



ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

Fastighetsvärde	48 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,2 mdkr
Uthyrbar yta	1 046 000 kvm
Uthyrningsgrad	91 %
Justerad belåningsgrad	42,0 %

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



- Kontor 51 %, 1 135 mkr
- Sällanköp 20 %, 435 mkr
- Kultur/Utbildning 6 %, 136 mkr
- Hälsa/vård 6 %, 126 mkr
- Dagligvaror 6 %, 122 mkr
- Restaurang 5 %, 112 mkr
- Övrigt 4 %, 86 mkr
- Bostad 3 %, 60 mkr

GÖTEBORG

8%

MALMÖ

10%

15%

UPPSALA

67%

STOCKHOLM



HÄNDELSE UNDER ANDRA KVARTALET 2021

- Ett första resultat från vår bostadsutveckling redovisas
- Tecknat avtal om försäljning av tomträtterna Kolding 3 och 4 i Kista
- Invigning av Hotell Tapetfabriken på Marcusplatsen i Sickla
- Färdigställande av hyresrättsprojektet Parkhusen kv 1 i Uppsala
- Säljstart för vårt första Brf-projekt i Uppsala, Parkhusen kv 2, med 98 lägenheter.



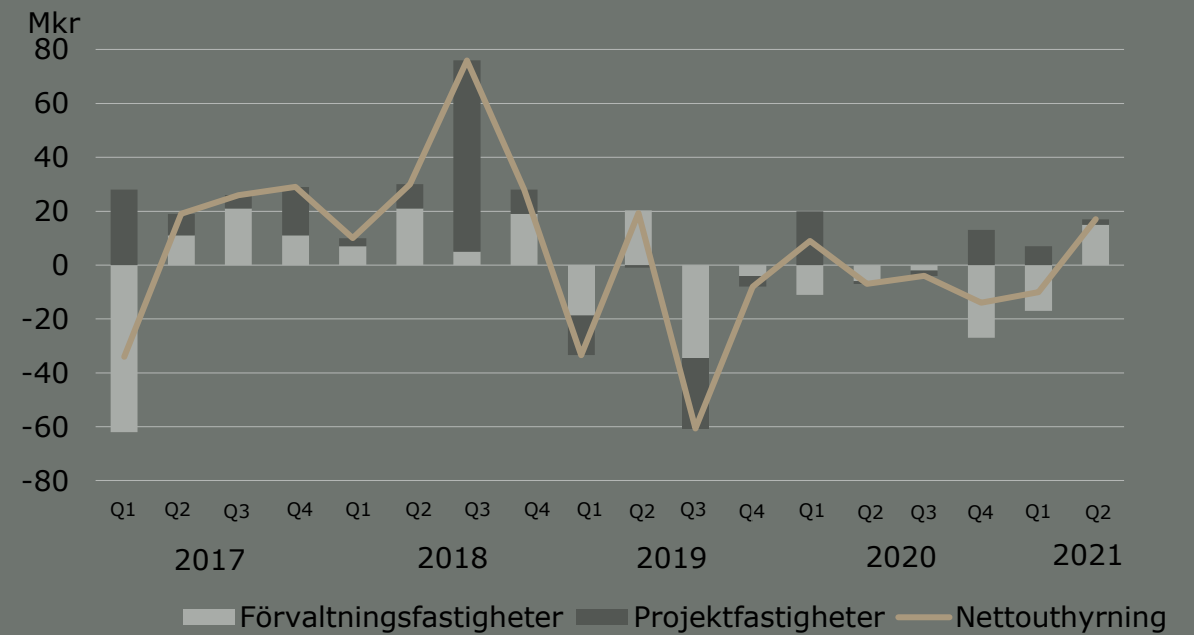
MARKNADSLÄGET

- **Kontor:** Direktavkastningskraven bedöms ha varit stabila under kvartalet. Uthyrningsprocesser tar fortsatt 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 förhandsavtal tecknade för samtliga bostadsrätter i Brf Konstharts, och i Parkhusen kv 2 i Gränby har 8 % av lägenheterna bokats genom bokningsavtal.
- **Finansiering:** Fortsatt gynnsamma förhållanden på kapitalmarknaden under kvartalet.



NETTOUTHYRNING

- Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 17 mkr (-7) varav 2 mkr (-1) avsåg projektfastigheter.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2021 Jan-Jun	2020 Jan-Jun	Δ
Hysesintäkter	1 137	1 227	- 7,3 %
Kostnader fastighetsförvaltning	-373	-416	- 10,3 %
Driftnetto	764	811	- 5,8 %
Central administration (fastighetsförvaltning)	-37	-39	
Projekt- och entreprenadverksamhet	117	-9	
Finansnetto	-161	-197	
Resultat före värdeförändringar	683	566	
Värdeförändringar i fastigheter, orealiserade	1 131	-1 207	
Värdeförändringar i fastigheter, realiserade	-16	-68	
Värdeförändringar i derivat	253	-240	
Resultat före skatt	2 051	-949	
Skatt	-361	378	
Periodens resultat	1 691	-570	

HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

- Jämförbart bestånd
 - Hyresintäkter ökade med 0,1 % jan-jun
 - Fastighetskostnader oförändrade jan-jun
 - Driftnetto +2,9 % i kvartalet
- Vakansgrad 9 %
- Ökade fastighetskostnader på grund av en kallare vinter samt ökade kostnader för bevakning och städning med anledningen av covid-19-pandemin, vägs upp av
- Minskning av befarade kundförluster jämfört med föregående år

Utveckling hyresintäkter (mkr)

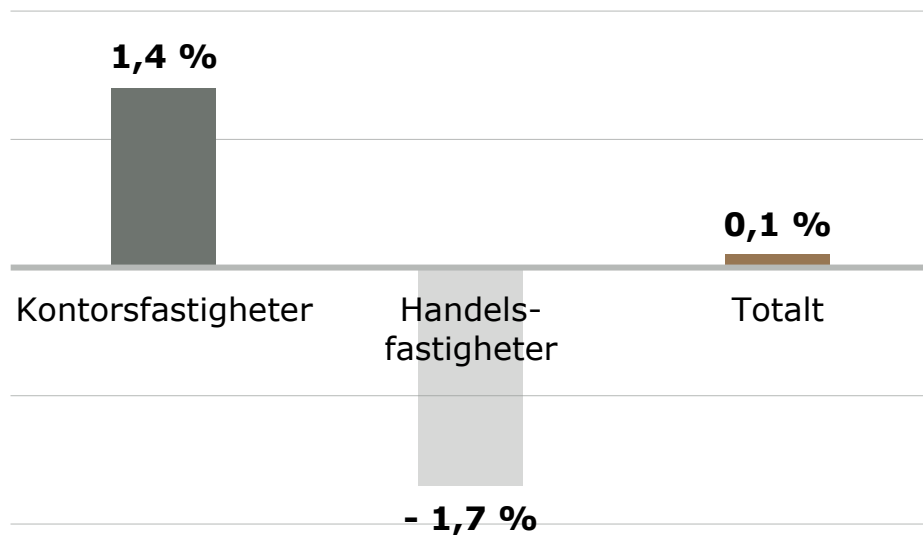
	2021 1/1-30/6	2020 1/1-30/6	Δ
Jämförbart bestånd exkl. Coronarabatter	1 059	1 059	0,1 %
Engångsersättningar inkl. Coronarabatter	-6	-36	
Projektfastigheter	72	75	
Förvärvade fastigheter	12	1	
Sålda fastigheter	-	128	
Hyresintäkter	1 137	1 227	-7,4 %

Utveckling fastighetskostnader (mkr)

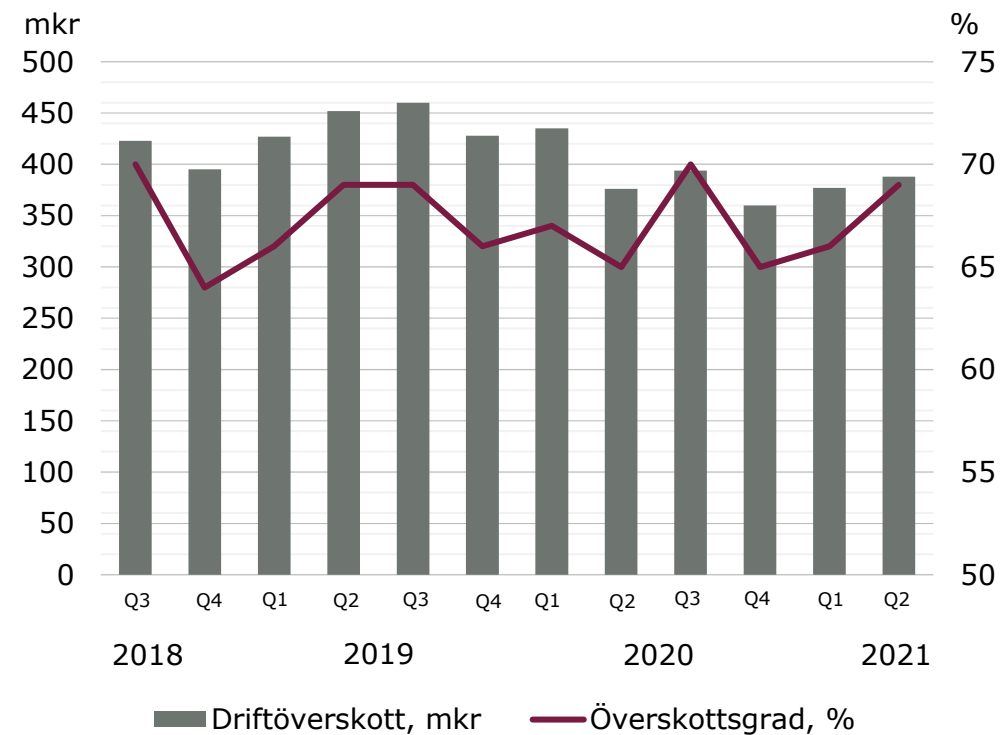
	2021 1/1-30/6	2020 1/1-30/6	Δ
Jämförbart bestånd	-330	-330	0,0 %
Projektfastigheter	-38	-37	
Förvärvade fastigheter	-5	0	
Sålda fastigheter	-0	-49	
Fastighetskostnader	-373	-416	-10,5 %

HYRESTILLVÄXT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

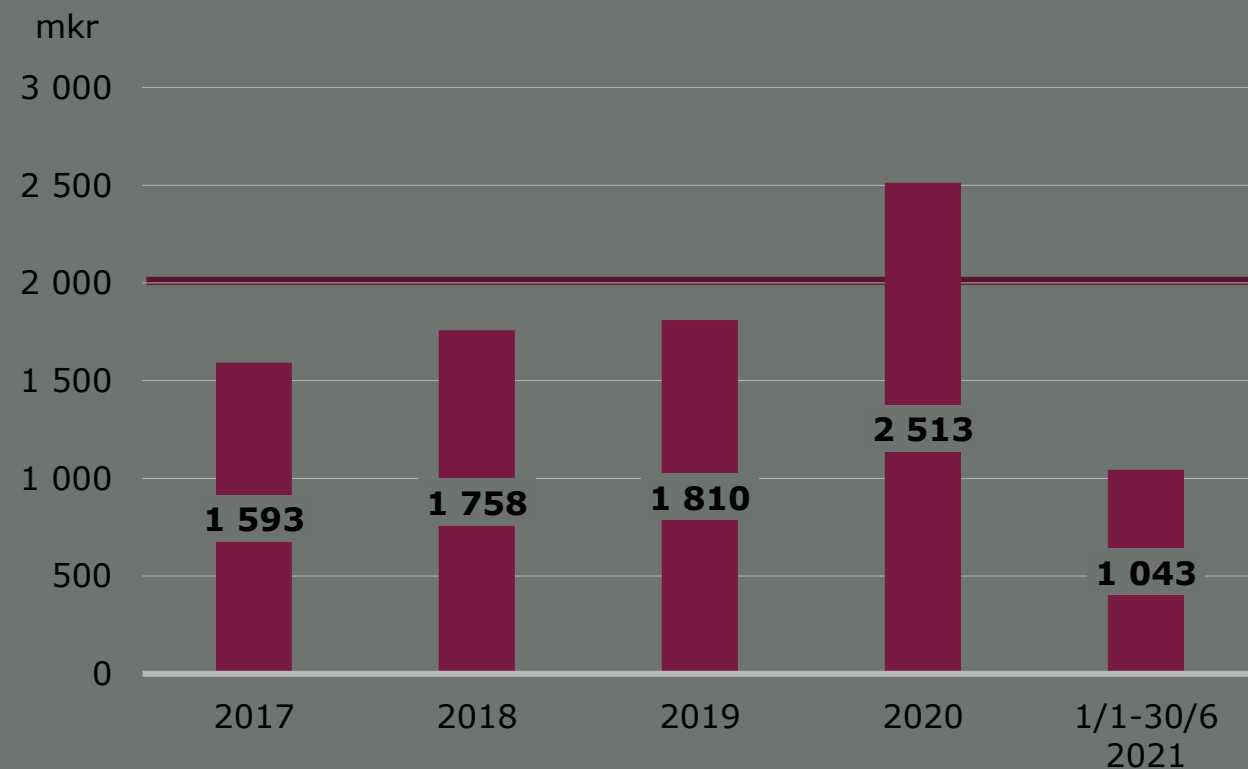


Driftöverskott och överskottsgrad





INVESTERINGAR OM 1 043 MKR I EGNA FASTIGHETER





VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr

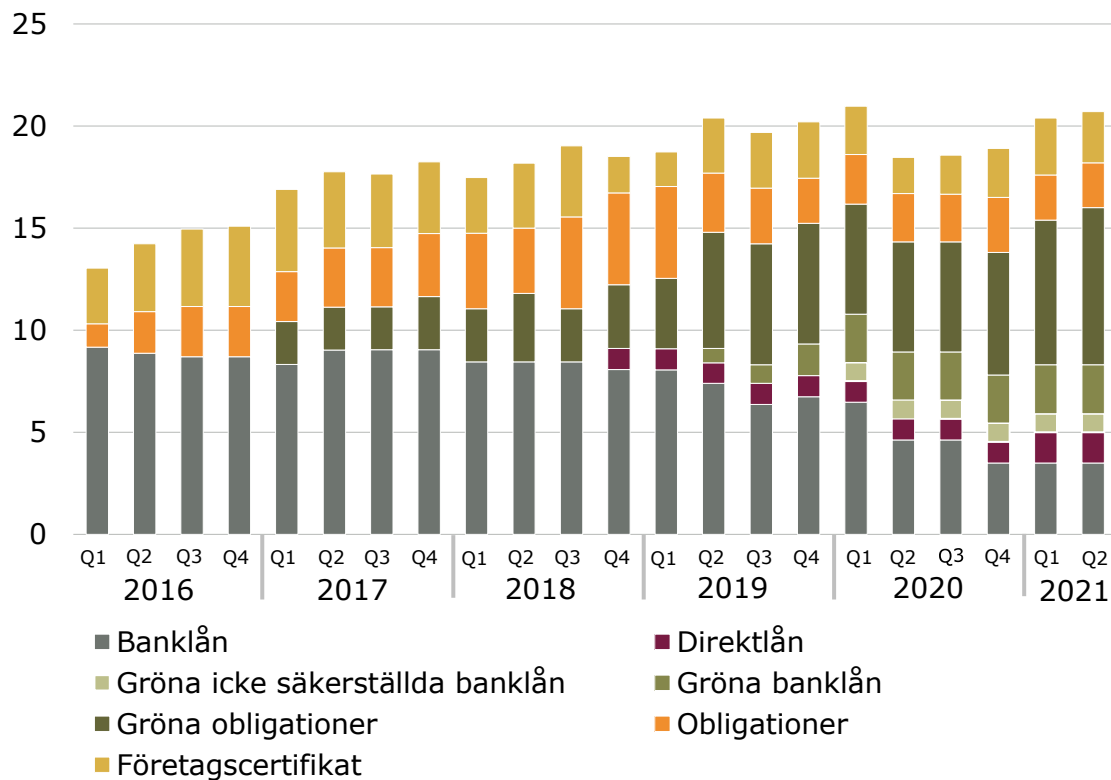
	2021 Jan-Jun	2020 Jan-Jun
Förändrade avkastningskrav	535	-537
Förändrade driftnetton m.m.	597	-670
Summa	1 131	-1 207

TILLGÅNGAR I SAMMANDRAG

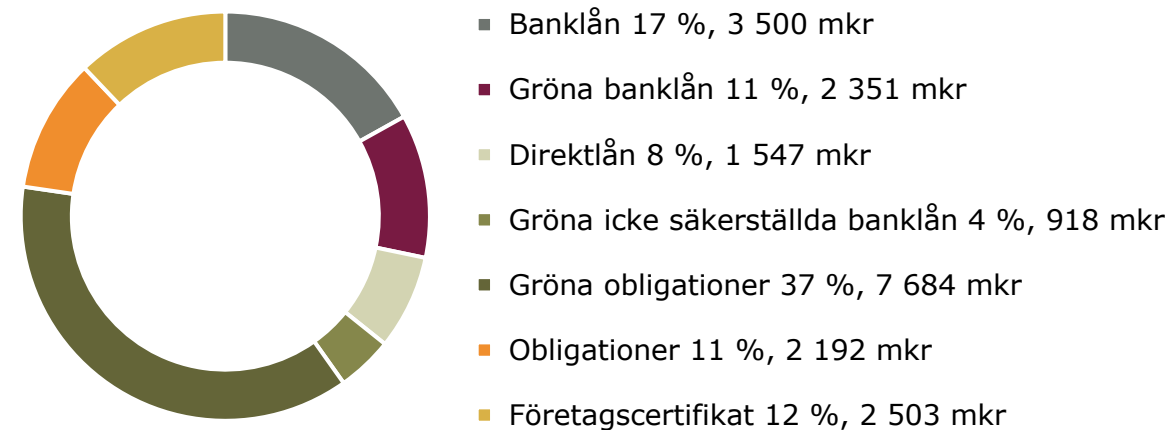
(mkr)	2021 30/6	2020 30/6
Förvaltningsfastigheter	47 338	43 616
Tomträtt	1 044	981
Goodwill	165	165
Övriga anläggningstillgångar	149	122
Derivat	82	9
Summa anläggningstillgångar	48 777	44 893
Exploateringsfastigheter	1 106	1 152
Omsättningstillgångar	1 205	606
Likvida medel	689	764
Tillgångar som innehas till försäljning	-	-
Summa omsättningstillgångar	3 000	2 522
Summa tillgångar	51 777	47 415

DIVERSIFIERING AV FINANSIERINGSKÄLLOR

Utveckling finansieringskällor 2016-2021, mdkr



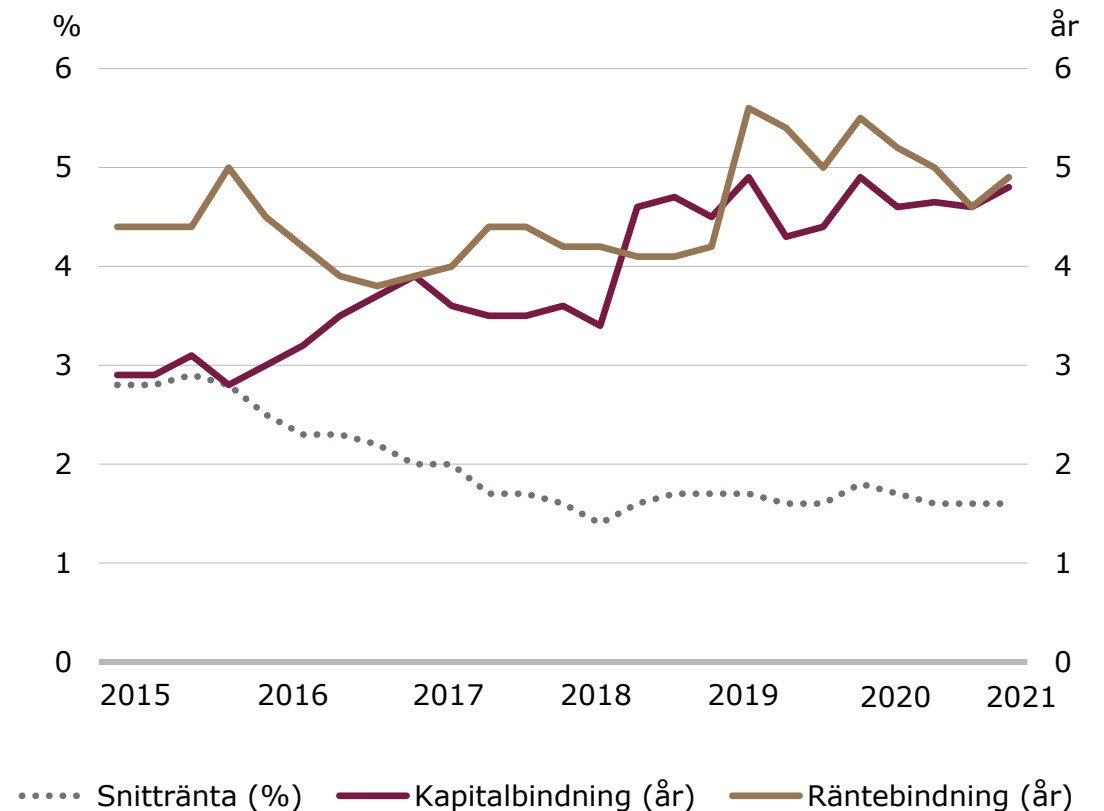
Räntebärande skulder



Säkerställda lån motsvarar 14 % av totala tillgångarna
 Grön finansiering motsvarar 53 % av skulderna

LÅG FINANSIELL RISK OCH STARKA NYCKELTAL

- Räntebärande skulder om 20,7 mdkr
- Belåningsgrad om 42,7 %
- Justerad belåningsgrad 42,0 %
- Genomsnittlig ränta 1,6 %
- Genomsnittlig räntebindningstid 4,9 år
- Genomsnittlig kapitalbindningstid 4,8 år
- Låneavtal hos fem nordiska banker, kapitalmarknaden, Nordiska investeringsbanken, Europeiska Investeringsbanken och genom direktfinansiering
- Emitterade certifikat täcks av lånelöften
- Kreditrating Baa2 av Moody's



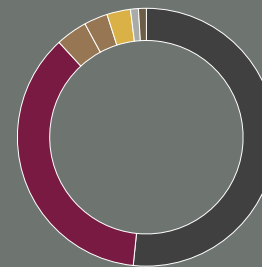


STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Återstående investeringar, mkr

Beslutade projekt	2 060
Möjliga projekt (ca)	36 000
Totalt (ca)	38 000

Möjlig projektarea per verksamhetstyp



- Kontor 52 %
- Bostäder 37 %
- 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 uthyrt



SICKLA GALLERIA

BESLUTADE
PROJEKT

Area 11 300 kvm
Investering 150 mkr
Färdigställs Q3 2021
Parkering, service och handel

BRF KONSTHARTS NOBELBERGET KVARTER 2

BESLUTADE
PROJEKT

56 bostadsrätter
Investering 280 mkr
Färdigställs Q3 2022
98% sålda lägenheter med
bindande avtal

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 tredje kvartalet 2023

LIFE CITY

BESLUTADE
PROJEKT

Area 27 500 kvm
Total investering 1 680 mkr
Färdigställs andra kvartalet 2022
Tecknade avtal med Academic Work och 10X
Genomics

BAS BARKARBY

BESLUTADE
PROJEKT

Area 24 200 kvm
Investering 870 mkr
Färdigställs andra kvartalet 2022
För lärande, kultur, idrott och näringsliv

KATARINAHUSET

BESLUTADE
PROJEKT

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

SLAKTHUSHALLARNA, FAS 1

Area 2 200 kvm
Investering 160 mkr
Färdigställs andra kvartalet 2022
Mat, kultur och upplevelser

SLAKTHUSOMRÅDET



Q & A