

# SAMMANFATTNING

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A – E (A.1 – E.7). Sammanfattningen i Prospektet innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen 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 tillämplig".

## AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	<b>Introduktion och varning:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sammanfattningen ska läsas som en introduktion till Grundprospektet och tillämpliga Slutliga Villkor.</li><li>• Varje investeringsbeslut rörande varje MTN bör baseras på en bedömning av Grundprospektet i sin helhet.</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li></ul>
A.2	<b>Samtycke till användning av Grundprospektet:</b>	<p>Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende MTN i enlighet med följande villkor:</p> <p>(i) samtycket gäller endast under giltighetstiden för Grundprospektet och endast under denna period kan de finansiella mellanhänderna återförsälja eller slutligt placera MTN;</p> <p>(ii) de av Bolaget utsedda finansiella mellanhänderna 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 för det aktuella lånet.</p> <p><b>När en finansiell mellanhand lämnar ett anbud ska denne i samband därmed lämna information om anbudsvillkoren.</b></p>

## AVSNITT B – EMITTENT

B.1	<b>Registrerad firma och handelsbeteckning:</b>	Vasakronan AB (publ) (tillika handelsbeteckning) (org. nr. 556061-4603).
-----	---	--

<b>B.2</b>	<b>Säte, bolagsform och lagstiftning:</b>	Bolaget bildades i Sverige 1998 och är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).																		
<b>B.4b</b>	<b>Kända trender:</b>	Ej tillämpligt. Det finns inga kända trender som påverkar Vasakronan och de branscher Vasakronan är verksam.																		
<b>B.5</b>	<b>Koncernbeskrivning:</b>	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.																		
<b>B.9</b>	<b>Resultatprognos:</b>	Ej tillämpligt. Bolaget lämnar ingen resultatprognos.																		
<b>B.10</b>	<b>Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse:</b>	Ej tillämpligt. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.																		
<b>B.12</b>	<b>Utvald historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:</b>	<p>Den utvalda historiska finansiella informationen i sammandrag som presenteras nedan är hämtad från Koncernens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 1 januari 2016 - 31 december 2016 samt 1 januari 2015 - 31 december 2015. Därutöver presenteras Koncernens delårsrapport i sammandrag för perioden 1 januari 2017 - 30 juni 2017 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2016. Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari 2017 - 30 juni 2017 har inte varit föremål för översiktlig granskning. Utöver revisionen av räkenskapsåren 2016 och 2015 har inga andra delar av Grundprospektet granskats av Bolagets revisor.</p> <p>Samtliga nyckeltal är hämtade från Koncernens årsredovisningar för åren 2015 och 2016.</p> <p>Bolagets finansiella rapporter har 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>Nedan följer Bolagets resultaträkning och balansräkning i sammandrag för räkenskapsåren 2016 och 2015.</p> <table border="1" data-bbox="616 1581 1377 2020"> <thead> <tr> <th colspan="3"><b>Resultaträkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr</b></th> </tr> <tr> <th></th> <th><b>2016</b></th> <th><b>2015</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rörelsens intäkter</td> <td>6 251</td> <td>6 009</td> </tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td> <td>4 459</td> <td>4 274</td> </tr> <tr> <td>Resultat efter finansiella poster</td> <td>3 217</td> <td>3 064</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>11 427</td> <td>10 975</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Resultaträkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr</b>				<b>2016</b>	<b>2015</b>	Rörelsens intäkter	6 251	6 009	Rörelseresultat	4 459	4 274	Resultat efter finansiella poster	3 217	3 064	Periodens resultat	11 427	10 975
<b>Resultaträkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr</b>																				
	<b>2016</b>	<b>2015</b>																		
Rörelsens intäkter	6 251	6 009																		
Rörelseresultat	4 459	4 274																		
Resultat efter finansiella poster	3 217	3 064																		
Periodens resultat	11 427	10 975																		

**Balansräkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Anläggningstillgångar	119 000	106 690
Omsättningstillgångar	3 056	3 096
Summa tillgångar	122 056	109 786
Eget kapital	46 117	41 245
Skulder	57 357	68 541
Summa skulder och eget kapital	122 056	109 786

Nedan följer Bolagets resultaträkning och balansräkning i sammandrag för perioden 1 januari - 30 juni 2017 med jämförelseuppgifter för motsvarande period 2016.

**Resultaträkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr**

	<b>Q2 2017</b>	<b>Q2 2016</b>
Rörelsens intäkter	3 246	3 058
Rörelseresultat	2 331	2 176
Resultat efter finansiella poster	1 704	1 578
Periodens resultat	5 321	4 949

**Balansräkning i sammandrag avseende Koncernen, Mkr**

	<b>Q2 2017</b>	<b>Q2 2016</b>
Anläggningstillgångar	124 610	111 813
Omsättningstillgångar	3 784	6 390
Summa tillgångar	128 394	118 203
Eget kapital	47 438	41 708
Skulder	80 956	76 495
Summa skulder och eget kapital	128 394	118 203

## Alternativa nyckeltal i sammandrag avseende Koncernen, Mkr

Nedan nyckeltal är inte definierade enligt IFRS, men presenteras i vissa fall för att underlätta en investerares bedömning av Bolagets finansiella situation. Marknadsvärde fastigheter på balansdagen (mkr) är ett IFRS-nyckeltal och är reviderat (delårssiffror är ej reviderat). De övriga alternativa nyckeltalen är inte reviderade.

	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	94,1	93,6	94,2	92,6
Överskottsgrad, %	72	71	71	71
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1090	944	2 035	2 224
Fastighetsförvärv, mkr	-	58	58	916
Fastighetsförsäljningar, mkr	-135	-1 949	-2121	-1 387
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	775	-947	-28	1 753
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	121 403	109 132	115 922	103 894
Area på balansdagen, tkvm	2 420	2 446	2 426	2 509
Antal fastigheter på balansdagen	178	181	179	180
Miljöcertifiering på balansdagen, %	83	73	77	71
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	106	109	110	112
<b>Finansiella uppgifter</b>				
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	3,8	3,7
Soliditet på balansdagen, %	37	35	38	38
Belåningsgrad på balansdagen, %	46	49	46	47
NAV på balansdagen, mkr	63 913	56 175	61 333	53 416
NNNAV på balansdagen, mkr	57 271	49 295	55 083	47 927
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,9	2	2	2,1
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	56 232	53 243	53 093	48 449
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 744	1 572	3 137	2 855

Nedan följer definitioner av alternativa nyckeltal:

Nyckeltal	Definition	Motivering
<b>Uthyrningsgrad, ekonomisk, %</b>	Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet, per balansdagen.	Anges för att belysa Bolagets effektivitet i användningen av förvaltningsfastigheter.
<b>Överskottsgrad, %</b>	Driftnetto i procent av hyresintäkter.	Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

	<b>Investeringar i befintliga projekt, mkr</b>	Periodens investeringar i pågående projekt.	Anges för att belysa Bolagets investeringsvolym.
	<b>Fastighetsförvärv, mkr</b>	Periodens förvärv av förvaltningsfastigheter..	Anges för att belysa Bolagets förvärvsvolym
	<b>Fastighetsförsäljningar, mkr</b>	Periodens försäljning av förvaltningsstigheter.	Anges för att belysa Bolagets försäljningsvolym.
	<b>Nettoinvesteringar fastigheter, mkr</b>	Köpeskilling vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskilling vid fastighetsförsäljningar.	Anges för att belysa investeringsvolymen.
	<b>Area, kvm</b>	Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.	Anges för att belysa storleken på fastighetsbeståndet.
	<b>Antal fastigheter på balansdagen</b>	Antal fastigheter på balansdagen.	Anges för att belysa storleken på fastighetsbeståndet.
	<b>Miljöcertifiering, %</b>	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
	<b>Energiprestanda, kWh/kvm</b>	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.

	<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Driftnetto med tillägg för central-administration och resultat från andelar i joint venture dividerat med räntenettot	Anges för att 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
	<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen.	Används för att belysa Bolagets finansiella stabilitet.
	<b>Belåningsgrad, %</b>	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel dividerat med förvaltningsfastigheter	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.
	<b>NAV (Net asset value), mkr</b>	Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt.	Anges för att ge ett alternativt beräknat värde på eget kapital
	<b>NNNAV (Triple net asset value), mkr</b>	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
	<b>Genomsnittlig ränta, %</b>	Volymviktad räntesats på räntebärande skulder och derivat på balansdagen.	Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.
	<b>Räntebärande skulder netto, mkr</b>	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.	Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.

		<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr</b>	Kassaflöde före förändring i rörelsekapital.	Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.
		Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter, finansiella situation eller ställning på marknaden har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes fram till dagen för Grundprospektet.		
<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>	Bolaget 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 Bolagets 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, per dagen för Grundprospektet, inte erhållit något 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: SE0010947879.  Lånenummer: MTN540
<b>C.2</b>	<b>Valuta:</b>	MTN emitteras i:  SEK
<b>C.5</b>	<b>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</b>	Ej tillämpligt. MTN är enligt sina villkor fritt överlåtbara.
<b>C.8</b>	<b>Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet rangordning och begränsningar av rättigheter:</b>	MTN utgör en skuldförbindelse utan säkerhet med lika rätt till betalning ( <i>pari passu</i> ) med Bolagets övriga, existerande eller framtida oprioriterade icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag.

<b>C.9</b>	<b>Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet den nominella räntan, startdag för ränteberäkning, ränteförfallodagar, eventuell räntebas, förfallodag, avkastning och eventuell företrädare för skuldebrevsinnehavare:</b>	<b>Startdag för ränteberäkning:</b>	2 mars 2018
		<b>Återbetalningsdag:</b>	2 mars 2020
		<b>Räntekonstruktion:</b>	Fast Ränta
		<b>Återbetalningskonstruktion:</b>	Återbetalning av Nominellt Belopp
		<b>Fast räntekonstruktion:</b>	Tillämpligt
		(i) <b>Räntesats:</b>	0,095 % årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp
		(ii) <b>Ränteperiod:</b>	Tiden från den 2 mars 2018 till och med den 2 mars 2019 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 12 månader med slutdag på en Ränteförfallodag
		(iii) <b>Ränteförfallodagar:</b>	Årligen den 2 mars, första gången den 2 mars 2019 och sista gången den 2 mars 2020
		(iv) <b>Dagberäkningsmetod:</b>	30/360
		(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>	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>	Tillämpligt  MTN kommer att tas upp till handel på: Nasdaq Stockholm	

## AVSNITT D – RISKER

<b>D.2</b>	<b>Huvudsakliga risker avseende Bolaget:</b>	<i>Vasakronans verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som helt eller delvis är utanför Bolagets kontroll och som påverkar eller kan komma att påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan inbördes rangordning och utan anspråk på att vara heltäckande,</i>
------------	--	--

*bedöms vara av betydelse för Bolagets framtida utveckling.*

Huvudsakliga risker relaterade till Bolagets verksamhet och dess bransch:

#### *Fastigheternas marknadsvärde*

Bolaget redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och förändringen i verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringen är den post som enskilt kan ha störst påverkan på Koncernens resultat, även om det i sig inte ger någon kassaflödeseffekt förrän en fastighet avyttras. Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde, vilket påverkas av såväl förändrade avkastningskrav som förändrade marknadshyresantaganden och andra värdepåverkande faktorer. Förändringar i dessa faktorer kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar och därmed ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Driftnetto*

Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden, och påverkar därmed vakansgrad och hyresnivåer. Inflationen påverkar vidare Bolagets fastighetskostnader. En ökning av drift- och underhållningskostnader skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Projekt och transaktioner*

Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i själva projektgenomförandet. Fastighetsförvärv är en del av Bolagets löpande verksamhet. Om Bolaget inte lyckas i genomförandet av fastighetsförvärven eller om Bolaget inte betalat i paritet med förvärvsobjektets långsiktiga värde kan detta vara förenat med risker som skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Anseenderisker*

Bolaget har ett starkt varumärke vilket är av stor betydelse för Bolagets verksamhet. Om, till exempel, Bolaget skulle drabbas av negativ publicitet (oavsett om den är korrekt eller inte) genom att Bolaget eller någon i organisationen agerar, eller påstås ha agerat, på ett sätt som anses vara olämpligt, finns det en risk att Bolagets anseende skadas. Om Bolagets anseende skadas finns det en risk att Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

#### *Finansieringsrisk*

Fastighetsverksamhet kräver tillgång till finansiering, vilket Bolaget främst tillgodoser genom upplåning både bank- och kapitalmarknaden. Räntekostnaderna är en av de enskilt största kostnadsposterna i Bolagets resultaträkning. Kostnaden för refinansiering och nyupplåning kan bli väsentligt högre eller omöjliggöras. Detta skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Ränterisk*

Med ränterisk avses risken för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar Bolagets upplåningskostnad. Höjda räntekostnader kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

**Huvudsakliga risker  
avseende  
värdepapperen:**

*Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Bolagets MTN faller avsevärt och investerare riskerar att förlora hela eller delar av sin investering.*

Huvudsakliga risker relaterade till Bolagets MTN innefattar:

***Kreditrisk***

En investerare i MTN måste bedöma kreditrisken på Bolaget och MTN. Om utsikterna för Koncernen skulle försämrats finns det risk att Bolaget inte kan fullfölja sina betalningsförpliktelser under MTN. Försämrade utsikter för Koncernen kan även leda till en nedgång i marknadsvärdet för MTN.

***Marknadsrisk och löptidsrisk förknippad med utgivna MTN***

Värdet av en MTN är beroende av rådande marknadsräntor och valutakurser. Med marknadsrisk menas risken för att förändringar av marknadsräntor eller valutakurser negativt påverkar värdet på aktuella MTN. Marknadsrisken kan variera mellan olika slag av MTN beroende på deras räntestruktur.

Marknadsrisken vid en investering i en MTN ökar ju längre löptiden är eftersom det är svårare att överblicka vid lång löptid än vid kort löptid hur marknadsräntor eller valutakurser kommer att utvecklas.

***MTN med rörlig ränta***

Investeringar i MTN med rörlig ränta kan vara utsatta för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå den rörliga räntan som betalas på lånet blir lägre. Om räntebasen är negativ innebär det även att räntebasmarginalen minskar.

***MTN med fast ränta***

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntorna. För MTN som löper med fast ränta innebär generellt en höjning av den allmänna räntenivån att MTN kan minska i värde. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär högre risk.

***MTN kopplade till realränta***

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. Fordringshavares rätt till avkastning försämrats därmed om relevant index utvecklas negativt.

***MTN med kopplad nollkupong***

Generellt gäller att ju längre återstående löptid på värdepapper med nollkupongkonstruktion, desto högre kursvolatilitet i jämförelse med andra räntebärande värdepapper med jämförbara löptider. Marknadsvärdet för värdepapper som utges till över- eller underkurs i förhållande till dess kapitalbelopp tenderar att fluktuera mer vid allmänna förändringar i ränteläget än värdepapper som emitteras till kapitalbeloppet. Det finns således en risk för att värdet på MTN kan sjunka plötsligt och snabbt.

***Värdepapper utgivna under MTN-programmet är inte säkerställda***

Bolaget är inte förhindrat att ställa säkerhet för annan skuld, med

	undantag för skuld som utgör marknadslån. Då Fordringshavare inte har någon säkerhet i Bolagets tillgångar kommer eventuella säkerställda borgenärer i Bolaget ha rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. I händelse av Bolagets obestånd kommer Fordringshavare därför att vara oprioriterade borgenärer vilket medför risk för att de inte får betalt för sina fordringar.
--	--

## AVSNITT E – ERBJUDANDE

<b>E.2b</b>	<b>Tilltänkt användning av de förväntade medlen:</b>	MTN emitterade under Grundprospektet 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 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.  100 % av Nominellt Belopp
<b>E.4</b>	<b>Intressen och intressekonflikter:</b>	Ej tillämpligt
<b>E.7</b>	<b>Kostnader för investeraren:</b>	Ej tillämpligt; inga kostnader kommer att åläggas investerare i MTN.

# SLUTLIGA VILLKOR

## Emission av bolgationer under Lån MTN540 under det svenska MTN-programmet för Vasakronan AB (publ) ("Bolaget")

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 29 september 2017 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 2 oktober 2017 jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten, benämnt "Prospektdirektivet") ("Grundprospektet") för MTN-programmet. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt artikel 5.4 i Prospektdirektivet. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. Grundprospektet samt tilläggsprospekt finns att tillgå på [vasakronan.se](http://vasakronan.se).

En sammanfattning av villkoren för Lånet bifogas dessa Slutliga Villkor.

### ALLMÄNT

- |     |   |                                   |
|-----|---|-----------------------------------|
| 1.  | <b>Lånenummer:</b>                          | MTN540                            |
|     | (i) tranchbenämning:                        | 1                                 |
| 2.  | <b>Nominellt Belopp:</b>                    |                                   |
|     | (i) för Lånet:                              | SEK 400 000 000                   |
|     | (ii) för tranch 1:                          | SEK 400 000 000                   |
| 3.  | <b>Pris:</b>                                | 100 % av Nominellt Belopp         |
| 4.  | <b>Valuta:</b>                              | SEK                               |
| 5.  | <b>Valör:</b>                               | SEK 1 000 0000                    |
| 6.  | <b>Lånedatum:</b>                           | 2 mars 2018                       |
| 7.  | <b>Likviddag:</b>                           | 2 mars 2018                       |
| 8.  | <b>Startdag För Ränteberäkning:</b>         | 2 mars 2018                       |
| 9.  | <b>Återbetalningsdag:</b>                   | 2 mars 2020                       |
| 10. | <b>Räntekonstruktion:</b>                   | Fast Ränta                        |
| 11. | <b>Belopp på vilket ränta ska beräknas:</b> | Nominellt Belopp                  |
| 12. | <b>Återbetalningskonstruktion:</b>          | Återbetalning av Nominellt Belopp |

### BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

- |     |                           |  |
|-----|---------------------------|--|
| 13. | <b>Fast Ränta:</b>        | Tillämpligt  |
|     | (i) Räntesats:            | 0,095 % årlig ränta beräknat på Nominellt Belopp   |
|     | (ii) Ränteperiod:         | Tiden från den 2 mars 2018 till och med den 2 mars 2019 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 12 månader med slutdag på en Ränteförfallodag |
|     | (iii) Ränteförfallodagar: | Årligen den 2 mars, första gången den 2 mars 2019 och sista gången den 2 mars 2020   |

	(iv) Dagberäkningsmetod:	30/360
	(v) Riskfaktorer	I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet.
14.	<b>Rörlig Ränta (FRN):</b>	Ej tillämpligt
15.	<b>Nollkupongslån:</b>	Ej tillämpligt
16.	<b>Realränta:</b>	Ej tillämpligt
<b>ÖVRIGT</b>		
17.	<b>Gröna obligationer:</b>	Ej tillämpligt
18.	<b>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 48 750
	(iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel:	400
	(iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel:	2 mars 2018
	(v) Land eller länder där ansökan om upptagande till handel görs:	Sverige
19.	<b>Intressen:</b>	Ej tillämpligt
20.	<b>Information från tredje man:</b>	Ej tillämpligt
21.	<b>Kreditbetyg för Lån:</b>	Ej tillämpligt
22.	<b>Utgivande Institut:</b>	Swedbank AB (publ)
23.	<b>Administrerande Institut:</b>	Swedbank AB (publ)
24.	<b>Betalnings- och depåombud (IPA):</b>	Ej tillämpligt
25.	<b>VP-central:</b>	Euroclear Sweden
26.	<b>Annan begränsning av användning av Grundprospektet</b>	Ej tillämpligt
27.	<b>ISIN:</b>	SE0010947879

Bolaget bekräftar att dessa Slutliga Villkor 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 marknadsens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Stockholm den 26 februari 2018  
VASAKRONAN AB (PUBL)