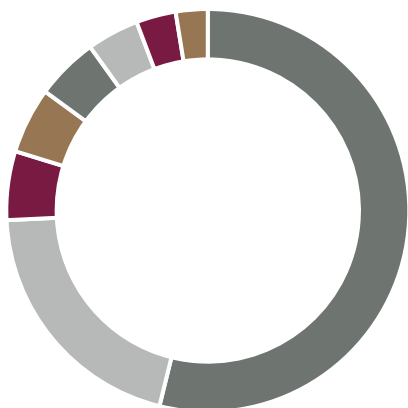




ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

Fastighetsvärde	45 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,2 mdkr
Uthyrbar yta	1 069 000 kvm
Uthyrningsgrad	92 %
Belåningsgrad	41,2 %

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



- Kontor 54 %, 1 200 mkr
- Sällanköp 20 %, 454 mkr
- Kultur/utbildning 6 %, 123 mkr
- Dagligvaror 5 %, 118 mkr
- Restaurang 5 %, 112 mkr
- Hälsa/vård 4 %, 93 mkr
- Övrigt 3 %, 71 mkr
- Bostad 3 %, 57 mkr

GÖTEBORG

7%

MALMÖ

10%

15%

UPPSALA

68%

STOCKHOLM



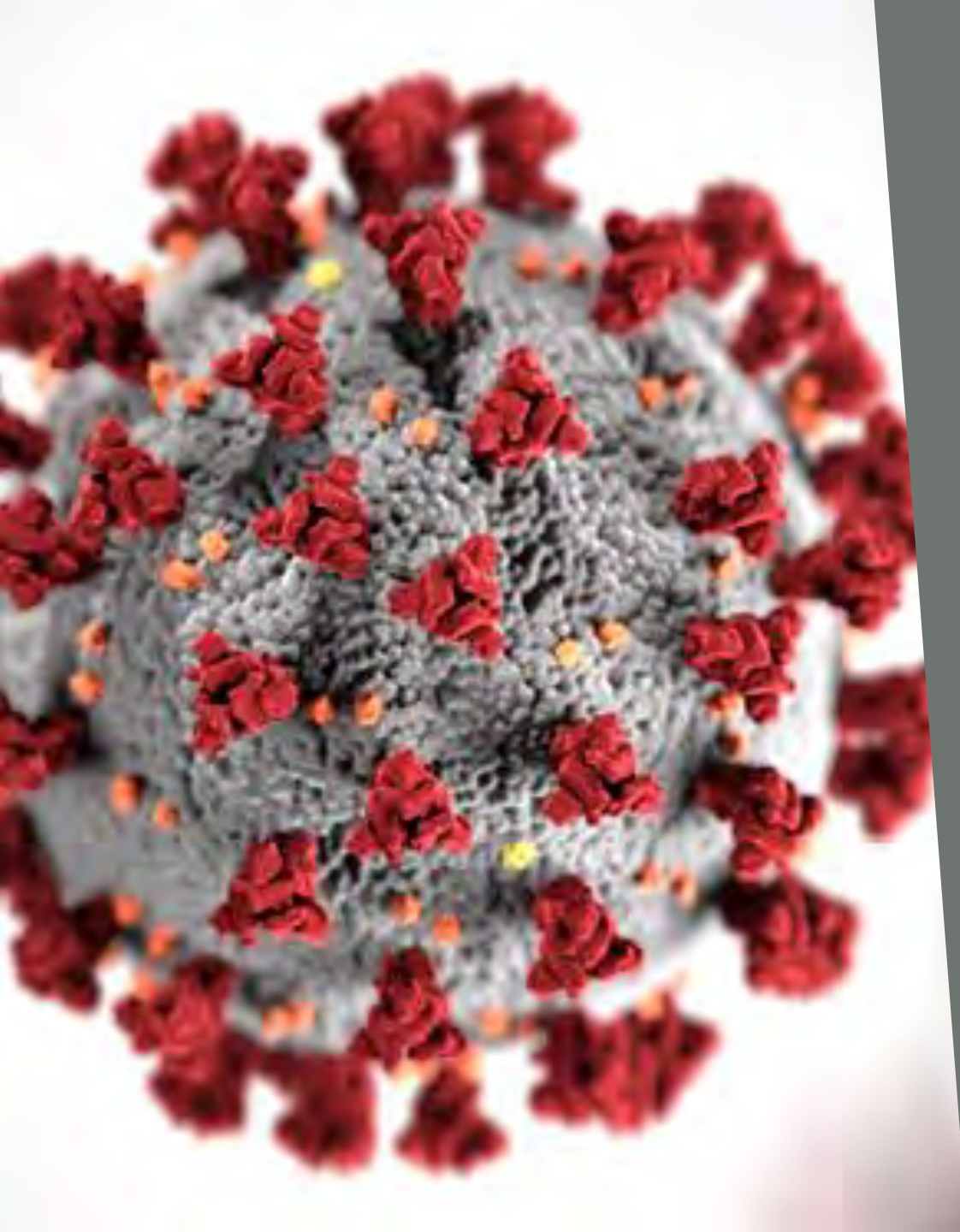
HÄNDELSE ANDRA KVARTALET 2020

- Covid-19-pandemin har dominerat det andra kvartalet.
- Konkurrensverket godkände försäljningen av Farsta Centrum och vi frånträdde fastigheterna i juni.
- Vi förvärvade och tillträdde kontorsfastigheten Eken 14 i Sundbyberg.
- Grönt låneavtal om en miljard kronor tecknades med Europeiska Investeringsbanken.
- Beslut fattades om att starta bostadsrättsprojektet Nobelbergets andra kvarter.



MARKNADSLÄGET

- Kontor: Direktavkastningskraven stabila under kvartalet. Vakanser och hyresnivåer i princip oförändrade.
- Handel: Gradvis återhämtning av antal besökare och omsättning för handeln under kvartalet. Direktavkastningskraven bedöms ha varit stabila.
- BRF: Marknadspriserna var stabila men antalet försäljningar minskade. 82% av byggda bostadsrätter sålda. Beslut om att starta etapp 2 på Nobelberget.
- Finansiering: Efterfrågan på kapitalmarknaden har stärkts under kvartalet. Ökat riskpåslag har lett till högre priser.



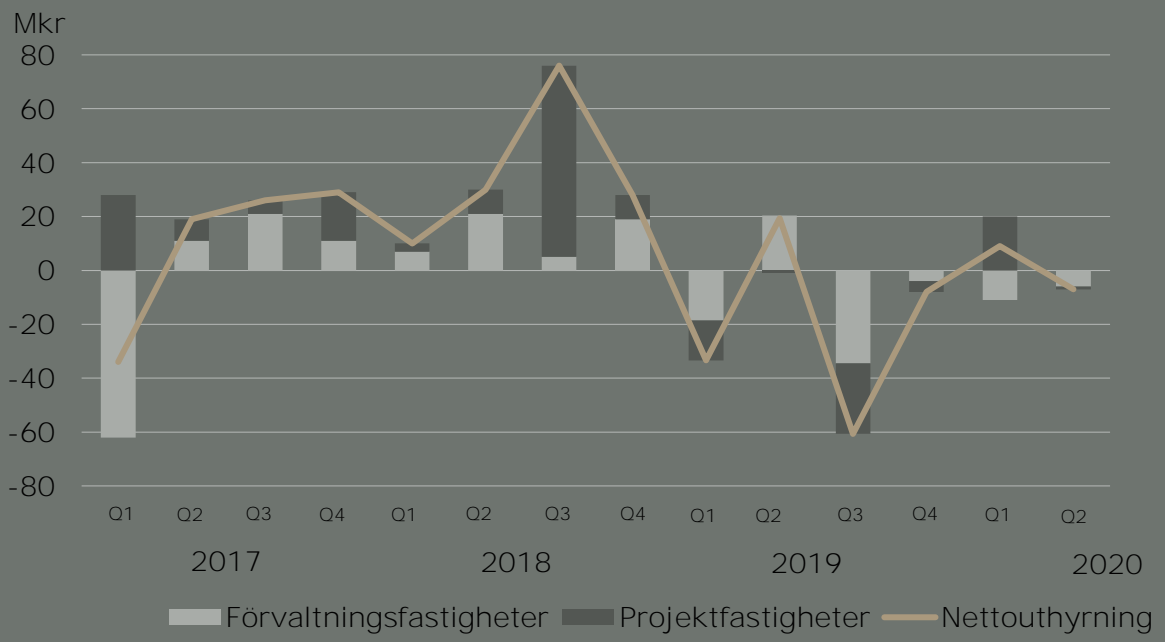
COVID-19

- Tapp i besökarantal och omsättning på våra handelsplatser men med en tydlig återhämtning under maj och juni
- Rabatter har lämnats med en resultateffekt om 38 mkr, netto efter ersättningen från staten till hyresgästerna
- Hyresfordringar som avser intäkter Q2 och som förfallit till betalning men ej reserverats som osäkra uppgår till cirka 30 mkr per 2020-07-09.
- Betalningsmönstret för inbetalda hyror tredje kvartalet är jämförbart med samma period föregående år
- Inga ytterligare kända stödpaket från regeringen
- Fortsatt osäkerhet kring den fortsatta utvecklingen av Covid-19 pandemin och dess följder



NETTOUTHYRNING

- Nettouthyrningen uppgick under halvåret till 2 mkr (-14) varav 19 mkr (-16) i projektfastigheter.
- Nytecknade kontrakt och uppsägningar är spridda över de flesta av våra områden.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2020 Jan-Jun	2019 Jan-Jun	Δ %
Hysesintäkter	1 227	1 280	- 4,1 %
Kostnader fastighetsförvaltning	-416	-401	+ 3,7 %
Driftnetto	811	879	- 7,7 %
Central administration (fastighetsförvaltning)	-39	-40	
Projekt- och entreprenadverksamhet	-9	-24	
Finansenetto	-197	-189	
Resultat före värdeförändringar	566	626	- 9,6 %
Värdeförändringar i fastigheter, orealiserade	-1 207	1 314	
Värdeförändringar i fastigheter, realiserade	-68	10	
Värdeförändringar i derivat	-240	-374	
Resultat före skatt	-949	1 576	
Skatt	378	-350	
Periodens resultat	-570	1 227	

HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

- Jämförbart bestånd
 - Hyresintäkter var oförändrade
 - Fastighetskostnader ökade med 0,5 %
- EPRA vakansgrad 8 %
- Mild vinter med minskade fastighetskostnader
- Befarade kundförluster

Utveckling hyresintäkter (mkr)

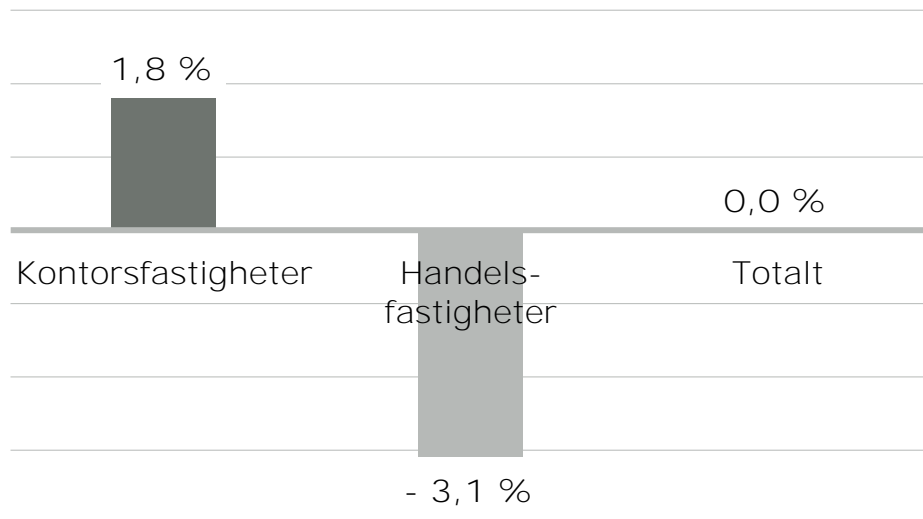
	2020 1/1-30/6	2019 1/1-30/6	Δ %
Jämförbart bestånd exkl. Coronarabatter	1 013	1 013	0,0 %
Engångsersättningar inkl. Coronarabatter	-36	3	
Projektfastigheter	121	89	
Förvärvade fastigheter	1	0	
Sålda fastigheter	128	176	
Hyresintäkter	1 227	1 280	- 4,1 %

Utveckling fastighetskostnader (mkr)

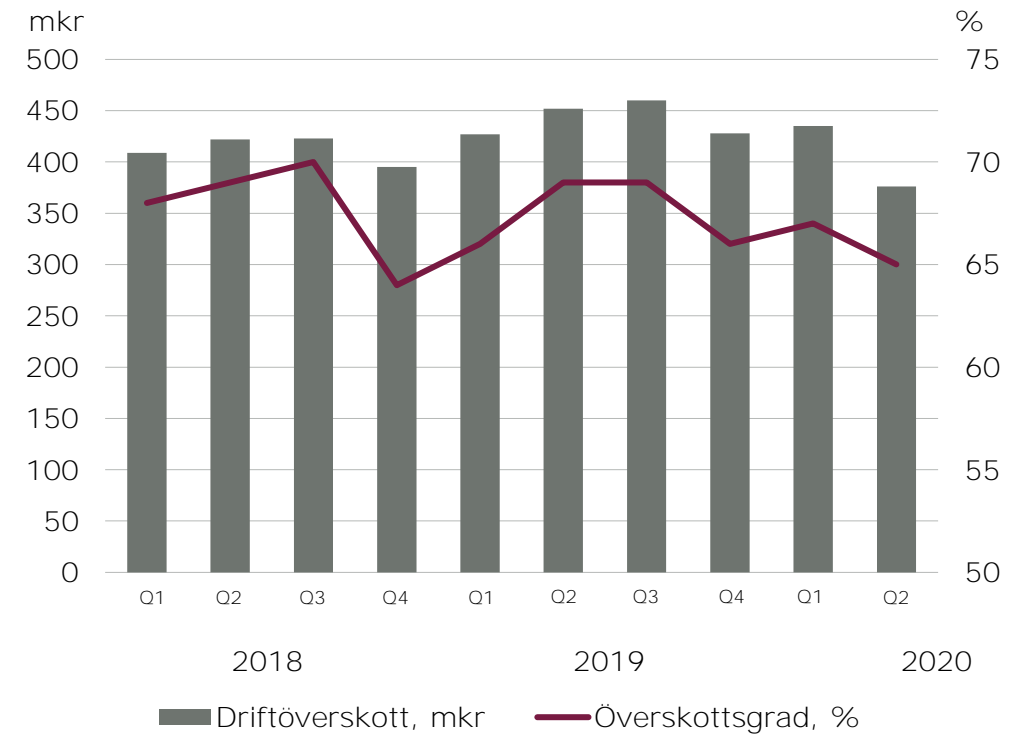
	2020 1/1-30/6	2019 1/1-30/6	Δ %
Jämförbart bestånd	-321	-320	0,5 %
Projektfastigheter	-45	-22	
Förvärvade fastigheter	0	0	
Sålda fastigheter	-49	-59	
Fastighetskostnader	-416	-401	3,7 %

HYRESTILLVÄXT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



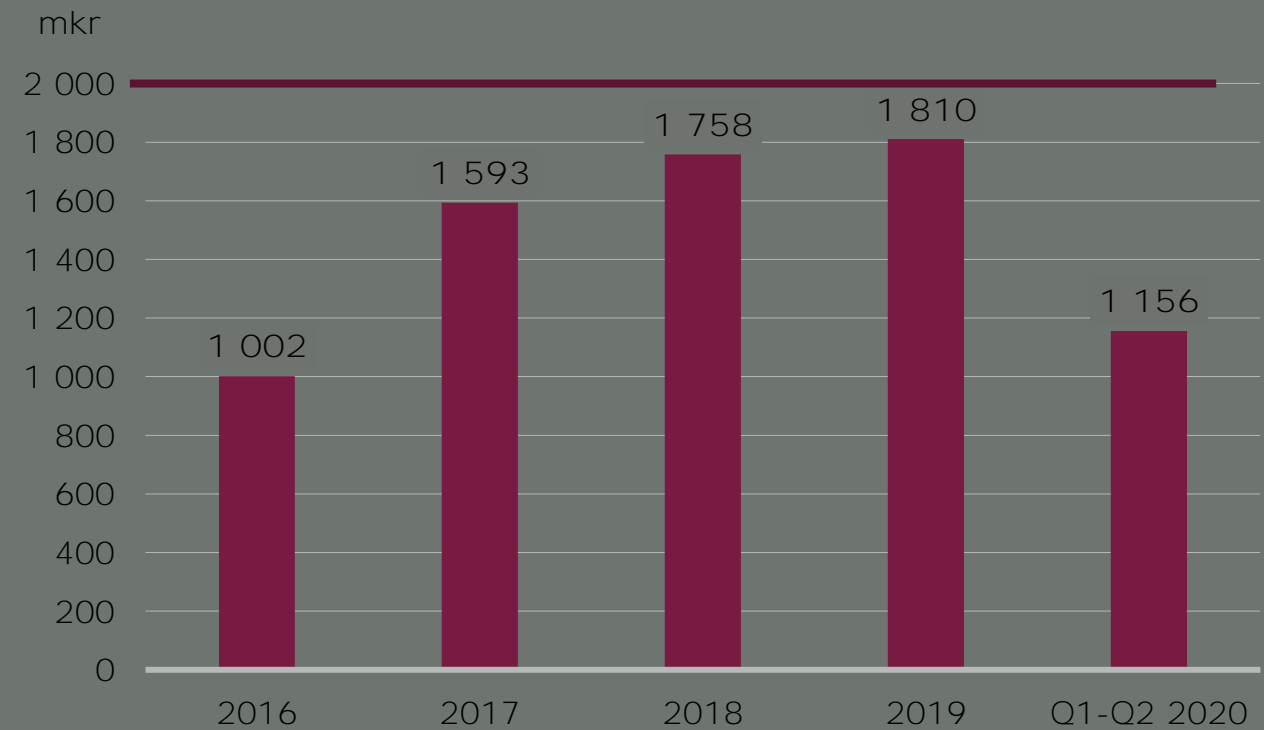
Driftöverskott och överskottsgrad





Slakthusområdet

INVESTERINGAR FÖRSTA HALVÅRET OM 1 156 MKR I EGNA FASTIGHETER



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr

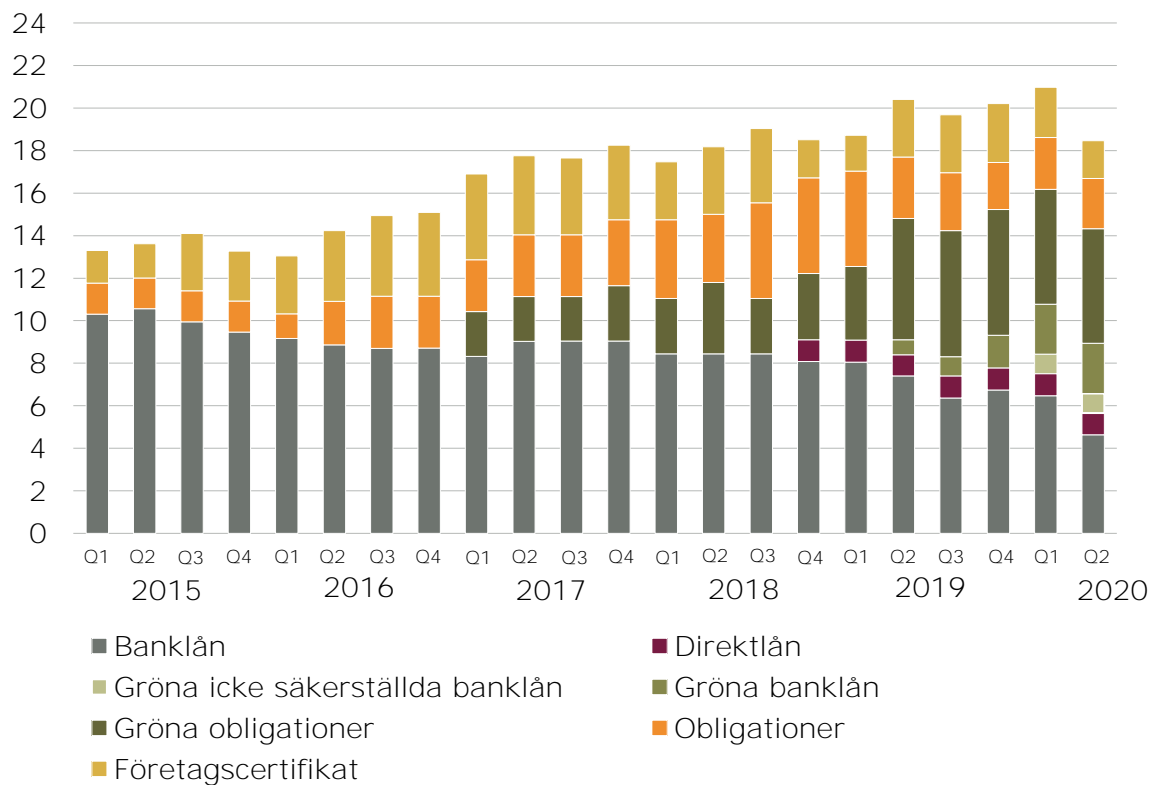
	2020 Apr-Jun	2019 Apr-Jun	2020 Jan-Jun	2019 Jan-Jun
Förändrade avkastningskrav	254	439	-537	439
Förändrade driftnetton m.m.	25	727	-670	875
Summa	279	1 166	-1 207	1 314

TILLGÅNGAR I SAMMANDRAG

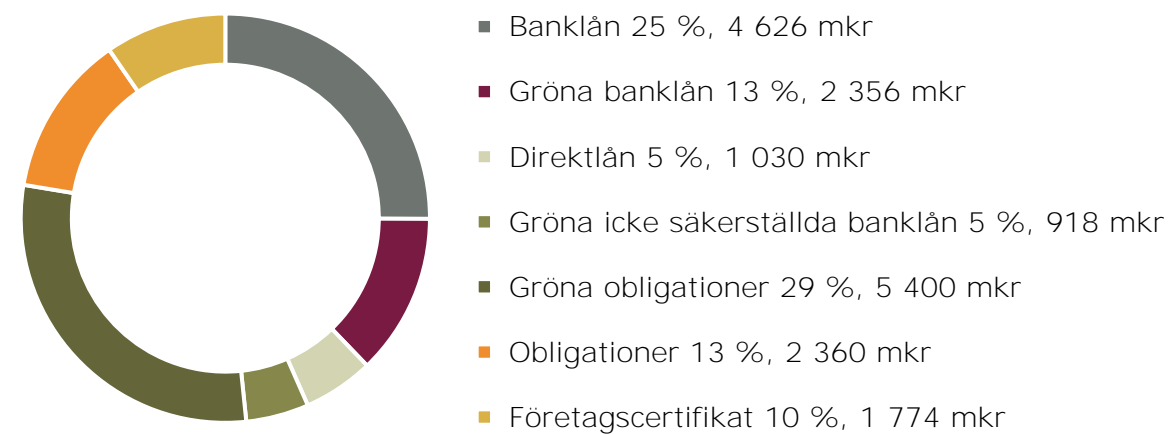
(mkr)	2020 30/6	2019 30/6
Förvaltningsfastigheter	43 616	46 547
Tomträtt	981	1 375
Goodwill	165	225
Övriga anläggningstillgångar	131	51
Summa anläggningstillgångar	44 893	48 198
Exploateringsfastigheter	1 152	943
Omsättningstillgångar	606	393
Likvida medel	764	390
Summa omsättningstillgångar	2 522	1 726
Summa tillgångar	47 415	49 924

DIVERSIFIERING AV FINANSIERINGSKÄLLOR

Utveckling finansieringskällor 2015-2020, mdkr



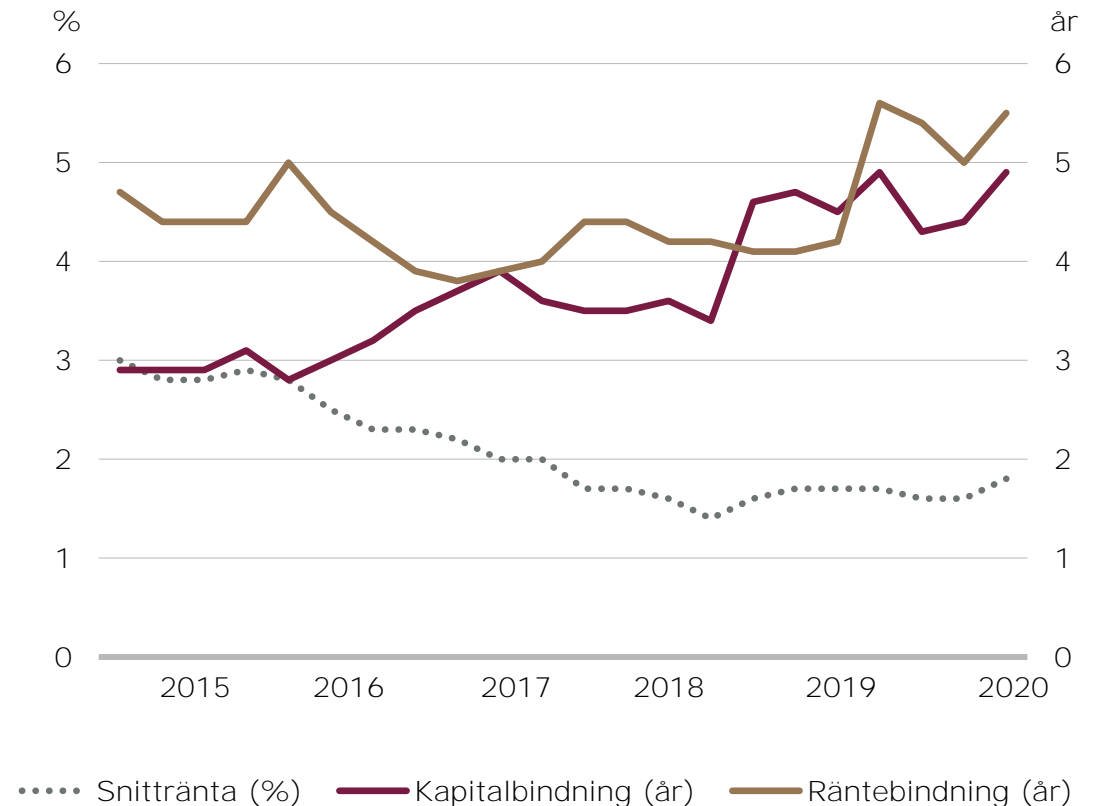
Räntebärande skulder



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

LÅG FINANSIELL RISK OCH STARKA NYCKELTAL

- Räntebärande skulder om 18,5 mdkr
- Belåningsgrad om 41,2 %
- Genomsnittlig ränta 1,8 %
- Genomsnittlig räntebindningstid 5,5 år
- Genomsnittlig kapitalbindningstid 4,9 år
- Låneavtal hos fem nordiska banker, kapitalmarknaden, Nordiska investeringsbanken, Europeiska Investeringsbanken och genom direktfinansiering
- Emitterade certifikat täcks av lånelöften
- Kreditrating Baa2 av **Moody's**





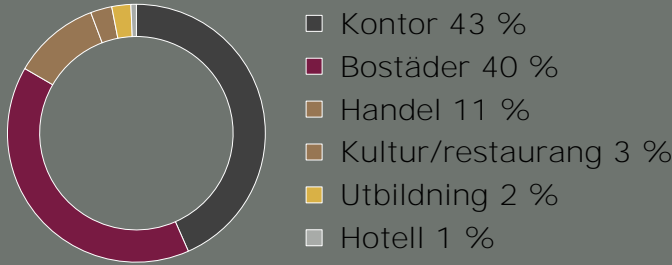
Visionsbild från nya torget i Slakthusområdet

STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Återstående investeringar, mkr

Beslutade projekt	3 480
Möjliga projekt (ca)	28 000
Totalt (ca)	31 000

Möjlig projektarea per verksamhetstyp



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



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 våren 2021

Nordic Choice Hotels som hyresgäst,
fullt uthyrt



NOBELBERGET

BESLUTADE
PROJEKT

68 bostadsrätter + garage
Investering 370 mkr
Färdigställs slutet 2020

NOBELBERGET KVARTER 2

BESLUTADE
PROJEKT

56 bostadsrätter
Investering 270 mkr
Färdigställs sommaren 2022

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

ENTRE

BIOGRAF

LIFE CITY

BESLUTADE
PROJEKT

LIFE/CITY

Area 27 500 kvm
Total investering 1 850 mkr
Färdigställs våren 2022
Academic Work tecknat avtal om 17 000 kvm

BAS BARKARBY

BESLUTADE
PROJEKT

Area 24 300 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