27 april 2023

Delårspresentation Januari-mars 2023

Annehem

Monica Fallenius
Vd, Annehem Fastigheter

Jan Egenäs
CFO, Annehem Fastigheter

Agenda

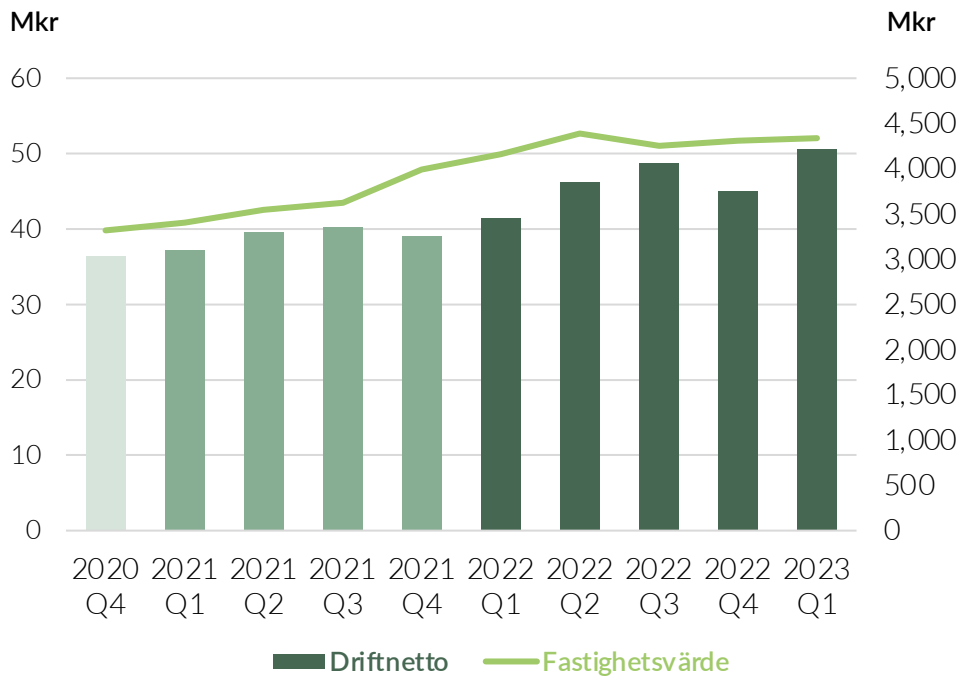
- Det här är Annehem Fastigheter
- Summering av kvartalet
- Klimatbokslut 2022
- Q&A

Annehem

Det här är Annehem Fastigheter

Vår historia

Q1 2020	November 2020	December 2020	Maj 2022	April 2023
Peab AB bildar 2020 bolaget Annehem Fastigheter AB	Peab beslutar att avknoppa Annehem	Annehem blir ett självständigt bolag som noteras på Nasdaq Stockholm	Annehems aktie blir grönmärkt hos Nasdaq	Idag äger Annehem fastigheter till ett fastighetsvärde om 4 336 Mkr



Annehem

Vår vision

Vi ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden

Annehem

Det här är Annehem Fastigheter

Affärsidé

Annehem Fastigheter förvaltar och utvecklar kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet belägna i lägen med goda kommunikationer.

Fastigheterna ligger i tillväxtområden i Norden och har en tydlig miljöprofil.

Genom en kundnära förvaltning bygger vi långsiktiga relationer och värden.

Hyresintäkter
Jan-mar 2023

61,1 Mkr

Fastighetsvärde
31 mars 2023

4 336 Mkr

81%
av fastighetsvärdet är hållbart*

79%
av fastighetsvärdet har minst energiklass B**

83%
av fastighetsvärdet är miljöcertifierat**

*Enligt EUs taxonomiförordning baserat på verkligt värde

**Per 31 mars 2023

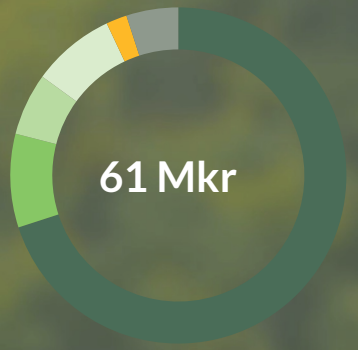
Annehem

Vårt fastighetsbestånd

Fastighetsvärde per geografi

- Stockholm, 41%
- Helsingfors, 21 %
- Oslo, 7%
- Göteborg, 5%
- Malmö, 6%
- Ängelholm/Helsingborg, 20%

Hyresintäkter per fastighetstyp



- Kontor/Lokal/Hotell, 70%
- Samhällsfastigheter, 9%
- Parkering, 6%
- Dagligvaror, 8%
- Konferens/Restaurang, 2%
- Övrigt, 5%

Stabila hyresgäster

- Våra hyresgäster är långsiktiga och stabila
- Både kommersiella hyresgäster och offentlig verksamhet
- Genomsnittlig kontraktstid om 5,2 år
- NKI 77

Annehem

Summering kvartalet

Rustade för en utmanande marknad

- Fortsatt god utveckling av driftnetto
- Förvaltningsresultatet exkl valutaeffekter är i linje med samma period fg år
- Periodens resultat på sista raden negativ
- Hög uthyrningsgrad

Driftnetto
Jan-mar 2023
50,6 Mkr

Fastighetsvärde
31 mars 2023
4 336 Mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
31 mars 2023
95%

Överskottsgrad
31 mars 2023
82,8%

Annehem

Aktivitet under perioden och framåt

Förvärv under perioden

Namn	Beskrivning	Fastighetstyp
Carl Florman 1	Svanen-märkt byggnad med 60 lägenheter	Bostadsfastighet

Fastigheter med avtal om förvärv

Namn	Beskrivning	Fastighetstyp
Sundsvall Logistikpark	Joint venture med Peab för att utveckla logistikanläggning om cirka 28 000 kvm bruttoarea	Logistikfastighet
Partille Port	Svanen-märkt byggnad med 90 lägenheter	Bostadsfastighet

Carl Florman 1, Johanneslust i Malmö

Annehem

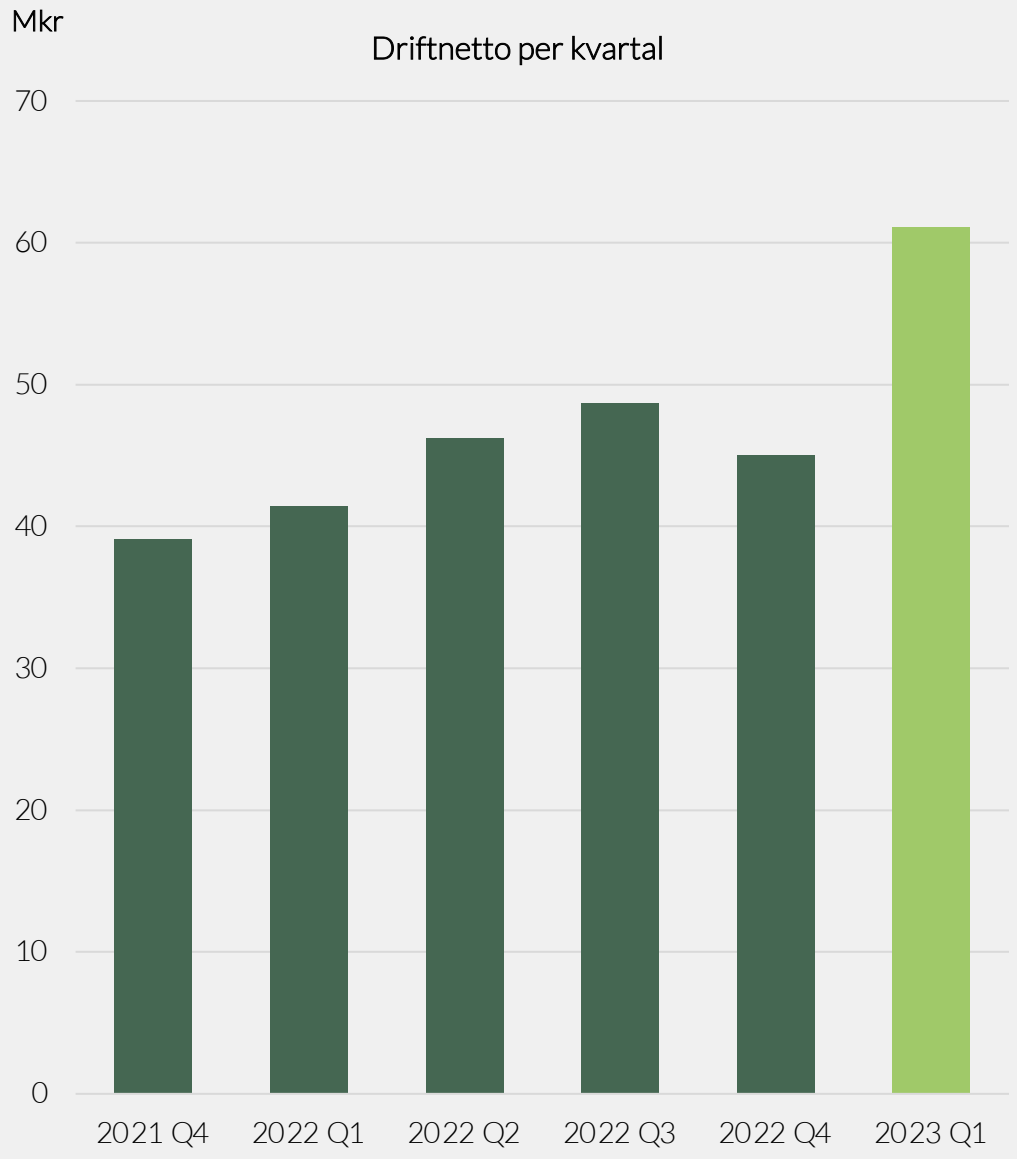
Resultat januari-mars 2023

Hyresintäkter	61,1 Mkr (50,5)
Driftnetto	50,6 Mkr (41,4)
Förvaltningsresultat exkl valuta	20,4 Mkr (20,3)
Verkligt värde	-122,0 Mkr (142,6)
Periodens resultat	-93,6 Mkr (158,3)
Periodens resultat per aktie	-1,59 kr (2,68)

Annehem

Driftnetto

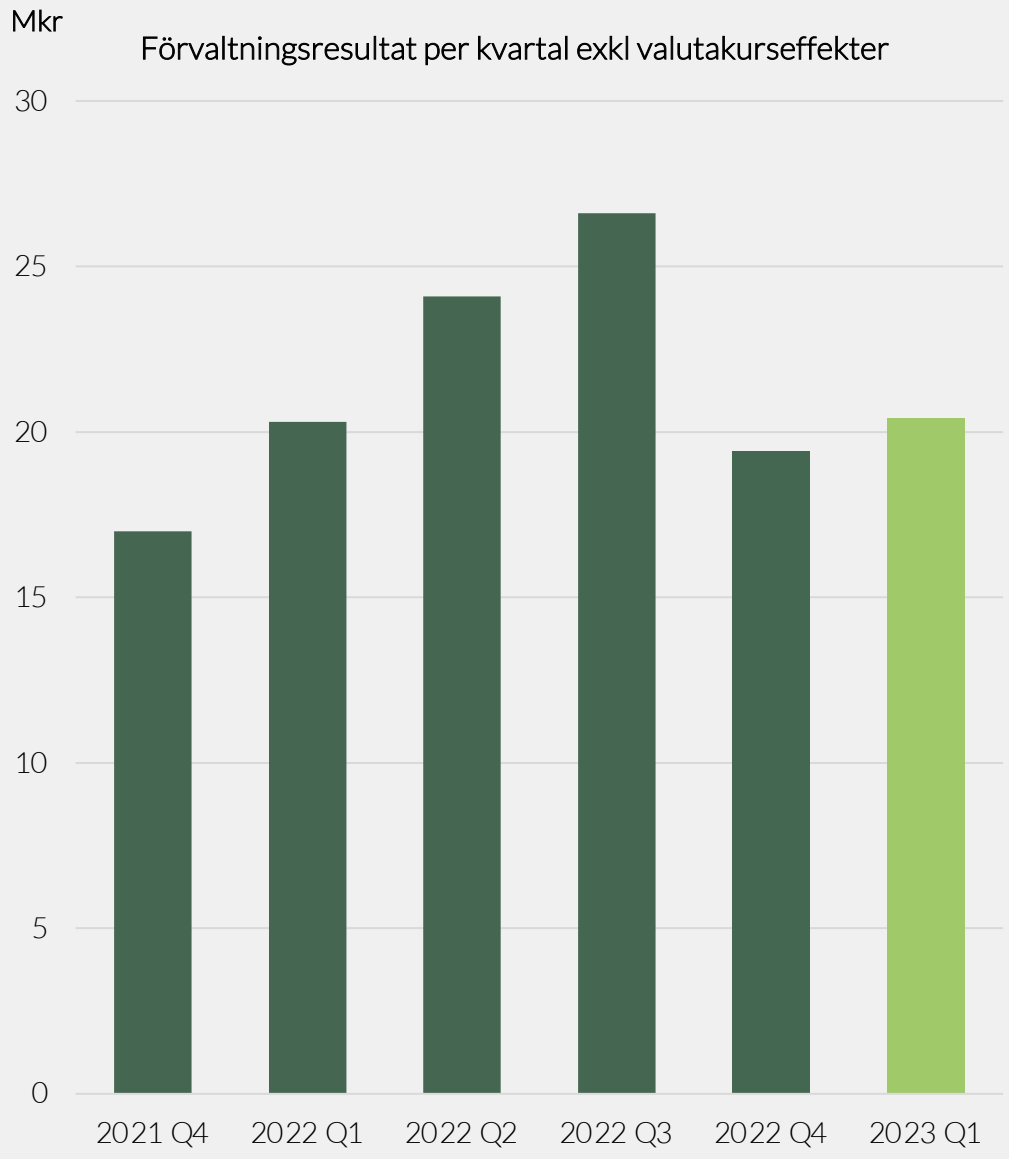
- Q1 är ett vinterkvartal, trots det en fortsatt positiv trend
- Drivet av högre intäkter
- Fastighetskostnader något högre än i fjol, delvis pga. tillkommande fastigheter i form av Almnäs och Carl Florman samt energipriserna



Annehem

Förvaltningsresultat

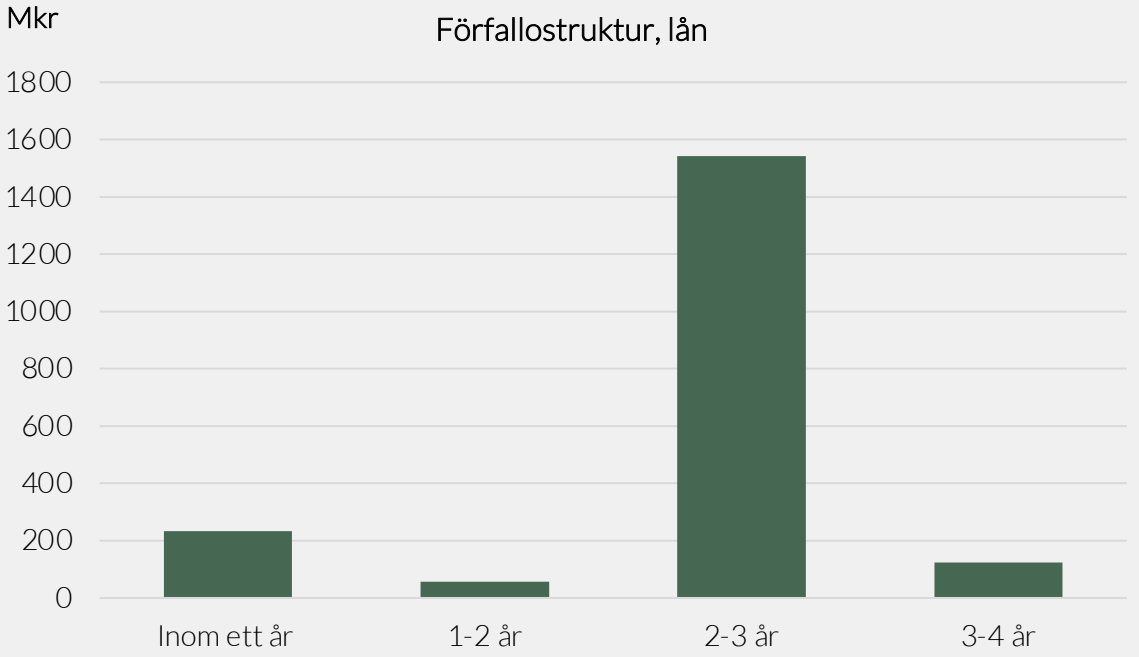
- Förvaltningsresultatet är i paritet med fjolåret samma kvartal
- Det ökade driftnettot borde haft ett större genomslag (+9 Mkr)



Annehem

Finansiering

- Finansierat Carl Florman, belånat till 55% av värdet
- 87% av skuldportföljen är grön
- Räntebindning i snitt 2,1 år
- Kapitalbindning i snitt 2,4 år
- 234 Mkr skall förlängas under 2023 (juni och december)



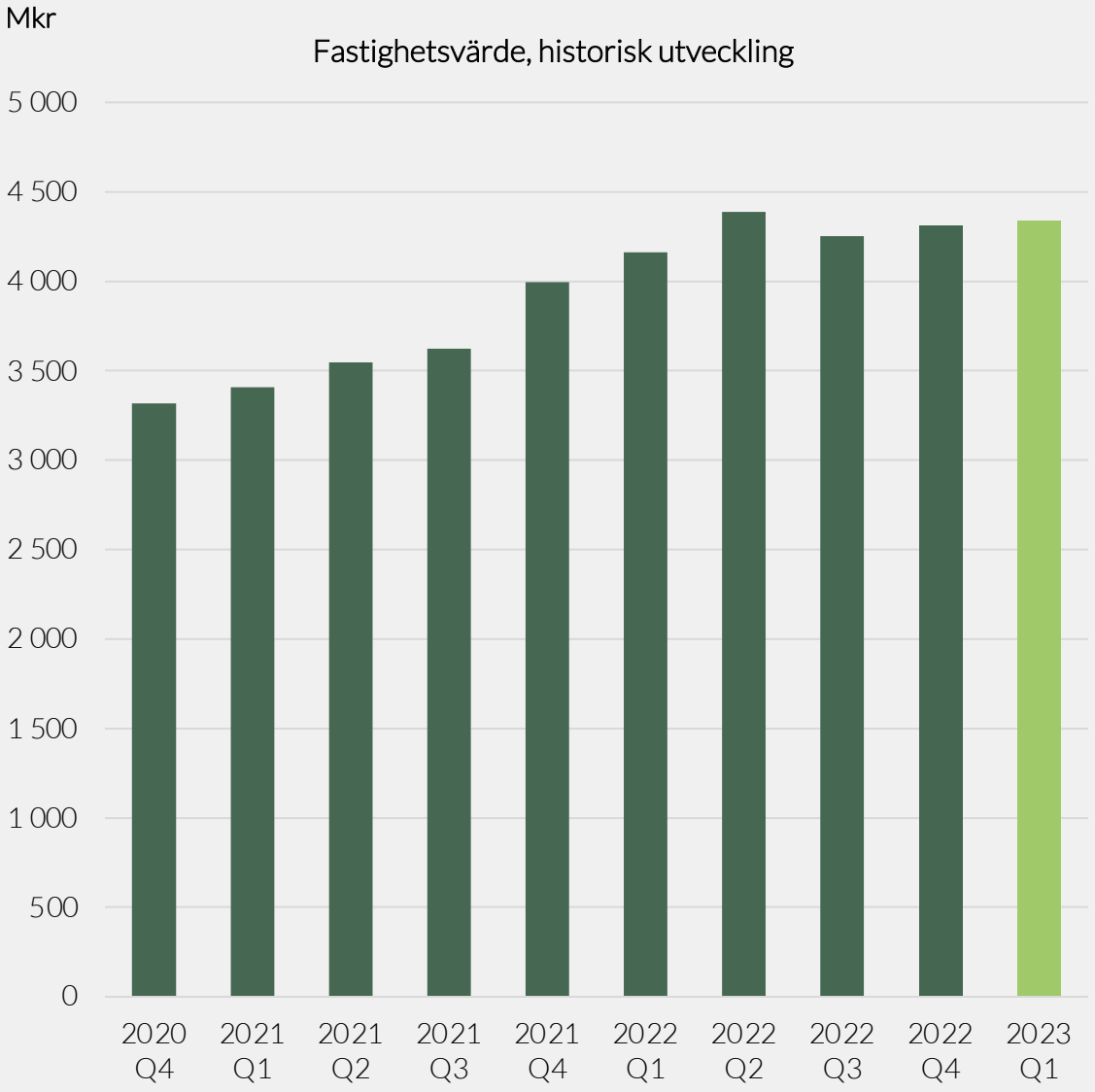
	Jan-mar	helår
Mkr	2023	2022
Räntebärande skulder vid periodens ingång	1 889,6	1 721,3
Upptagna externa banklån	75,9	132,9
Förändring leasingskuld[1]	-0,1	-0,1
Amortering externa banklån	-2,9	-7,9
Förändring upplåningsavgifter	-1,0	-1,8
Valutaeffekter	-5,4	45,2
Räntebärande skulder vid periodens utgång	**1 956,1**	**1 889,6**

1) Avser för 2021 lösen av leasingskuld vid utnyttjande av köpoption i tomträttsavtal hänförliga till Ultimes I&II inkl Parking.

Annehem

Värderingar

- Värderingen i Q1 resulterar i en nedskrivning med ca 122 mkr eller 2,8% jmf med föregående kvartal. Detta beror på en 15 punkter högre yield
- Förväntningarna på ränteutvecklingen har stor betydelse för yield utvecklingen och därmed värdet
- Köpare och säljare står långt ifrån varandra vilket manifesteras av låg volym genomförda transaktioner

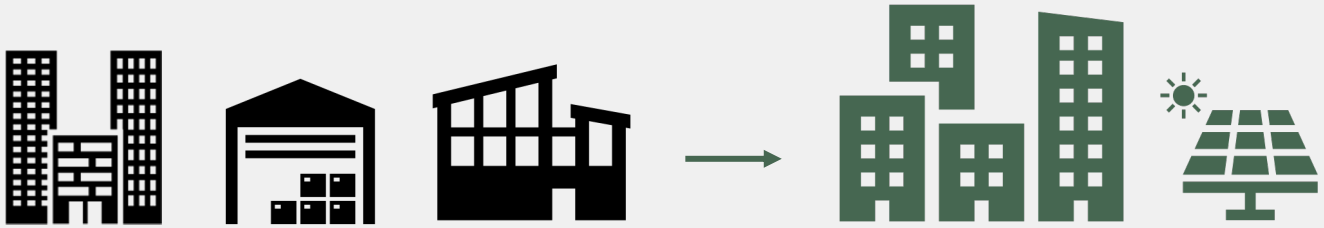


Annehem

Annehems klimatbokslut 2022

Fokus på hållbar och effektiv förvaltning och förädling

Vårt mål:	Detta uppnår vi genom…	Detta leder till..
En mätbart hög hållbarhetsprestanda över hela fastighetsbeståndet	En hållbar, aktiv och långsiktig förvaltning	Hållbart värdeskapande



Målet är ett 90% grönt fastighetsbestånd enligt EUs taxonomi, där vi aktivt investerar för att öka hållbarhetsprestandan i våra fastigheter.

Annehem

Vår hållbara förvaltningsmodell

1

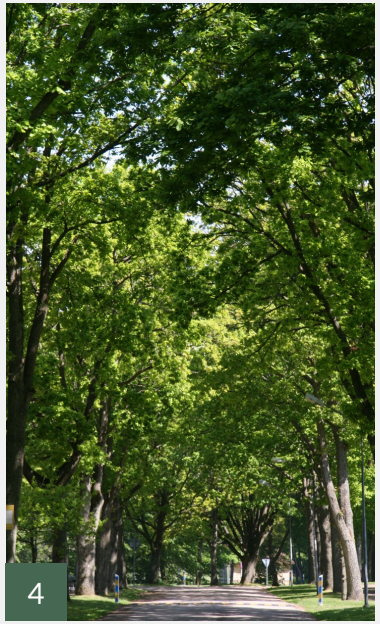
Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd

2

Vi optimerar energi-förbrukningen i våra fastigheter

3

Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart



4

Vi tar ansvar

5

Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer

6

Vi värnar om varandra

Annehem

Hållbarhetsmål

		Historik	Enhet	Långsiktigt mål	Mål 2022	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020	Kommentar	CO_2e-utsläpp	Energi	Hållbara städer	Avfall och återbruk	Hållbar Tillväxt	Andra SDG:er
1. Vi skapar ett hållbart fastighetsbestånd	Miljöcertifierat fastighetsvärde	Befintlig	Andel	90 %	83 %	76 %	85 %	68 %		Bidrag	Stort bidrag	Bidrag	Bidrag	Stort bidrag	Bidrag
	Fastighetsvärde som uppfyller taxonomin	Befintlig	Andel	90 %	>80 %	81 %	85%	–		Stort bidrag	Stort bidrag	Stort bidrag	Bidrag	Bidrag	Bidrag
	Grön finansiering	Befintlig	Andel	90 %	16 %	86 %	14 %	–		Bidrag	Bidrag			Bidrag	
	Fastighetsvärde med klimat- och sårberhetsanalys	NY	Andel	90 %	–	82 %	–	–		Stort bidrag		Stort bidrag			
2. Vi optimerar energiförbrukningen i våra fastigheter	Intensitet Fastighetsenergi	Förtydligad definition	KWh/kvm	reducera 3 % per år	82	79	85		Fastighetsenergi enligt definition i Boverkets byggregler	Stort bidrag	Stort bidrag			Stort bidrag	
	Egenproducerad förnybar energi	Befintlig	kWh/kvm	3	0,5	0,4	0,5			Bidrag	Bidrag				
3. Vi hjälper våra hyresgäster att verka hållbart	Intensitet Hyresgästenergi	NY	KWh	–	–	44	–	–		Stort bidrag					
	Gröna hyresavtal	Befintlig	Andel av avtalsvärde	80 %	>24 %	27 %	24 %	–		Bidrag	Bidrag	Bidrag	Bidrag		Bidrag
	Hyresgästernas tillgång till avfallsåtervinning	Befintlig	Andel	100 %	100 %	100 %	100 %	–	Tillgång till återvinningsstationer på alla fastigheter med minst 4 fraktioner.				Stort bidrag		
	Vattenanvändning	Befintlig	l/kvm	reducera 1 % per år	183	214	185	–	Inkluderar hyresgästernas användning.						Stort bidrag
4. Vi tar ansvar	Utbildning i Annehems hållbarhetspolicy (inkl. CoC)	NY	Andel medarbetare	100 %	–	33 %	–	–						Stort bidrag	Bidrag
	Granskning av strategiska leverantörer	Befintlig	%	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %						Stort bidrag	Bidrag
	Biologisk mångfald: Inventerade arter på våra fastigheter	NY	antal	Inventera och möjliggöra för fler	–	175	–	–	Mäts genom naturvärdesinventeringar			Bidrag			Stort bidrag
	Andel fossilfritt drivmedel i servicebilar	NY	%	100 %	–	5 %	–	–		Stort bidrag					
	Andel miljöklassade tjänstebilar	Befintlig	%	100 %	100 %	100 %	100 %	60 %		Stort bidrag					
5. Vi skapar nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer	Nöjd kund index	Befintlig	index 0-100	Över branschsnitt	>76 (branschsnitt)	77	77	82			Bidrag	Bidrag		Bidrag	Bidrag
	Genomsnittlig kontraktstid	Befintlig	år	Söka långsiktiga relationer	–	5,2	6	–		Bidrag	Bidrag		Stort bidrag		
6. Vi värnar om varandra	Nöjda medarbetare, förtroendeindex	Befintlig	index 0-100	>70	>70	83	73	72						Stort bidrag	Bidrag
	Frisknärvaro	Förtydligad definition	%	>97 %	>97 %	97,33	99,7 %	98,5 %						Bidrag	Stort bidrag
	Könsfördelning	Befintlig	Styrelse (% kvinnor|män)	50 % ±10	50 % ±10	25 % | 75 %	29 % | 71 %	33 % | 67 %						Bidrag	Stort bidrag
			Ledning (% kvinnor|män)			50 % | 50 %	50 % | 50 %	50 % | 50 %							
			Medarbetare (% kvinnor|män)			65 % | 35 %	56 % | 44 %	53 % | 47 %							
	Upplevd inkludering	NY	index 0-100	Hög inkludering	–	94	–	–	Utifrån ålder, religion, funktionsnedsättning, könstillhörighet, sexuell läggning och identitet					Bidrag	Stort bidrag

Annehem

Hur bidrar vi på Annehem till att bekämpa klimatförändringarna?

- Energi, vatten, material och andra resurser som genererar klimatutsläpp, direkt och indirekt förbrukas dagligen i vår verksamhet
- Grunden är lagd för att inkludera fler kategorier i hur vi mäter våra CO_2e-utsläpp
- Kontinuerligt arbete för att reducera vår klimatpåverkan över hela värdekedjan
- Vår målsättning är netto-noll CO_2e-utsläpp till 2030 i Scope 1 och 2

Annehem

Vi minskar våra klimatutsläpp i jämförelse med 2021

Scope 1
Utsläpp från direktförbränning (egna fordon och gas) samt från köldmedia

Egenägda fordon
Tjänstebilar och servicefordon

Köldmedie-utsläpp
Påfyllnad av köldmedia

Direktför-bränning (GAS)
Gasuppvärmning i en fastighet

Scope 2
Utsläpp från fastighetsenergi (fjärrvärme, fjärrkyla & fastighetsel) samt inköpt energi till verksamheten

Fjärrkyla
Inköpt fjärr-kyla för hela fastigheten

Fjärrvärme
Inköpt fjärr-värme för hela fastigheten

Fastighetsel
El för pumpar, aggregat, hissar, belysning mm.

Verksamhetsel
Elförbrukning i Annehems kontor & parker

Scope 3
Indirekta utsläpp från inköpta varor och tjänster, tjänsteresor och hyresgästernas elanvändning

Inköp av varor och tjänster
Skötsel och underhåll, drift

Kapital-varor
ROT, HG-anpassning

Bränsle och energi-relaterade aktiviteter

Tjänsteresor
Flyg, tåg, hotell

Uthyrda tillgångar
Hyresgästernas elförbrukning

	Scope 1	Scope 2	Scope 3
2022	**34 ton** CO_2e (*-41% mot 2021)*	**493 ton** CO_2e (*-21% mot 2021)*	**2 335 ton** CO_2e
2021	**58 ton** CO_2e	**625 ton** CO_2e	-

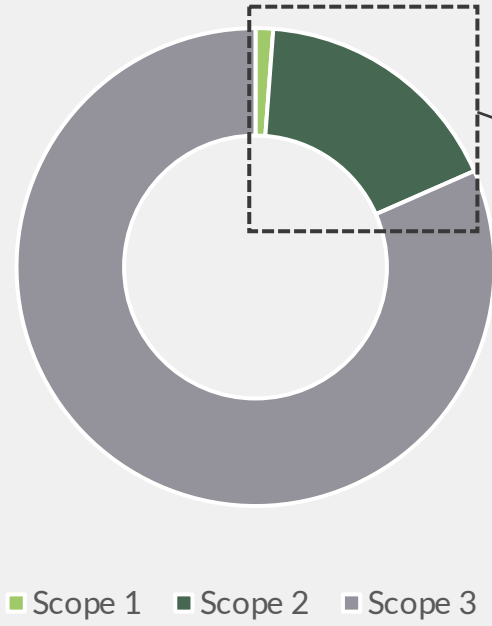
Mål om netto-noll utsläpp till 2030

Mål sätts under 2023

Annehem

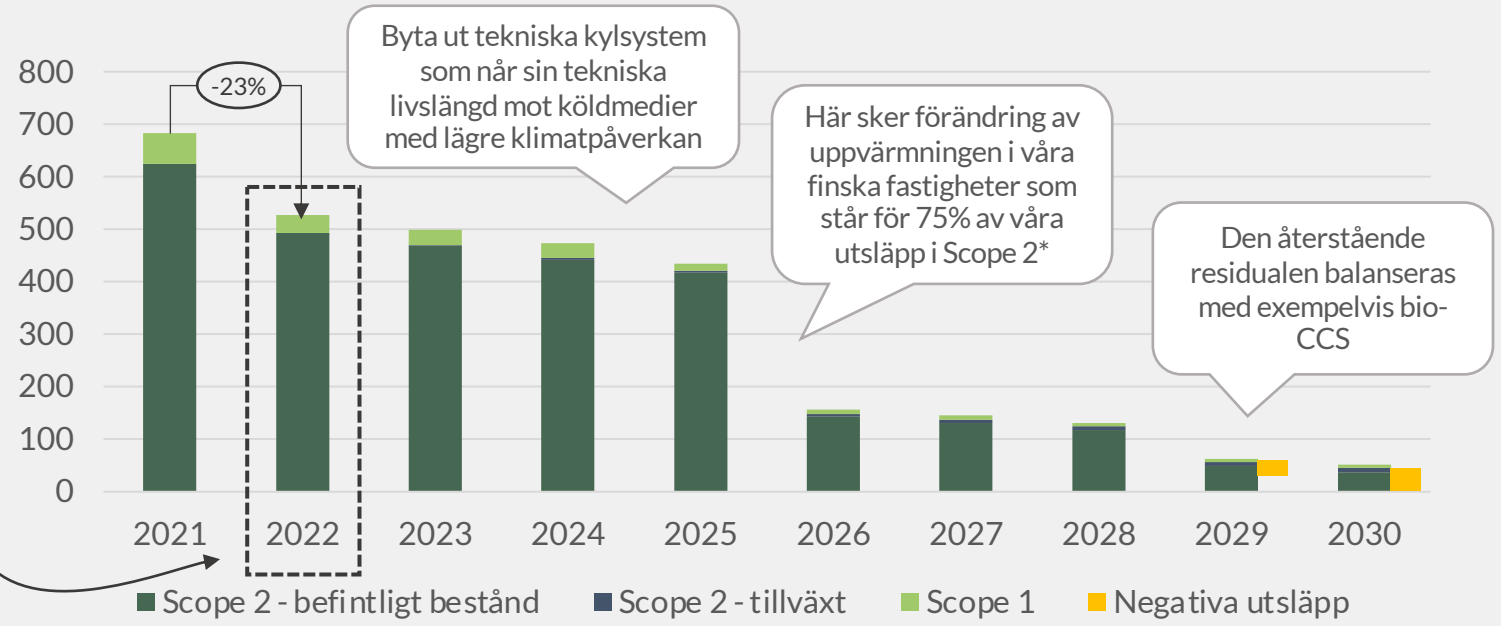
Övergripande färdplan mot netto-noll i egen förvaltning

Klimatutsläpp 2022



Övergripande färdplan till 2030

Fokus på faktisk reduktion, den återstående residualen balanseras med borttag av utsläppt CO_2e



*Förutsätter att kraftproduktionen i Helsingfors levererar på sitt klimatmål att sänka utsläppen med 80% till 2026

Annehem

Summering och Q&A