

Tertialrapport 2 2023-08-31

Marknaden

Transaktioner och hyresmarknad

Transaktionsvolymen minskar under 2023

Fokus på högkvalitativa fastigheter med attraktivt läge

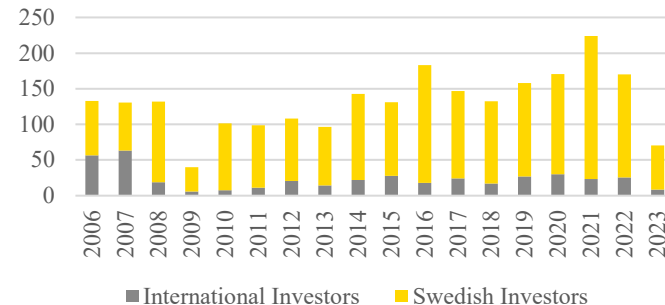
Stigande antal transaktioner inom bostadssegmentet

Transaktioner inom segmentet livsmedel har fokus på stora portföljer

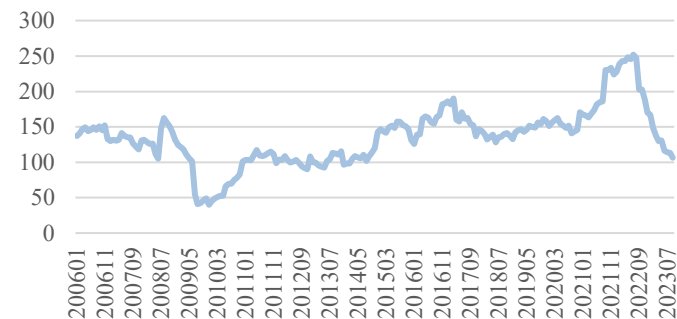
Största köpare är fonder och privata investerare

Ingen påverkan på hyresmarknaden inom de segment vi är aktiva i

Transaktionsvolym i md kr



Transaktionsvolym R12 i md kr



Vår marknadsposition

Vårt bestånd

Direktägande

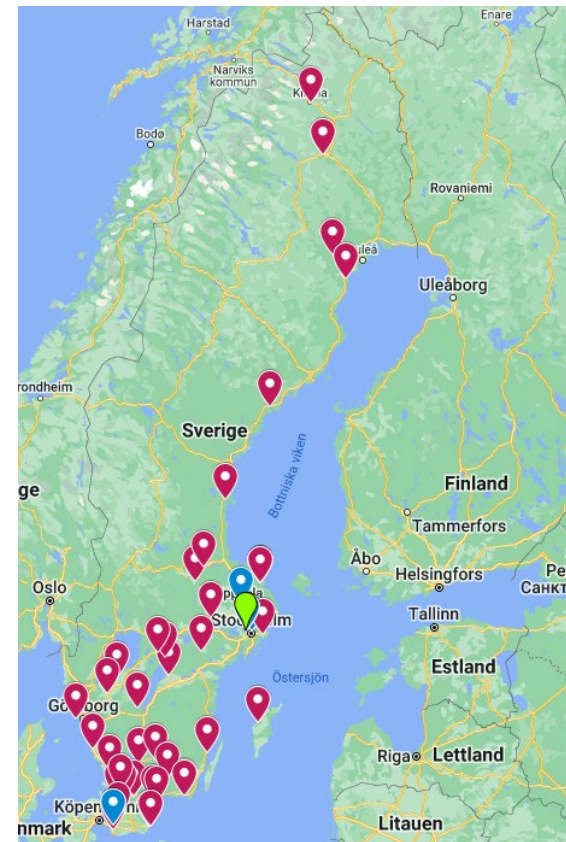
17 fastigheter i centrala Stockholm och Uppsala, kontor och bostäder

Indirekt ägande:

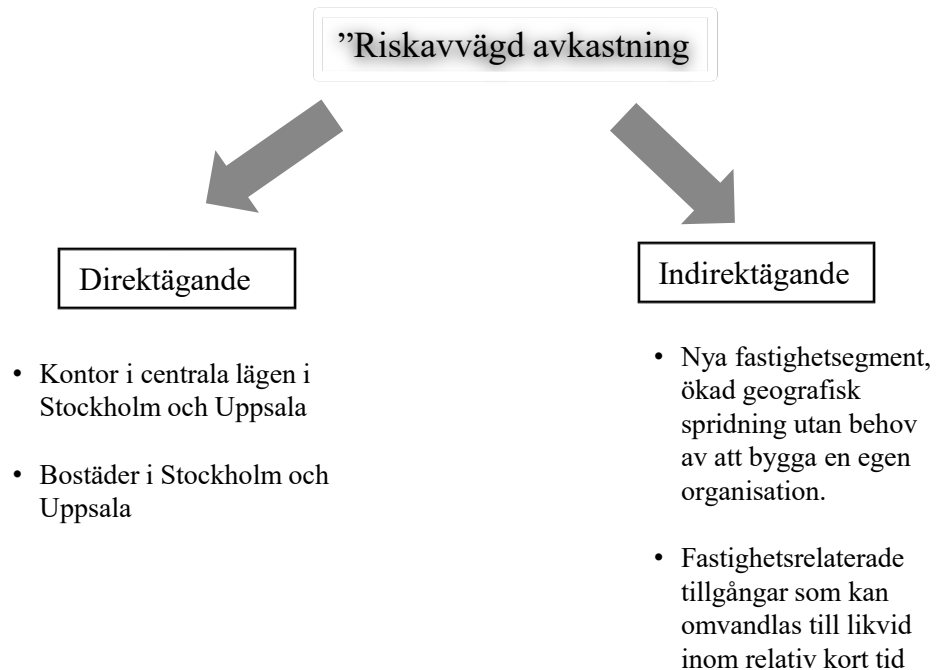
45 Fastigheter inom Trecore, samägt bolag 50/50 med ICA Fastigheter

6 Fastigheter inom Hållbo, Bostäder, samägt bolag 50/50 med ByggVesta

2 Fastigheter inom Hemmaplan, ESG



Strategi



Interiör Olink HK - Cykelfabriken

Direktägande

Kontor i centrala lägen i Stockholm och Uppsala

Diversifierad förfallostruktur på kommersiella kontrakt

Stabila hyresgäster

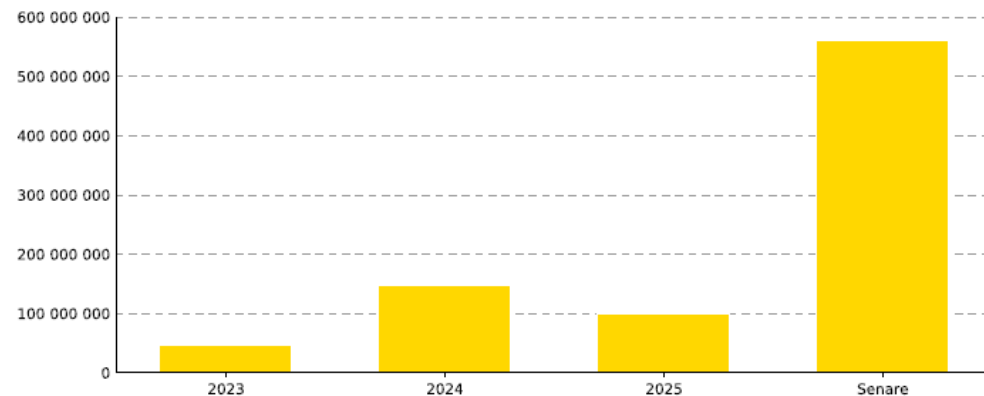
Bostäder i centrala lägen i Stockholm

Energieffektiviseringspotential

80% miljöcertifierade fastigheter

Förfallostruktur

År: 2023 | Period: Augusti | Valuta: SEK | Organisation: Fastighet | Förvaltare: Alla | Org Prop 2: Alla | Objekttyp: SAMTLIGA



Projektverksamhet

Pågående projekt



Stockholm – Värtahamnen

Portalen, 12 000 kvm kontor
Investerings ca 1 000 mkr
Färdig 2024/2025

Pirhuset, 58 000 kvm kontor
Investerings ca 3 000 mkr
Färdig 2028

Bristol, 8 000 kvm kontor och saluhall
Investerings ca 400 mkr
Färdig 2030



Stockholm – Södermalm

Ersta 25 lägenheter och lokaler
Renovering inkl. energieffektivisering
Investerings ca 40 mkr
Färdig 2025



Uppsala

Centralhuset kontor och handel
Hyresgäst Anpassningar
Investerings ca 90 mkr
Färdig 2023-2024

Avslutade projekt



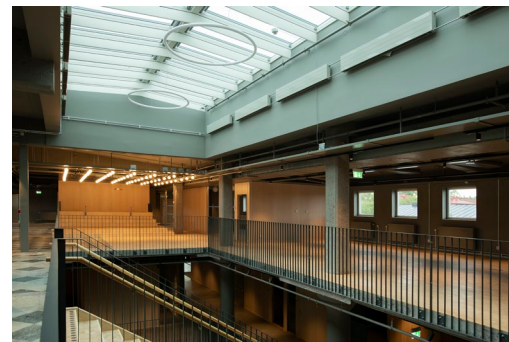
Uppsala

Munin NXT, kontor
Nyproduktion
Investering ca 160 mkr
Färdig september 2023



Stockholm – Sveavägen

Moraset 22, kontor
Modernisering och hyresgästanpassning
Investering ca 50 mkr
Färdig juni 2023



Uppsala

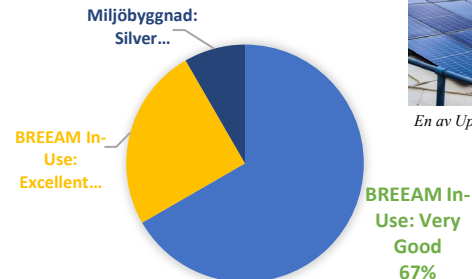
Cykelfabriken, kontor och lab
Renovering och hyresgästanpassning åt Olink
Investering ca 235 mkr
Färdig juli 2023

Hållbar utveckling

Hållbar utveckling

- Vi har som målsättning att miljöcertifiera samtliga våra fastigheter med goda betyg. Det blir ett kvitto på att vi gör rätt prioriteringar och en handlingsplan för fortsatt utveckling av respektive fastighet.
- Vi mäter årligen våra utsläpp av växthusgaser och gör aktiva val för att minska vår påverkan på klimatet.
- Våra fastigheter bidrar till stort kulturhistoriskt värde och vi arbetar aktivt med att även effektivisera energianvändningen
- För ett framgångsrikt hållbarhetsarbete tror vi på samverkan, vi är därför måna om att involvera våra hyresgäster och leverantörer kring resursanvändning, utsläppsminskning och energieffektivisering.
- Genom att identifiera och proaktivt arbeta med våra klimatrelaterade risker är vi förberedda på ev. kommande förändringar.
- Alla våra projekt har särskilda mål för hållbarhet

BREEAM®



En av Uppsalas största solcellsanläggningar i Muninhuset



Magasinet på Sveavägen, certifierad med betyget Excellent



Nytt cykelgarage i projektet Munin NXT

Hållbar utveckling

- Vi ställer särskilda krav på hållbarhet vid upphandling av leverantörer och entreprenörer.
- Vi värdesätter och har ett högt engagemang från våra medarbetare.
- Vi ställer höga krav på hållbarhet i våra JV-bolag och väljer partners som har lika höga ambitioner som oss.
 - Hållbo (ByggVesta)
 - Fastighets AB Hemmaplan (Brunswick)
 - Trecore Fastigheter (ICA Fastigheter)
- Vi stöttar utvalda organisationer som delar vår värdegrund och vision om ett tryggare samhälle.
- Vi arbetar med att identifiera nyckeltal för att mäta vårt sociala ansvarstagande.

**STOCKHOLMS
STADSMISSION**

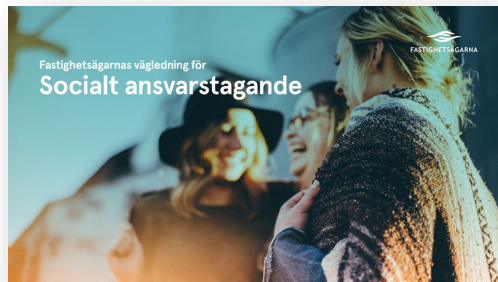
Urval av organisationer vi stöttar

Uppsala
stadsmission

Gameplan, Uppsala
Basket

AKTIV NÅ SKOLA

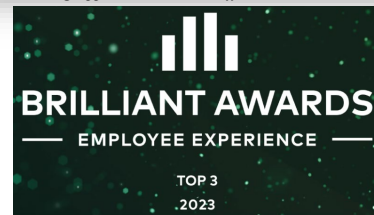
**OPERATION:
RÄDDA BINA**



Socialt ansvarstagande blir en allt mer prioriterad fråga i fastighetsbranschen



Bild från den väldigt uppskattade Partnerträffen 18/11 med Stadsmissionen



Bonnier Fastigheter nominerad till Årets Arbetsgivare

Geoenergi i Bonnierhuset

- Minskad energiförbrukning med 60%, från 172 till 69 kWh/m².
- Minskat klimatavtryck med 77%, från 244 till 57 ton CO₂ekv per år.
- Möjliggör att behålla klimatklassningen BREEAM In-Use med betyget Excellent.
- Investeringen bedöms ge ett ökat driftnetto om 3,5 Mkr per år och därmed ett ökat fastighetsvärde om 82 Mkr med ett direktavkastningskrav om 4,1%.
- ROI beräknas vara ca 12 år.



Bokslut per 2023-08-31

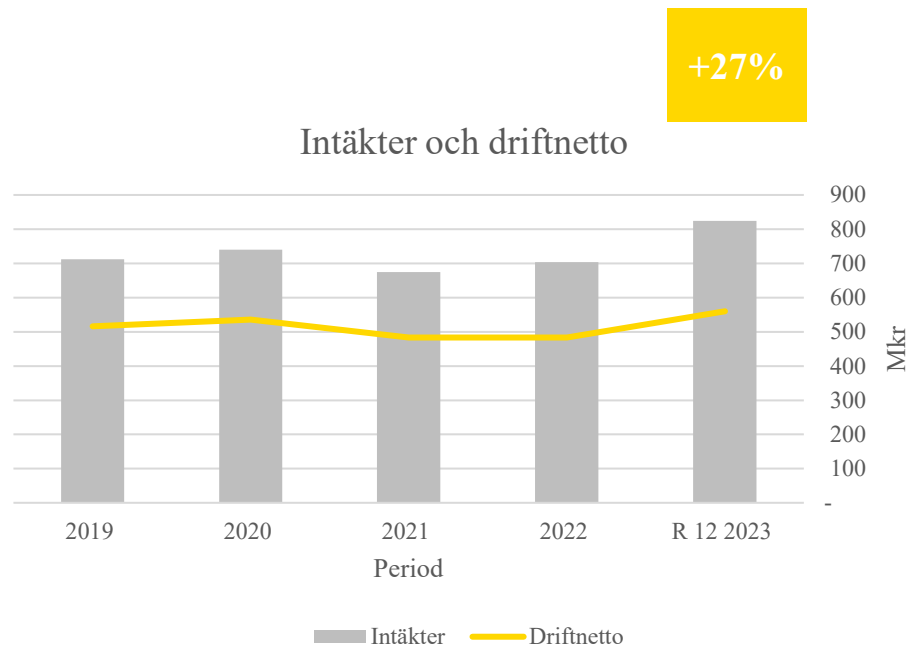
Resultat

Totala intäkter för perioden januari – augusti 2023 ökade med 27% till 568 (448) mkr.

Intäktsökning beror på hyresindexering 10,7% samt förvärv av Dragarbrunn och Gottsunda Centrum,

I jämförbart bestånd uppgick de totala intäkterna till 503, för samma period

Driftnettot för samma period ökade till 398 (321) mkr. I ett jämförbart bestånd uppgick driftnettot till 360 (321) mkr.

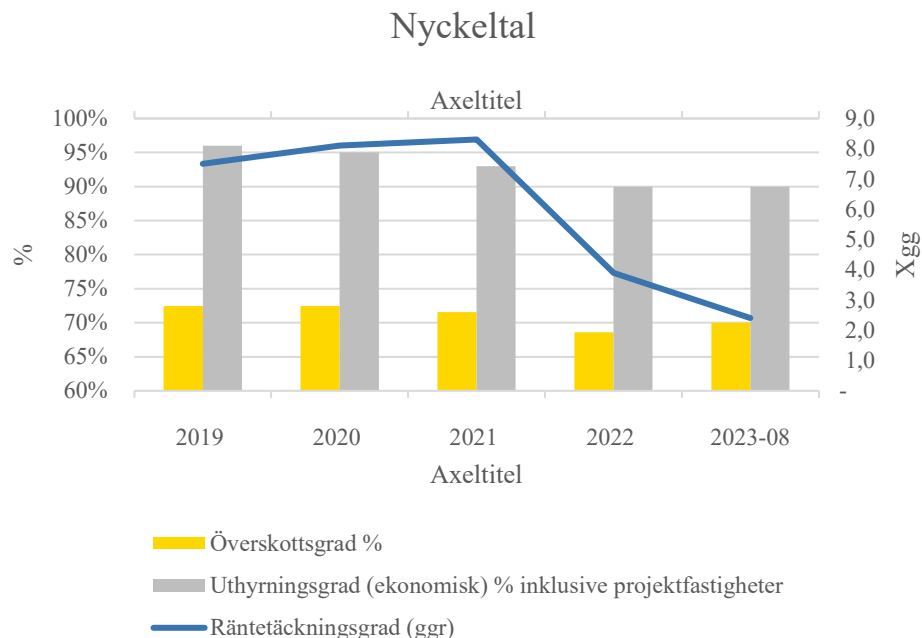


Resultat – forts

Efter en period av intensiv projektverksamhet som medfört vakanser ser vi nu en positiv trend vad gäller uthyrningsgraden. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 3,5 mkr/år,

Nya intäkter och energieffektiviseringar påverkar överskottsgraden positivt.

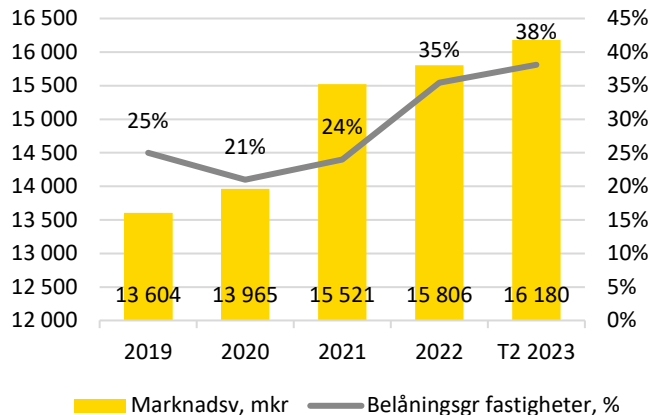
Räntetäckningsgraden sjunker till 2,4 ggr beroende på omvärldsfaktorer. Räntesäkringsgraden uppgår till 65% av koncernens skuldportfölj.



Balansräkning

Fastigheterna värderas externt i samband med årsbokslutet. Periodens investeringar i egna fastigheter uppgick till 235 mkr. Utöver det investerades 300 mkr i fastighetsförvärv och 63 mkr i övriga investeringar (projektering och utlåning till JV bolag)

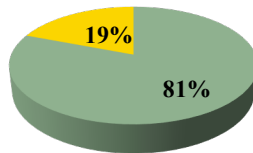
Belåningen ökade med 566 mkr under samma period. Därutöver finansierades investeringsverksamhet med det egna kassaflödet.



Finansiering

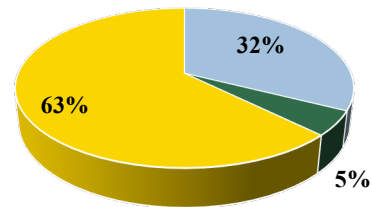
Finansieringsstruktur

Andel grön finansiering



■ Grön finansiering ■ Övrig finansiering

Skuldfördelning



■ Bond ■ Commercial Paper ■ Loan

Per 2023-08-31 är den totala skulden finansierad via 3 finansieringskällor .

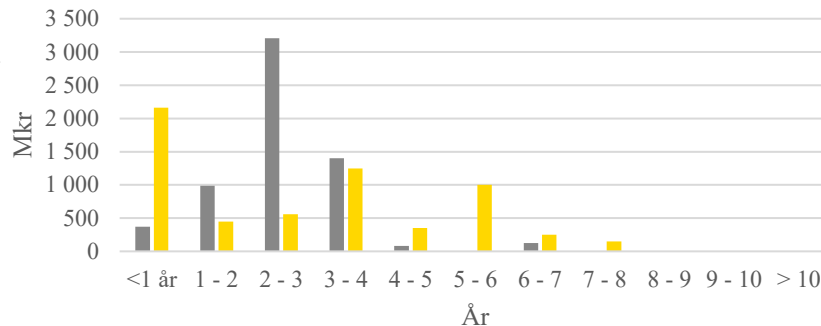
Andelen säkerställd skuld utgör 63% av den totala skulden och andelen grön finansiering uppgår till 81%.

Den genomsnittliga kapital- och räntebindningen uppgår till 2,83 (2,90) respektive 2,82 (2,82) år. Den momentana snitträntan är 3,97 (3,86)%

LTV uppgår till 38 (37)%

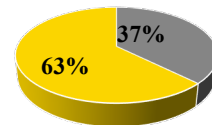
Räntesäkringsgraden uppgår till 65 (68)%

Siffrorna inom parentes avser tidpunkten 2023-07-31.



■ Kapitalbindning ■ Räntebindning

Säkerställd skuld



■ Icke säkerställd skuld
■ Säkerställd skuld

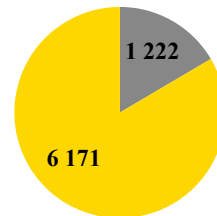
Befintliga kreditfaciliteter

Befintliga kreditfaciliteter uppgår till 7 393 mkr, varav 1 222 mkr var outnyttjade per 2023-08-31.

Utöver det, finns det ett utrymme om ytterligare 3 000 mkr inom befintligt MTN program med rambelopp om 5 000 mkr.

Det finansiella utrymmet täcker investeringsbehovet för planerade investeringar.

Kreditfaciliteter i mkr



■ Ej nyttjade faciliteter ■ Nyttjade faciliteter