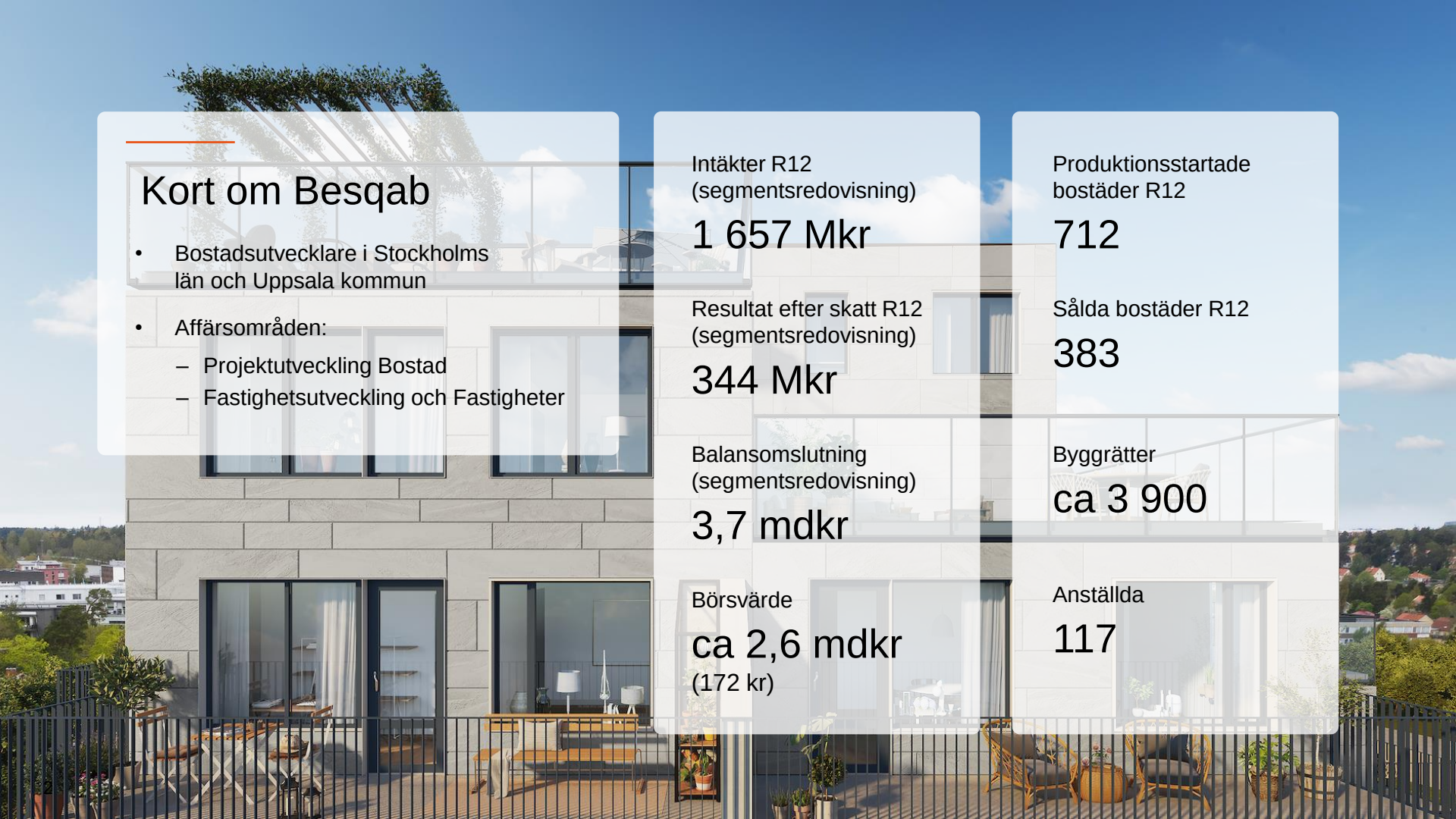
HÄGGVIKS DUNGE, Sollentuna



Kort om Besqab

- Bostadsutvecklare i Stockholms län och Uppsala kommun
- Affärsområden:
  - Projektutveckling Bostad
  - Fastighetsutveckling och Fastigheter

Intäkter R12 (segmentsredovisning)
1 657 Mkr

Resultat efter skatt R12 (segmentsredovisning)
344 Mkr

Balansomslutning (segmentsredovisning)
3,7 mdkr

Börsvärde
ca 2,6 mdkr
(172 kr)

Produktionsstartade bostäder R12
712

Sålda bostäder R12
383

Byggrätter
ca 3 900

Anställda
117

Andra kvartalet i korthet

Stark försäljning och ökad produktionstakt

- Rekordhögt antal bostäder i pågående produktion
- 161 produktionsstartade bostäder i två projekt under Q2
- Färdigställt 91 lägenheter i Brf Vackra Vägen, Sundbyberg
- Fortsatt god efterfrågan – 62 procent bokat/sålt i pågående bostads-/äganderättsprojekt
- Tillträtt fastigheter för större projekt såsom del av Hagastaden, Kv Vandenbergh i Mariehäll och Norrberget i Vaxholm
- Emitterat Besqabs första gröna obligationslån om 500 Mkr
- Första Svanenmärkta projektet – Juliahemmet i Uppsala

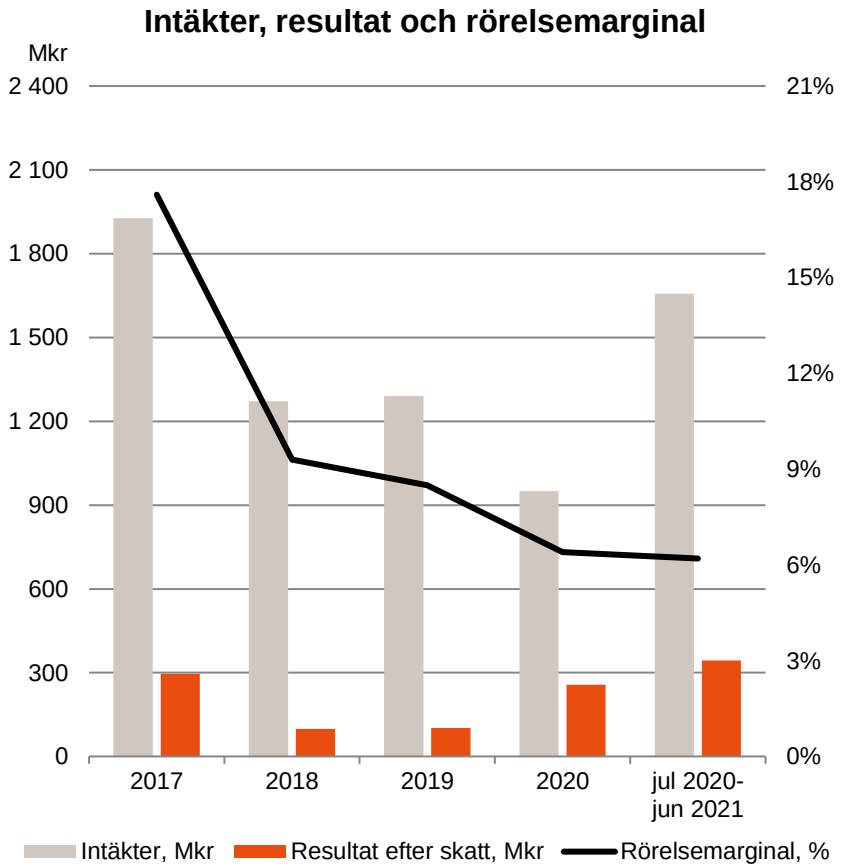
VACKRA VÄGEN, Sundbyberg

Januari–juni 2021

Enligt segmentsredovisningen[1]

- Periodens intäkter ökade till 1 174,0 Mkr (466,5) och rörelseresultatet till 76,5 Mkr (34,5)
- Intäkter från nyligen produktionsstartade projekt som påbörjat vinstavräkning under perioden uppgår till cirka 780 Mkr med en upparbetad kostnad inklusive mark uppgående till cirka 720 Mkr
- Resultat efter skatt ökade till 119,5 Mkr (32,5) och resultat per aktie uppgick till 7,76 kr (2,11)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 58,4 Mkr (–)
- Eget kapital uppgick per balansdagen till 1 697,9 Mkr (1 385,1) och eget kapital per aktie uppgick till 109,72 kr (89,94)
- Likvida medel uppgick på balansdagen till 556,1 Mkr (534,2)

[1] Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten, se not 2 i delårsrapporten.

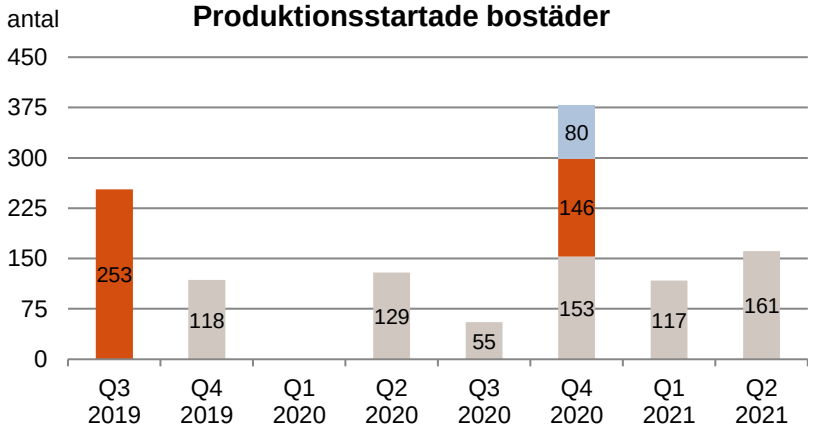


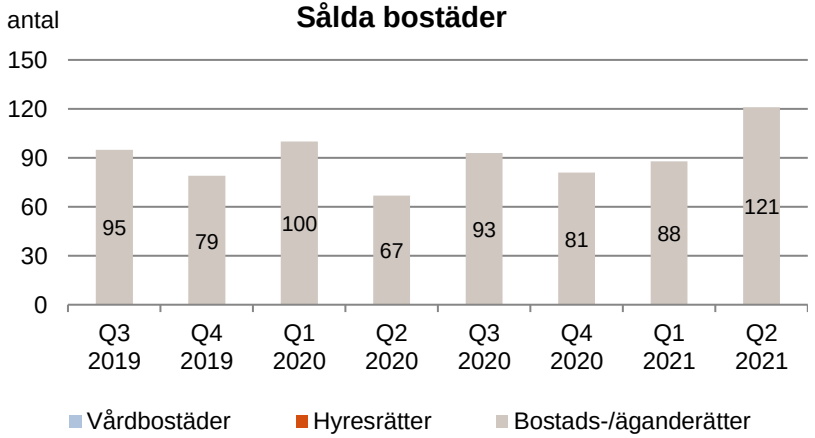
Januari–juni 2021

Försäljning och produktion

- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 278 (129) [1]
- 1 312 (945) bostäder i pågående produktion per balansdagen [1]
- Antal sålda bostäder uppgick till 209 (167)
- Andel sålda/bokade bostäder i pågående produktion uppgick till 62 procent (65) [3]
- 2 (7) osålda bostäder i avslutad produktion varav 1 (1) är upptagen i balansräkningen [3]

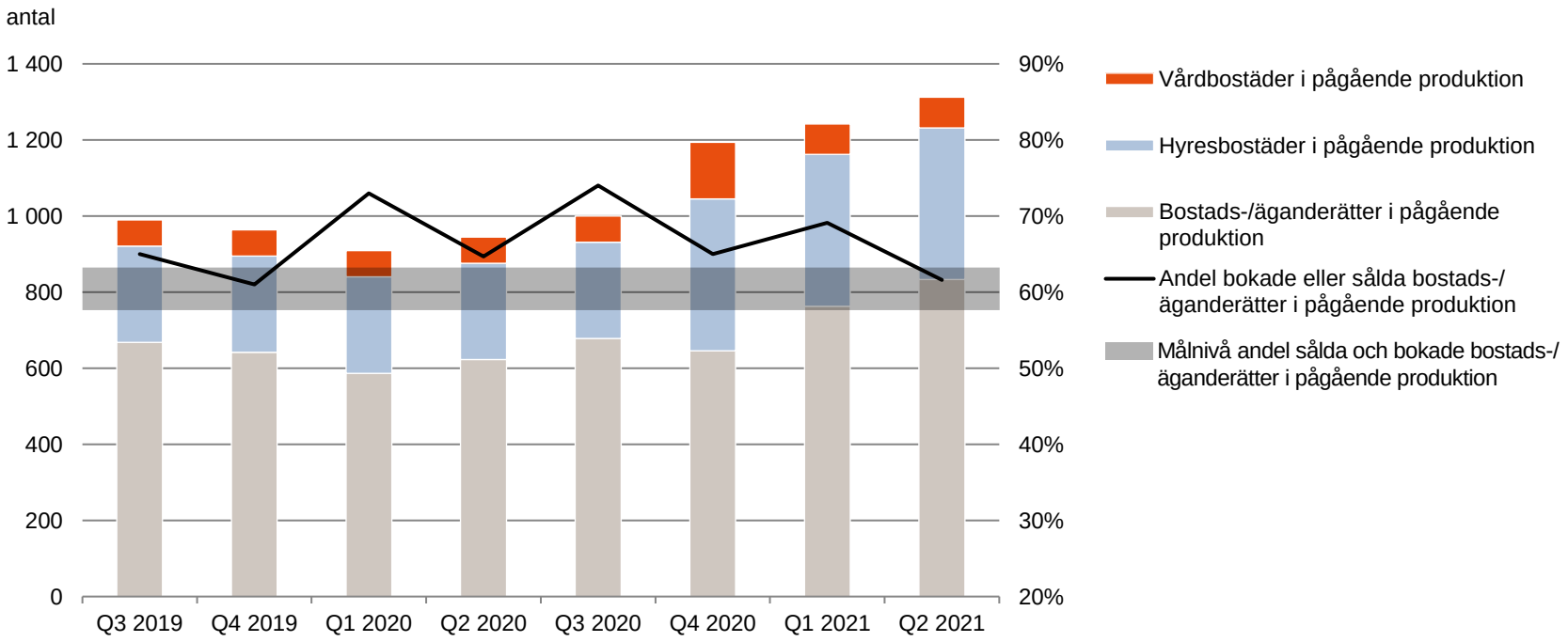
[1] Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vårdbostäder.
[2] Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.
[3] Bostads-/äganderätter.





Rekordhögt antal bostäder i produktion

Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång



278 startade bostäder hittills i år varav 161 startade under Q2

160 bostäder färdigställda under första halvåret 2021

VACKRA VÄGEN,
Sundbyberg

- 91 bostadsrättslägenheter
- 1–4 rok, 29–87 kvm
- En osåld lägenhet

JULIAHEMMET,
Ultuna Trädgårdsstad Uppsala

- 69 vårdlägenheter
- Ca 4 800 kvm uthyrbar yta med 100% uthyrningsgrad
- Svanencertifierades i april 2021

1 312 bostäder i pågående produktion

Legera, Hagastaden, Stockholm
195 bostäder (97 ägarlägenheter + 98 brf-lägenheter)

Ella Allé, Täby
112 brf-lägenheter

Smultronstället, Stockholm
19 rad-/parhus i brf

Nacka Strand, Nacka
195 brf-lägenheter

RAW Rosendal, Uppsala
50 brf-lägenheter

Kapellgärdet, Uppsala
80 vårdbostäder & 146 hyresbostäder för eget ägande

Arboristen, Uppsala
90 brf-lägenheter

Vélo, Årstaberg, Stockholm
172 brf-lägenheter

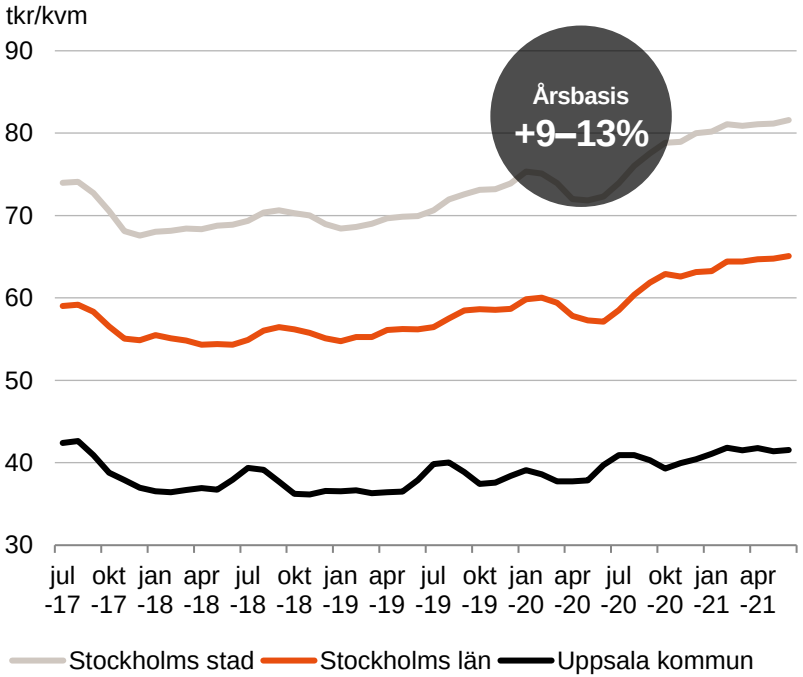
Lindallén, Uppsala
253 hyresrätter sålda till NREP

Mycket stark bostadsmarknad första halvåret 2021

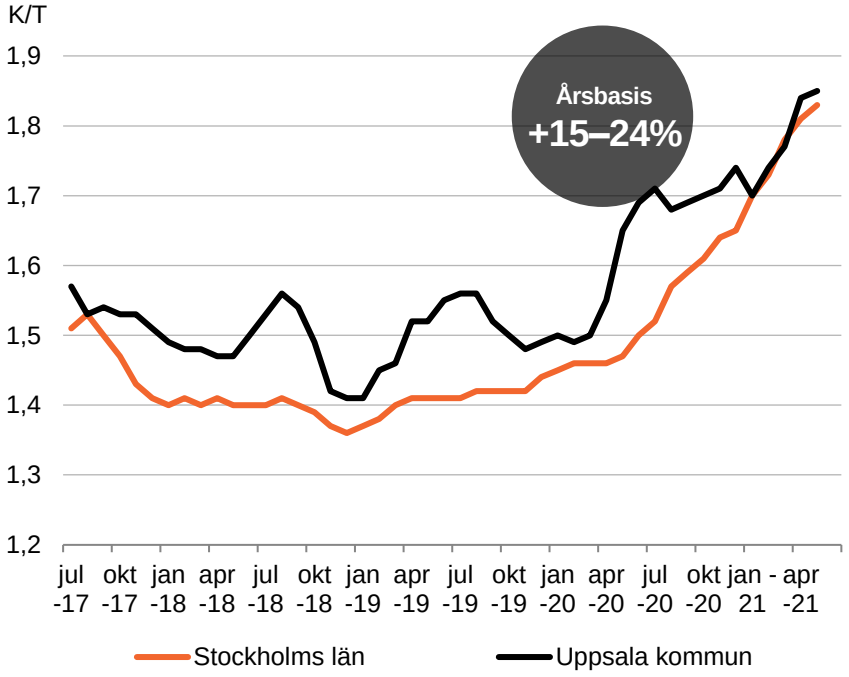
- Rekordhög nivå genomförda bostadsaffärer
- Fortsatta prisökningar på successionsmarknaden, i synnerhet för villor
- 7 av 10 hushåll tror på stigande bostadspriser
- Positiv marknadseffekt av pandemin förväntas dämpas till hösten
- Stödåtgärder och amorteringslättnader dras successivt tillbaka
- Stort underskott av bostäder på Besqabs marknader
- Tro på långsiktigt låga räntor
- Uppskovsräntan avskaffad

Bostadspriser på rekordnivåer

Prisutveckling bostadsrätter (pris/boyta)



Prisutveckling villor (köpesumma/taxeringsvärde)



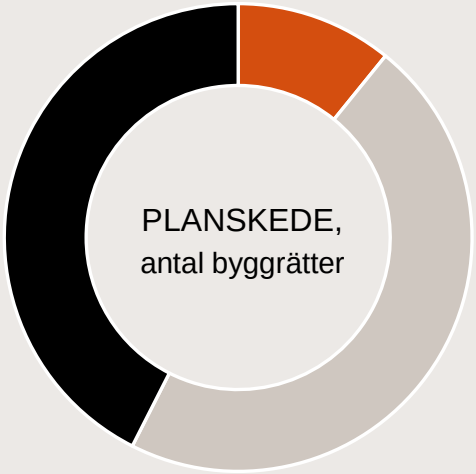
Källa: Svensk Mäklarstatistik

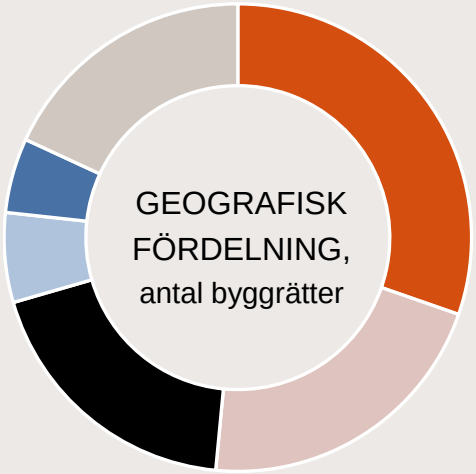
BESQAB

3 900 byggrätter i portföljen

Projektportföljen, 30 juni 2021

- Tillskott av 400 nya byggrätter hittills i år
- Cirka 3 900 byggrätter vid periodens slut
- Stor andel byggrätter med färdig detaljplan
- Cirka 20 procent upptagna i balansräkningen
- Byggrätter i Besqabs joint venture Wallin, omfattande ca 750 bostäder, har ej inkluderats i byggrättsportföljen





Projektportföljen

Förvärvat och tillträtt byggrätter för småhus i Fullerö Hage

- Byggrätt för cirka 40 småhus med lagakraftvunnen detaljplan
- Ett av de sista kvarteren i nytt bostadsområde med i huvudsak småhusbebyggelse i naturskön miljö strax norr om Uppsala
- Goda kommunikationsmöjligheter med buss och tåg samt cykelbanor till både Storvreta och till Uppsala
- Fastigheten tillträddes i Q2 2021
- Produktionsstart planeras till 2022

Projektportföljen

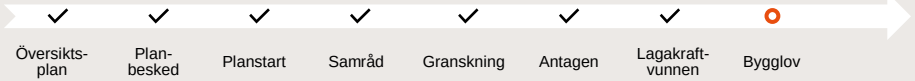
Färdig detaljplan för 100 bostadsrättslägenheter i Ulriksdal

- Detaljplanen vann laga kraft i juni 2021
- Kommunal markanvisning
- Cirka 100 lägenheter invid Ulriksdals pendeltågsstation
- Bostadsrätter i storleksordningen 1–4 rok
- Bostadsstiftelsen Signalisten planerar samtidigt för cirka 150 hyresrätter
- Preliminär produktionsstart under 2022

Projektportföljen

Tillträtt och säljstartat Nivå, 270 bostäder i Mariehäll

- Förvärv av NIAM i Q4 2020
- Tillträdde marken i Q2 2021
- Ca 270 bostäder samt 8 LSS-bostäder och en förskola
- Avsiktsförklaring med Stockholms stad avseende förvärv av LSS-bostäderna samt förskolan
- Lagakraftvunnen detaljplan
- Påbyggnad av en befintlig industrifastighet
- Säljstart i juni med mycket gott marknadsmottagande
- Planerad produktionsstart etapp 1 under andra halvåret 2021



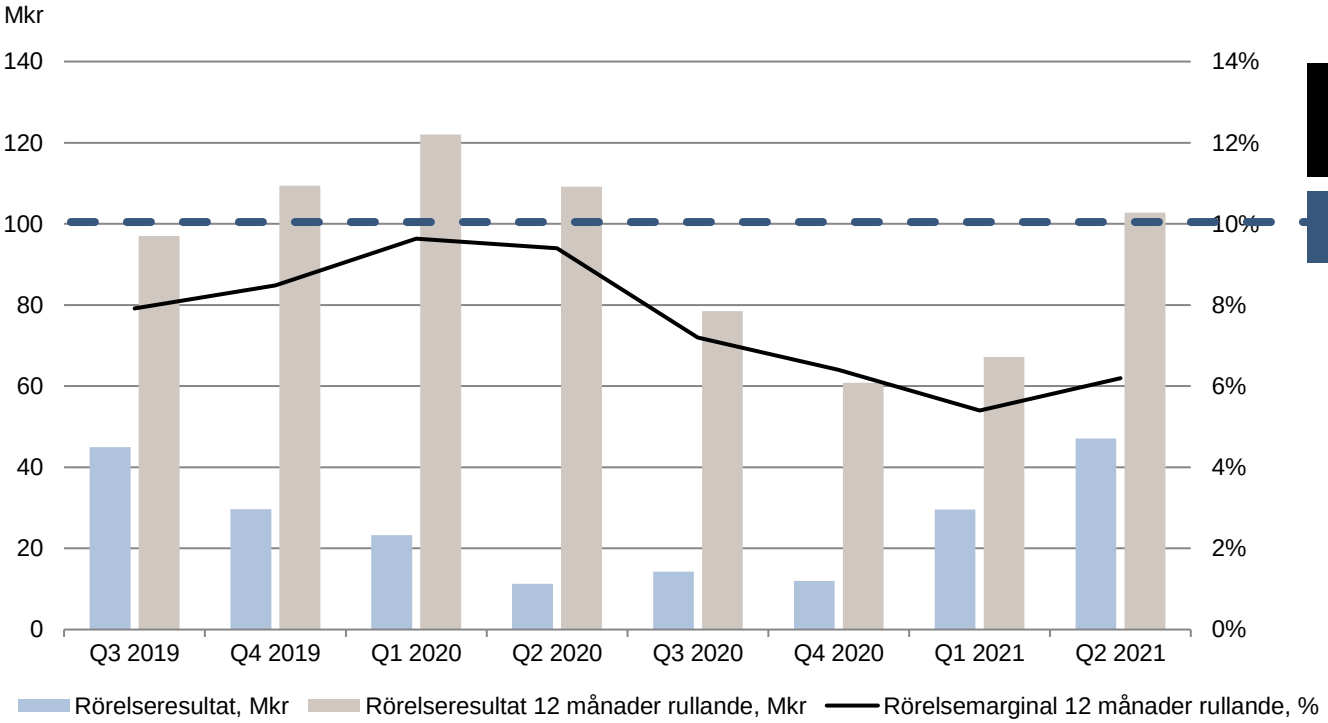
Projektportföljen

God bokningsnivå på säljstartade lägenheter i Häggvik

- Detaljplanen vann laga kraft Q1 2021
- Cirka 85 bostäder med stor tonvikt på mindre lägenheter
- Centralt läge med goda kommunikationer och närhet till skolor, butiker och rekreationsområden
- Förvärv av privat fastighetsägare
- Säljstartat under Q2 2021
- Preliminär produktionsstart andra halvåret 2021

Stärkt resultat- och marginalutveckling

Enligt segmentsredovisning, rullande 12 månader



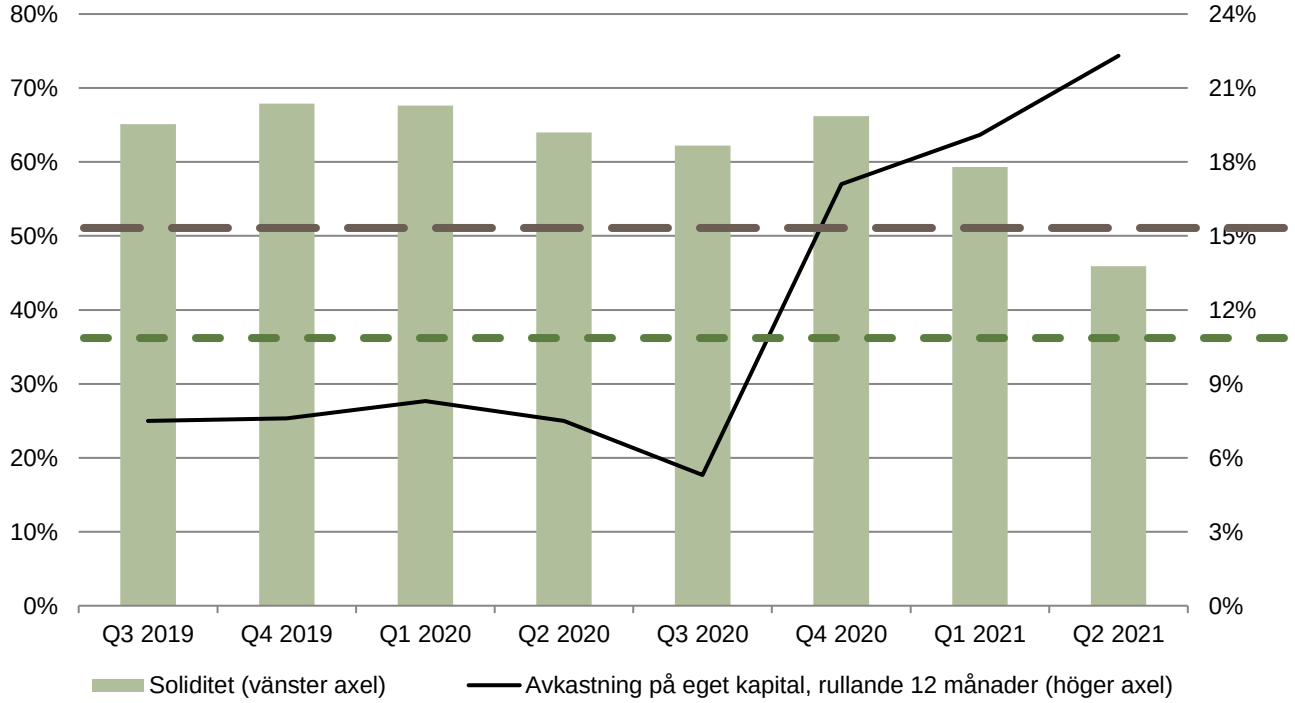
Mål från 2021

Rörelsemarginal > 10%

BESQAB

God kontroll och handlingsberedskap

Soliditet och avkastning på eget kapital, rullande 12 månader



Mål från 2021

Avkastning på eget kapital > 15%

Soliditet > 35%

Stark finansiell ställning

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

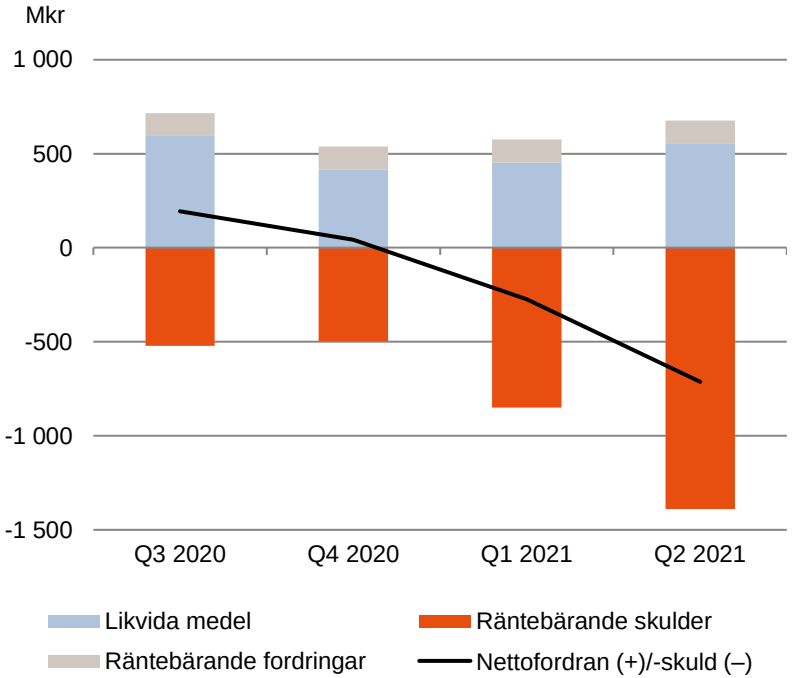
Mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	830,5	–	758,8
Övriga anläggningstillgångar	178,4	58,9	55,5
Utvecklingsfastigheter	–	394,1	–
Exploateringsfastigheter	1 171,4	514,3	594,8
Färdigställda bostäder	3,8	3,8	3,8
Kortfristiga räntebärande fordringar	120,8	121,1	121,6
Övriga kortfristiga fordringar	841,6	535,4	485,2
Likvida medel	556,1	534,2	416,6
Summa tillgångar	**3 702,6**	**2 161,8**	**2 436,3**
Eget kapital	1 697,9	1 385,1	1 613,8
Övriga långfristiga avsättningar	4,6	5,1	4,2
Långfristiga räntebärande skulder	499,1	–	–
Övriga långfristiga skulder	80,3	29,8	68,5
Kortfristiga avsättningar	7,5	9,1	7,4
Kortfristiga räntebärande skulder	890,7	461,9	495,8
Övriga kortfristiga skulder	522,5	270,9	246,6
Summa eget kapital och skulder	**3 702,6**	**2 161,8**	**2 436,3**

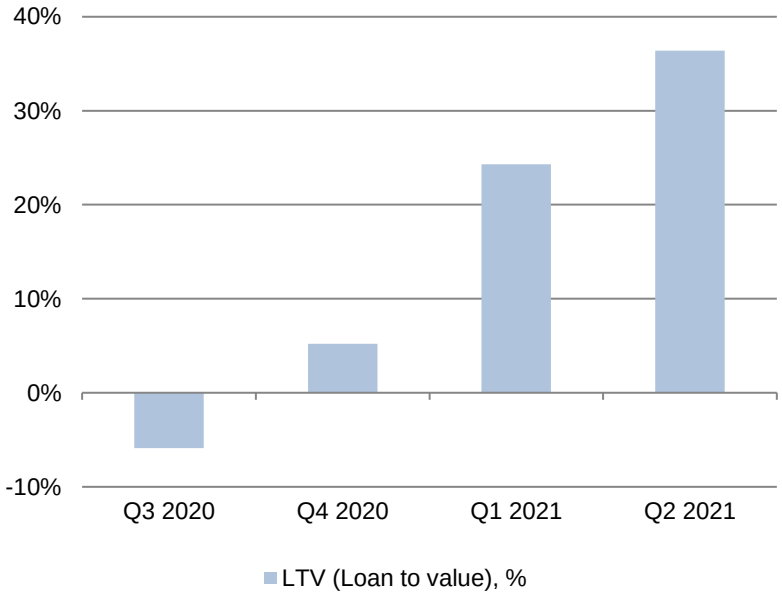
VÉLO, Årstaberg

BESQAB

Ökad räntebärande nettoskuld men fortsatt lågt LTV

Enligt segmentsredovisning





God likviditet ger handlingsberedskap

Koncernens kassaflöde – segmentsredovisning

Mkr	jan–jun 2021	jan–jun 2020	jan–dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	−584,3	2,2	−133,7
varav förändring av exploaterings-fastigheter och färdigställda bostäder	*−576,6*	*−130,0*	*−210,5*
varav förändringar av rörelsefordringar och rörelseskulder	*−68,4*	*146,7*	*163,6*
varav investering i utvecklingsfastigheter	*–*	*−41,2*	*−67,2*
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−131,7	−1,0	−16,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	855,5	115,1	149,1
Periodens kassaflöde	**139,5**	**116,3**	**−1,3**
Likvida medel vid periodens början	416,6	417,9	417,9
Likvida medel vid periodens slut	**556,1**	**534,2**	**416,6**

BOSTON, Midsommarkransen

BESQAB

Projektutveckling Bostad

- Produktionsstartat 278 bostäder hittills i år
- 833 bostäder i pågående produktion vid periodens slut varav 62 procent bokat/sålt
- Två osålda färdigställda bostäder vid periodens slut
- Vinstavräkning från Legera bostadsrätter påbörjad under Q2 2021

Segmentsredovisning	jan–jun 2021	jan–jun 2020	jul 2020–jun 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	1 101,5	413,4	1 490,8	802,7
Bruttomarginal, %	10,0	21,9	12,5	20,8
Rörelseresultat, Mkr	74,1	33,4	103,4	62,7
Rörelsemarginal, %	6,7	8,1	6,9	7,8
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	927,5	415,0	927,5	410,0
Antal produktionsstartade bostäder, st	278	129	486	337
Antal sålda bostäder, st	209	167	383	341
Antal bostäder i pågående produktion, st	833	623	–	646
Andel sålda/bokade bostäder i pågående produktion, %	62	65	–	65

NIVÅ, MARIEHÄLL, säljstartat andra kvartalet 2021

Fastighetsutveckling och Fastigheter

- Tre vårdboenden i förvaltning (Nacka, Spånga, Uppsala), varav ett färdigställt Q1 2021
- Kapellgärdet i Uppsala under uppförande för eget ägande: 146 hyresbostäder, 80 vårdbostäder och förskola
- 253 hyreslägenheter under uppförande i Uppsala, sålda till NREP 2019

Segmentsredovisning	jan–jun 2021	jan–jun 2020	jul 2020–jun 2021	jan–dec 2020
Intäkter, Mkr	72,5	53,1	166,3	146,9
Rörelseresultat, Mkr	10,0	6,6	19,7	16,3
Rörelsemarginal, %	13,8	12,4	11,8	11,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	58,4	–	294,5	236,1
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	830,5	–	830,5	758,8
Redovisat värde utvecklingsfastigheter, Mkr	–	394,1	–	–
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	243,9	99,3	243,9	184,8
Antal produktionsstartade vårdbostäder, st	0	0	80	80
Antal produktionsstartade hyresbostäder, st	0	0	146	146
Antal bostäder i pågående produktion, st	479	322	479	548

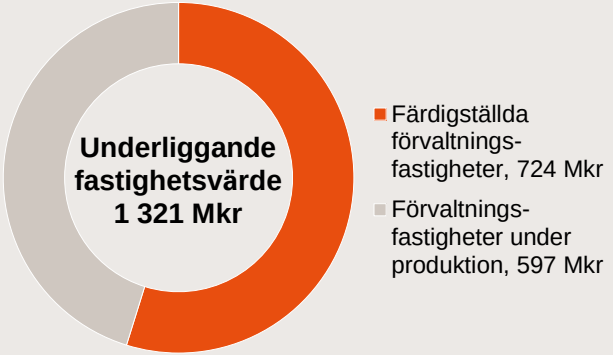
SARAHEMMET, NACKA, vårdboende i förvaltning

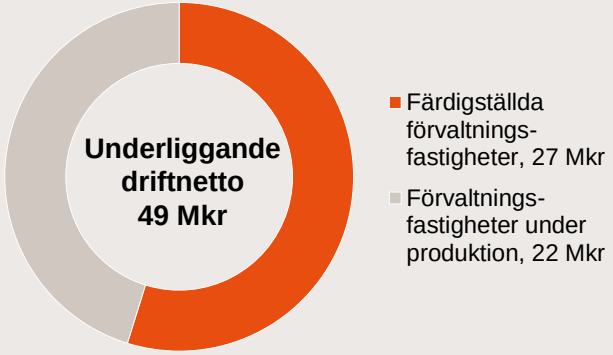
Förvaltningsfastigheter

- Totalt 25 644 kvm uthyrbar yta, varav
  - 12 924 kvm i färdigställda förvaltningsfastigheter och
  - 12 720 kvm i förvaltningsfastigheter i produktion
- Uthyrningsgraden, exklusive hyresrätter i produktion, uppgick till 100 procent
- Genomsnittlig återstående löptid för tecknade hyresavtal för fastigheter under förvaltning var cirka 14,5 år

Förvaltningsfastigheter	**jan–jun 2021**	**jan–jun 2020**	**jul 2020–jun 2021**	**jan–dec 2020**
Hyresintäkter, Mkr	11,4	9,3	20,8	18,7
Driftnetto, Mkr	10,5	8,8	19,0	17,3
Värdeförändring, Mkr	58,4	–	294,5	236,1
Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	830,5	394,1	–	758,8
varav färdigställda förvaltningsfastigheter, Mkr	*724,3*	*282,2*	–	*448,3*
varav förvaltningsfastigheter i produktion, Mkr	*106,2*	*111,9*	–	*310,5*
Genomsnittlig ränta, %	1,30	1,41	–	1,43

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 2021-06-30





Delägare i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB

- JV tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest
- Besqabs andel av Wallins resultat för perioden uppgick till 10,1 Mkr
- Redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures

Nyckeltal Wallin [1]	**jan–jun 2021**
Antal produktionsstartade bostäder, st	135
Antal bostäder i pågående produktion, st	135
Antal sålda bostäder, st	55
Andel bokade/sålda bostäder i pågående produktion, %	70
Antal byggrätter, st	750

[1] I antal redovisade bostäder och byggrätter ingår 100 procent av projekt som utvecklas i joint ventures. Nyckeltal för Wallin ingår ej i Besqabs redovisade produktions- och försäljningsrelaterade nyckeltal eller byggrätter.

Vi fortsätter arbeta för…

- Fler produktionsstarter
- Att utöka byggrättsportföljen
- Att söka nya marknads- och affärsmöjligheter
- Fortsatt god försäljning
- Att stärka lönsamheten

Basen i det vi gör är medarbetarna och den starka bostadskompetens som finns i bolaget!

Frågestund

Carola Lavén, VD
carola.laven@besqab.se
08-409 415 57

Magnus Ekström, CFO
magnus.ekstrom@besqab.se
08-409 415 52

Tack!

LEGERA, Hagastaden