallodagen, och utvecklingen kan vara både positiv och negativ för innehavaren. Innehavarens rätt till avkastning är således beroende av utvecklingen för relevant index. • Marknadsvärdena på Värdepapperen som utges med en väsentlig rabatt eller premie på kapitalbeloppet tenderar att fluktuera mer i förhållande till allmänna förändringar i ränteläget. • MTN med omvänd rörlig ränta är typiskt sett mer volatilt än marknadsvärdet på andra MTN med rörlig ränta som baseras på samma referensränta. • Risken 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.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Kreditvärdering avspeglar inte alla risker. • 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. • Värdepapperen kommer inte att vara säkerställda och inget koncernföretag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under Värdepapperen . Koncernföretag kan ha skulder till andra borgenärer.
--	---

AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.2b	Tilltänkt användning av de förväntade medlen:	MTN och Obligationer emitterade under detta Grundprospekt- utgör en del av Bolagets skuldfinansiering.
E.3	Erbjudandets villkor:	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.
E.4	Intressen och intressekonflikter	Varken Emissionsinstitutet, företrädare för Bolaget eller dess revisorer har några intressen eller intressekonflikter som har betydelse för emissioner/erbjudanden.
E.7	Kostnader för investeraren:	Emissionsinstitutet kan komma att debitera investerare avgifter i samband med emissioner av Värdepapperen i enlighet med vad som anges i Slutliga Villkor. Utgivande Institut debiterar inte någon investerare i Instrument några avgifter i samband med emissionen.

Slutliga Villkor
Emission av lån 477
under Vasakronan AB:s (publ) ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet skall gälla Allmänna Villkor för rubricerade MTN-program av den 8 oktober 2003, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor eller på annat sätt i det grundprospekt av den 4 september 2014 ("**Grundprospektet**") jämte tillägg till grundprospektet av den 18 november 2014 samt 17 februari 2015 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 477 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.

En sammanfattning av villkoren för Lånet bifogas dessa slutgiltiga villkor.

- | | |
|---|--|
| 1. Lånenummer: | 477 |
| (i) Tranchebenämning: | 1 |
| 2. Nominellt belopp: | |
| (i) Lån: | SEK 100 000 000 |
| (ii) Tranche 1: | SEK 100 000 000 |
| 3. Pris: | 100 % av Lägsta Valör |
| 4. Valuta: | SEK |
| 5. Lägsta Valör och multiplar därav: | SEK 1 000 000 |
| 6. Lånedatum: | 12 mars 2015 |
| (i) Teckningsperiod: | Ej tillämpligt |
| 7. Startdag för ränteberäkning: | 12 mars 2015 |
| 8. Likviddag: | Lånedatum |
| 9. Återbetalningsdag: | 12 mars 2022 |
| 10. Räntekonstruktion: | Fast ränta |
| 11. Belopp på vilket ränta ska beräknas: | Nominellt Belopp |
| 12. Återbetalningskonstruktion: | Återbetalning av Nominellt Belopp |
| 13. Belopp till vilket Lån ska återbetalas vid den slutliga Återbetalningsdagen: | 100 % av Nominellt Belopp |
| 14. Förtida inlösen vid ägarförändring i enlighet med Allmänna Villkor: | Tillämpligt |
| BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING: | |
| 15. Fast räntekonstruktion: | Tillämpligt |
| (i) Räntesats: | 1,46 % årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp |
| (ii) Ränteperiod: | Tiden från den 12 mars 2015 till och med den 12 mars 2016 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 12 månader med slutdag på |

- | | | |
|------------|--|---|
| | | en Ränteförfallodag |
| (ii) | Ränteberäkningsmetod: | (30/360) |
| (iii) | Ränteförfallodag(ar): | Årligen den 12 mars, första gången den 12 mars 2016 och sista gången den 12 mars 2022, dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag. |
| 16. | Rörlig räntekonstruktion (FRN): | Ej tillämpligt |
| 17. | Nollkupong: | Ej tillämpligt |
| 18. | Realränta: | Ej tillämpligt |

VILLKOR FÖR ERBJUDANDET

- | | | |
|------------|--|------------------------|
| 19. | Villkor som gäller för erbjudandet: | |
| (i) | Totalbelopp för emissionen: | SEK 100 000 000 |
| (ii) | Teckningsperiod: | Ej tillämpligt |
| (iii) | Begränsningar avseende teckningsbeloppet: | Ej tillämpligt |
| (iv) | Minimala och maximala teckningsbelopp: | Ej tillämpligt |
| (v) | Metoder och tidsfrist för betalning och leverans av värdepapperen: | Leverans mot betalning |
| (vi) | Offentliggörande av resultatet från erbjudandet: | Ej tillämpligt |
| 20. | Plan för distribution och tilldelning: | |
| (i) | Tranch reserverad för viss marknad: | Ej tillämpligt |
| (ii) | Förfarande för meddelande till investerarna om vilket belopp eller antal som har tilldelats och uppgift om huruvida handeln kan inledas innan detta har meddelats: | Ej tillämpligt |
| 21. | Prissättning: | |
| (i) | Förväntat pris: | Ej tillämpligt |
| (ii) | Belopp för eventuella avgifter och skatter som specifikt kommer att åläggas den som tecknar eller köper värdepapperen: | Ej tillämpligt |

ÖVRIG INFORMATION

- | | | |
|------------|--|---|
| 22. | Upptagande till handel på Reglerad Marknad: | Tillämpligt |
| (i) | Reglerad Marknad eller annan marknadsplats: | NASDAQ Stockholm |
| (ii) | Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: | I enlighet med NASDAQ OMX Stockholms vid var tid gällande prislista |
| (iii) | Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: | 100 |
| (iv) | Tidigaste dagen för upptagande till | På eller omkring Lånedatum |

handel:

- | | |
|---|--|
| 23. Emissionslikvidens användning: | I enlighet med Grundprospektet |
| 24. Intressen hos fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen: | Ej tillämpligt |
| 25. Kreditvärderingsbetyg: | Lånet har inte åsatts ett kreditvärderingsbetyg. |
| 26. Datum för beslut till grund för upprättandet av emissionen: | I enlighet med Grundprospektet |
| 27. Utgivande Institut: | Swedbank AB (publ) |
| 28. Administrerande Institut: | Swedbank AB (publ) |
| 29. Annan begränsning av samtycke till användning av Grundprospektet: | Ej tillämpligt |
| 30. ISIN: | SE0006887030 |

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 marknads uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Stockholm den 9 mars 2015

VASAKRONAN AB (publ)