

Arlandastad Group

Stockholm Corporate Finance 12:e årliga kapitalmarknadsdag – Fastigheter

1 september 2026

CFO Henrik Moren

Arlandastad Group driver två av Sveriges största utvecklingsprojekt vid strategiskt viktiga infrastrukturnoder

- Hela värdekedjan från utvalda markförvärv, skapande av attraktiva områden till långsiktig förvaltning och förädling
- Låg belåningsgrad – långsiktig investeringshorisont
- Fokus på strategiska lägen med god infrastruktur
- Stor projektportfölj och 1 970 000 kvm bygggrätter, antagna och pågående under detaljplanearbete, bedömd investeringsvolym 45-50 Mdkr
- Projekten utvecklas i nära samarbete med stat och kommun och genom transaktioner (markförsäljning)

Utvecklingsområde Arlandastad
2 750 000 kvm

Utvecklingsområde Skavsta
4 840 000 kvm

Projektportfölj – översikt (BTA kvm)

Pågående
projekt (egna)
60,000

Pågående
projekt (JV)
130,000



Första halvåret 2026: hög transaktionsaktivitet, aktieutdelning och förlängd finansiering

Intäkter

174,9 Mkr
(169,6)

Periodens resultat

116,1 Mkr
(58,8)

Bokförda värden byggrätter

Arlandastad: 3 355 kr/kvm (3 180)
Skavsta: 314 kr/kvm (313)

Likvida medel
196,2 Mkr (141,6)

NAV per aktie

87,1 kr
(85,3)

Utdelning per aktie

1,55 kr
(Ny policy: 5% av EK)

Orealiserade
värdeförändringar

73,8 Mkr (93,7)

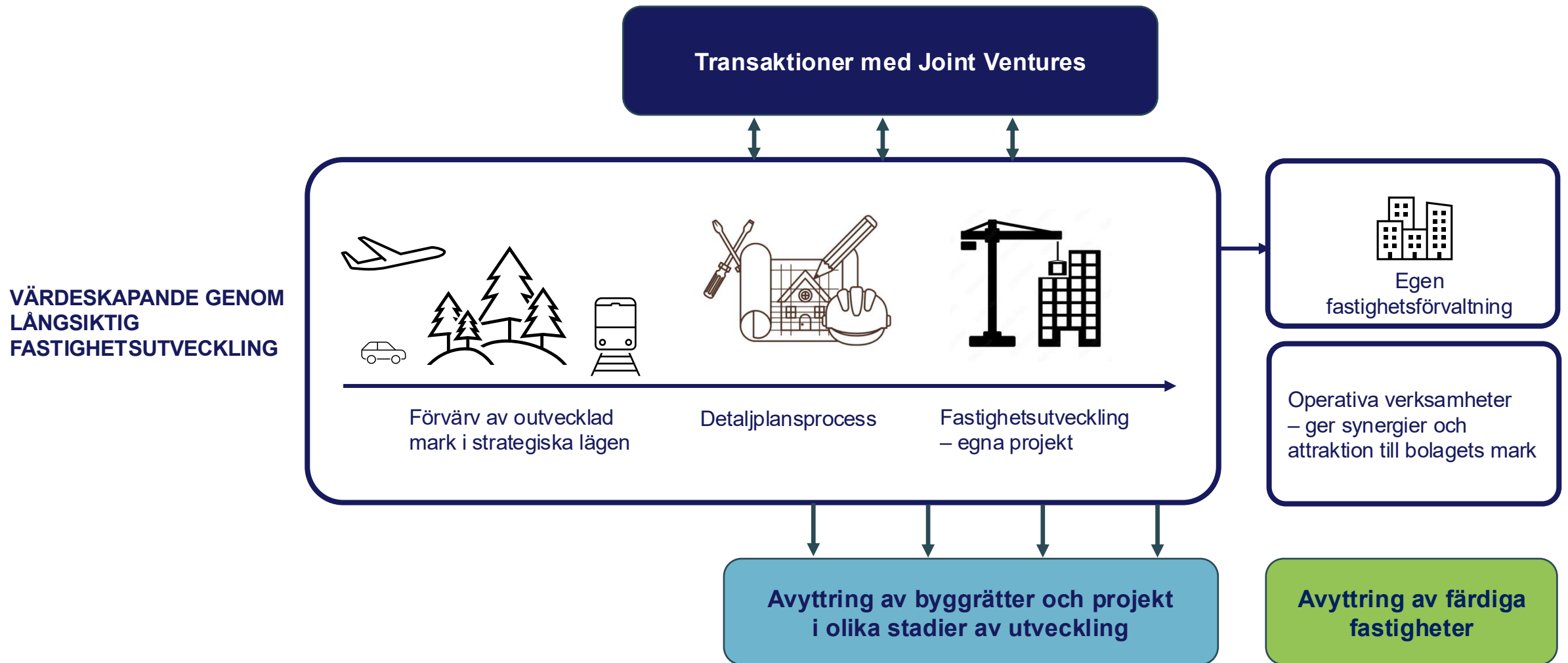
Realiserade
värdeförändringar

40,7 (4,4)

Viktiga händelser

- Sål 15 701 kvm byggrätter i Arlandastad till JSR för 78,5 Mkr
Sål 37 259 kvm byggrätter i Arlandastad till Urban Partners för 158,3 Mkr + villkorad tilläggsköpeskilling
- Ny finansiering 1 460 Mkr

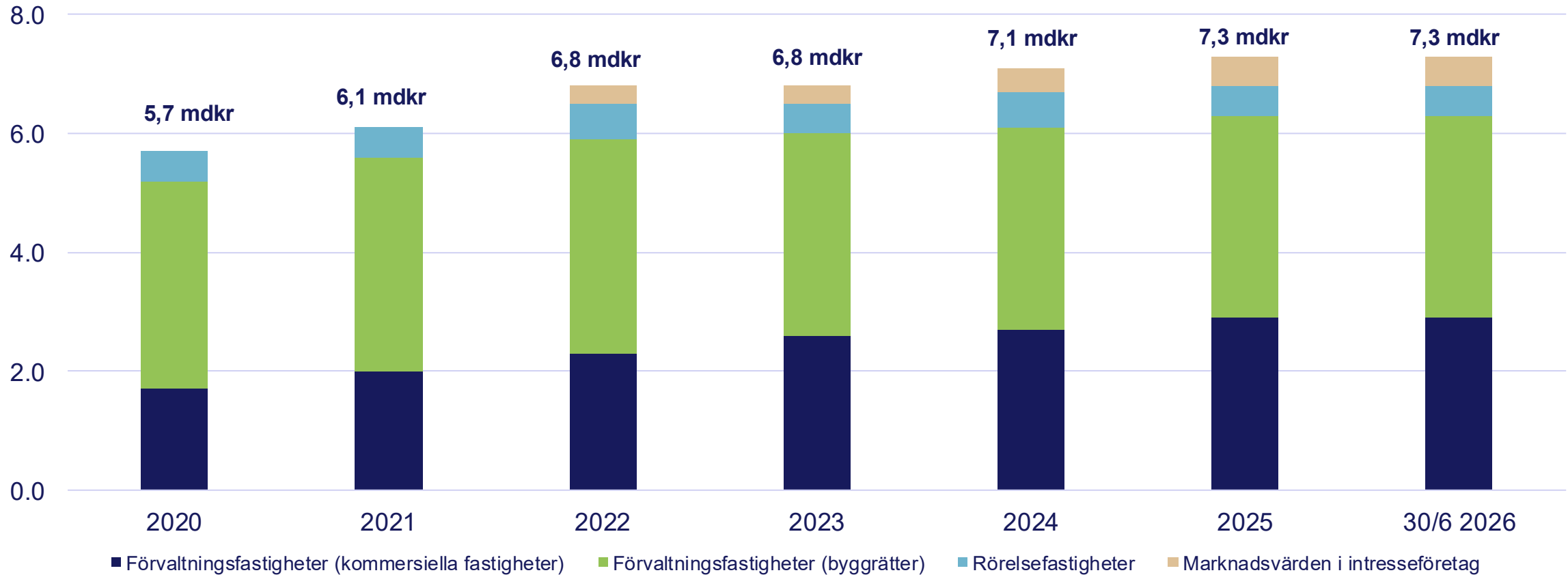
Affärsmodell – fastighetsutveckling i strategiska lägen



Uthålligt värdeskapande

- Avyttringar 2025: +0,5 mdkr
- Investeringar 2025: -0,8 mdkr

Marknadsvärde fastighetsportfölj 2020 – 2026 (miljarder kronor)



Genomförda transaktioner bevisar affärsmodellen

BRA Bygg JV – Skavsta 200 Mkr

200 000+ kvm, Västra
Terminalområdet
50% av JV för 100 Mkr

Evroc 27 Mkr

5 296 kvm byggrätt
Arlandastad | 5 112 kr/kvm

JSR Fastigheter 78,5 Mkr

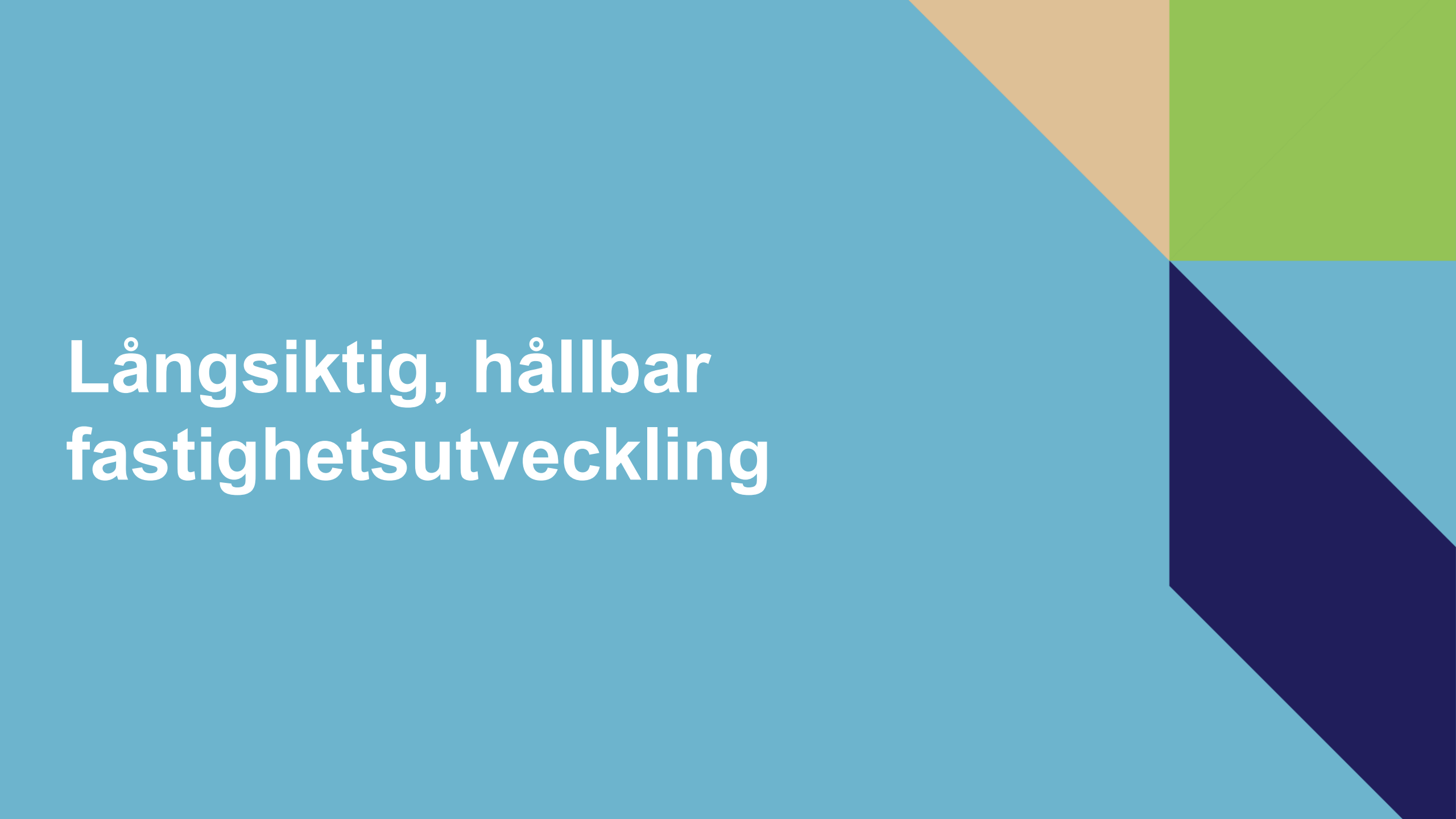
15 701 kvm byggrätt
Arlandastad | 5 000 kr/kvm

Urban Partners 158 Mkr*

37 259 kvm byggrätter i Arlandastad
| 4 250 kr/kvm *+ Villkorad
tilläggsköpeskilling ger fortsatt del i
möjlig värdeutveckling

Gemensamt för dessa affärer – den långsiktiga modellen i praktiken

- Affärerna vilar på ett långvarigt arbete med detaljplaner, infrastruktur och klusterutveckling
- Vi realiserar en del av det värde som byggs upp och skapar förutsättningar för fortsatt värdeskapande
- Ca 200 000 kvm byggrätter aktiverade 2025 – mot normalt 15 000 kvm/år
- Fortsatt ökad transaktionsvolym 2026



Långsiktig, hållbar fastighetsutveckling

Verksamhetsområde Arlandastad

F60 – Företagspark i JV med Swiss Life

- 125 000 kvm total yta
- Nya hyresavtal med Emil Lundgren AB och Ramirent AB – inflyttning våren 2027
- Modellen: vi utvecklar, bygger, hyr ut och realiserar vid rätt tillfälle

Pågående projekt – eget bestånd

- Restaurang samt en av Sveriges största laddplatser

Ca 53 000 kvm bygggrätter avyttrade samt 140 000 kvm mark (transaktionerna med Urban Partners och JSR Fastigheter)

**Ökat årligt hyresvärde (eget bestånd)
+6,8 Mkr**

**Ökat årligt hyresvärde (JV)
+9,5 Mkr**

**Arlandastad totalt
2 750 000 kvm**

Översikt Arlandastad



Fakta 2025-12-31

Total markyta	2 900 000 kvm
Pågående projekt i egen regi (BTA)	46 550 kvm
Pågående projekt i JV (BTA)	124 392 kvm
Antagna byggrätter, egna (BTA)	482 178 kvm
Antagna byggrätter i JV (BTA)	120 792 kvm
Pågående detaljprocess, egna (BTA)	650 000 kvm

Verksamhetsområde Skavsta

Detaljplaner och Ostlänken

- 2025 präglad av detaljplaneprocesser och anpassning av flygplatsen till Ostlänken
- Investeringar i infrastruktur, utbildning och verksamheter avgörande för ett starkt kluster

Pågående projekt

- Yrkesgymnasium i Skavsta
- Skavstalund – företagspark med uppställningsytor
- Västra Terminalområdet – JV med BRA Bygg
- Nya lokaler för polisen

LOI – Fortum & grön energi

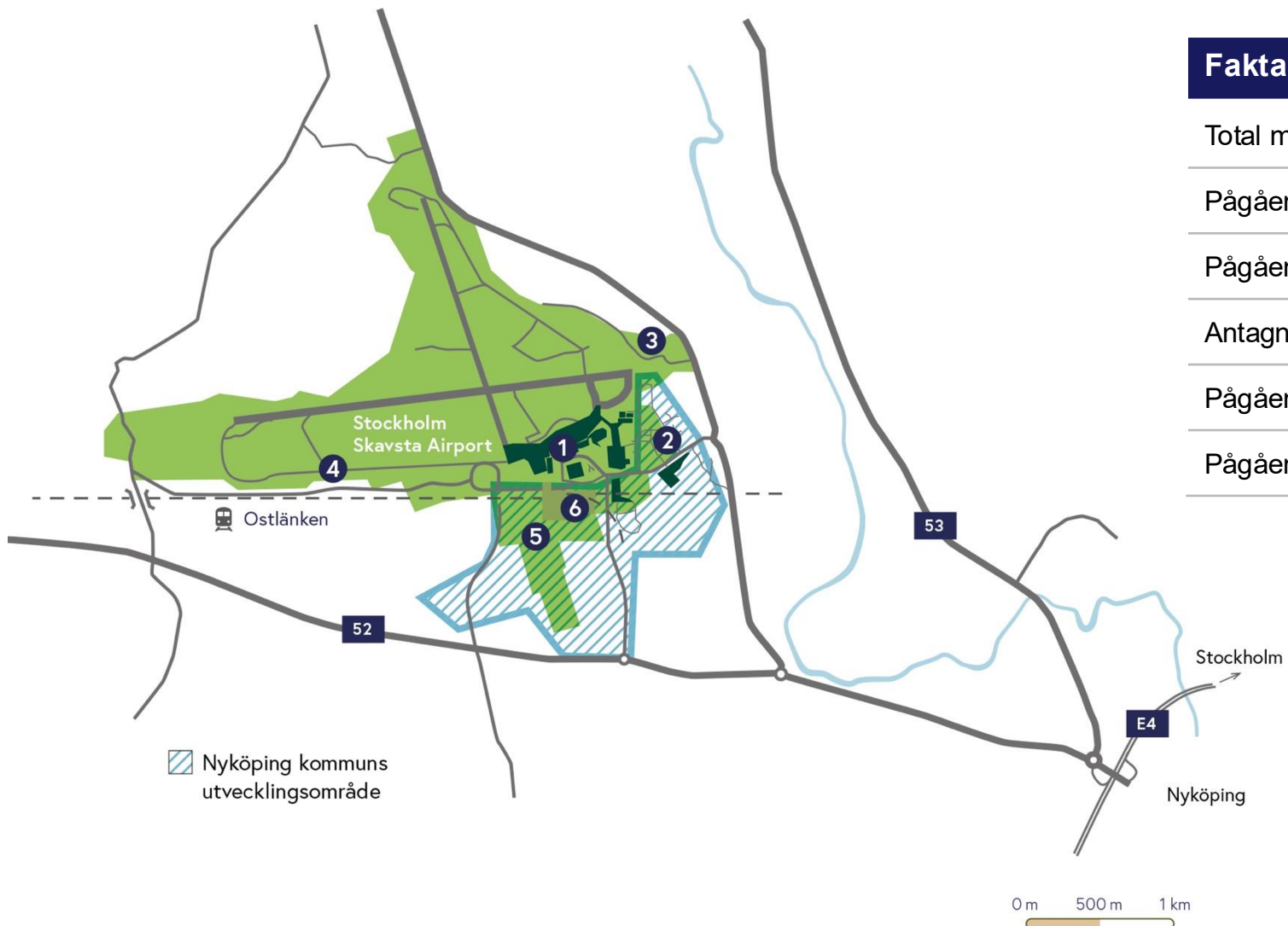
- Avsiktsförklaring med Fortum för etablering vid Västra Terminalområdet.
- Vätgasproduktion, hållbart flygbränsle, värmeåtervinning och batterilagring

Skavsta totalt
4 800 000 kvm

Verksamhetsområde Skavsta



Översikt Skavsta



Fakta – 2025-12-31

Total markyta	4 800 000 kvm
Pågående projekt i egen regi (BTA)	10 000 kvm
Pågående projekt i JV (BTA)	9 400 kvm
Antagna byggrätter, egna (BTA)	605 000 kvm
Pågående detaljprocess, egna (BTA)	230 000 kvm
Pågående detaljprocess i JV (BTA)	250 000 kvm

Samhällsnytta och hållbarhet genomsyrar Arlandastad Group

- Långsiktiga satsningar stärker konkurrenskraften och gör oss till en trygg partner till samhällsaktörer
- Miljöarbetet i bolaget är en del av linjärbetet som utvärderas löpande av ledning och styrelse



Skavsta och Fortum, LOI om etablering av hållbara industri- och energilösningar.



Investeringar i sol- och batteriprojekt ökar vår självförsörjning och minskar beroendet av fossila källor.



Projekt för tekniska lösningar som gör elbilar till dynamiska energilagrar.

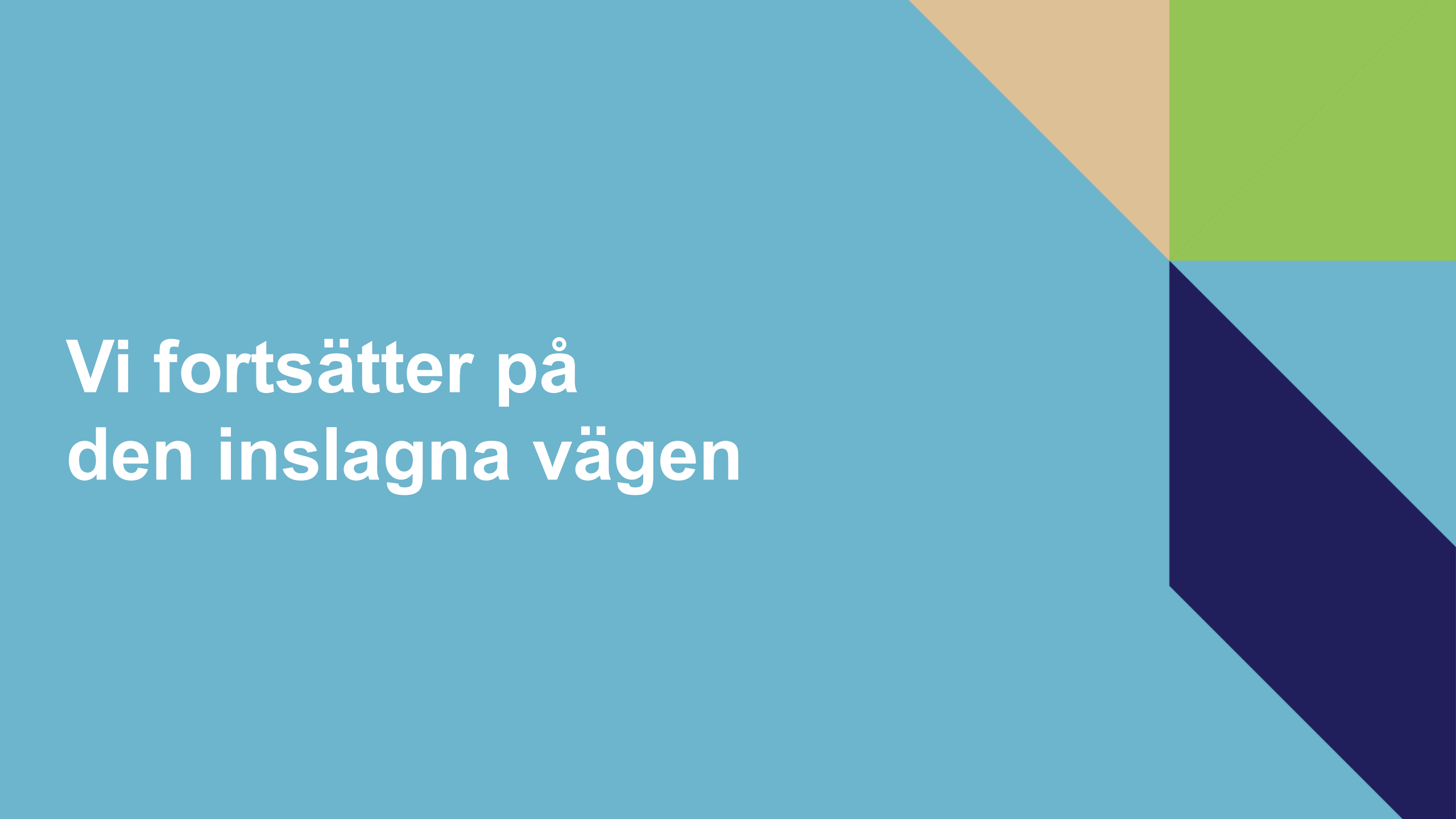
Bidrar till de globala hållbarhetsmålen



Genom våra satsningar bidrar vi främst till FN:s globala mål 7, 9, 11 och 13 genom att utveckla hållbar energi, möjliggöra innovation, stärka robust infrastruktur och minska klimatpåverkan.

Fortsatt minskad klimatpåverkan

Växthusgasutsläpp (Scope 1 och 2) minskade nästan 40 procent 2025. Övergång till förnybar råvara och effektivare materialanvändning.



**Vi fortsätter på
den inslagna vägen**

Fortsatt hög utvecklingstakt

- Långsiktigt uppbyggda värden börjar nu realiseras till utdelningsbara kassaflöden
- Kraftigt ökad utvecklingstakt: Omkring 200 000 kvm byggrätter aktiverades 2025.
- Försäljningar och JV-affärer frigör värden och skapar nya möjligheter till fortsatt utveckling.
- Arlandastad och Skavsta: två långsiktiga tillväxt-plattformar som nu börjar generera kassaflöden
- NAV/aktie 87,10 kr (30/6 2026) ökar trots avyttringar och utdelning
- Börskurs 34,00 kr (30/6 2026)

- Strategin ligger fast
- Uthållig förmåga till värdeskapande
- Stärkt ambition att skapa utdelningsbara kassaflöden
- Utdelningspolicyn visar riktningen: 5% av EK per år



A wide-angle photograph of a train station platform. The platform is covered by a dark, arched roof structure. The tracks run straight ahead towards a bright horizon, likely the sun setting or rising. The platform floor is made of dark tiles, with a yellow tactile paving strip running along the edge. The tracks are flanked by metal railings. The overall atmosphere is quiet and somewhat melancholic.

Tack!