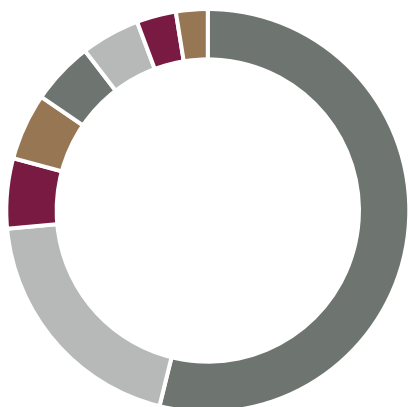




ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

Fastighetsvärde	46 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,2 mdkr
Uthyrbar yta	1 078 000 kvm
Uthyrningsgrad	92 %
Belåningsgrad	40,5 %

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



- Kontor 54 %, 1 208 mkr
- Sällanköp 20 %, 442 mkr
- Kultur/utbildning 6 %, 126 mkr
- Dagligvaror 5 %, 120 mkr
- Restaurang 5 %, 113 mkr
- Hälsa/vård 5 %, 106 mkr
- Övrigt 3 %, 71 mkr
- Bostad 3 %, 57 mkr

GÖTEBORG

7%

MALMÖ

10%

15%

UPPSALA

68%

STOCKHOLM



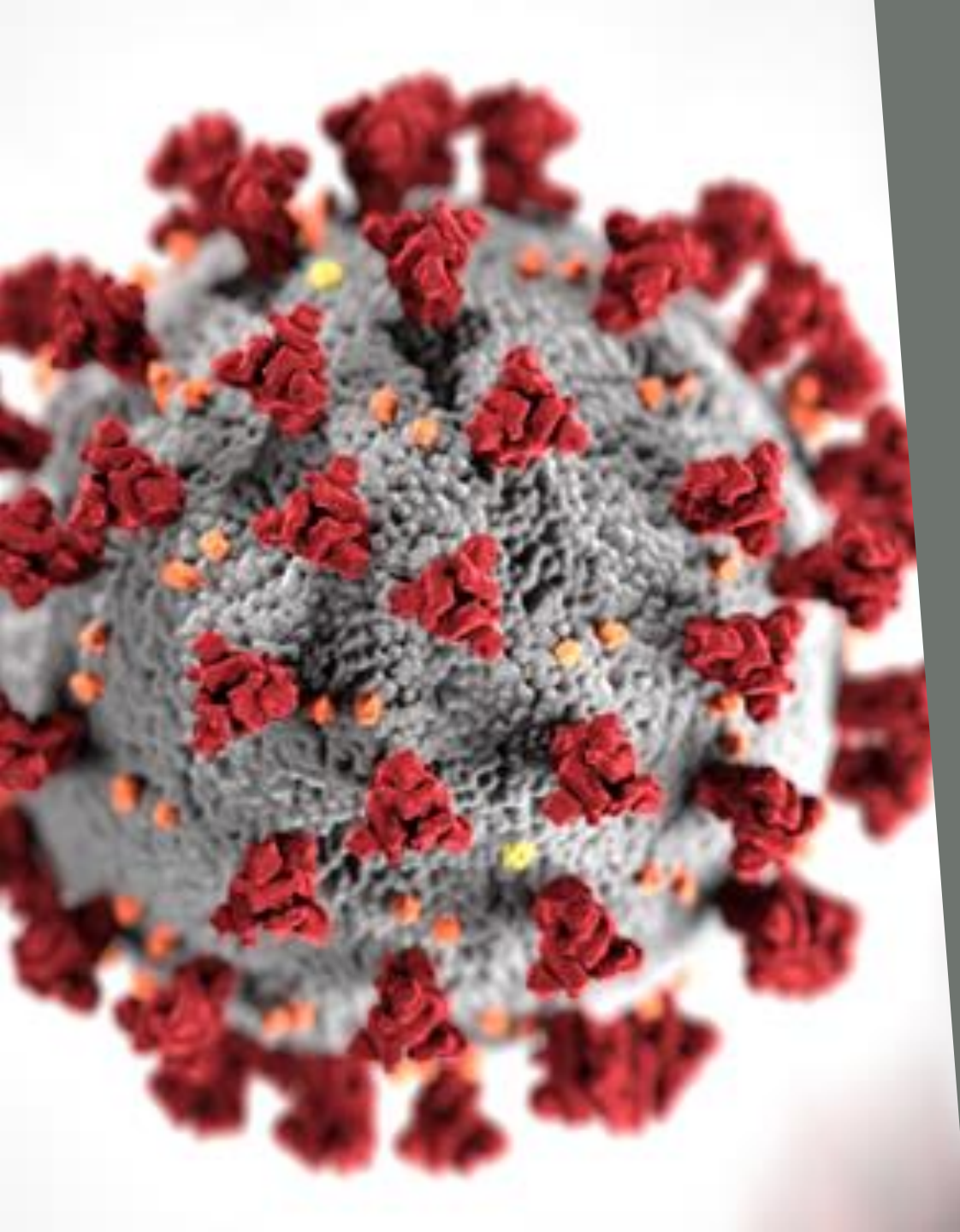
HÄNDELSENER UNDER TREDJE KVARTALET 2020

- Projektportföljen utökas med fem miljarder kronor
- Säljstart för det andra bostadskvarteret på Nobelberget
- Invigning av Torghuset på Mobilia



MARKNADSLÄGET

- **Kontor:** Hyresnivåer stabila. Direktavkastningskraven bedöms ha minskat något under kvartalet.
- **Handel:** Fortsatt återhämtning av besökssiffror under kvartalet. Tydlig skillnad mellan branscher. Direktavkastningskraven bedöms ha varit stabila.
- **BRF:** Breda prisökningar på bostadsmarknaden i samtliga storstadsområden. 93 % av bostadsrätterna sålda i kv 1. Bokningsavtal tecknade för 30 % av bostadsrätterna i kv 2.
- **Finansiering:** Kapitalmarknaden har återhämtat sig under tredje kvartalet. Stark efterfrågan under hösten. Obligationsmarknaden i princip på samma nivå som i början av året.



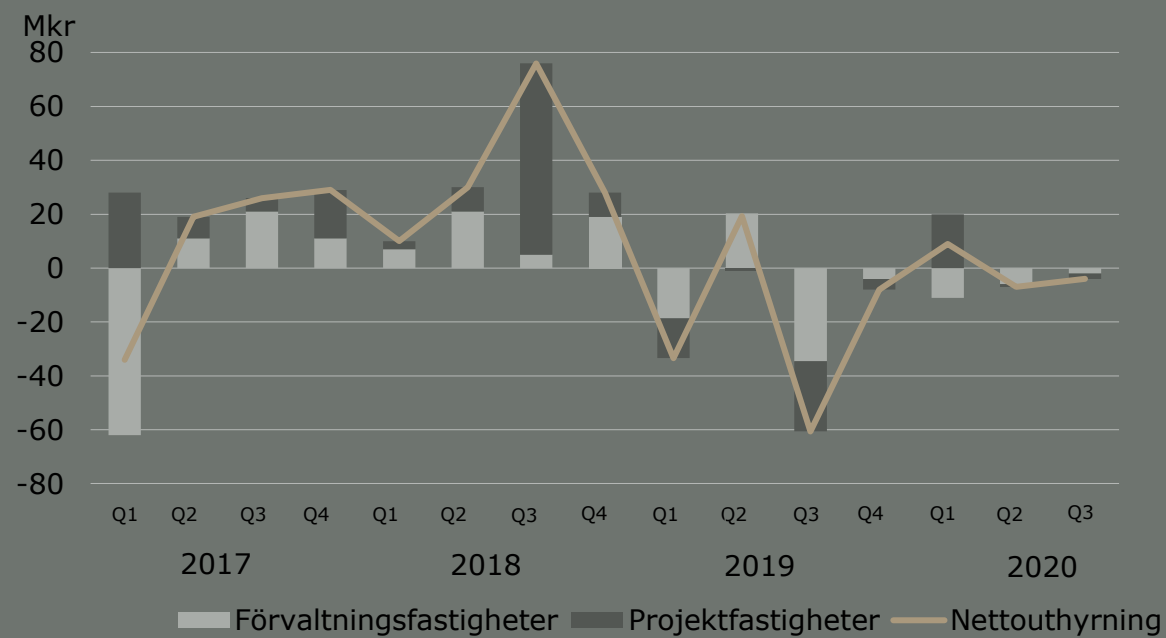
COVID-19

- 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 de tre största handelsplatserna hade fram till den 30/9 minskat med 1,4 % i jämförbart bestånd. Totalt minskade omsättningen med 4,0 %.
- I tredje kvartalet har rabatter hänförliga till Covid-19 pandemin lämnats om 1 mkr.
- För Q3 har 97 % av hyresfordringarna reglerats.
- Fortsatt osäkerhet kring utvecklingen av Covid-19 pandemin, men läget ser betydligt ljusare ut.
- 11 mkr av totalt 33 mkr som bokfördes som fordran på staten har hittills beviljats av Boverket.



NETTOUTHYRNING

- Nettouthyrningen uppgick under perioden till -2 mkr (-75) varav 17 mkr (-42) avsåg projektfastigheter.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2020 Jan-Sep	2019 Jan-Sep	Δ
Hysesintäkter	1 789	1 933	- 7,4 %
Kostnader fastighetsförvaltning	-585	-594	- 1,5 %
Driftnetto	1 205	1 339	- 10,0 %
Central administration (fastighetsförvaltning)	-53	-57	
Projekt- och entreprenadverksamhet	-24	-42	
Finansnetto	-285	-296	
Resultat före värdeförändringar	842	945	- 10,9 %
Värdeförändringar i fastigheter, orealiserade	-742	1 597	
Värdeförändringar i fastigheter, realiserade	-84	59	
Värdeförändringar i derivat	-285	-554	
Resultat före skatt	-268	2 046	
Skatt	445	-284	
Periodens resultat	177	1 762	

HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

- Jämförbart bestånd
 - Hyresintäkter ökade med 0,6 %
 - Fastighetskostnader minskade med 1,3 %
- EPRA vakansgrad 8 %
- Mild vinter och färre besökare i våra fastigheter minskade fastighetskostnader
- Ökning av befarade och konstaterade kundförluster under perioden

Utveckling hyresintäkter (mkr)

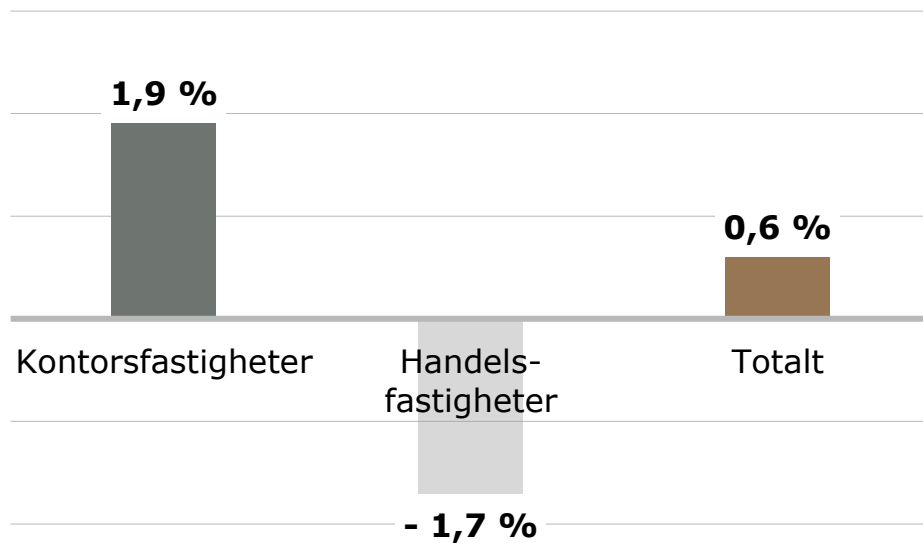
	2020 1/1-30/9	2019 1/1-30/9	Δ
Jämförbart bestånd exkl. Coronarabatter	1 526	1 517	0,6 %
Engångsersättningar inkl. Coronarabatter	-36	3	
Projektfastigheter	168	154	
Förvärvade fastigheter	4	0	
Sålda fastigheter	127	259	
Hyresintäkter	1 789	1 933	-7,4 %

Utveckling fastighetskostnader (mkr)

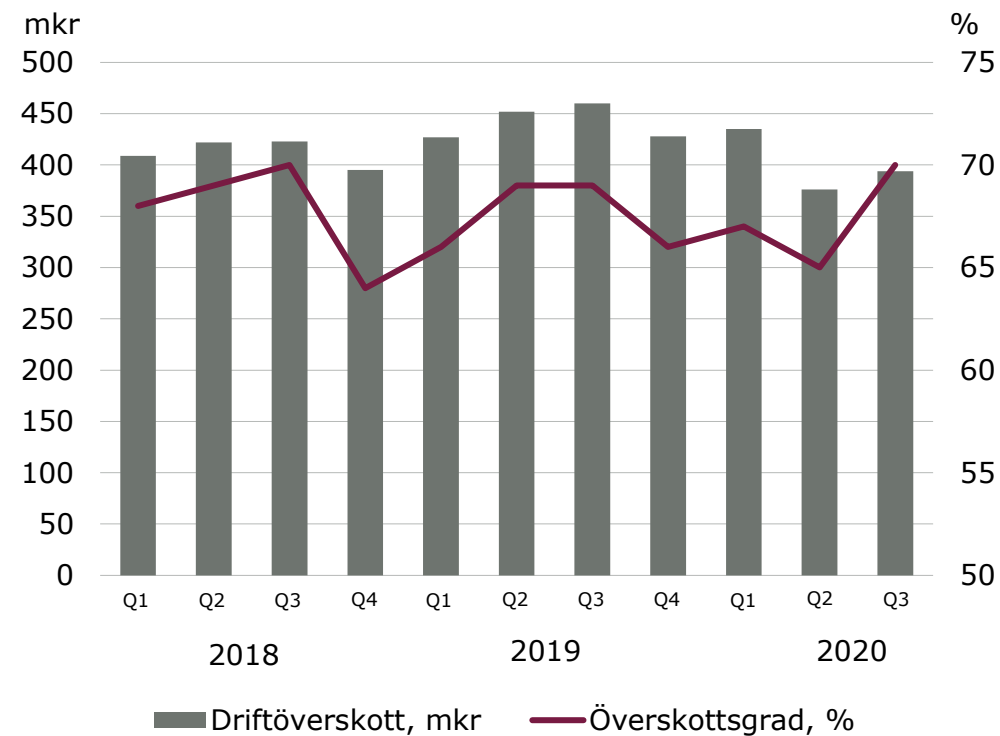
	2020 1/1-30/9	2019 1/1-30/9	Δ
Jämförbart bestånd	-463	-469	-1,3 %
Projektfastigheter	-67	-42	
Förvärvade fastigheter		0	
Sålda fastigheter	-54	-84	
Fastighetskostnader	-585	-594	-1,5 %

HYRESTILLVÄXT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



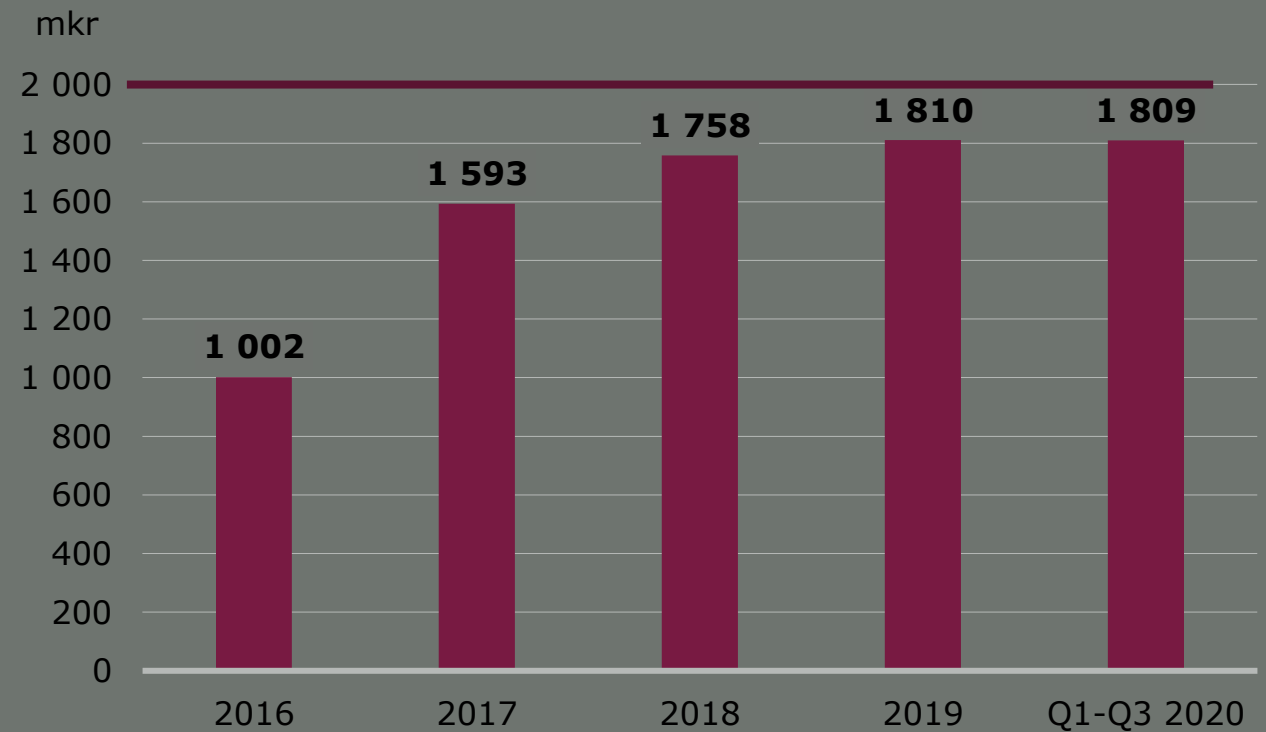
Driftöverskott och överskottsgrad





Slakthusområdet

INVESTERINGAR OM 1 809 MKR I EGNA FASTIGHETER





VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr

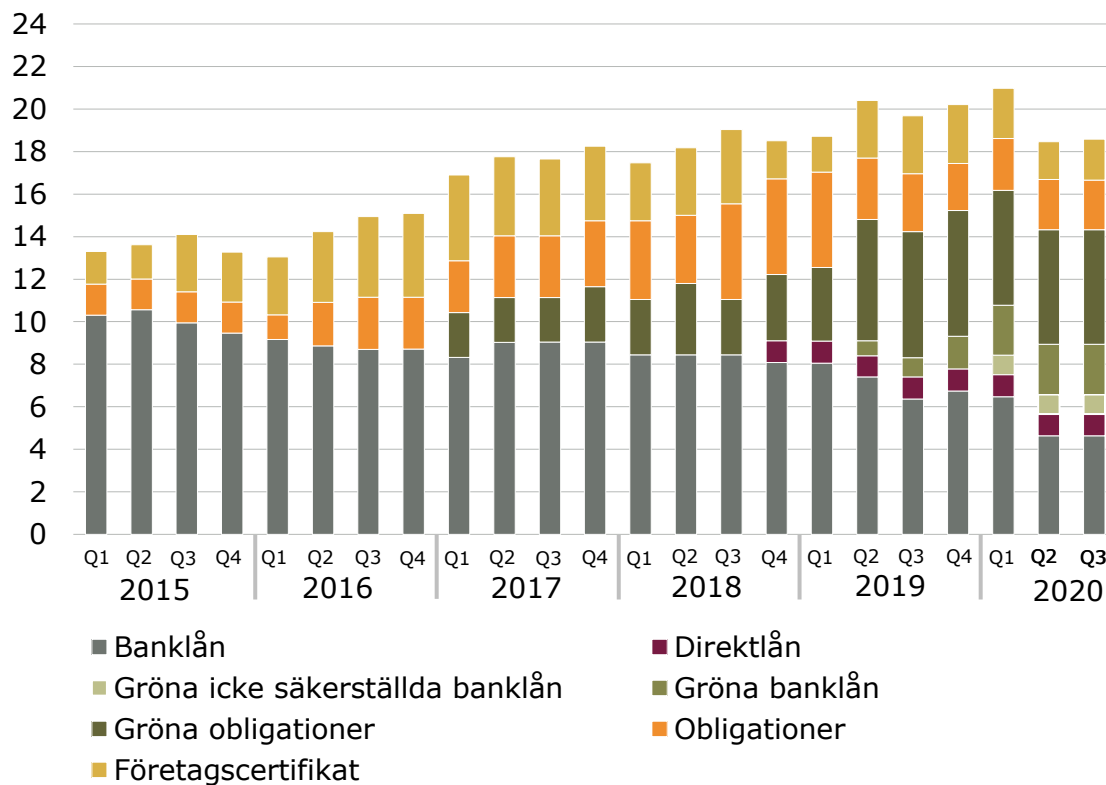
	2020 Jul-Sep	2019 Jul-Sep	2020 Jan-Sep	2019 Jan-Sep
Förändrade avkastningskrav	286	283	-251	722
Förändrade driftnetton m.m.	181	0	-491	875
Summa	467	283	-742	1 597

TILLGÅNGAR I SAMMANDRAG

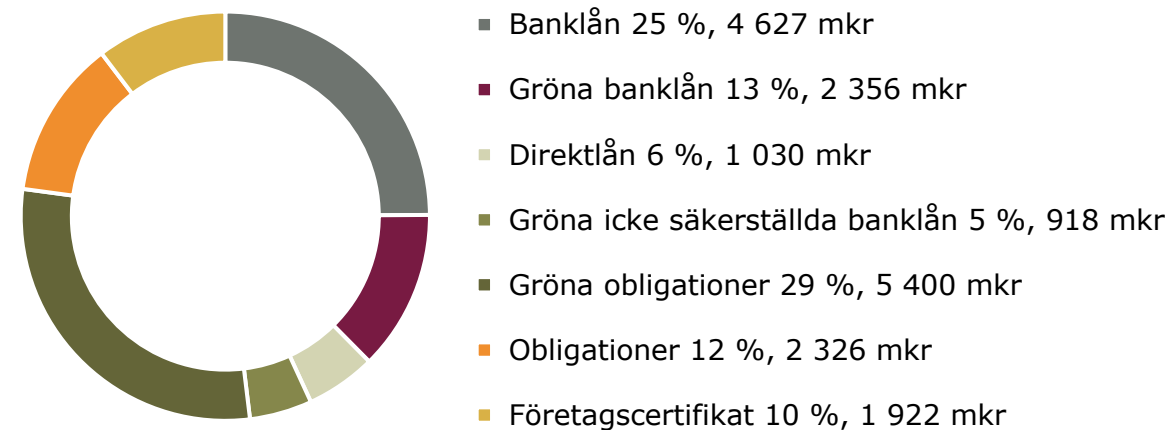
(mkr)	2020 30/9	2019 30/9
Förvaltningsfastigheter	44 668	46 199
Tomträtt	981	1 305
Goodwill	165	225
Övriga anläggningstillgångar	119	54
Summa anläggningstillgångar	45 933	47 784
Exploateringsfastigheter	1 196	951
Omsättningstillgångar	629	385
Likvida medel	651	498
Summa omsättningstillgångar	2 475	1 834
Summa tillgångar	48 408	49 618

DIVERSIFIERING AV FINANSIERINGSKÄLLOR

Utveckling finansieringskällor 2015-2020, mdkr



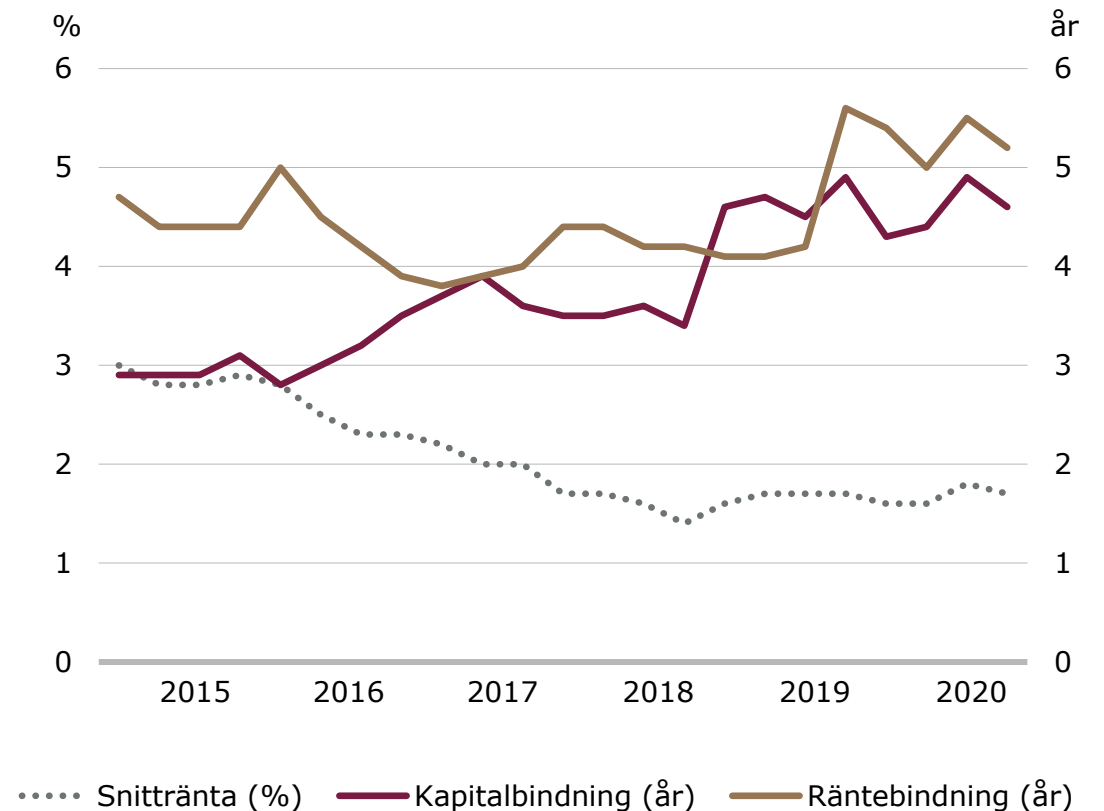
Räntebärande skulder



Säkerställda lån motsvarar 17 % av totala tillgångarna
 Grön finansiering motsvarar 47 % av skulderna

LÅG FINANSIELL RISK OCH STARKA NYCKELTAL

- Räntebärande skulder om 18,6 mdkr
- Belåningsgrad om 40,5 %
- Genomsnittlig ränta 1,7 %
- Genomsnittlig räntebindningstid 5,2 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



CENTRALA SICKLA

**STÖRRE
UTVECKLINGSOMRÅDE**

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



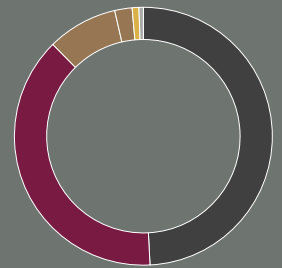
Visionsbild från nya torget i Slakthusområdet

STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Återstående investeringar, mkr

Beslutade projekt	2 830
Möjliga projekt (ca)	33 500
Totalt (ca)	36 000

Möjlig projektarea per verksamhetstyp



- Kontor 49 %
- Bostäder 38 %
- Handel 9 %
- Kultur/restaurang 2 %
- Utbildning 1 %
- Hotell 1 %

CURANTEN

BESLUTADE
PROJEKT

Area 11 500 kvm
Investering 550 mkr
Färdigställs slutet 2020
Vård- och hälsodestination

TAPETFABRIKEN

BESLUTADE
PROJEKT

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



BRF SICKLASTRÅKET NOBELBERGET KVARTER 1

BESLUTADE
PROJEKT

68 bostadsrätter + garage
Investering 370 mkr
Färdigställs slutet 2020
Första inflyttning i slutet av v 41

BRF KONSTHARTS NOBELBERGET KVARTER 2

BESLUTADE
PROJEKT

56 bostadsrätter
Investering 280 mkr
Färdigställs sommaren 2022
30% tecknade bokningsavtal

GRÄNBYSTADEN PARKHUSEN, KVARTER 1

BESLUTADE
PROJEKT

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

MOBILIA TORGHUSET

BESLUTADE
PROJEKT



Area 13 100 kvm
Investering 550 mkr
Färdigställs hösten 2020
Lägenheter, biograf, handel och kulturhus för barn

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 840 mkr
Färdigställs sommaren 2022
För lärande, kultur, idrott och näringsliv

KATARINAHUSET

BESLUTADE
PROJEKT

Area 25 100 kvm
Investering 980 mkr
Färdigställs sommaren 2023
Kontor och restauranger med unik utsikt



Q & A