

MAGNOLIA

Delårsrapport januari – juni 2021



2021-07-07

Januari – juni 2021

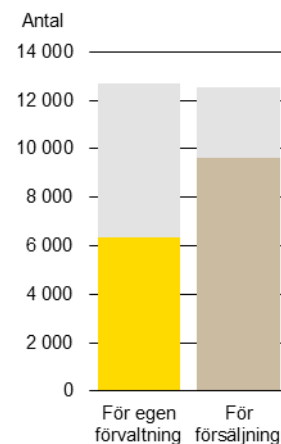
- Fortsatt stark marknad för hyresrättsbostäder, likaså stark efterfrågan på mark och byggrätter
- Fortsatt tillväxt i byggrättsportföljen, uppgår nu till cirka 25 300 bedömda byggrätter inklusive förvärv i juli
Markförvärv: januari-juni 2 770 bedömda byggrätter varav drygt 1 300 under april-juni, utöver detta förvärvades cirka 100 byggrätter i juli
- Stor andel byggrätter med lagakraftvunnen detaljplan: cirka 90 % av förvärven första halvåret
- Fortsatt stark marknad för bostadsrätter
Säljstartade digitalt 73 lägenheter i bostadsrättsprojektet Linnefabriken i Göteborg
- Grönmärkning av bolagets aktier på Nasdaqs huvudlista



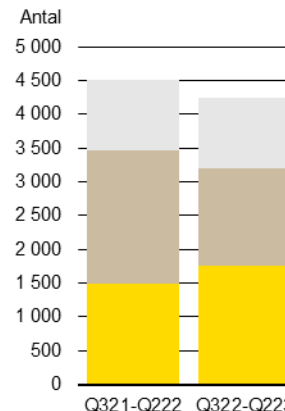
Bra fart i förädlingsprocessen, 30 juni 2021

- Byggrättsportfölj: 25 273 st
 - ca 50 % för egen förvaltning,
 - ca 50 % för försäljning
 - ca 30 % har lagakraftvunnen detaljplan
- Framöver ligger våra bedömda produktionsstarter på bra nivåer och i linje med nya långsiktiga mål
- Då bostäder färdigställs får vi en positiv likvidpåverkan som bland annat används till utvecklingsverksamheten

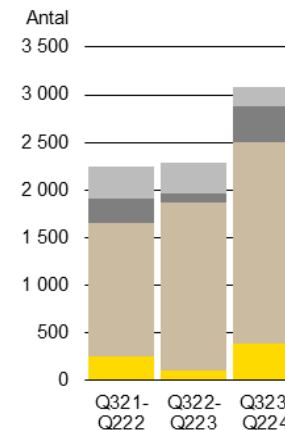
Byggrättsportfölj*
antal byggrätter



Produktionsstarter*
antal boenden



Färdigställda boenden



- Övriga JV-delägarers och minoritetens förväntade ägande
- Övriga JV-delägarers och minoritetens ägande i sålda boenden
- Övriga JV-delägarers och minoritetens ägande i boenden för egen förvaltning
- Magnolia Bostads direkta och indirekta vinstandel i projekt för försäljning
- Magnolia Bostads direkta och indirekta ägande i projekt och boenden för egen förvaltning

* Förväntat ägande av fastigheter för egen förvaltning,
respektive förväntad vinstandel av projekt för försäljning

Verksamhetsmål och uppföljning

I egen förvaltning innan slutet av 2025*

- minst 4 000 färdigställda boenden
alternativt, marknadsvärde > 8 mdkr för egna förvaltningsfastigheter

Uppföljning 30 juni 2021:

- innehav av två färdigställda fastigheter om 68 boenden med ett marknadsvärde om 229 mkr
- nio fastigheter under pågående produktion där Magnolia Bostads andel av bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 2 088 mkr

Produktionsstartade boenden

- minst 3 000 boenden per år i genomsnitt över en konjunkturcykel

Uppföljning rullande tolv månadersperioden 1 juli 2020 - 30 juni 2021:
1 706 boenden produktionsstartades



* Eget ägande och bolagets ägarandel i JV

Resultat

april-juni

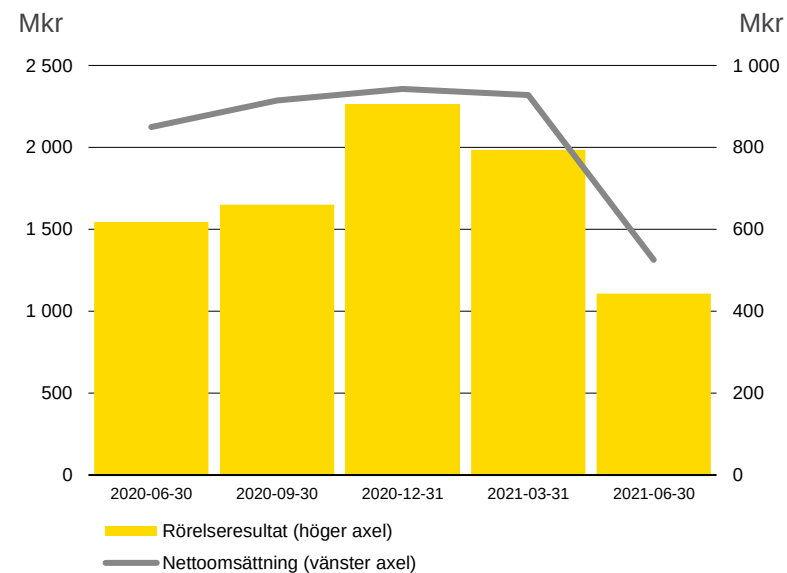
- Rörelseresultat -2 mkr (348)
- Periodens resultat efter skatt -55 mkr (324)
- Inga projektförsäljningar

Januari-juni

- Rörelseresultat -27 mkr (437)
- Periodens resultat efter skatt -127 mkr (366)
- Ingen försäljning av hyresrättsprojekt
- 77 sålda bostadsrättslägenheter

Oregelbunden försäljning över kvartalen, resultatet bör ses över en längre period

Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Soliditet, nettoskuld och kassaflöde

- **Lägre soliditet på grund av investeringar i byggrättsportföljen**
per den 30 juni: 28,1 % (32,7 per 31 dec 2020)
Mål, minst: 30,0 %
- 930 mkr i **räntebärande nettoskulder** efter avdrag för fordran på köpare
Av fordringar på köpare om 1 405 mkr förväntas 526 mkr regleras inom 12 månader
- **Negativt kassaflöde från den löpande verksamheten grund av investeringar i projektportföljen**
januari-juni: -302 mkr (-33 jan–jun 2020)
april-juni: -130 mkr (-86 apr–jun 2020)
- **Stabil kassabehållning på grund av nyemitterad obligation, samt nyupptagen projektfinsiering**
per den 30 juni: 279 mkr (277 per 31 dec 2020)

Fastigheter för egen förvaltning

- Majoriteten av projekt som utvecklas för egen förvaltning kommer att drivas i JV. Alla projekt under produktion idag drivs genom JV
- Framtida intjäningskapacitet via löpande kassaflöden ger stabilitet i bolagets finanser
- Intern värdering varje kvartal + extern värdering minst en ggr/år. Verkligt värde enligt IAS40

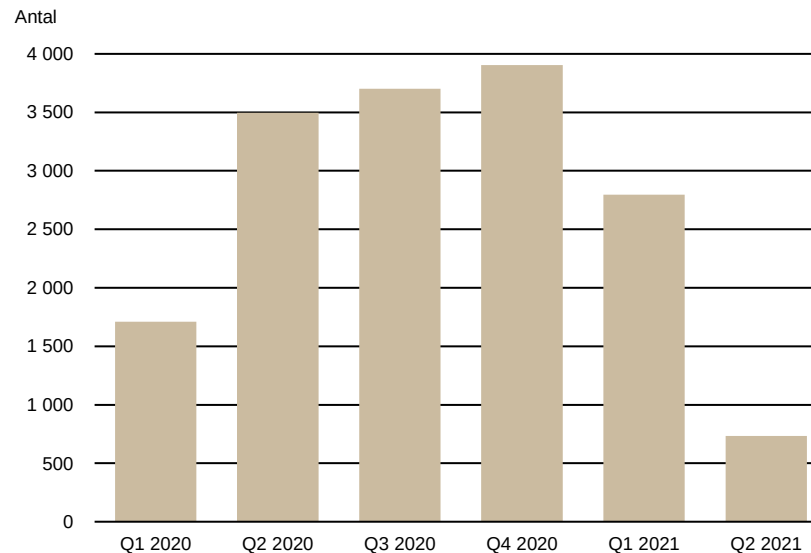


	Bedömt antal boenden	Uthyrningsbar area vid färdigställande, kvm	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande, mkr	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr	Bedömt färdigställande, år
Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda	68	9 300	229	14	Färdigställda
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	1 882	90 150	4 177	194	2021-2025
Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade	12 714	711 578	34 534	1 601	
Summa	14 664	811 028	38 940	1 810	
Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande	7 366	410 164	19 585	911	

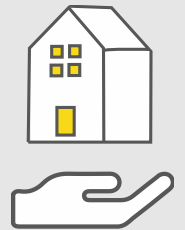
Projekt för försäljning

- I byggrättsportföljen är 12 559 byggrätter avsedda för försäljning, 35 % av dessa har lagakraftvunnen detaljplan.
- Under andra kvartalet stärktes byggrättsportföljen och 1 074 bedömda byggrätter förvärvades avsedda för försäljning.
- 930 av de förvärvade byggrätterna har lagakraftvunnen detaljplan vilket motsvarar 87 %.
- Ambitionen är att uppnå en projektmarginal om minst 10 % för samtliga projekt som utvecklas för försäljning

Sålda boenden
Rullande 12 månader.



Drygt
4 400 bedömda
byggrätter med
lagakraft-
vunnen
detaljplan



Framåt

- Fortsatt god efterfrågan på våra produkter
- Fokus på försäljning och produktionsstarter, vi förväntar oss att kunna presentera ett flertal projekt för våra kunder innan slutet av året
- Fortsätter utveckla vårt hållbarhetsarbete, bland annat:
 - i samarbeten för klimatneutralitet, LFM30
 - med klimatomätning av egen verksamhet samt väsentlig påverkan via entreprenörer
 - genom förberedelser för lagen om klimatdeklaration för nya byggnader som träder i kraft i januari 2022



Q&A



Johan Tengelin
VD

johan.tengelin@magnoliabostad.se



Fredrik Westin
CFO

Fredrik.westin@magnoliabostad.se