



ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

Fastighetsvärde	49 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,3 mdkr
Uthyrbar yta	1 052 000 kvm
Uthyrningsgrad	91 %
Belåningsgrad	41 %

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



- Kontor 51 %, 1 153 mkr
- Sällanköp 19 %, 426 mkr
- Kultur/Utbildning 7 %, 169 mkr
- Hälsa/vård 6 %, 130 mkr
- Dagligvaror 5 %, 123 mkr
- Restaurang 5 %, 112 mkr
- Övrigt 4 %, 82 mkr
- Bostad 3 %, 60 mkr

GÖTEBORG

7%

MALMÖ

10%

15%

UPPSALA

68%

STOCKHOLM



HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET 2021

- Samtliga lägenheter i Nobelbergets andra kvarter sålda. Klara för inflytt Q3 2023.
- Flera strategiska uthyrningar i Sickla, bland annat till IKEA Sverige, Liquid Swords och Alba Golf
- Ulrika Danielsson rekryterades som ny cfo. Hon tillträder sin tjänst den 15 november.



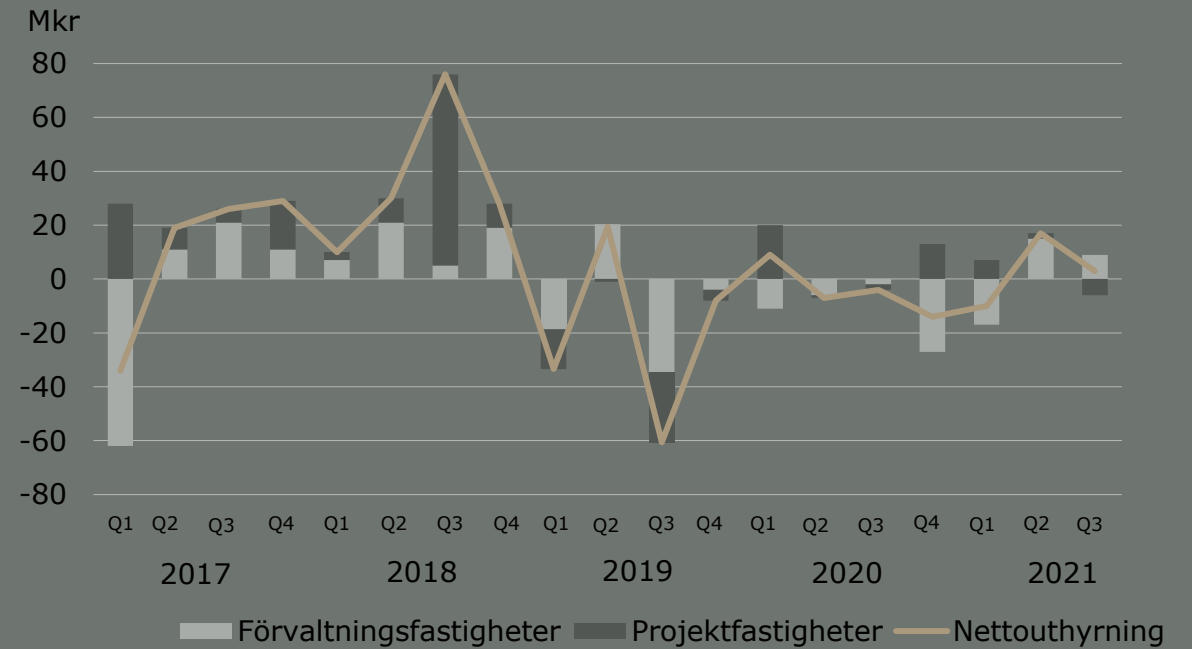
MARKNADSLÄGET

- **Kontor:** Direktavkastningskraven bedöms ha varit stabila under kvartalet. Uthyrningsprocesser tar fortsatt längre tid än innan pandemin men avtal tecknas fortsatt på attraktiva nivåer.
- **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:** Stabila priser på bostadsmarknaden i Stockholm, stigande priser i Uppsala. I Sickla är samtliga bostadsrätter sålda i Brf Konstharts, och i Parkhusen kv 2 i Gränby har 34 % av lägenheterna i den första etappen bokats genom bokningsavtal.
- **Finansiering:** Fortsatt gynnsamma förhållanden på kapitalmarknaden under kvartalet.



NETTOUTHYRNING

- Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 5 mkr (-4) varav -6 mkr (-2) avsåg projektfastigheter. För perioden uppgick nettouthyrningen till 12 mkr (-2) varav projektfastigheter 1 mkr (17).



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

(mkr)	2021 Jan-Sep	2020 Jan-Sep	Δ
Hysesintäkter	1 692	1 789	- 5,4 %
Kostnader fastighetsförvaltning	-540	-585	- 7,7 %
Driftnetto	1 153	1 205	- 4,3 %
Central administration (fastighetsförvaltning)	-57	-53	
Projekt- och entreprenadverksamhet	101	-24	
Finansnetto	-252	-285	
Resultat före värdeförändringar	945	843	
Värdeförändringar i fastigheter, orealiserade	1 592	-742	
Värdeförändringar i fastigheter, realiserade	-16	-84	
Värdeförändringar i derivat	325	-285	
Resultat före skatt	2 846	-268	
Skatt	-529	445	
Periodens resultat	2 318	177	

HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

- Jämförbart bestånd 2,1%
- Jämförbart bestånd exkl coronarabatter
 - Hyresintäkter ökade med 0,5 % jan-sep
 - Fastighetskostnader minskade med 1,1 % jan-sep
- Vakansgrad 9 %
- Minskning av befarade kundförluster jämfört med föregående år, vägs upp av
- Ökade fastighetskostnader på grund av en kallare vinter samt ökade kostnader för bevakning och städning med anledningen av covid-19-pandemin

Utveckling hyresintäkter, (mkr)

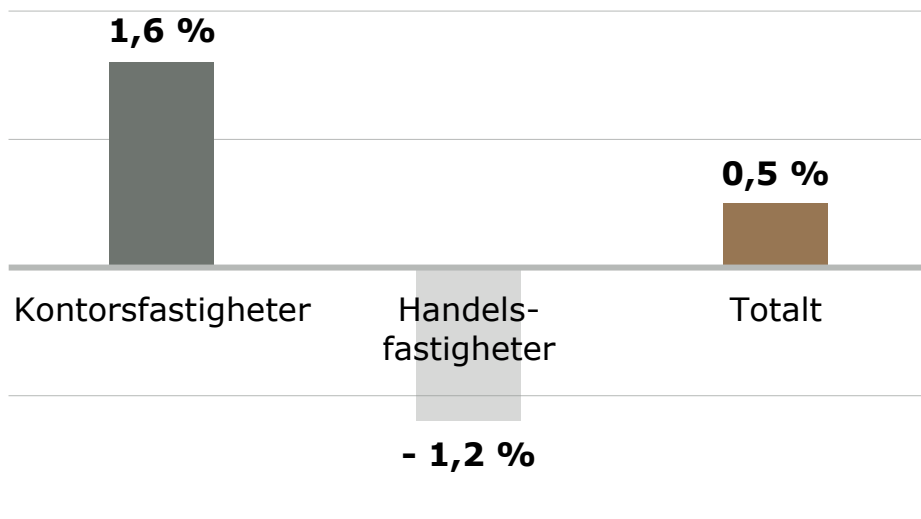
	2021 1/1-30/9	2020 1/1-30/9	Δ
Jämförbart bestånd exkl. Coronarabatter	1 527	1 520	0,5 %
Engångsersättningar inkl. Coronarabatter	-6	-36	
Projektfastigheter	116	101	
Förvärvade fastigheter	17	4	
Sålda fastigheter	37	201	
Hyresintäkter	1 692	1 789	-5,4 %

Utveckling fastighetskostnader (mkr)

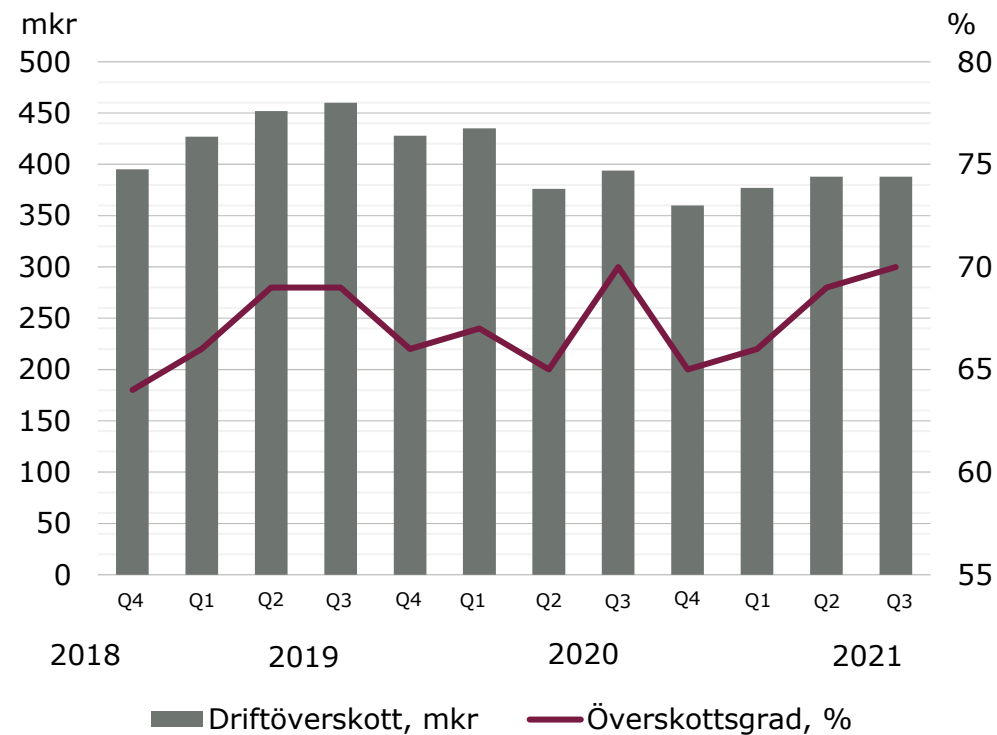
	2021 1/1-30/9	2020 1/1-30/9	Δ
Jämförbart bestånd	-457	-462	-1,1 %
Projektfastigheter	-62	-49	
Förvärvade fastigheter	-7	-1	
Sålda fastigheter	-14	-72	
Fastighetskostnader	-540	-585	-7,7 %

HYRESTILLVÄXT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd
exkl coronarabatter

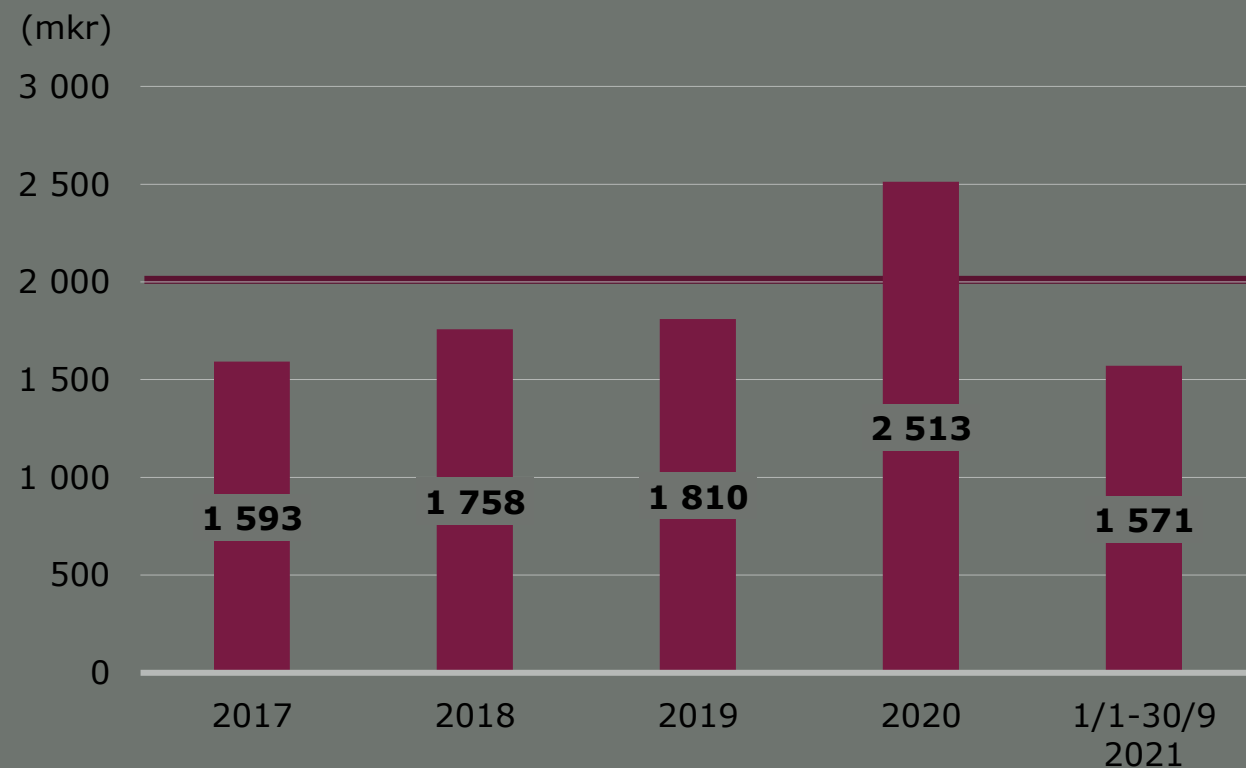


Driftöverskott och överskottsgrad





INVESTERINGAR OM 1 571 MKR I EGNA FASTIGHETER





VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, (mkr)

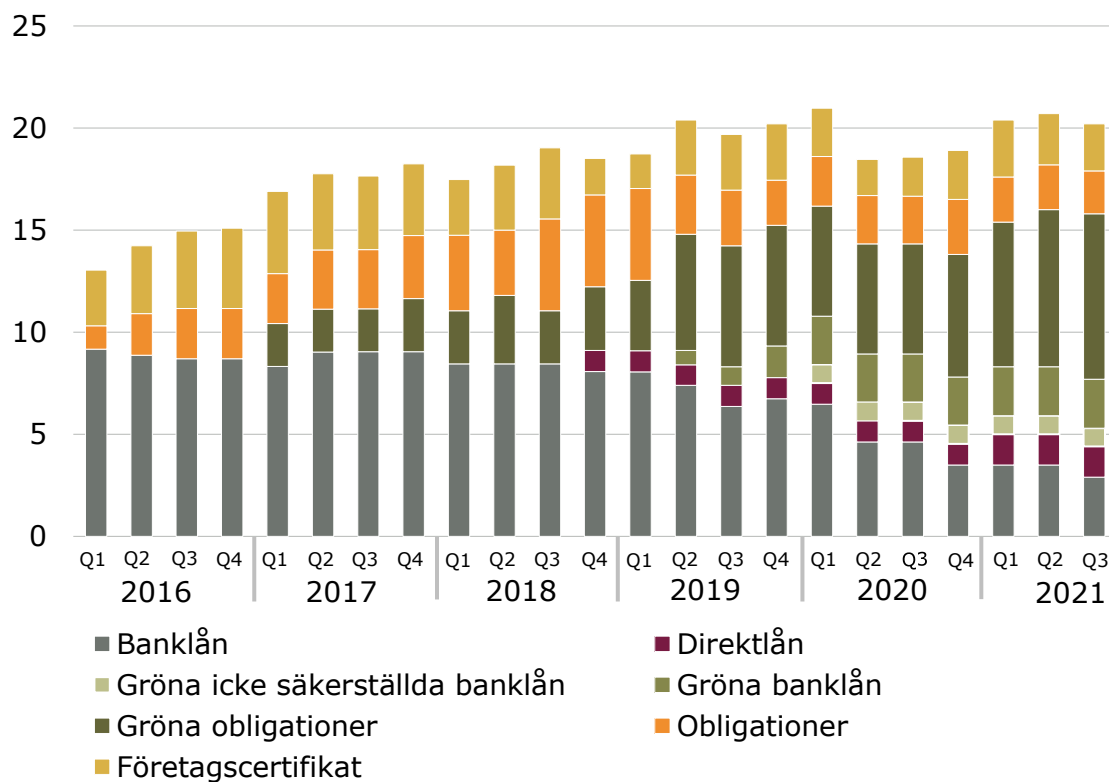
	2021 Jan-Sep	2020 Jan-Sep
Förändrade avkastningskrav	842	-251
Förändrade driftnetton m.m.	750	-489
Summa	1 592	-740

TILLGÅNGAR I SAMMANDRAG

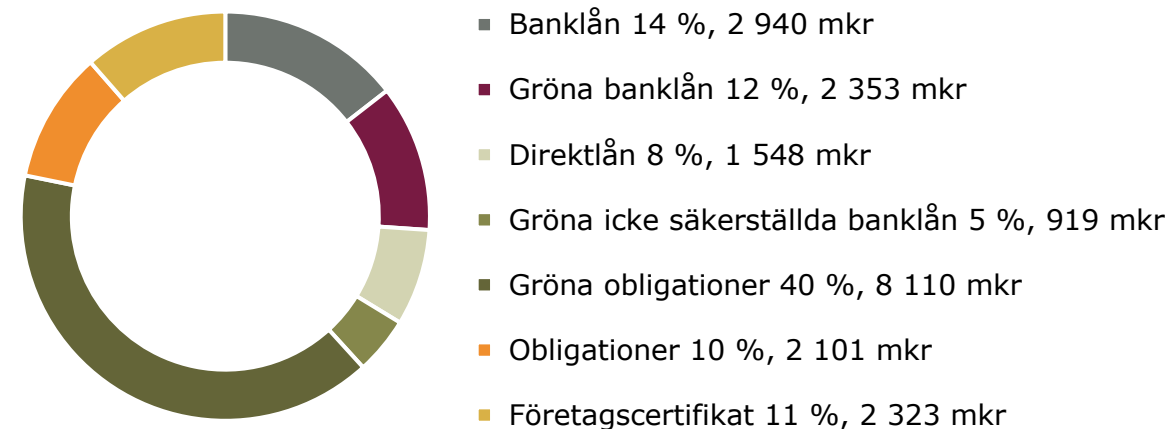
(mkr)	2021 30/9	2020 30/9
Förvaltningsfastigheter	48 258	44 668
Tomträtt	1 025	981
Goodwill	165	165
Övriga anläggningstillgångar	121	118
Derivat	105	1
Summa anläggningstillgångar	49 673	45 933
Exploateringsfastigheter	1 176	1 196
Omsättningstillgångar	532	629
Likvida medel	801	651
Tillgångar som innehas till försäljning	-	-
Summa omsättningstillgångar	2 510	2 475
Summa tillgångar	52 183	48 408

DIVERSIFIERING AV FINANSIERINGSKÄLLOR

Utveckling finansieringskällor 2016-2021, (mdkr)



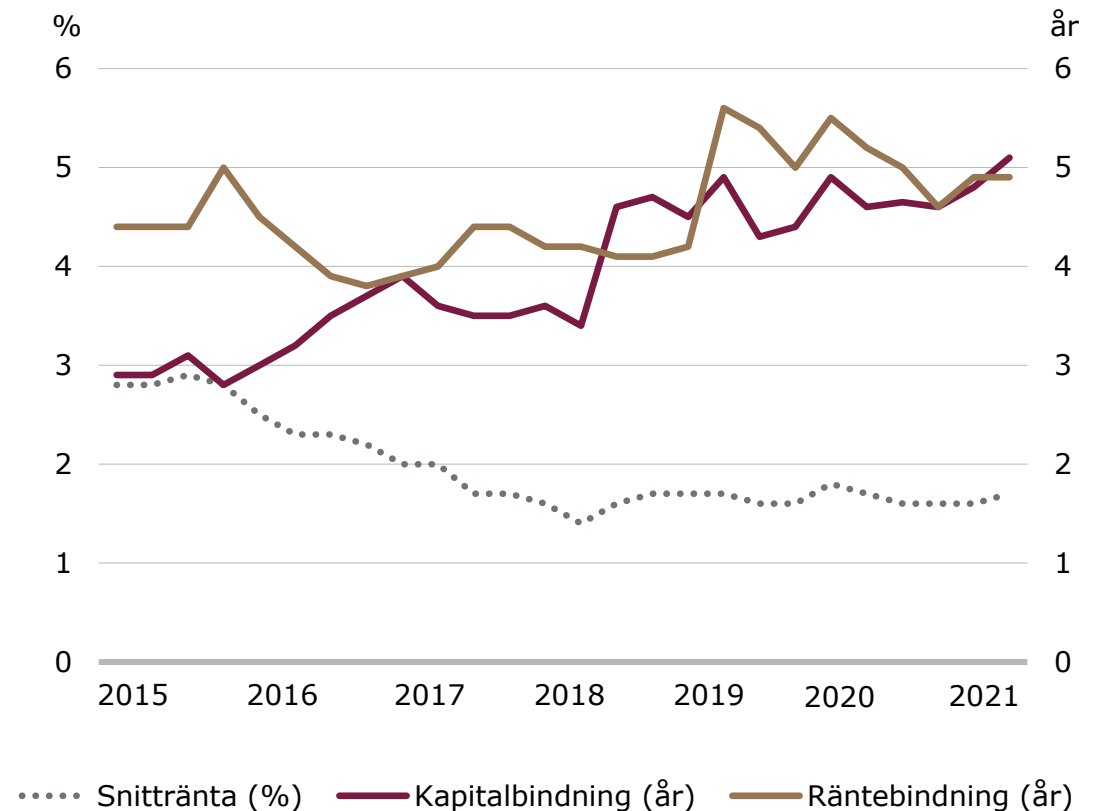
Räntebärande skulder



Säkerställda lån motsvarar 13 % av totala tillgångarna
Grön finansiering motsvarar 56 % av skulderna

LÅG FINANSIELL RISK OCH STARKA NYCKELTAL

- Räntebärande skulder om 20,3 mdkr
- Belåningsgrad om 41,1 %
- Genomsnittlig ränta 1,7 %
- Genomsnittlig räntebindningstid 4,9 år
- Genomsnittlig kapitalbindningstid 5,1 år
- Låneavtal hos fem nordiska banker, kapitalmarknaden, Nordiska investeringsbanken, Europeiska Investeringsbanken och genom direktfinansiering
- Emitterade certifikat täcks av lånelöften
- Kreditrating Baa2 av Moody's



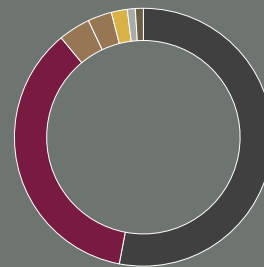


STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Återstående investeringar, (mkr)

Beslutade projekt	1 790
Möjliga projekt (ca)	37 000
Totalt (ca)	39 000

Möjlig projektarea per verksamhetstyp



- Kontor 53 %
- Bostäder 36 %
- Utbildning 4 %
- Handel 3 %
- Övrigt 2 %
- Kultur/restaurang 1 %
- Hotell 1 %

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



TAPETFABRIKEN

FÄRDIGSTÄLLT
PROJEKT

Area 10 500 kvm
Investering 430 mkr
Öppning i juni 2021
Nordic Choice Hotels som hyresgäst,
fullt uthyrt



GRÄNBYSTADEN PARKHUSEN, KVARTER 1

FÄRDIGSTÄLLT
PROJEKT

Area 2 800 kvm, 44 hyreslägenheter
Investering 120 mkr
Färdigställs Q2 2021

SICKLA GALLERIA

BESLUTAT
PROJEKT

Area 11 300 kvm
Investering 150 mkr
Färdigställs Q4 2021
Parkering, service och handel

BRF KONSTHARTS NOBELBERGET KVARTER 2

BESLUTAT
PROJEKT

56 bostadsrätter
Investering 280 mkr
Färdigställs Q3 2022
100 % sålda lägenheter med
bindande avtal

GRÄNBYSTADEN PARKHUSEN, KVARTER 2

BESLUTAT
PROJEKT

Area 7 000 kvm, 98 bostadsrättslägenheter
Investering 270 mkr
Färdigställs Q3 2023

LIFE CITY

**BESLUTAT
PROJEKT**

Area 27 500 kvm
Total investering 1 680 mkr
Färdigställs Q2 2022
Tecknade avtal med Academic Work och 10X
Genomics

BAS BARKARBY

BESLUTAT
PROJEKT

Area 24 200 kvm
Investering 870 mkr
Färdigställs Q2 2022
För lärande, kultur, idrott och näringsliv

KATARINAHUSET

BESLUTAT
PROJEKT

Area 25 000 kvm
Investering 980 mkr
Färdigställs Q2 2023
Kontor och restauranger med unik utsikt

SLAKTHUSHALLARNA, FAS 1

BESLUTAT
PROJEKT

Area 2 300 kvm
Investering 160 mkr
Färdigställs Q2 2022
Mat, kultur och upplevelser

SLAKTHUSOMRÅDET



Q & A