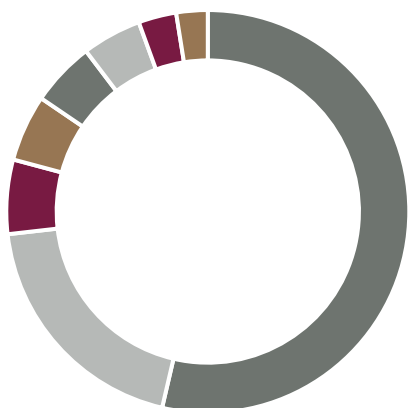




# ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

Fastighetsvärde	47 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,3 mdkr
Uthyrbar yta	1 087 000 kvm
Uthyrningsgrad	91 %
Belåningsgrad	39,9 %

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



- Kontor 54 %, 1 215 mkr
- Sällanköp 20 %, 443 mkr
- Kultur/utbildning 6 %, 135 mkr
- Dagligvaror 5 %, 121 mkr
- Restaurang 5 %, 117 mkr
- Hälsa/vård 5 %, 108 mkr
- Övrigt 3 %, 69 mkr
- Bostad 3 %, 57 mkr

GÖTEBORG

7%

MALMÖ

10%

15%

UPPSALA

68%

STOCKHOLM



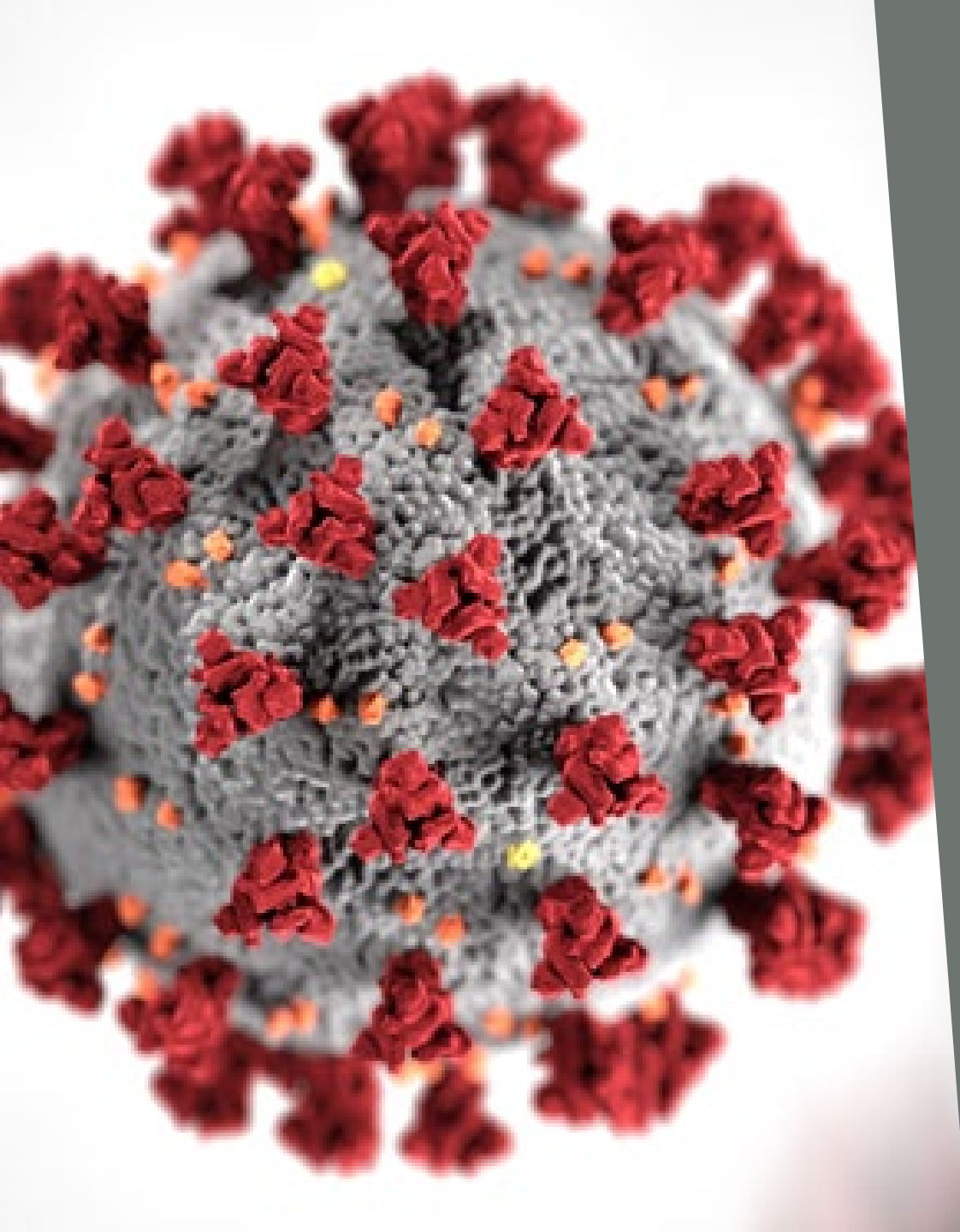
# HÄNDELSE UNDER FJÄRDE KVARTALET 2020

- Två fastighetsförvärv i centrala Uppsala
- Byggstart av bostadsrätter, kvarter 2 på Nobelberget
- Invigning av Curanten
- Byggstart för bostadsrätter i Gränbystaden
- Kontrakt tecknades med XXL om 3 100 kvm i Sickla



## MARKNADSLÄGET

- **Kontor:** Hyresnivåer stabila. Direktavkastningskraven bedöms ha minskat något under kvartalet.
- **Handel:** Tydlig skillnad mellan branscher. Skor och beklädning har haft en minskad efterfrågan medan dagligvaror, hemmfix och elektronik går starkt. Direktavkastningskraven bedöms ha varit stabila.
- **BRF:** Prisökningar på bostadsmarknaden i samtliga storstadsområden. Alla bostadsrätterna i kv 1 är sålda och bokningsavtal är tecknade för 80 % av bostadsrätterna i kv 2.
- **Finansiering:** Fortsatt återhämtning under fjärde kvartalet på kapitalmarknaden med stark efterfrågan och prissättning på nivåer liknande innan pandemin.



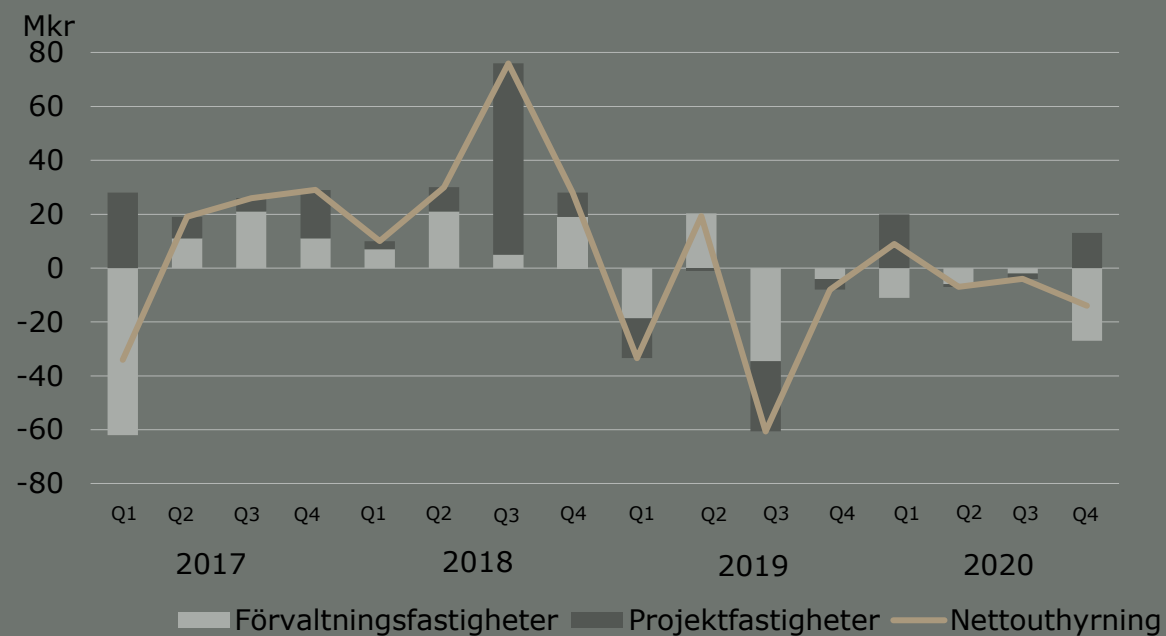
## COVID-19

- Människor jobbar hemifrån i högre grad, men mycket talar för att kontor kommer att ha en central roll även i framtiden.
- Den totala försäljningen för våra större handelsplatser hade under året minskat med 2,6 % i jämförbart bestånd. Totalt minskade omsättningen med 4,9 %.
- Under Q4 har rabatter hänförliga till covid-19-pandemin lämnats om 4 mkr. Dessa rabatter förväntas inte ersättas av staten.
- 25 mkr av totalt 33 mkr som bokfördes som fordran på staten har hittills beviljats av Boverket. Ärenden uppgående till 5 mkr har fått avslag relaterade till större kedjor som nått sitt takbelopp vilka har vidarefakturerats till hyresgästen.
- Regeringen planerar för hyresstöd för Q1 2021
- Våra projekt går 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 vaccinet.



# NETTOUTHYRNING

- Nettouthyrningen uppgick under perioden till -16 mkr (-82) varav 27 mkr (-46) avsåg projektfastigheter.



# RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2020 Jan-Dec	2019 Jan-Dec	Δ
Hysesintäkter	2 344	2 577	- 9,0 %
Kostnader fastighetsförvaltning	-779	-810	- 3,8 %
<b>Driftnetto</b>	<b>1 565</b>	<b>1 767</b>	<b>- 11,4 %</b>
Central administration (fastighetsförvaltning)	-75	-80	
Projekt- och entreprenadverksamhet	-29	-58	
Finansnetto	-337	-395	
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>1 124</b>	<b>1 234</b>	<b>- 8,9 %</b>
Värdeförändringar i fastigheter, orealiserade	-119	2 283	
Värdeförändringar i fastigheter, realiserade	-81	73	
Värdeförändringar i derivat	-252	-140	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>672</b>	<b>3 450</b>	
Skatt	195	-643	
<b>Periodens resultat</b>	<b>867</b>	<b>2 807</b>	

# HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

- Jämförbart bestånd
  - Hyresintäkter minskade med 0,2 %
  - Fastighetskostnader minskade med 1,7 %
- EPRA vakansgrad 9 %
- Mild vinter och färre besökare i våra fastigheter minskade fastighetskostnader
- Ökning av befarade och konstaterade kundförluster under perioden

## Utveckling hyresintäkter (mkr)

	2020 1/1-31/12	2019 1/1-31/12	Δ
Jämförbart bestånd exkl. Coronarabatter	2 017	2 022	-0,2 %
Engångsersättningar inkl. Coronarabatter	-37	3	
Projektfastigheter	230	221	
Förvärvade fastigheter	9	0	
Sålda fastigheter	125	332	
<b>Hyresintäkter</b>	<b>2 344</b>	<b>2 577</b>	<b>-9,0 %</b>

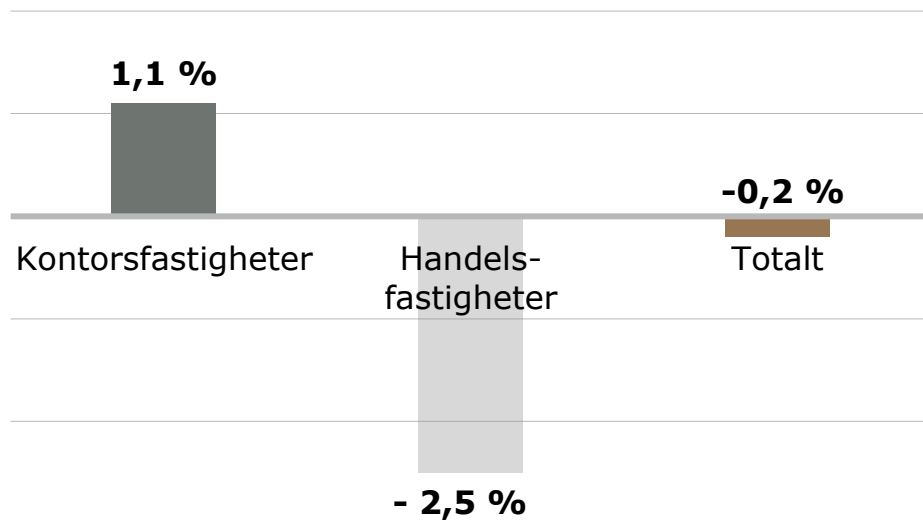
## Utveckling fastighetskostnader (mkr)

	2020 1/1-31/12	2019 1/1-31/12	Δ
Jämförbart bestånd	-621	-632	-1,7 %
Projektfastigheter	-102	-68	
Förvärvade fastigheter	-3	0	
Sålda fastigheter	-54	-110	
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-779</b>	<b>-810</b>	<b>-3,8 %</b>

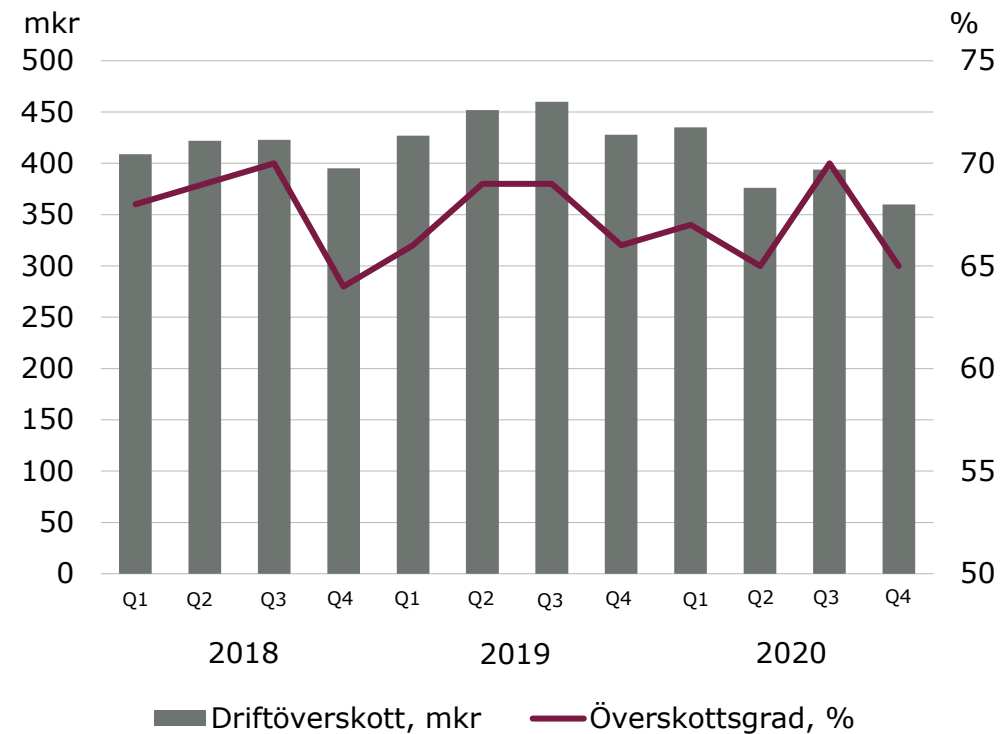


# HYRESTILLVÄXT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

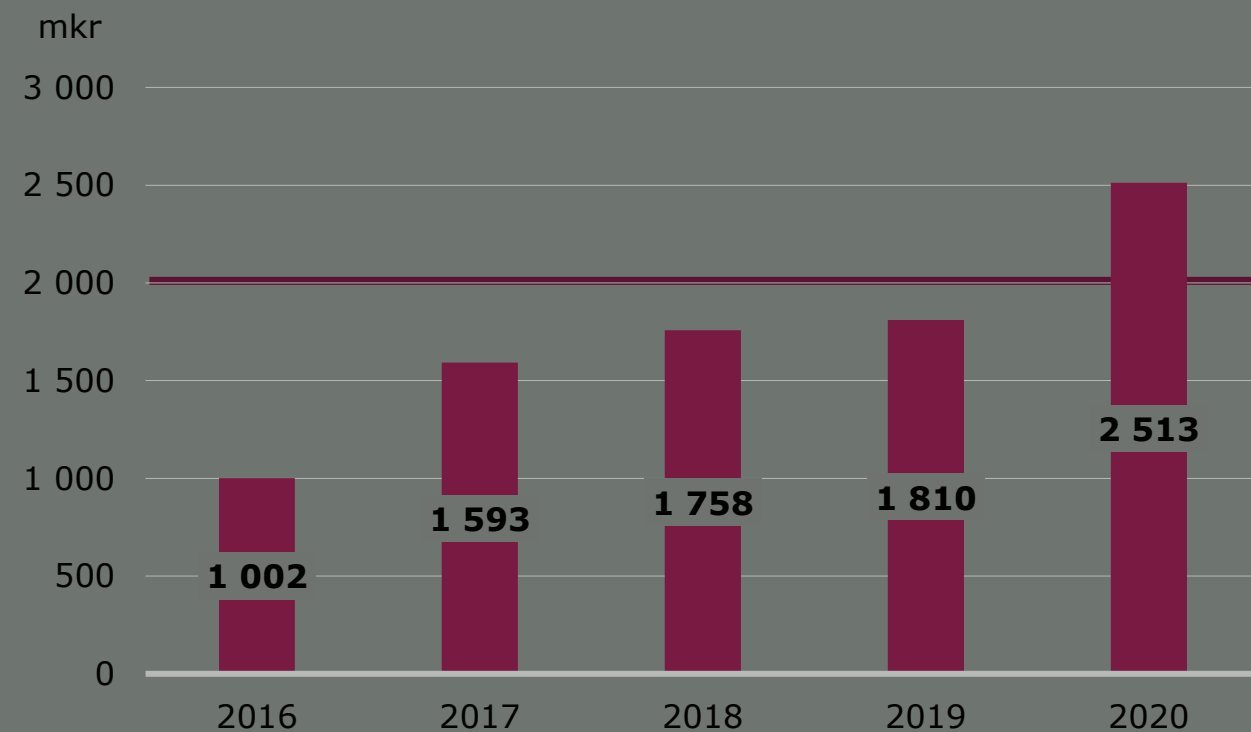


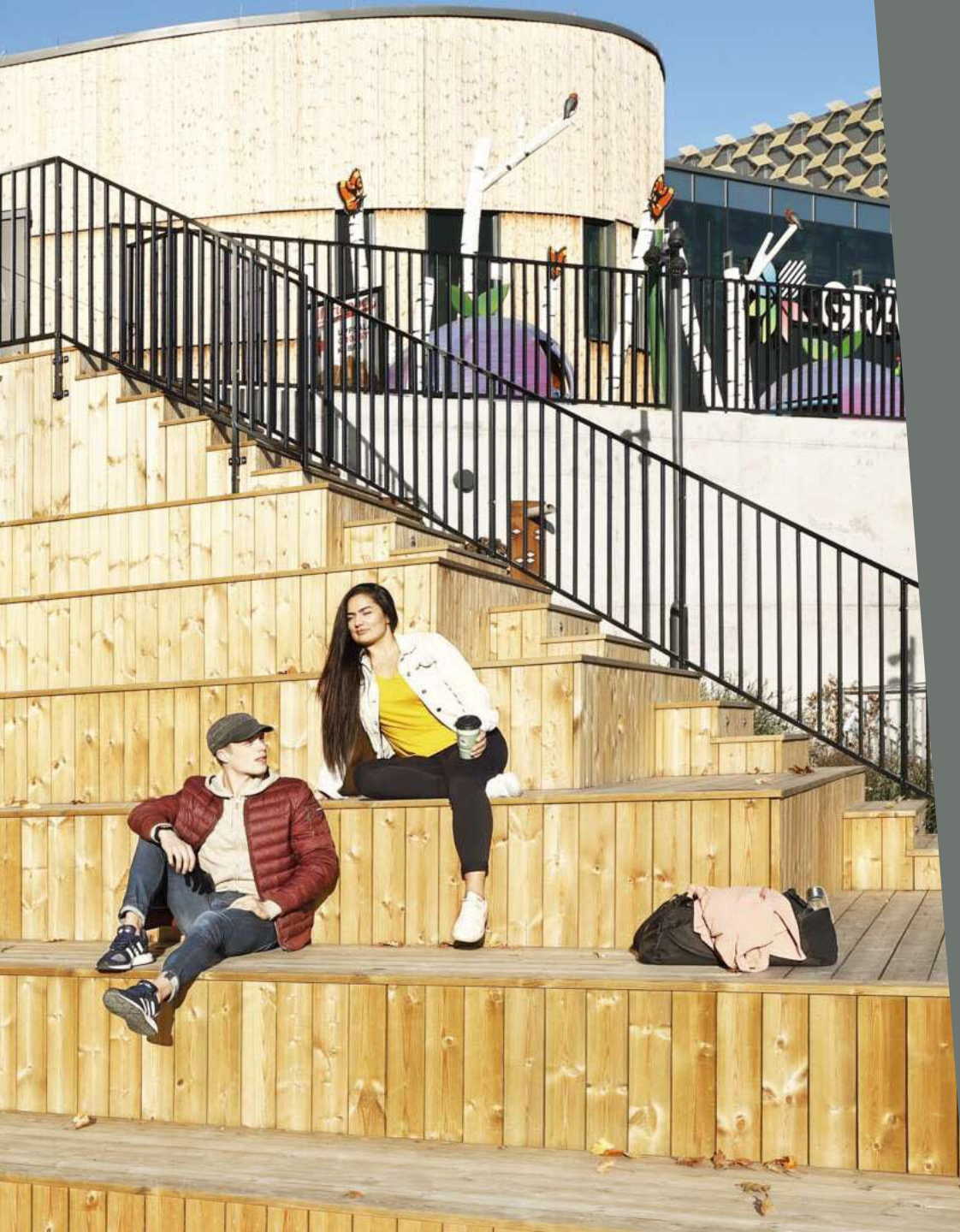
Driftöverskott och överskottsgrad





## INVESTERINGAR OM 2 513 MKR I EGNA FASTIGHETER





# VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr

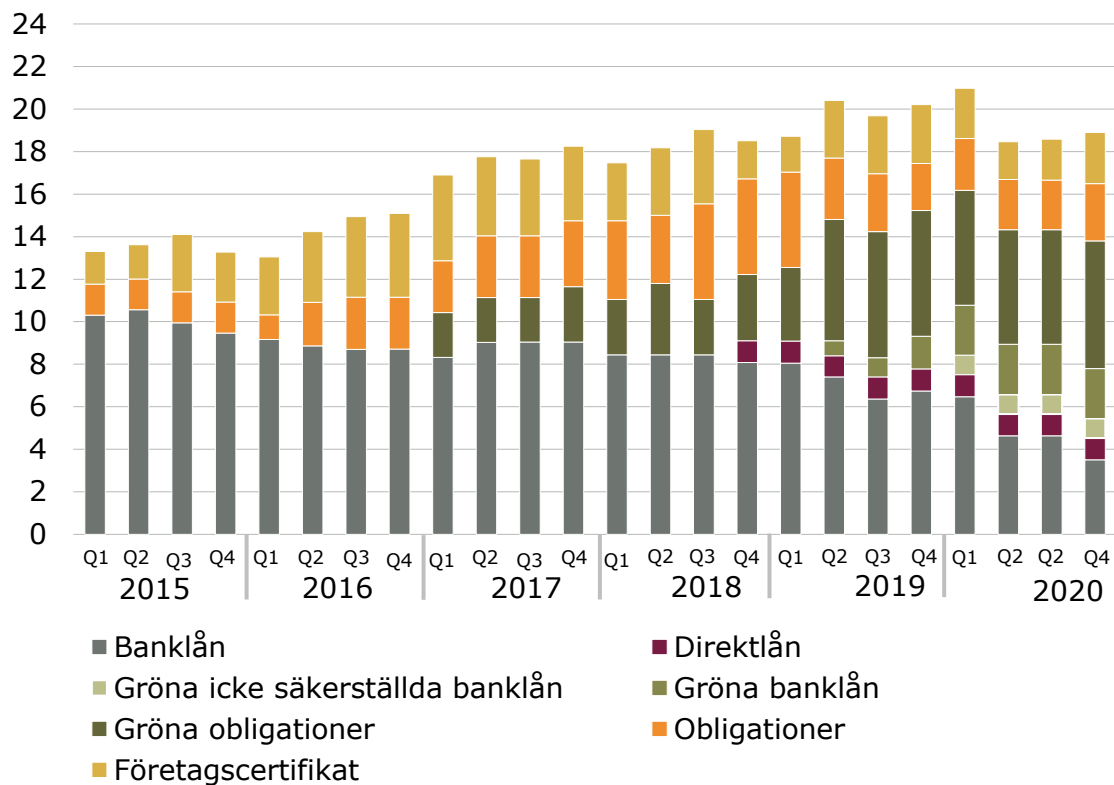
	<b>2020 Okt-Dec</b>	2019 Okt-Dec	<b>2020 Jan-Dec</b>	2019 Jan-Dec
Förändrade avkastningskrav	702	549	451	1 271
Förändrade drifnetton m.m.	-79	137	-570	1 012
<b>Summa</b>	<b>623</b>	<b>686</b>	<b>-119</b>	<b>2 283</b>

# TILLGÅNGAR I SAMMANDRAG

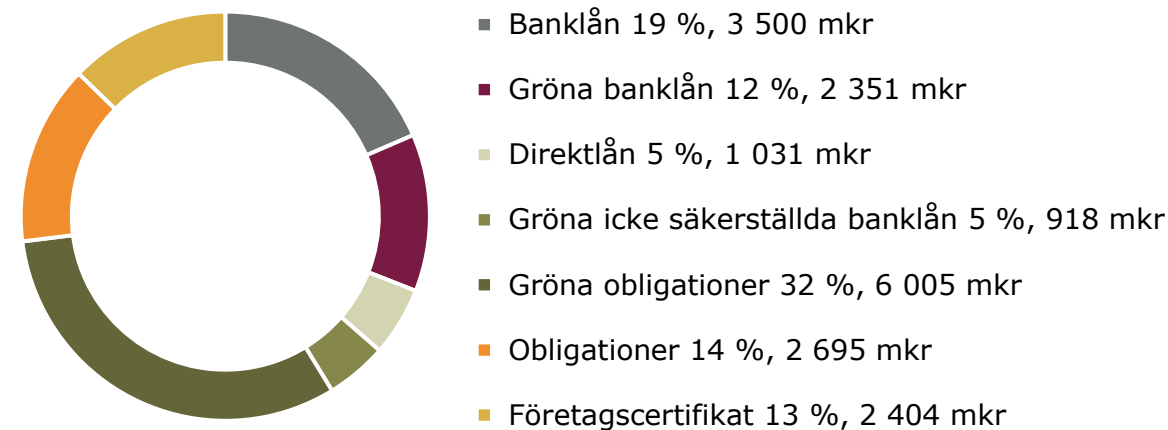
(mkr)	<b>2020</b> 31/12	2019 21/12
Förvaltningsfastigheter	46 026	47 513
Tomträtt	1 179	1 305
Goodwill	165	225
Övriga anläggningstillgångar	224	155
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>47 594</b>	<b>49 198</b>
Exploateringsfastigheter	1 308	997
Omsättningstillgångar	434	411
Likvida medel	279	457
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 021</b>	<b>1 865</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>49 615</b>	<b>51 026</b>

# DIVERSIFIERING AV FINANSIERINGSKÄLLOR

Utveckling finansieringskällor 2015-2020, mdkr



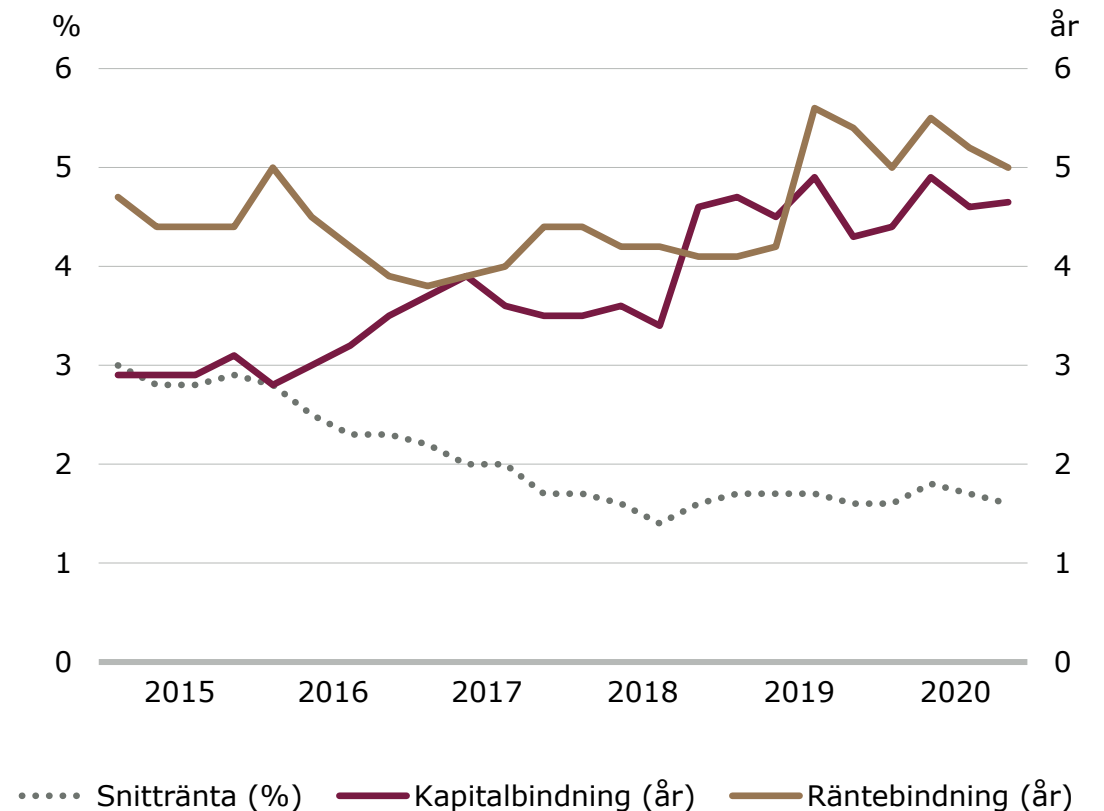
Räntebärande skulder



Säkerställda lån motsvarar 14 % av totala tillgångarna  
 Grön finansiering motsvarar 49 % av skulderna

# LÅG FINANSIELL RISK OCH STARKA NYCKELTAL

- Räntebärande skulder om 18,9 mdkr
- Belåningsgrad om 39,9 %
- Genomsnittlig ränta 1,6 %
- Genomsnittlig räntebindningstid 5,0 år
- Genomsnittlig kapitalbindningstid 4,7 år
- Låneavtal hos fem nordiska banker, kapitalmarknaden, Nordiska investeringsbanken, Europeiska Investeringsbanken och genom direktfinansiering
- Emitterade certifikat täcks av lånelöften
- Kreditrating Baa2 av Moody's



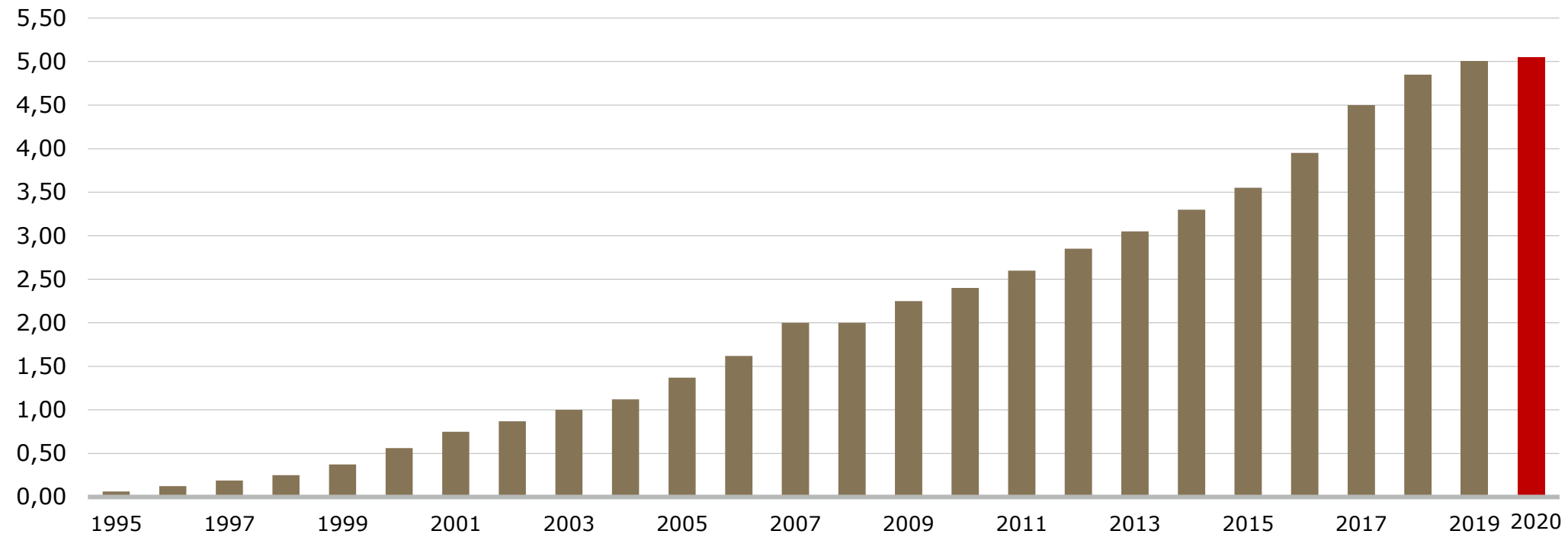


# FÖRESLAGEN UTDELNING

5,05 kr per aktie

# ALDRIG SÄNKT UTDELNING SEDAN BÖRSINTRODUKTION

SEK per share







## FÄRDIGSTÄLLA PROJEKT UNDER ÅRET

- Torghuset på Mobilia i Malmö om 12 000 kvm för bio, kultur, bostäder, handel och service.
- Panncentralen i Sickla, Nacka om 1 000 kvm för en förskola.
- Curanten i Sickla om 11 500 kvm för vård och hälsa med restauranger och butiker bottenvåningen invigdes under hösten 2020.



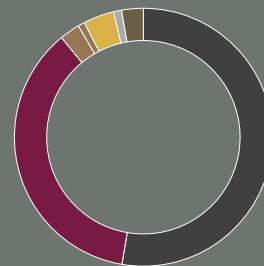
Visionsbild från nya torget i Slakthusområdet

# STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Återstående investeringar, mkr

Beslutade projekt	2 630
Möjliga projekt (ca)	36 000
Totalt (ca)	38 000

Möjlig projektarea per verksamhetstyp



- Kontor 53 %
- Bostäder 36 %
- Handel 3 %
- Kultur/restaurang 1 %
- Utbildning 4 %
- Hotell 1 %
- Other 3 %

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



# CENTRALA SICKLA

STÖRRE  
UTVECKLINGSOMRÅDE

Area 150 000 kvm  
7 000 kontorsarbetsplatser  
500 nya bostäder  
Investering 5 miljarder kronor

# TAPETFABRIKEN

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 10 500 kvm  
Investering 440 mkr  
Färdigställs Q2 2021  
Nordic Choice Hotels som hyresgäst,  
fullt uthyrt

CLARION COLLECTION HOTEL TAPETFABRIKEN

# SICKLA GALLERIA

BESLUTADE  
PROJEKT

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

# BRF SICKLASTRÅKET NOBELBERGET KVARTER 1

BESLUTADE  
PROJEKT

68 bostadsrätter + garage  
Investering 370 mkr  
Färdigställs i början 2021  
Merparten av lägenheterna är inflyttade

# BRF KONSTHARTS NOBELBERGET KVARTER 2

BESLUTADE  
PROJEKT

56 bostadsrätter  
Investering 280 mkr  
Färdigställs Q2 2022  
63% 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 850 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