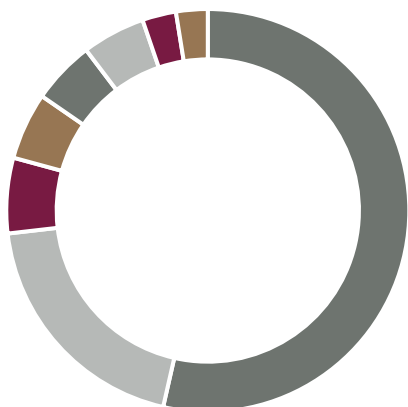




# ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

Fastighetsvärde	48 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,3 mdkr
Uthyrbar yta	1 089 000 kvm
Uthyrningsgrad	91 %
Belåningsgrad	42,6 %

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



- Kontor 54 %, 1 204 mkr
- Sällanköp 20 %, 441 mkr
- Kultur/utbildning 6 %, 136 mkr
- Dagligvaror 5 %, 121 mkr
- Restaurang 5 %, 114 mkr
- Hälsa/vård 5 %, 114 mkr
- Övrigt 3 %, 61 mkr
- Bostad 3 %, 57 mkr

GÖTEBORG

7%

MALMÖ

10%

15%

UPPSALA

68%

STOCKHOLM



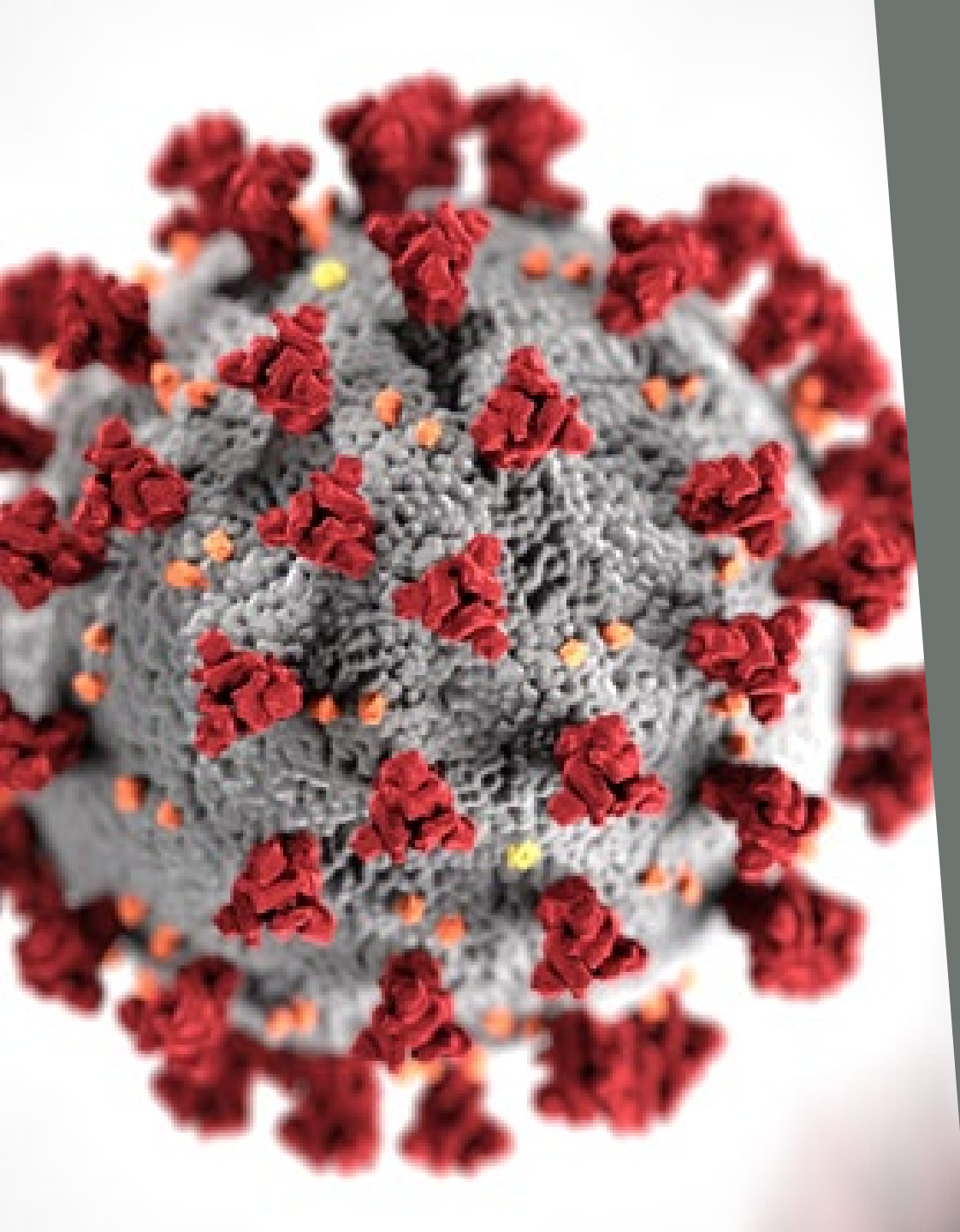
# HÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET 2021

- Två fastighetsförvärv på Lindholmen i Göteborg
- Samarbetsavtal med Stockholms konstnärliga högskola om flytt till Slakthusområdet
- Ligger över målet om 50 procent gröna hyresavtal
- För åttonde året i rad som En av Sveriges bästa arbetsplatser



## MARKNADSLÄGET

- **Kontor:** Direktavkastningskraven bedöms ha varit stabila under kvartalet. Uthyrningsprocesser tar längre tid än innan pandemin.
- **Handel:** Fortsatt tydlig skillnad mellan branscher. Skor och beklädnad har haft en lägre efterfrågan medan dagligvaror, hemmfix och elektronik går starkt. Direktavkastningskraven bedöms ha varit stabila.
- **BRF:** Breda prisökningar på bostadsmarknaden i samtliga storstadsområden. I Sickla är alla bostadsrätterna i kvarter 1 sålda och bokningsavtal är tecknade för samtliga bostadsrätter i kvarter 2.
- **Finansiering:** Fortsatt gynnsamma förhållanden på kapitalmarknaden under kvartalet.



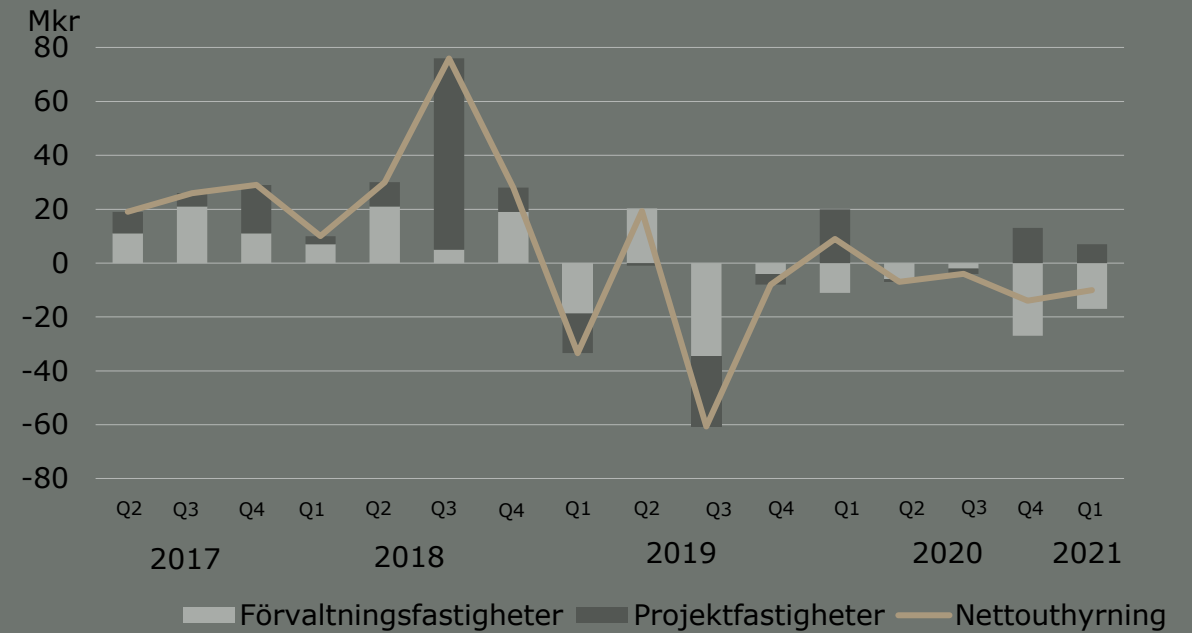
## COVID-19

- Våra hyresgästers försäljning på våra större handelsplatser minskade under kvartalet med 7,1 % i jämförbart bestånd.
- Under Q1 har rabatter hänförliga till covid-19-pandemin lämnats om 4 mkr. Dessa rabatter förväntas inte ersättas av staten.
- Politisk enighet om ytterligare hyresstöd för Q1 och Q2 2021
- Våra projekt går fortsatt som planerat. Vi ser mycket små effekter avseende Covid-19.
- Fortsatt osäkerhet kring utvecklingen av Covid-19 pandemin, men läget bedöms ljusna under 2021 tack vare vaccinering.
- Ökad konsumtion och återgång till kontoren i de länder som öppnat upp.



# NETTOUTHYRNING

- Nettouthyrningen uppgick under perioden till -10 mkr (9) varav 7 mkr (20) avsåg projektfastigheter.



# RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2021 Jan-Mar	2020 Jan-Mar	Δ
Hysesintäkter	572	648	- 11,8 %
Kostnader fastighetsförvaltning	-195	-213	- 8,3 %
<b>Driftnetto</b>	<b>377</b>	<b>435</b>	<b>- 13,3 %</b>
Central administration (fastighetsförvaltning)	-17	-18	
Projekt- och entreprenadverksamhet	25	-7	
Finansnetto	-73	-99	
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>311</b>	<b>311</b>	
Värdeförändringar i fastigheter, orealiserade	167	-1 486	
Värdeförändringar i fastigheter, realiserade	-1	-3	
Värdeförändringar i derivat	210	-236	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>687</b>	<b>-1 414</b>	
Skatt	-135	280	
<b>Periodens resultat</b>	<b>552</b>	<b>-1 134</b>	

# HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

- Jämförbart bestånd
  - Hyresintäkter minskade med 1,1 %
  - Fastighetskostnader ökade med 2,3 %
- Vakansgrad 9 %
- Ökningen av fastighetskostnader på grund av en kallare vinter samt ökade kostnader för bevakning och städning med anledningen av covid-19-pandemin
- Minskning av befarade kundförluster jämfört med föregående år

## Utveckling hyresintäkter (mkr)

	2021 1/1-31/3	2020 1/1-31/3	Δ
Jämförbart bestånd exkl. Coronarabatter	533	539	-1,1 %
Engångsersättningar inkl. Coronarabatter	-1	2	
Projektfastigheter	34	37	
Förvärvade fastigheter	6	-	
Sålda fastigheter	-	70	
<b>Hyresintäkter</b>	<b>572</b>	<b>648</b>	<b>-11,8 %</b>

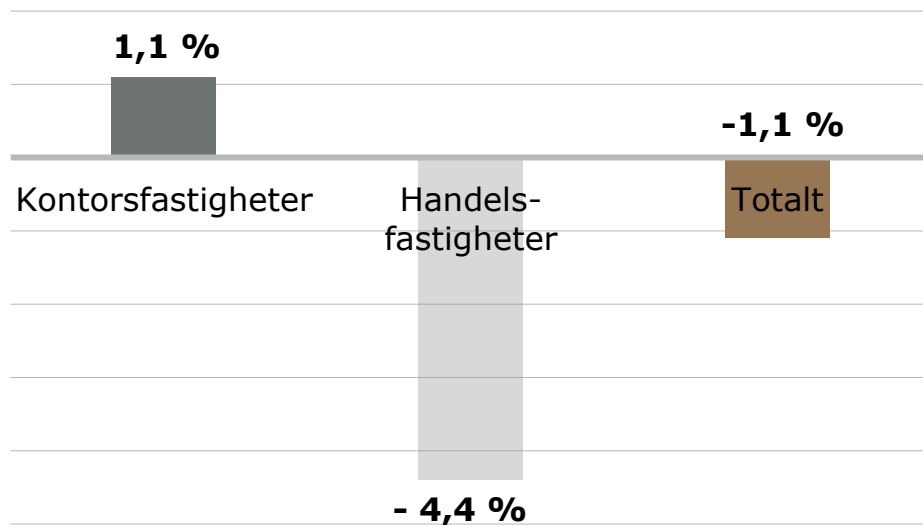
## Utveckling fastighetskostnader (mkr)

	2021 1/1-31/3	2020 1/1-31/3	Δ
Jämförbart bestånd	-174	-170	2,3 %
Projektfastigheter	-18	-20	
Förvärvade fastigheter	-3	-	
Sålda fastigheter	-0	-23	
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-195</b>	<b>-213</b>	<b>-8,3 %</b>

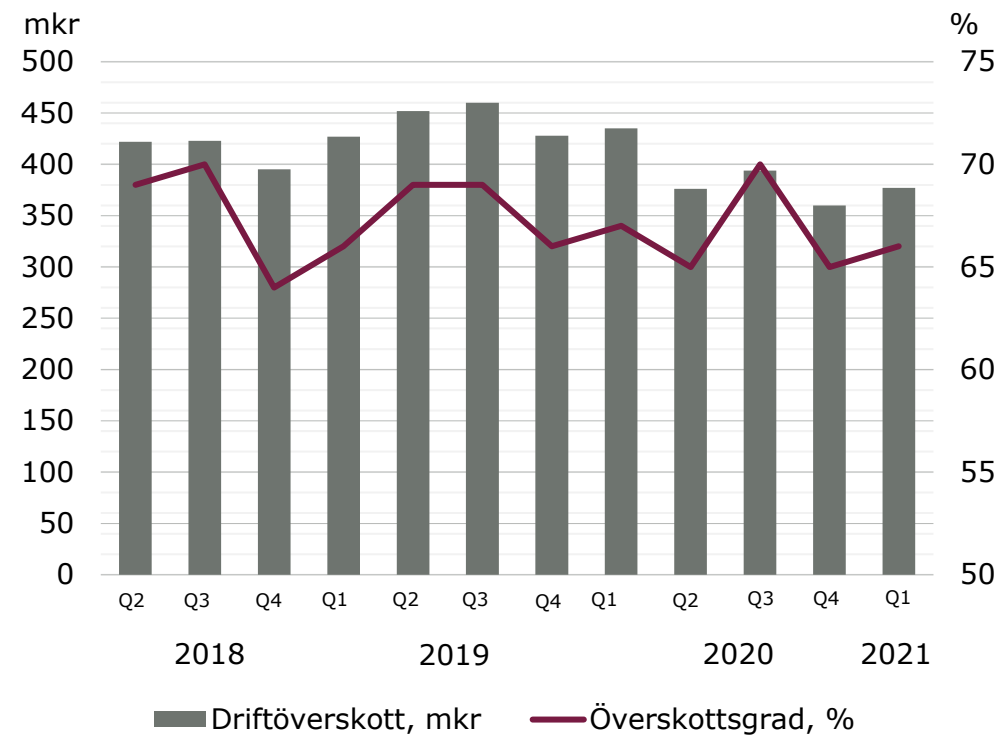


# HYRESTILLVÄXT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

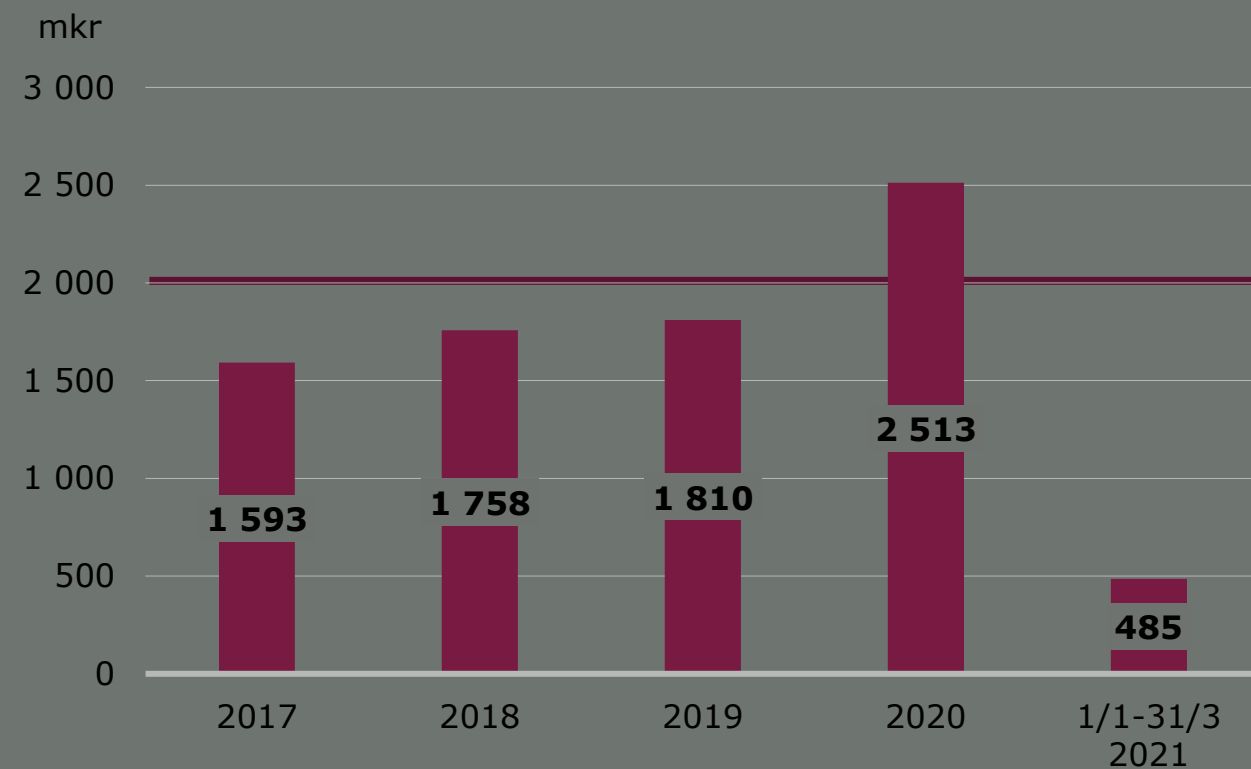


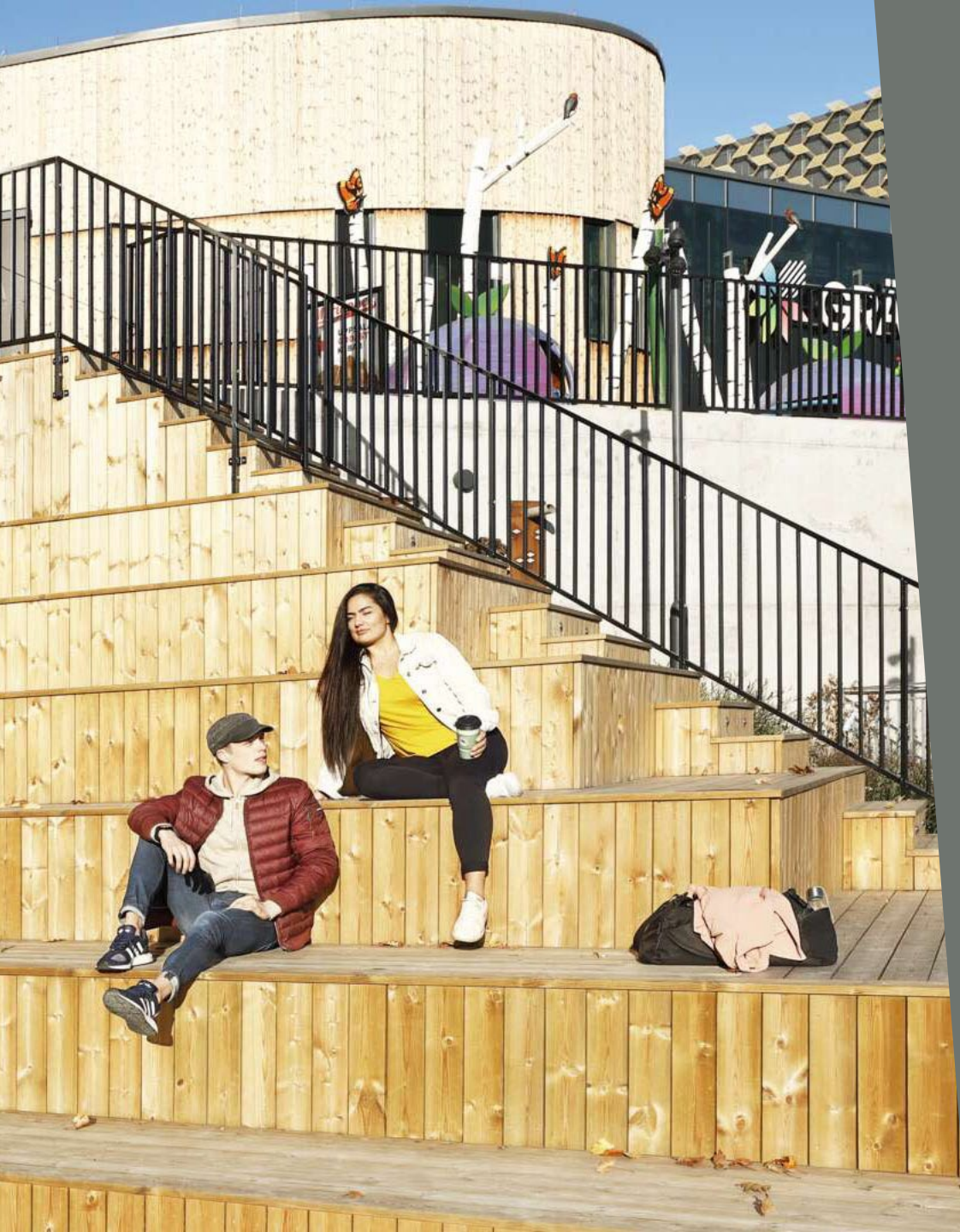
Driftöverskott och överskottsgrad





## INVESTERINGAR OM 485 MKR I EGNA FASTIGHETER





# VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr

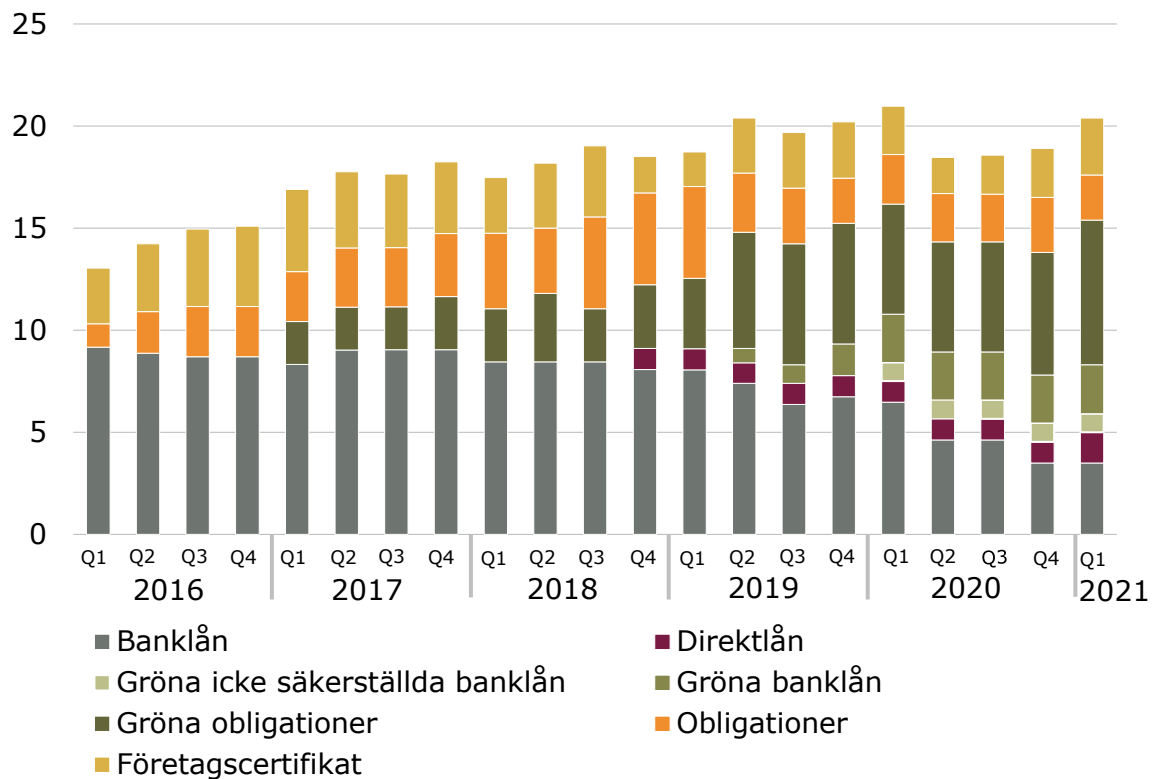
	<b>2021 Jan-Mar</b>	2020 Jan-Mar
Förändrade avkastningskrav	231	-791
Förändrade driftnetton m.m.	-64	-695
<b>Summa</b>	<b>167</b>	<b>-1 486</b>

# TILLGÅNGAR I SAMMANDRAG

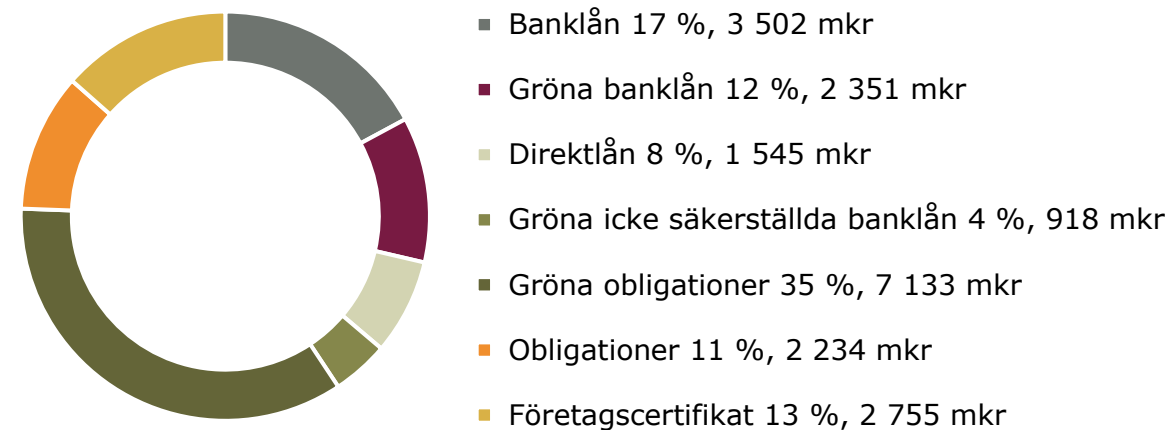
(mkr)	2021 31/3	2020 31/3
Förvaltningsfastigheter	46 677	42 514
Tomträtt	1 179	981
Goodwill	165	165
Övriga anläggningstillgångar	205	196
Derivat	91	14
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>48 316</b>	<b>43 871</b>
Exploateringsfastigheter	1 334	1 104
Omsättningstillgångar	446	491
Likvida medel	1 231	965
Tillgångar som innehas till försäljning	-	4 402
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 010</b>	<b>6 962</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>51 327</b>	<b>50 833</b>

# DIVERSIFIERING AV FINANSIERINGSKÄLLOR

Utveckling finansieringskällor 2016-2021, mdkr



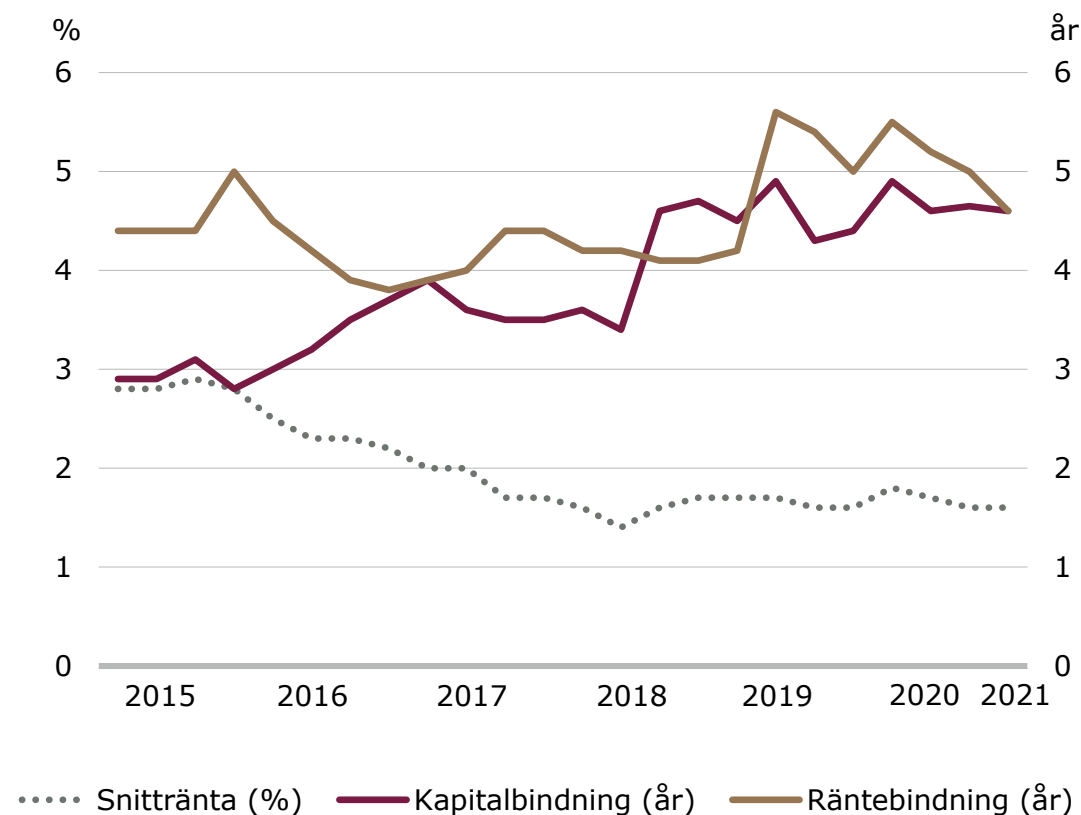
Räntebärande skulder



Säkerställda lån motsvarar 14 % av totala tillgångarna  
Grön finansiering motsvarar 51 % av skulderna

# LÅG FINANSIELL RISK OCH STARKA NYCKELTAL

- Räntebärande skulder om 20,4 mdkr
- Belåningsgrad om 42,6 %
- Genomsnittlig ränta 1,6 %
- Genomsnittlig räntebindningstid 4,6 år
- Genomsnittlig kapitalbindningstid 4,6 år
- Låneavtal hos fem nordiska banker, kapitalmarknaden, Nordiska investeringsbanken, Europeiska Investeringsbanken och genom direktfinansiering
- Emitterade certifikat täcks av lånelöften
- Kreditrating Baa2 av Moody's



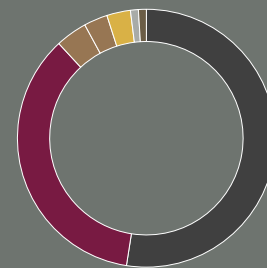


# STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Återstående investeringar, mkr

Beslutade projekt	2 270
Möjliga projekt (ca)	36 000
Totalt (ca)	38 000

Möjlig projektarea per verksamhetstyp



- Kontor 52 %
- Bostäder 36 %
- Utbildning 4 %
- Handel 3 %
- Övrigt 3 %
- Kultur/restaurang 1 %
- Hotell 1 %

# MER ÄN 80 % AV PROJEKT VID BEFINTLIGA ELLER KOMMANDE T-BANESTATIONER





# TAPETFABRIKEN

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 10 500 kvm  
Investering 440 mkr  
Öppning i juni 2021  
Nordic Choice Hotels som hyresgäst,  
fullt uthyr

CLARION COLLECTION HOTEL TAPETFABRIKEN

# SICKLA GALLERIA

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 11 300 kvm  
Investering 140 mkr  
Färdigställs Q3 2021  
Parkering, service och handel

# BRF KONSTHARTS NOBELBERGET KVARTER 2

BESLUTADE  
PROJEKT

56 bostadsrätter  
Investering 280 mkr  
Färdigställs Q3 2022  
98% tecknade bokningsavtal

# GRÄNBYSTADEN PARKHUSEN, KVARTER 1

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 2 800 kvm, 44 hyreslägenheter  
Investering 120 mkr  
Färdigställs andra kvartalet 2021

# GRÄNBYSTADEN PARKHUSEN, KVARTER 2

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 7 000 kvm, 98 bostadsrättslägenheter  
Investering 270 mkr  
Färdigställs andra kvartalet 2023

# LIFE CITY

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 27 500 kvm  
Total investering 1 700 mkr  
Färdigställs våren 2022  
Academic Work tecknat avtal om 17 000 kvm

# BAS BARKARBY

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 24 200 kvm  
Investering 860 mkr  
Färdigställs sommaren 2022  
För lärande, kultur, idrott och näringsliv

# KATARINAHUSET

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 25 000 kvm  
Investering 980 mkr  
Färdigställs sommaren 2023  
Kontor och restauranger med unik utsikt





# Q & A