

Heimstaden

ÅRSSTÄMMA

27 Mars 2026



Heimstaden

Årsstämma

Uppdatering från ledningen

27 Mars 2026



Disclaimer

This document has been prepared by Heimstaden AB (publ) (the "Company") for the purpose of providing information on the Company, its business and the market in which it operates.

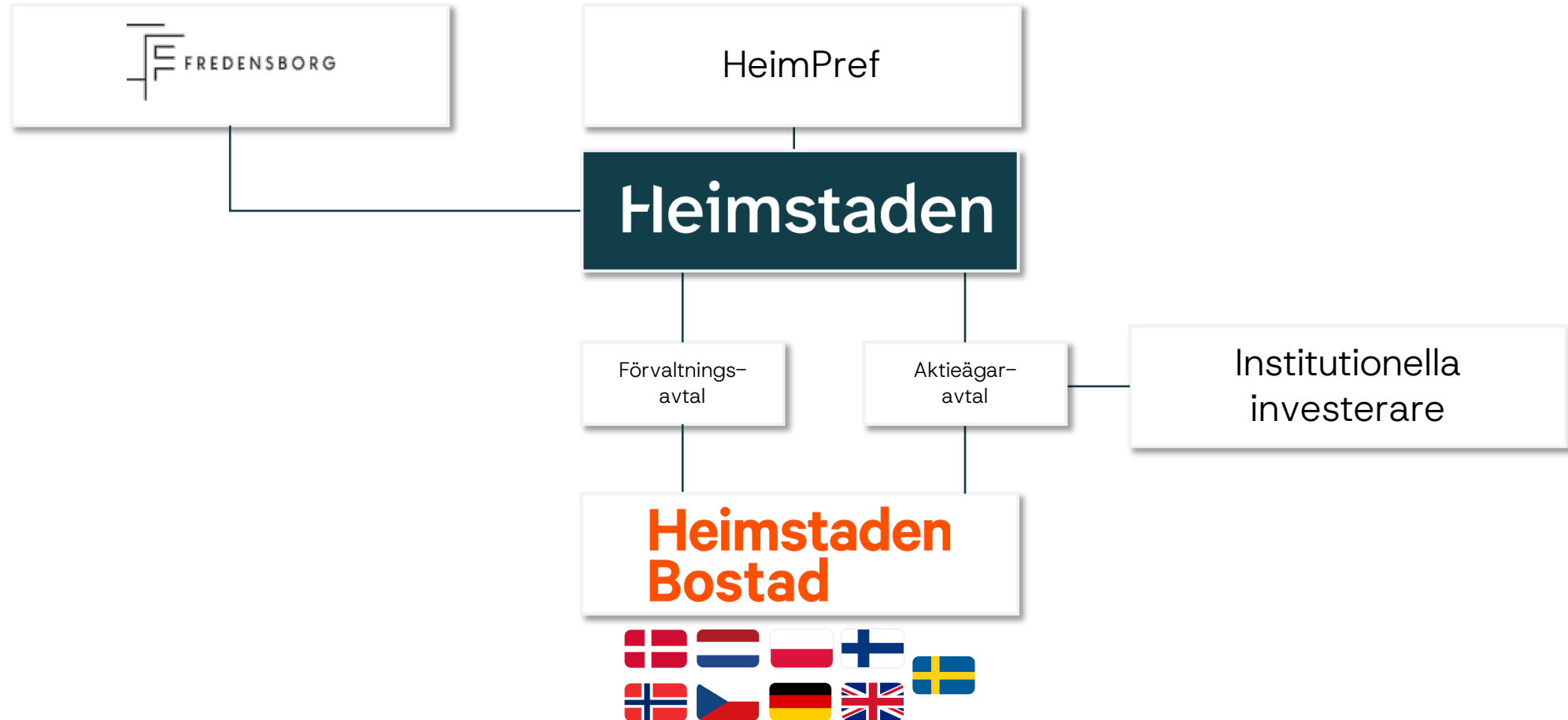
This document is solely for information purposes. No representation or warranty, express or implied, is made by the Company Group or any of their respective directors, officers, employees, representatives, advisers or agents or any other person or entity as to the fairness, reasonableness, adequacy, accuracy or completeness of the information.

The information contained in this document is subject to change without notice. This document should not be considered as a recommendation to enter into any transaction and recipients are recommended to seek their own financial and other advice.

Any financial information contained in this document regarding any part of the Company Group ("Financial Information") has been obtained from information prepared by the management of the Company for internal purposes only and not with a view toward disclosure to third parties and may not comply with International Financial Reporting Standards or US GAAP. No attempt has been made by the Company to audit or verify the Financial Information or any other financial information. The Financial Information is provided for illustrative purposes only.

The Financial Information may include certain forward-looking statements and forecasts including statements with respect to financial conditions and results of operations relating to certain business and cost savings, management's plans and objectives for relevant assets. These statements and forecasts involve risk and uncertainty because they relate to events and depend on circumstances that will occur in the future, and may be based on certain assumptions with regard to the future evolution of a series of magnitudes and of the economy in general, which may not be fulfilled and, thus, the conclusions reached in this document may be altered accordingly. No representation is made that any of these statements or forecasts will come to pass or that any forecast result will be achieved. Actual outcomes are highly likely to vary from any such forward-looking statements or projections, and such variations may be material. There are a number of factors that could cause actual results and developments to differ materially from any of those expressed or implied by any such statements and forecasts, such as, but not limited to, the ability to achieve cost savings, exposure to fluctuations in exchange rates for foreign currencies, inflation and adverse economic conditions.

Översikt av Heimstaden koncernen ("HST")












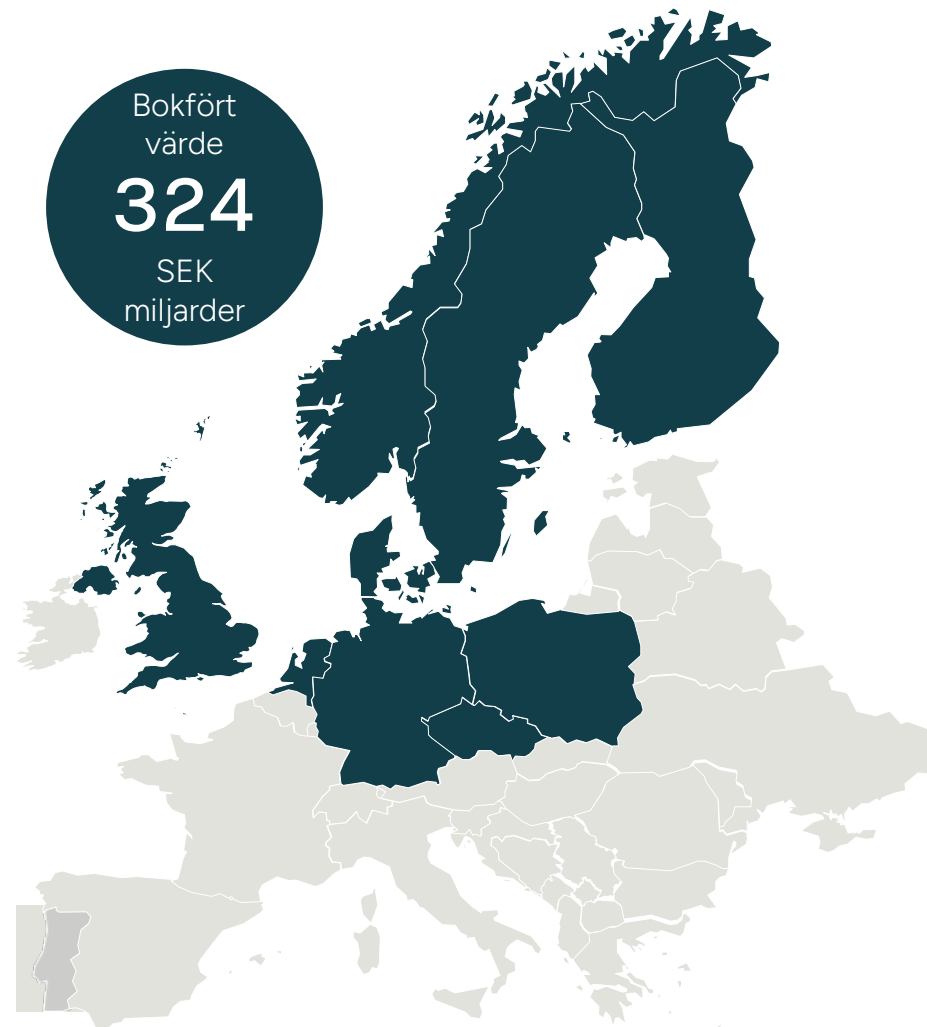
Vi är ett investeringssällskap fokuserat på hyresfastigheter med en förvaltarplattform



1) Baserat på externa värderingsfirmor på kvartalsbasis. 2) Attraktiva utvecklingsprojekt i Köpenhamn. Planerade för försäljning. 3) Baserat på bokfört värde i HSTB per Q4'25.

HST är investerat och förvaltare av HSTBs unika Europeiska portfölj diversifierad över nio marknader

	Bokfört värde (SEK m) ¹	# Hem	Bokfört värde SEK/kvm
	92,211	46,444	27,999
	79,540	29,751	39,736
	68,748	19,566	35,662
	29,652	40,009	11,954
	27,607	11,194	31,347
	13,539	3,382	74,190
	4,805	1,417	53,137
	4,431	1,937	43,508
	3,896	2,990	22,130
Totalt	324,428	156,690	29,129



1) Bokfört värde av investeringsfastigheter, fastigheter under uppförande, land och nyttjanderätter.

2025 översikt: Kraften i en kvalitetsplattform

1 Nära full beläggning med verklig ekonomisk uthyrningsgrad om 98.5%

2 Stark hyrestillväxt med ökning av hyror i jämförbart bestånd om 4.9%

3 Fortsatt reduktion av operativa kostnader med minskning om 6% på årsbasis

4 Rekordstark årlig driftnettomarginal om 72.1%, drivet av tillväxt i jämförbart bestånd och reducering av operativa kostnader

2025 översikt: levererar på våra mål

5 Stabil värdeökning om 2.9%, drivet av starkt operativt fundamenta

6 Rekordhög försäljningsvolym från privatiseringsprogrammet om totalt SEK 10,188 miljoner från 3,427 enheter med en genomsnittlig bruttopremie om 28.1%

7 Det två-åriga målet för privatiseringsprogrammet uppnåddes med SEK 19,451 miljoner i total försäljningsvolym i fyra länder

8 Fortsatt tillgång till kapitalmarknaden under 2025 med flera framgångsrika transaktioner

1

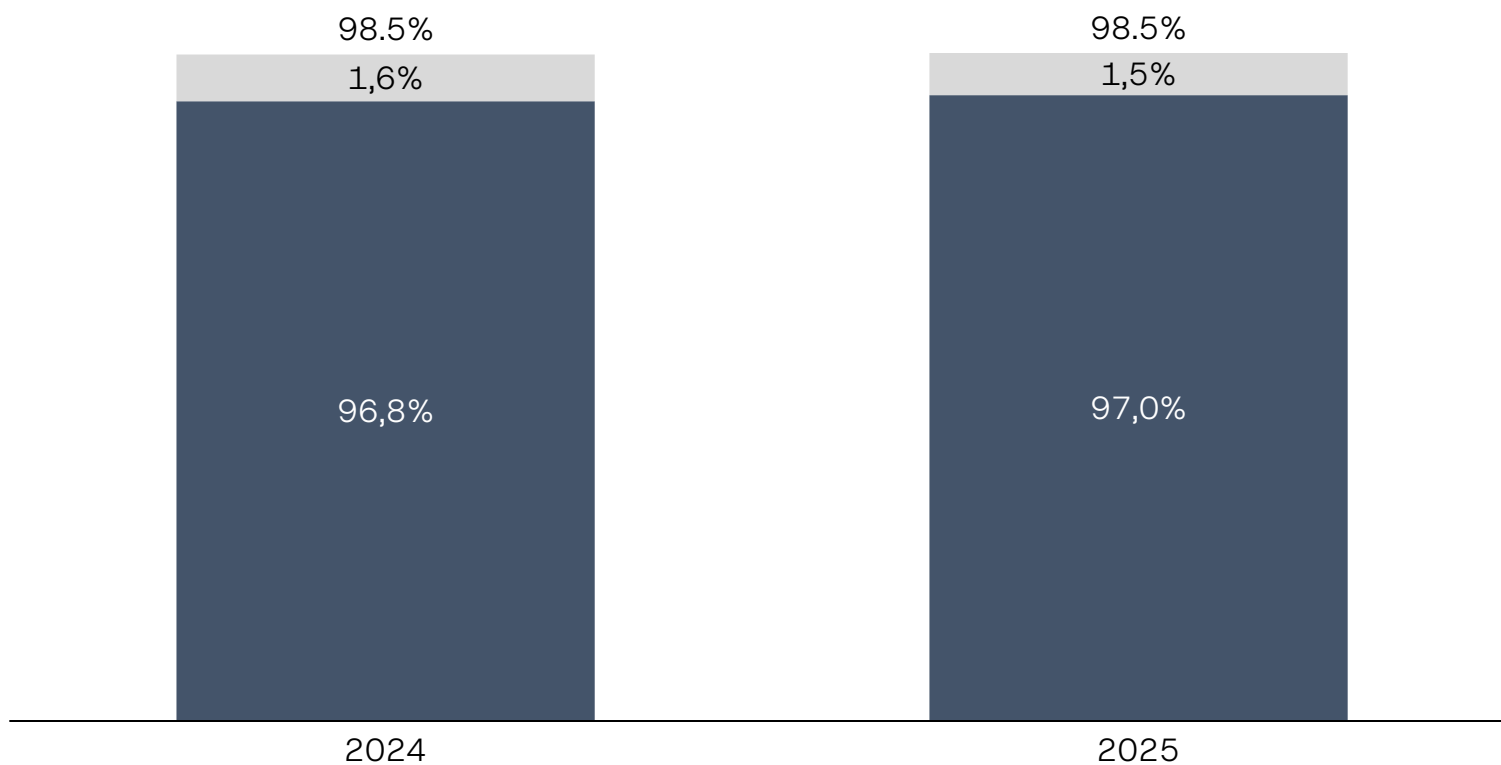
Starka fundamenta










Heimstaden Bostad
operativa nyckeltal fortsatt på höga nivåer

Beläggningsgraden konsekvent över 98%

Verklig ekonomisk uthyrningsgrad (hyresfastigheter)

Justering frivillig vakans Ekonomisk beläggningsgrad



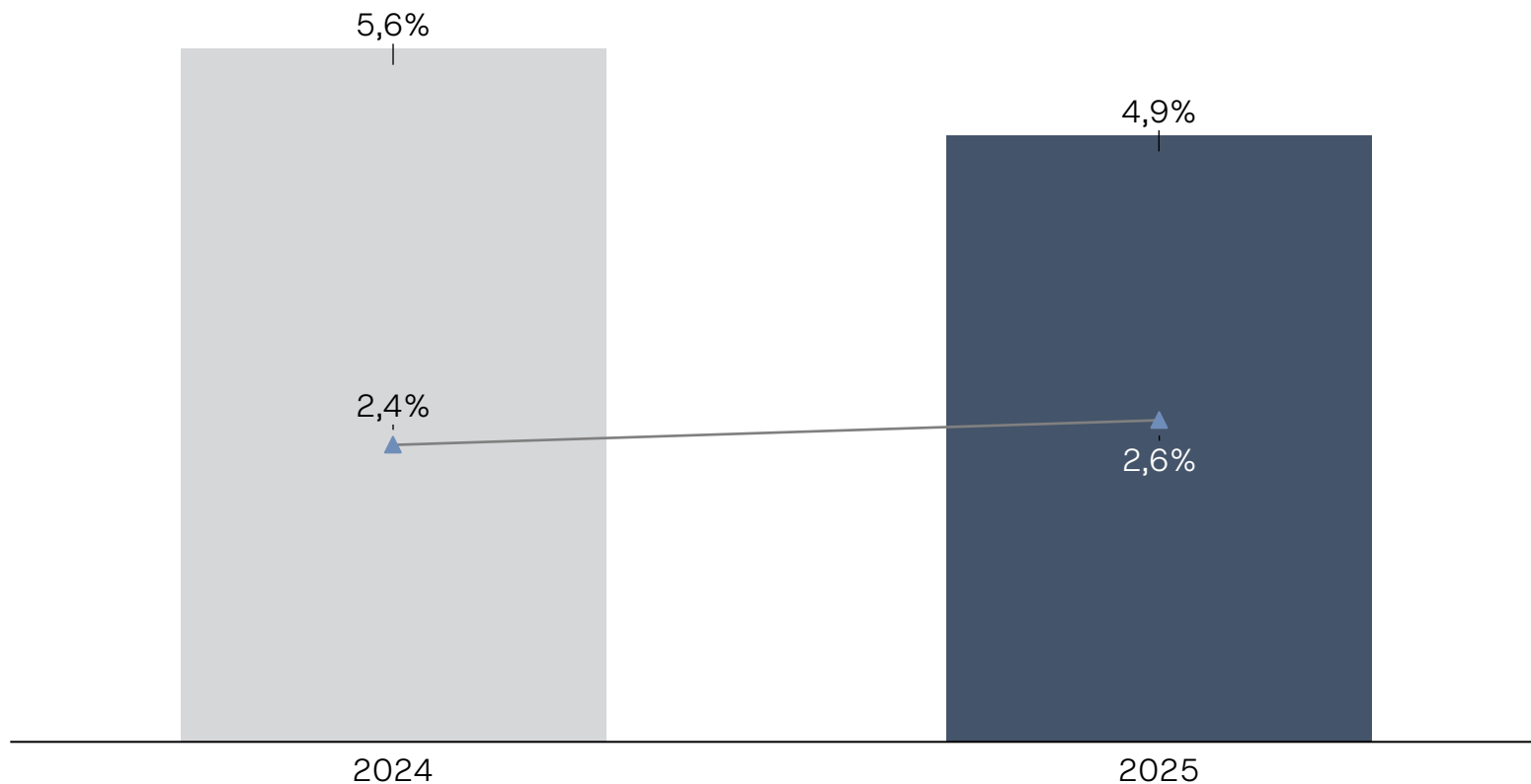
	2024	2025
	99.1%	99.7%
	99.7%	99.8%
	98.3%	99.3%
	96.3%	96.4%
	99.7%	99.6%
	98.6%	99.0%
	91.5%	74.5%
	92.0%	98.0%
	95.0%	95.0%
Totalt	98.5%	98.5%










Tillväxt i jämförbart bestånd fortsatt över inflationen

Utveckling i jämförbar tillväxt vs kärninflation (%)

▲ Kärninflation

■ Tillväxt i jämförbart bestånd, netto



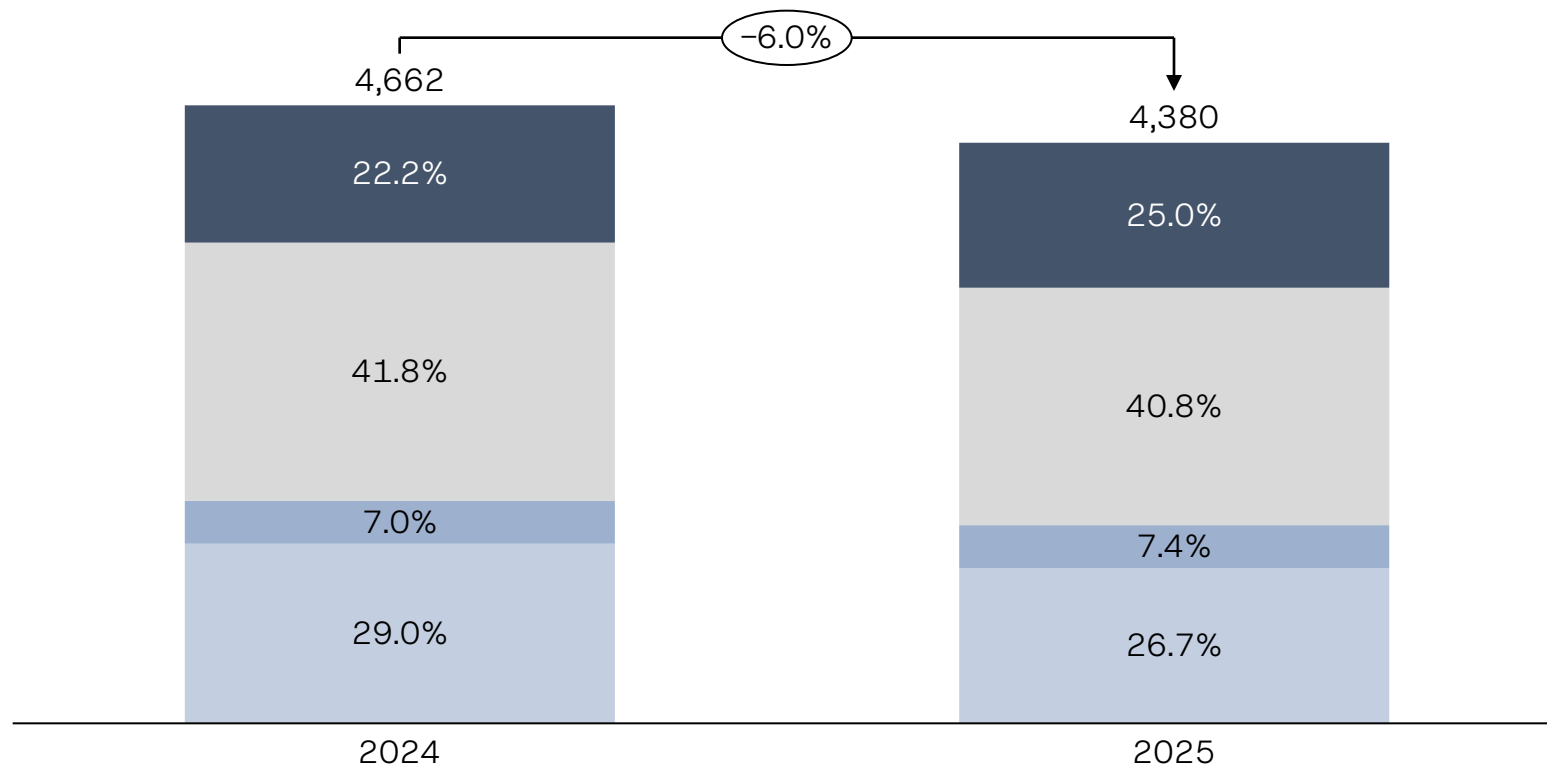
	2024	2025
	5.9%	5.7%
	5.7%	4.6%
	2.7%	2.9%
	8.4%	7.7%
	6.2%	5.0%
	5.0%	2.9%
	20.2%	8.2%
	7.3%	8.9%
	6.9%	1.5%
Totalt	5.6%	4.9%

Fastighetskostnader är ned 6% för året

Totala fastighetskostnader (SEK m)

Energi, vatten, etc
 Fastighetsskatt

Direkta fastighetskostnader
 Fastighetsförvaltning



	2024	2025
	1,963	1,901
	595	674
	957	799
	437	362
	324	274
	163	153
	58	84
	30	26
	136	131
Koncernen ¹	-2	-23
Totalt	4,662	4,379

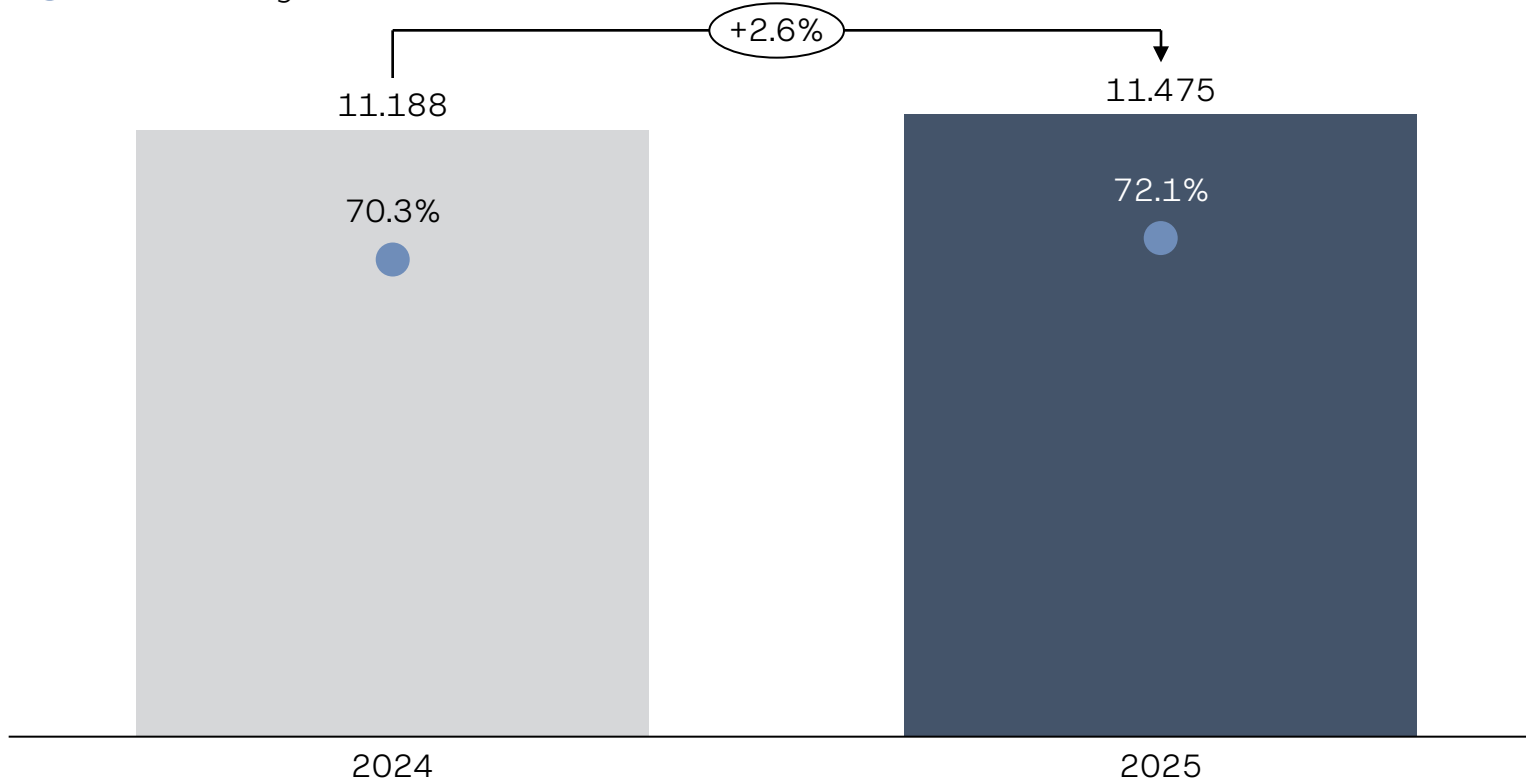
¹ Består av eliminerings på koncernnivå










Årlig driftnettomarginal på rekordnivå

Utveckling i driftnettomarginal

■ Driftnetto (SEK m)

● Driftnettomarginal



	2024	2025
	59.9%	62.8%
	77.5%	74.9%
	73.2%	76.4%
	74.9%	79.7%
	76.9%	78.9%
	77.4%	75.6%
	72.4%	62.4%
	81.4%	91.4%
	53.3%	53.3%
Total	70.3%	72.1%

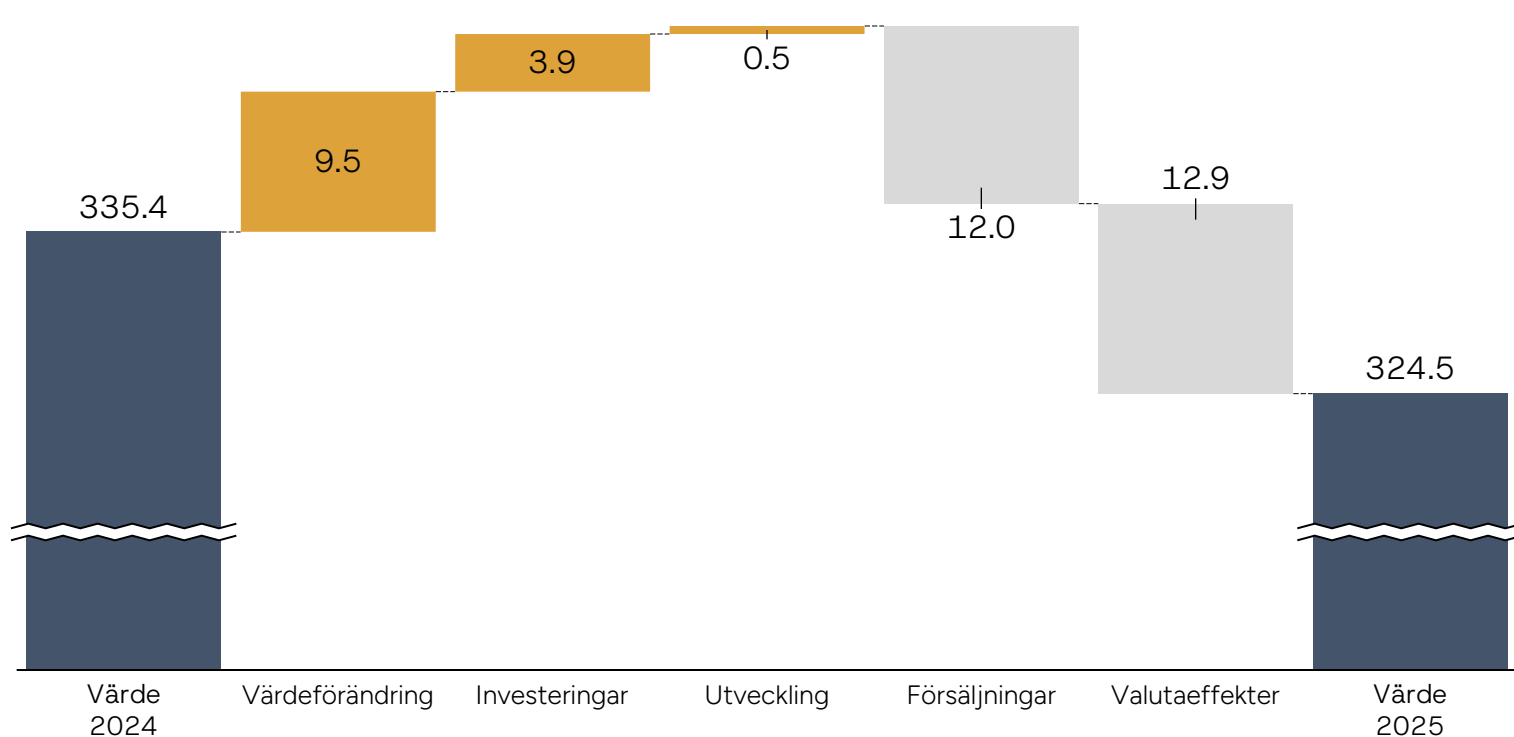
2

Fastighetsvärden steg ~3%

Drivet av starka fundamenta
och tillväxt i driftnetto

Fastighetsvärde upp 2.9%

Utveckling i fastighetsvärde, brutto (SEK miljarder)



Värde ändring %	2024	2025
	2.3	0.8
	-1.0	1.2
	0.6	7.2
	6.7	6.7
	15.8	5.4
	0.1	-2.7
	2.7	-0.4
	19.0	4.1
	0.3	4.3
Totalt	2.6	2.9



3

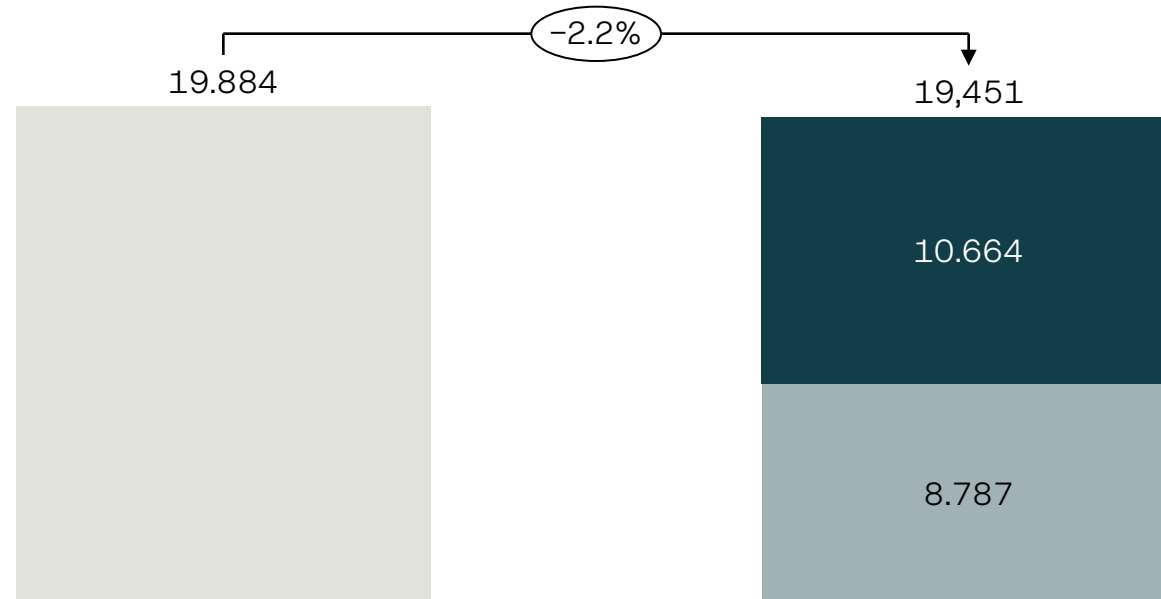
Privatiseringsmålet uppnått

2025 avslutades i linje med plan

HSTBs privatiseringsprogram fortsätter att driva värdeskapande och supportera reducering av skuld

Akkumulerad försäljning sedan start av programmet 2025, SEK m

■ Prognos ■ 2024 försäljning ■ 2025 försäljning



Estimerad försäljning (årsrapport 2023)

Faktisk försäljning

Nyckeltal (för 2025 endast)

Bruttopremie

28%

Nettopremie

13.3%

Implicerad direktavkastning

2.8%

(direktavkastning i värdering 3.6%)

4

2025 rapportering

Konsoliderade siffror



Koncernens rapport över totalresultat

Siffror i SEK miljoner	2025	2024
Hysesintäkter	15,916	15,919
Fastighetskostnader	-4,378	-4,661
Driftnetto före serviceavgifter	11,538	11,257
Serviceintäkter	2,117	2,060
Servicekostnader	-2,181	-2,129
Serviceavgifter netto	-64	-69
Driftnetto	11,475	11,188
Centrala administrationskostnader	-373	-621
Övriga rörelseposter	-290	-493
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2,207	1,687
Resultat före justeringar av verkligt värde	13,018	11,761
Verklig värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9,498	8,554
Värdeförändring exploateringsfastigheter	-32	-707
Rörelseresultat	22,484	19,608
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	40	-44
Nedskrivning av goodwill	-3,707	-
Ränteintäkter	136	239
Räntekostnader	-6,536	-6,554
Valutakursdifferenser	3,996	-2,038
Verkliga värdeförändringar finansiella derivatinstrument	70	-615
Övriga finansiella poster	-471	-192
Resultat före skatt	16,012	10,403
Inkomstskatt	-2,955	-2,781
Periodens resultat	13,056	7,621
Valutaomräkningsdifferenser	-8,857	3,461
Summa totalresultat	4,199	11,082

Koncernens balansräkning – tillgångar

Siffror i SEK miljoner	2025	2024
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	324,429	335,422
Goodwill och immateriella tillgångar	12,020	16,223
Maskiner och inventarier	343	313
Andelar i intressebolag och joint ventures	8,388	8,957
Finansiella derivatinstrument	22	57
Uppskjutna skattefordringar	496	1,125
Övriga finansiella anläggningstillgångar	542	957
Summa anläggningstillgångar	346,239	363,054
Exploateringsfastigheter	820	896
Hyses och kundfordringar	289	243
Övriga omsättningstillgångar	1,080	1,633
Finansiella derivatinstrument	1	8
Förskottsbetalningar	718	873
Likvida medel	4,179	4,547
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	1,522	2,163
Summa omsättningstillgångar	8,610	10,363
Summa tillgångar	354,849	373,416

Koncernens balansräkning – eget kapital och skuld

Siffror i SEK miljoner	2025	2024
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	24,123	21,547
Hybridobligationer	32,448	35,118
Innehav utan bestämmande inflyttande	93,986	91,137
Summa eget kapital	150,557	147,803
Skulder		
Räntebärande skulder	165,401	181,466
Leasingskulder	1,320	1,307
Finansiella derivatinstrument	382	632
Uppskjuten skatteskuld	22,262	21,856
Övriga finansiella skulder	1,590	1,907
Summa långfristiga skulder	190,956	207,168
Räntebärande skulder	8,990	13,462
Leasingskulder	51	64
Leverantörsskulder	689	669
Övriga skulder	1,123	1,748
Finansiella derivatinstrument	42	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,441	2,474
Summa kortfristiga skulder	13,336	18,445
Summa eget kapital och skulder	354,849	373,416

5

Kapitalmarknader

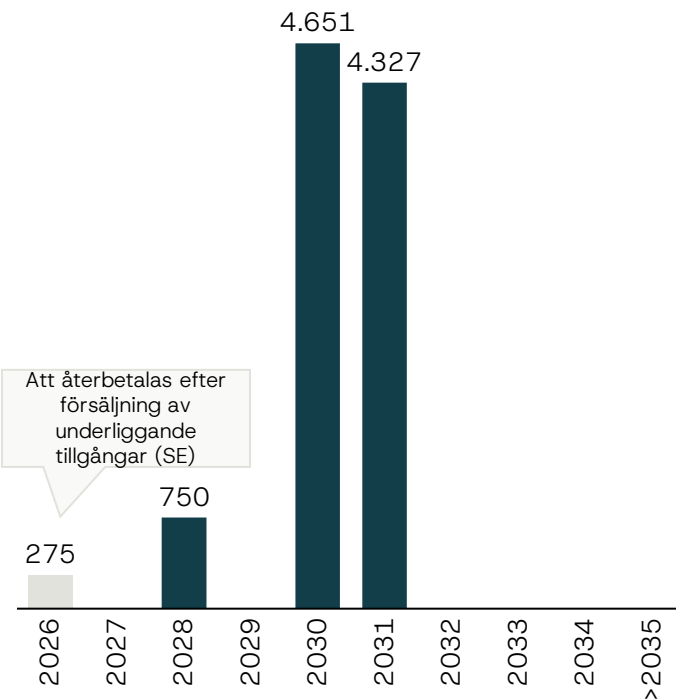
Fortsatt tillgång under 2025



Förfalloprofil (fristående för HST) för räntebärande skuld per Q4'25

Förfalloprofil (SEK m)

Banklån Obligationer



Utestående listade instrument

Valuta	SEK million utestående	Fastränta/rörligt	Kupong/marginal	Ränta	Emissionsdatum	Förfall/call	Återköpt (SEKm)	Uppskjutet belopp (SEKm)
<i>Utestående seniora icke-säkerställda obligationer</i>								
SEK	750	Rörligt	Stibor 3m + 600bps	7.96%	29/01/2025	29/07/2028	-	-
EUR	4,651	Fast	837.5 bps	8.375%	29/01/2025	29/01/2030	-	-
EUR	4,327	Fast	736.1 bps	7.361%	24/07/2025	24/01/2031	-	-
<i>Utestående eviga hybridobligationer</i>								
SEK	4,460	Rörligt	Stibor 3m +590bps	7.86%	11/04/2019	-	40	857
EUR	3,245	Fast	675bps	6.75%	15/10/2021	15/01/2027	-	443
<i>Utestående preferensaktie</i>								
SEK	1,934	Fast	6.0%	n.a.	11/06/2015	-	-	191

6

Framåtblick

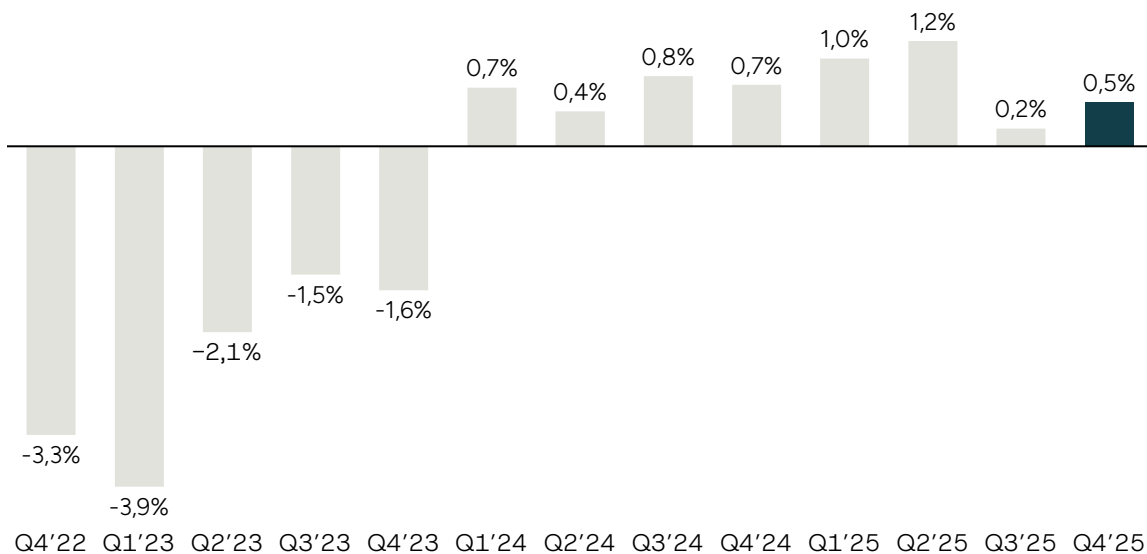
Väl positionerade för 2026



Tillväxt i driftnetto driver ökat fastighetsvärde i HSTB...

Kvartalsvis ändring i värde för HSTB

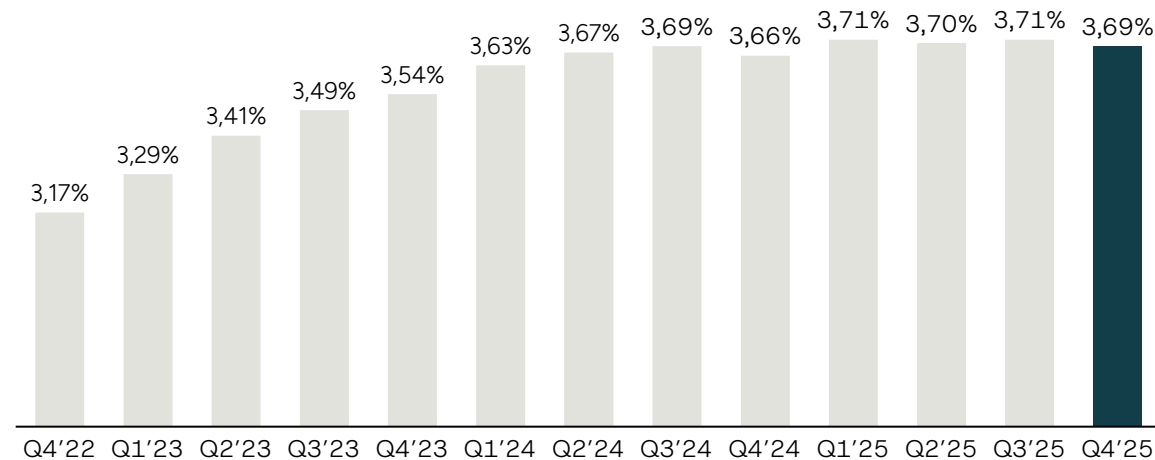
Förändring i bokfört värde av fastigheter %



- Förändring av värde om 0.5% var drivet av ökad hyrestillväxt och stark privatmarknad för bostäder

Utveckling i HSTBs direktavkastningskrav

Direktavkastningskrav %

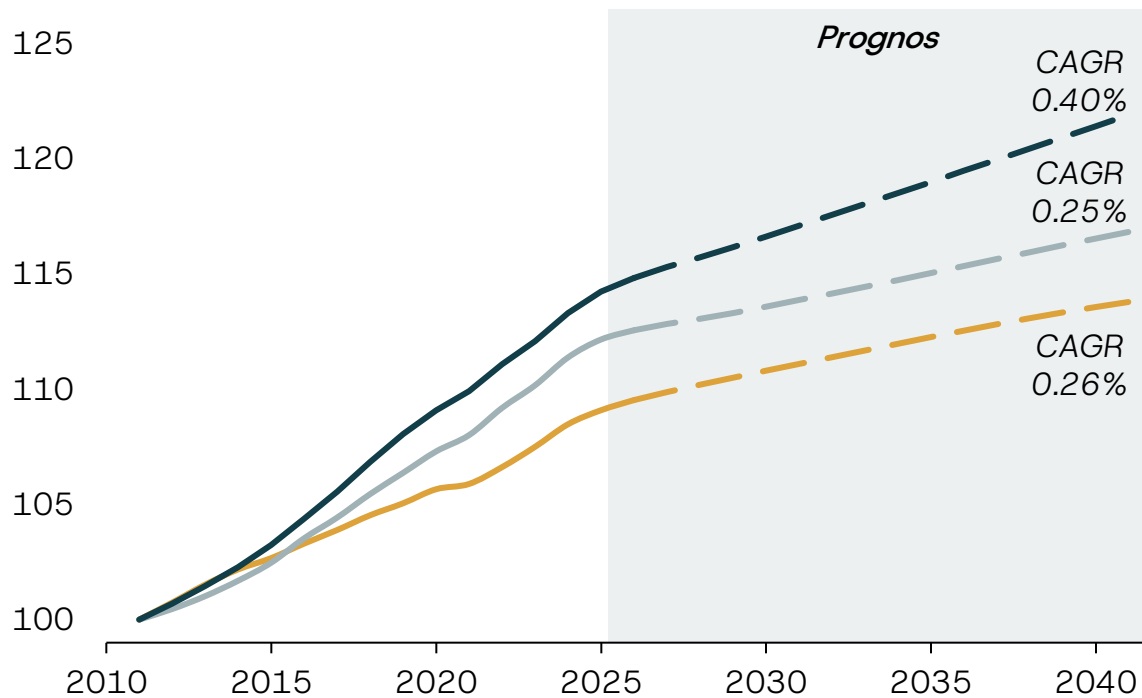


- Med stabilisering av direktavkastningskrav, kommer ökat driftnetto driva förändring av bokfört värde av fastigheter
- Samtliga fastigheter är externt värderade av kvalificerade värderingsbyråer per kvartal

...utnyttjar stark medvind inom hyresfastigheter...

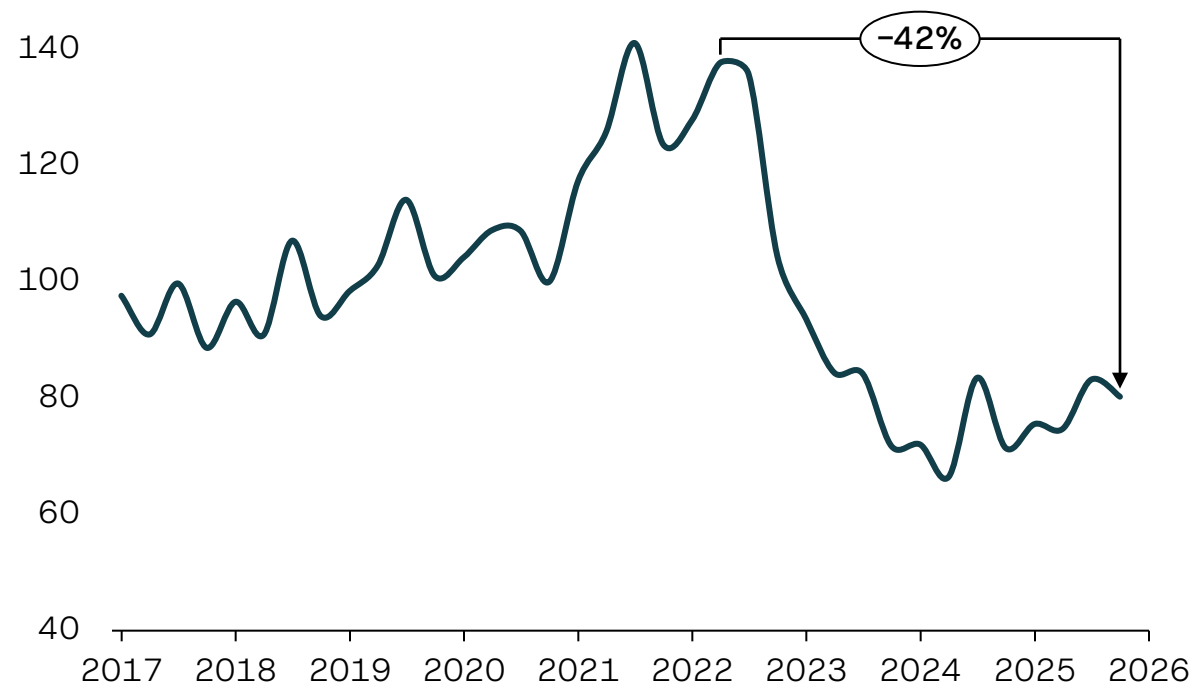
Estimerad utveckling i antal hushåll

- HSTB index viktat per region – antal hushåll
- EU – antal hushåll
- HSTB index viktat per land – antal hushåll



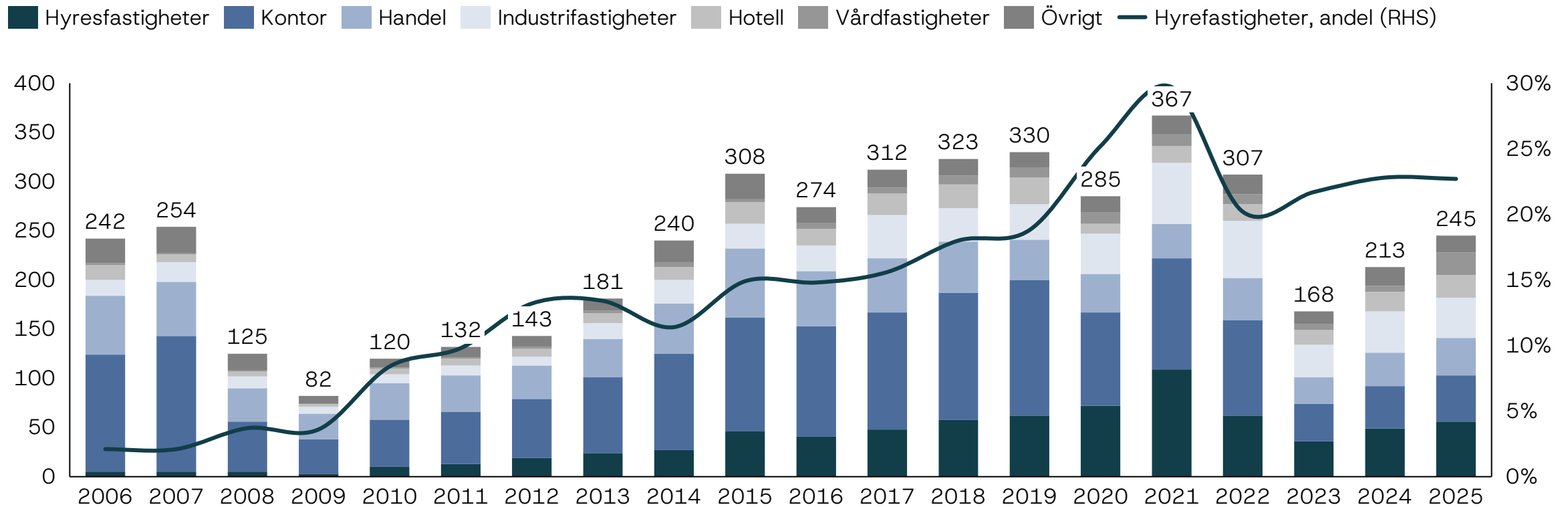
Beslut om nybyggnation har fallit med 42% sedan Q2'21 i HSTBs marknader

- Beslut om nybyggnation (viktat på HSTBs marknader)

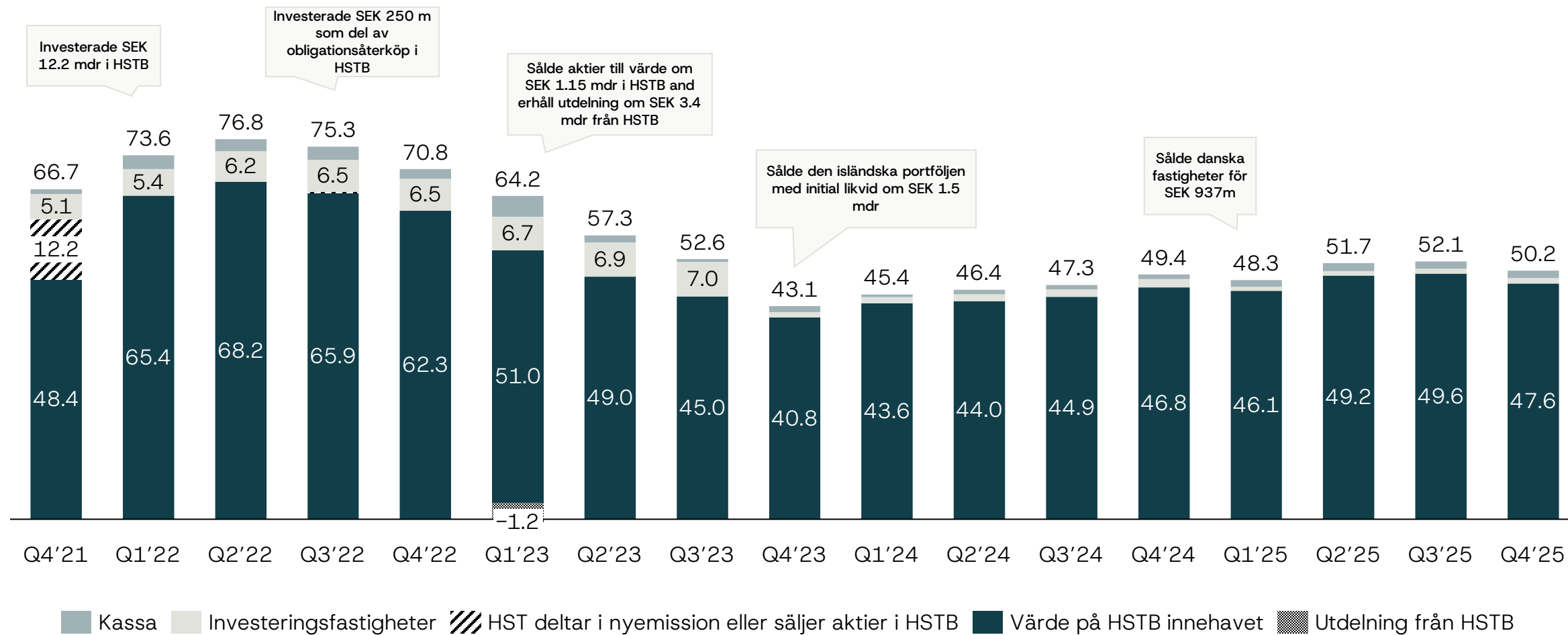


...med ökad efterfrågan på investeringar i hyresfastigheter

Transaktionsvolym i EMEA (EUR mdr, vänster sida) & hyrefastigheters andel av total transaktionsvolym (% , höger sida)

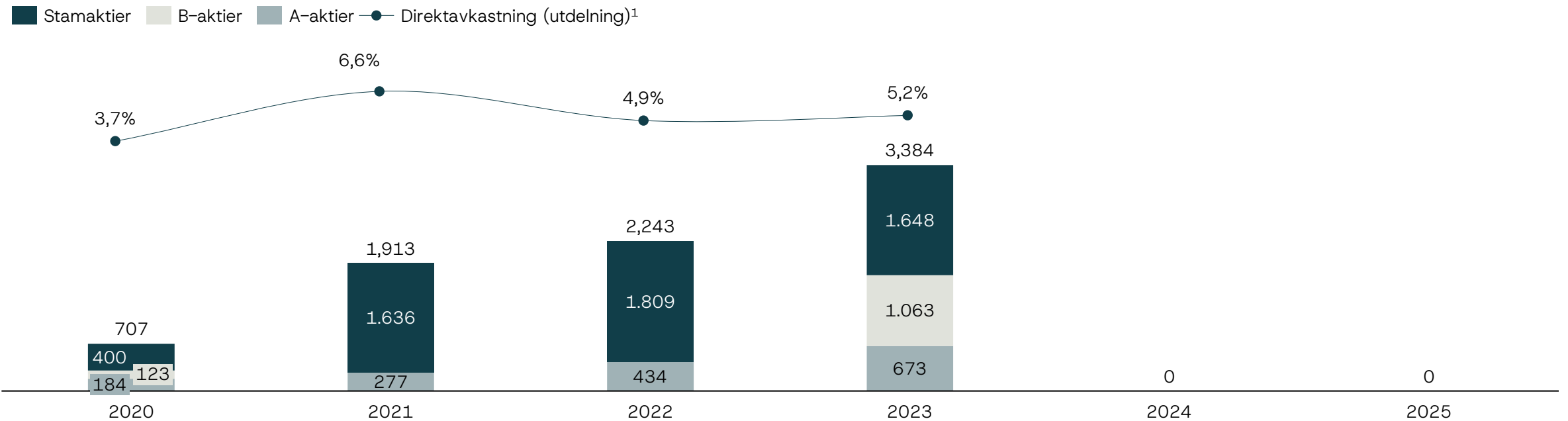


Den starka utvecklingen i HSTB innebär signifikant möjlighet att växa NAV i HST



Utdelning från HSTB är en central del i HSTs långsiktiga likviditet

Historisk utdelning från HSTB (SEK m)



- Utdelning från innehavet i HSTB
- Ingen utdelning under 2024 eller 2025, fokus på att stärka kreditrating i HSTB

1) Beräknat som utdelning för året dividerat på genomsnittligt NAV för föregående år.

Försäljning av återstående fastigheter kommer supportera likviditet

Utvecklingsfastighet i Danmark, Else Sørensens Vej ("ESV")

Tal i SEK million	Q4 '25	Q3 '25
Akkumulerad kostnad	303	177
Byggkreditiv	-	-
Återstående investering	419	559
Värde per balansdagen	539	401
Förväntat färdigställande	~Q2 '27	
Plats	Rødovre	
Storlek, hyreslägenheter	16,870 kvm / 186 lägenheter	
Finansieringsstruktur	Löpande projektfinansiering	

- Marken köptes i Q4 '24, vilket baserades på tidigare åtagande. I Q1 '25, byggnation av fastigheten påbörjades
- Byggfinansiering signerades under Q4 '25 och kommer att nyttjas från och med Q1'26, vilket täcker resterande investeringsåtaganden

Förväntad försäljning av svenska fastigheter

Asset type	Omvandlingsprojekt	Skola
Picture		
Location	Malmö	Eskilstuna
HST ownership	100%	80%
Building year	1965	1974
Other	HSTBs svenska organisation flyttar till Kronprinsen i Q2 '26, vilket möjliggör omvandling	Hyresavtal löpande till 2029 och 2031

- Förväntar oss att sälja de svenska tillgångarna under 2026
- Försäljningarna minskar banklån med SEK 275m och frigör eget kapital

Heimstaden

heimstadenab.com