
**Tillägg till LSTH Svenska Handelsfastigheter AB:s
erbjudandehandling avseende erbjudandet till
aktieägarna i Tre Kronor Property Investment AB**



Viktig Information

Allmänt

Den 13 april 2021 offentliggjorde LSTH Svenska Handelsfastigheter AB ("**Svenska Handelsfastigheter**") ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Tre Kronor Property Investment AB ("**Tre Kronor**"), att överlåta samtliga utestående aktier i Tre Kronor till Svenska Handelsfastigheter ("**Erbjudandet**"). Detta dokument ("**Tillägghandlingen**") utgör ett tillägg till den av Svenska Handelsfastigheter upprättade erbjudandehandlingen som offentliggjordes den 16 april 2021 med anledning av Erbjudandet ("**Erbjudandehandlingen**").

Takeover-regler för vissa handelsplattformar antagna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens avgöranden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv, är tillämpliga på Erbjudandet.

Denna Tillägghandling har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen enligt reglerna i 2 kap. 3 § lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden eller 2 a kap. 9 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, då dessa bestämmelser inte är tillämpliga på Erbjudandet.

Tillägghandlingen regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist rörande Tillägghandlingen, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras exklusivt av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

ABG Sundal Collier AB ("**ABG Sundal Collier**") och Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("**Nordea**") är finansiella rådgivare till Svenska Handelsfastigheter, och inte till någon annan, i samband med Erbjudandet. Informationen som lämnats i Tillägghandlingen är baserad på information som hämtats från offentliga källor och ABG Sundal Collier och Nordea har inte åtagit sig någon skyldighet att verifiera information häri. ABG Sundal Collier och Nordea fransäger sig allt ansvar med anledning av sådan information.

Framtidsinriktad information

Information i Tillägghandlingen som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt andra fördelar med Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan generellt, men inte alltid, kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är, till sin natur, föremål för risker och osäkerhetsmoment eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. På grund av flera faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Svenska Handelsfastigheters och Tre Kronors kontroll, kan det inte garanteras att framtida förhållanden inte väsentligen avviker från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen.

All framtidsinriktad information lämnas per dagen för offentliggörande. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, fransäger sig Svenska Handelsfastigheter uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende framtidsinriktad information i Tillägghandlingen på grund av ändrade förväntningar avseende den framtidsinriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framtidsinriktad information är baserad. Läsaren uppmanas dock att ta del av eventuella ytterligare uttalanden som Svenska Handelsfastigheter eller Tre Kronor har gjort eller kan komma att göra.

Erbjudanderestriktioner

Tillägghandlingen utgör inte ett erbjudande, vare sig direkt eller indirekt, i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika, eller USA, eller i någon annan jurisdiktion där ett sådant erbjudande enligt lagar och förordningar i sådan relevant jurisdiktion skulle vara förbjudet enligt tillämplig lag (de "**Begränsade Jurisdiktionerna**"). Aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som önskar acceptera Erbjudandet måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning och möjliga skattekonsekvenser.

Aktieägare hänvisas till de erbjudanderestriktioner som framgår av avsnittet "**Erbjudanderestriktioner**" på sidorna 23–24 i Erbjudandehandlingen. Ytterligare information om de villkor, restriktioner och ansvarsbegränsningar som gäller för Erbjudandet framgår av Erbjudandehandlingen.

Innehållsförteckning

Tillägg till Erbjudandehandlingen	2
Tre Kronors styrelses uttalande avseende Erbjudandet	3
Erneholm Haskel AB:s värderingsutlåtande avseende Erbjudandet	6
Icke-reviderade kvartalssiffror för Tre Kronor per den 31 mars 2021.....	8
Kontaktuppgifter	30

Tillägg till Erbjudandehandlingen

TILLÄGGSHANDLINGEN

Den 13 april 2021 offentliggjorde LSTH Svenska Handelsfastigheter AB ("**Svenska Handelsfastigheter**") ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Tre Kronor Property Investment AB ("**Tre Kronor**"), att överlåta samtliga utestående aktier i Tre Kronor till Svenska Handelsfastigheter ("**Erbjudandet**"). Detta dokument ("**Tilläggshandlingen**") utgör ett tillägg till den av Svenska Handelsfastigheter upprättade erbjudandehandlingen som offentliggjordes den 16 april 2021 med anledning av Erbjudandet ("**Erbjudandehandlingen**").

Tilläggshandlingen har upprättats i enlighet med punkten II.6 andra stycket i Takeover-reglerna och ska läsas tillsammans med, och utgör en integrerad del av, Erbjudandehandlingen i alla avseenden. Erbjudandehandlingen samt Tilläggshandlingen är endast upprättade på svenska och finns tillgängliga på Svenska Handelsfastigheters webbplats för Erbjudandet, <https://3kr.handelsfastigheter.se>, samt Skandinaviska Enskilda Banken AB:s webbplats, www.sebgroup.com/prospectuses.

Tilläggshandlingen offentliggjordes av Svenska Handelsfastigheter den 26 april 2021 och upprättades med anledning av att Tre Kronor, på morgonen den 26 april 2021 genom två pressmeddelanden, offentliggjorde i) dess uttalande avseende Erbjudandet, ii) ett värderingsutlåtande (så kallad *fairness opinion*) som styrelsen i Tre Kronor inhämtat från Erneholm Haskel AB samt iii) icke-reviderade kvartalssiffror per den 31 mars 2021. Ovan nämnda dokument och information är inkluderade i denna Tilläggshandling.

Aktieägare i Tre Kronor som har accepterat Erbjudandet före offentliggörandet av Tilläggshandlingen har enligt punkt II.8 i Takeover-reglerna, rätt att återkalla avgiven accept inom fem arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggshandlingen, det vill säga senast den 3 maj 2021. I övrigt föreligger rätt att återkalla accept av Erbjudandet i enlighet med vad som anges i Erbjudandehandlingen. Återkallelse ska ske på samma sätt som övriga tillåtna återkallelser enligt anvisningarna i Erbjudandehandlingen. Aktieägare i Tre Kronor vars aktier är förvaltarregistrerade och som önskar återkalla avgiven accept av Erbjudandet ska göra det i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Kvarstår villkoren för Erbjudandet, som Budgivaren fortsatt har förbehållit sig rätten att frångå, under en förlängning av Erbjudandet, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet.

Accept som inte återkallas förblir bindande och om aktieägare önskar kvarstå med sin accept behöver denne inte vidta några åtgärder.

För detaljerade villkor och anvisningar samt övrig information om Erbjudandet hänvisas till Erbjudandehandlingen, som finns tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

Tre Kronors styrelses uttalande avseende Erbjudandet

Uttalande från styrelsen för Tre Kronor Property Investment (publ) med anledning av Svenska Handelsfastigheters offentliga uppköpserbjudande

Tre Kronor Property Investments styrelse rekommenderar enhälligt aktieägarna att inte acceptera Svenska Handelsfastigheters offentliga uppköpserbjudande.

Bakgrund

Detta uttalande görs av styrelsen för Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Tre Kronor" eller "Bolaget") i enlighet med punkt II.19 i Kollegiet för svensk bolagsstyrnings takeover-regler för vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna").

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB ("Svenska Handelsfastigheter" eller "Budgivaren") har genom pressmeddelande den 13 april 2021 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Tre Kronor att överlåta samtliga sina aktier i Tre Kronor till Budgivaren mot ett vederlag om 151 kronor kontant per aktie ("Erbjudandet"). Om Tre Kronor lämnar utdelning till aktieägarna under acceptfristen kommer vederlaget justeras i motsvarade mån.

Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på samtliga emitterade och utestående aktier i Tre Kronor, uppgår till cirka 1 552 miljoner kronor (baserat på totalt 10 278 952 utestående aktier i Bolaget).

Enligt den tidplan som Budgivaren presenterat i budpressmeddelandet löper acceptperioden från och med den 19 april 2021 till och med den 10 maj 2021. Budgivaren har förbehållit sig rätten att förlänga acceptperioden i Erbjudandet.

Fullföljandet av Erbjudandet är bland annat villkorat av att aktieägarna i Tre Kronor accepterar Erbjudandet i sådan utsträckning att Svenska Handelsfastigheter blir ägare till mer än 90 procent av det totala antalet aktier och röster i Tre Kronor och att samtliga erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande har erhållits på för Svenska Handelsfastigheter acceptabla villkor. Budgivaren har förbehållit sig rätten att helt eller delvis frångå dessa och övriga fullföljandevillkor i Erbjudandet.

Citifa AB (som ägs av Olof Andersson, Jan Barchan och Mats Cederholm) som innehar aktier motsvarande cirka 9,6 procent av samtliga aktier i Tre Kronor, har åtagit sig att acceptera Erbjudandet. Åtagandet är villkorat av att konkurrerande bud inte lämnas med ett vederlag som överstiger vederlaget i Erbjudandet med en viss angiven nivå. I tillägg till åtagandet har Länsförsäkringar Fondförvaltning, som kontrollerar cirka 7,9 procent, Danske Invest, som innehar cirka 1,8 procent och Carnegie Fonder som innehar cirka 1,2 procent av aktierna och rösterna i Tre Kronor, uttryckt sin avsikt att acceptera Erbjudandet, men har inte genom avtal eller på annat sätt förbundit sig att acceptera Erbjudandet. Tillsammans representerar de aktieägare som antingen åtagit sig att acceptera Erbjudandet eller uttryckt sin avsikt att acceptera Erbjudandet 20,5 procent av aktierna i Tre Kronor.

För ytterligare information om Erbjudandet hänvisas till Budgivarens budpressmeddelande från den 13 april 2021 samt till den erbjudandehandling som offentliggjorts av Budgivaren den 16 april 2021.

Budgivaren har muntligen genomfört en begränsad due diligence-undersökning av bekräftande karaktär.

Tre Kronor har anlitat JLL Transaction Services AB som finansiell rådgivare och Advokatfirman Vinge KB som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Som ett led i styrelsens utvärdering av Erbjudandet har styrelsen även anlitat Erneholm Haskel AB för avgivande av ett värderingsutlåtande avseende Erbjudandet (en så kallad *fairness opinion*), vilket bifogas detta uttalande. För uppdraget avseende värderingsutlåtandet erhåller Erneholm Haskel AB ett fast arvode som inte är beroende av budvederlagets storlek, anslutningsgraden i Erbjudandet eller huruvida Erbjudandet fullföljs.

Styrelsens utvärdering och rekommendation

Styrelsen har inom ramen för sin utvärdering av Erbjudandet beaktat ett antal faktorer inkluderande, men inte begränsade till, Tre Kronors nuvarande strategiska och finansiella position, rådande marknadsförhållanden och utmaningar på respektive marknad där Bolaget bedriver verksamhet samt Bolagets förväntade framtida utveckling, möjligheter och relaterade risker. Styrelsen har även övervägt Bolagets förutsättningar på medellång till lång sikt baserat på ledningens affärs- och strategiplan. Styrelsen har vidare utgått från sådana värderingsmetoder som normalt används för att utvärdera offentliga erbjudanden avseende noterade bolag och har däribland beaktat hur priset i Erbjudandet värderar Tre Kronor i förhållande till jämförbara noterade bolag och hur priset står sig i förhållande till jämförbara transaktioner, budpremier i tidigare offentliga uppköpserbjudanden, samt aktiemarknadens förväntningar avseende Bolaget.

Tre Kronor

Tre Kronor noterades under 2017 och äger, förvaltar och utvecklar handelsfastigheter med hyresgäster verksamma inom dagligvaror och samhällsservice. Tre Kronors fastighetsbestånd består av 149 fastigheter varav 125 i Sverige och 24 stycken i Norge. Fastighetsbeståndet har ett totalt marknadsvärde om 2 968 mkr per 31 mars 2021. Fastighetsbeståndet omfattade vid samma tidpunkt en uthyrbar yta om 215 544 kvadratmeter.

Utvärdering av erbjudandet

Erbjudandet om 151 kronor per aktie i Bolaget representerar en premie om cirka 12,0 procent jämfört med stängningskursen om 134,8 kronor för Bolagets aktie på Nasdaq First North Growth Market den 12 april 2021, den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet och 12,7 procent jämfört med den volymvägda genomsnittliga betalkursen om 133,9 kronor för Tre Kronors aktie på Nasdaq First North Growth Market under de senaste tio handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet. Styrelsen är av uppfattningen att Erbjudandet inte representerar en marknadsmässig budpremie.

Styrelsen har vidare beaktat värderingsutlåtandet från Erneholm Haskel AB, enligt vilket Erbjudandet inte är skäligt för Bolagets aktieägare ur ett finansiellt perspektiv (baserat på de antaganden och överväganden som redovisas i värderingsutlåtandet).

Enligt Takeover-reglerna ska styrelsen, baserat på vad Svenska Handelsfastigheter har uttalat i sitt offentliggörande av Erbjudandet, redovisa sin uppfattning om den inverkan genomförandet av Erbjudandet förväntas ha på Bolaget, särskilt sysselsättningen, och sin uppfattning om Svenska Handelsfastigheters strategiska planer för Bolaget och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättningen och de platser där Bolaget bedriver sin verksamhet. Svenska Handelsfastigheter har därvid uttalat att:

”Tre Kronors attraktiva portfölj av handelsfastigheter bedöms komplettera och bredda Svenska Handelsfastigheters befintliga bestånd. Bägge bolagen har i stor utsträckning samma typ av hyresgäster varför Tre Kronors fastigheter sammantaget skulle passa väl in i Svenska Handelsfastigheters bestånd. Med sin hyresgästnära verksamhetsmodell och lokalkontor runt om i landet kan Svenska Handelsfastigheter bidra till att ytterligare utveckla och stötta affären för Tre Kronors hyresgäster. Inga beslut är fattade om förändringar och inga planer finns för närvarande på att genomföra större förändringar avseende Svenska Handelsfastigheters eller Tre Kronors strategiska planer, anställda och ledning, den nuvarande organisationen och verksamheten. Detta innefattar såväl anställningsvillkor och sysselsättning som de platser där Tre Kronor driver sin verksamhet.”

Styrelsen utgår från att denna beskrivning är korrekt och har ingen anledning att kommentera detta ytterligare.

Styrelsens rekommendation

Styrelsen har en stark tro på Tre Kronors långsiktiga framtidsutsikter med nuvarande strategi och affärsplan och ser potential för ytterligare värdetillväxt och bedömer att Erbjudandet inte reflekterar det långsiktiga

fundamentala värdet av Tre Kronor. Styrelsen noterar samtidigt att det finns risker med verksamheten och Bolagets tillväxtmöjligheter i ljuset av rådande marknadsomständigheter samt att tre av Bolagets största enskilda aktieägare antingen har åtagit sig att acceptera Erbjudandet på sedvanliga villkor eller uttryckt sin avsikt att acceptera Erbjudandet.

Vid en samlad bedömning anser Tre Kronors styrelse att villkoren för Erbjudandet inte är skäliga och rekommenderar enhälligt aktieägarna att inte acceptera Svenska Handelsfastigheters offentliga uppköpserbjudande.

Detta uttalande ska i alla avseenden regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Svensk domstol har exklusiv jurisdiktion vid tvist som uppkommer med anledning av detta uttalande.

Stockholm den 26 april 2021

Tre Kronor Property Investment AB (publ)

Styrelsen

För ytterligare information, kontakta:

Bernt-Olof Gustavsson, Styrelseordförande, telefon 070-658 25 70, beo@rexad.se

Michael Johansson, Verkställande direktör, telefon 073-200 4028, michael.johansson@3krproperty.se

Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Tre Kronor Property Investment AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 26 april 2020 kl. 08.00.

Tre Kronor Property Investment AB är ett fastighetsbolag som fokuserar på välbelägna fastigheter med hög andel livsmedel och samhällsservice i Norden. Bolagets aktie handlas på Nasdaq First North Growth Market sedan den 10 november 2017 och har kortnamn "3KR". FNCA Sweden AB, +46(0)8-528 00 39 info@fnca.se, är utsedd Certified Adviser.

Erneholm Haskel AB:s värderingsutlåtande avseende Erbjudandet

Erneholm Haskel

Stockholm den 26 april 2021

Styrelsen i Tre Kronor Property Investment AB (publ)

Värderingsutlåtande / Fairness Opinion

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB ("Svenska Handelsfastigheter") lämnade den 13 april 2021 ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Tre Kronor" eller "Bolaget") om att överlåta samtliga aktier i Tre Kronor till Svenska Handelsfastigheter för 151 kronor kontant per aktie ("Erbjudandet"). Om Tre Kronor före redovisning av likvid i Erbjudandet lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna kommer vederlaget i Erbjudandet att justeras i motsvarande mån. Bolagets aktie handlas på Nasdaq First North Growth Market sedan den 10 november 2017.

Styrelsen för Tre Kronor har anmodat Erneholm Haskel AB ("Erneholm Haskel") att avge ett utlåtande om Erbjudandets skälighet från finansiell utgångspunkt för aktieägarna i Tre Kronor ("Värderingsutlåtandet").

Erneholm Haskel har, till grund för Värderingsutlåtandet, bland annat beaktat följande:

1. Budpressmeddelande från Svenska Handelsfastigheter avseende Erbjudandet.
2. Erbjudandehandling från den 16 april 2021 upprättat av Svenska Handelsfastigheter med anledning av Erbjudandet.
3. Tre Kronors offentliggjorda finansiella rapporter såsom årsredovisningar och halvårsrapporter.
4. Pressmeddelanden från Bolaget.
5. Diskussioner med Michael Johansson, VD på Tre Kronor och Jan Koskela, CFO på Tre Kronor.
6. Finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende Tre Kronor i jämförelse med motsvarande information för andra noterade bolag med liknande verksamhet.
7. Övriga omständigheter och informationskällor som Erneholm Haskel bedömt tillämpliga i arbetet med Värderingsutlåtandet.

Erneholm Haskel har, utan att göra en oberoende verifiering härav, antagit och förlitat sig på att offentliggjord information och information som tillhandahållits av Tre Kronor, eller som eljest beaktats av Erneholm Haskel som underlag för Värderingsutlåtandet, är korrekt och att ingen information av väsentlig betydelse för bedömningen av Tre Kronors framtida intjäningsförmåga utelämnats. Erneholm Haskel har inte gjort någon självständig värdering av tillgångar och skulder i Tre Kronor. Vad beträffar finansiella prognoser och framtidsbedömningar har Erneholm Haskel antagit att de har upprättats på ett tillförlitligt sätt och att de baseras på för närvarande bästa

Erneholm Haskel AB, Västra Trädgårdsgatan 11A, SE-111 53 Stockholm
Phone +46 8 545 180 80, Organisationsnr 556571-0612, www.erneholmhaskel.se

Sida 1 (av 2)

Erneholm Haskel

tillgängliga uppskattningar och bedömningar. Erneholm Haskel har genomgående och efter bästa förmåga skälighetsbedömt all erhållen information och alla redovisade bedömningar som använts som underlag för Värderingsutlåtandet.

Värderingsutlåtandet är riktat till styrelsen för Tre Kronor i anslutning till dess bedömning av, och uttalande om, Erbjudandet och avser Erbjudandets skälighet ur ett strikt finansiellt perspektiv. Värderingsutlåtandet är baserat på finansiella, ekonomiska, marknadsrättsliga och andra förhållanden samt den information som gjorts tillgänglig för Erneholm Haskel per ovan angivet datum, varför Värderingsutlåtandet ej kan återopas per något annat datum. Värderingsutlåtandet har avgivits i anledning av Erneholm Haskels uppdrag enligt ovan och får inte, utan Erneholm Haskels föregående skriftliga samtycke, återopas eller begagnas på annat sätt än genom offentliggörande i sin helhet. Värderingsutlåtandet utgör inte någon rekommendation till någon aktieägare i Tre Kronor angående huruvida sådan aktieägare skall acceptera eller avböja Erbjudandet.

Mot bakgrund av ovanstående är det Erneholm Haskels uppfattning att Erbjudandet per denna dag ej kan anses skäligt från finansiell utgångspunkt för aktieägarna i Tre Kronor.

Erneholm Haskel bedriver en oberoende finansiell rådgivningsverksamhet inom corporate finance. Verksamheten, som bedrivs från kontor i Stockholm, omfattar från tid till annan värderingsuppdrag och avgivande av värderingsutlåtanden.

Med vänlig hälsning

Erneholm Haskel AB

Stefan Haskel

RESULTATRAPPORT TRE KRONOR

1 januari – 31 mars 2021

PERIODEN I KORTHET MED MOTSVARANDE PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

- o Hyresintäkterna ökade med 6 mkr till 57 mkr
- o Förvaltningsresultat per aktie ökade till 1,96 kr (1,71)
- o Kassaflöde per aktie ökade till 2,38 kr (1,84)
- o Återstående kontraktstid för de tio största hyresgästerna har sedan 2020-12-31 ökat från 3,5 år till 3,9 år
- o Lägre överskottsgrad pga. ökade kostnader för snöröjning och uppvärmning
- o Justerat EPRA NAV har ökat med 12,7% sedan föregående år (justerat för utdelning på 8,25 kronor per aktie) och uppgår till 142,3 kronor per aktie.

PERIODENS RESULTAT

	2021-01-01-- 2021-03-31	2020-01-01-- 2020-03-31	Helår 2020	Helår 2019
Fastighetsvärde, tkr	2 968 292	2 648 621	2 824 326	2 409 426
Hyresintäkter, tkr	56 848	50 797	210 794	191 510
Driftsöverskott, tkr	38 412	36 499	157 910	140 943
Förvaltningsresultat, tkr	18 567	16 016	82 200	74 577
Resultat före skatt, tkr	21 393	21 756	169 081	154 776
Resultat efter skatt, tkr	16 803	15 728	131 758	139 003
Överskottsgrad, %	67,6%	71,9%	74,9%	73,6%
Förvaltningsresultat/aktie, kronor	1,96	1,71	8,80	8,73
Uthyrbar yta, kvm	215 544	202 578	215 544	187 137
Soliditet, %	43%	42%	41%	45%
Belåningsgrad nettoskuld, %	46%	49%	50%	41%
Börskurs sista handelsdag, kronor	132,5	110,0	132,5	132,0
Eget kapital per aktie, kronor	131,8	124,5	127,9	125,8
Justerat EPRA NAV per aktie, kronor	142,3	133,6	141,4	136,4

För definition av nyckeltal se sidan 19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

- Den globala coronapandemin påverkar även 2021. Tre Kronor och dess dotterbolag följer utvecklingen mycket noga och genomför nödvändiga åtgärder för att påverkan på bolaget ska bli så begränsad som möjligt. Vi jobbar tillsammans med våra leverantörer för att leveransen av tjänster ska vara säkerställd. Vi följer även utvecklingen noga hos våra hyresgäster.
- Tre Kronor har förvärvat och tillträtt 3 fastigheter i Sverige. Underliggande fastighetsvärde uppgår till ca 80 mkr och den totala uthyrningsbara ytan till ca 6 700 kvadratmeter. Samtliga fastigheter har livsmedelsaktörer och systembolag som ankarhyresgäster.
- Den 16 februari genomförde styrelsen i Tre Kronor, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 27 april 2020, en riktad kontant nyemission av 934 450 aktier till ett pris om 127 kronor per aktie. Priset fastställdes genom ett accelererat book building-förfarande och motsvarar en rabatt om cirka 3,8 procent mot stängningskursen den 16 februari 2021. Genom nyemissionen tillfördes bolaget cirka 119 miljoner kronor före emissionskostnader.
- I slutet av mars tecknades avtal om förvärv av en fastighet i Norge med en uthyrbar yta om ca 2 600 kvadratmeter. Fastigheten är i huvudsak uthyrd till Norges största dagligvarukedja, Norgesgruppen, som i fastigheten driver supermarketkedjan Kiwi samt till det statliga Vinmonopolet. Fastigheten tillträdde 15 april. Underliggande fastighetsvärde uppgår till ca 44 mnok.
- Refinansiering av ca 120 mkr av befintlig senior skuld har skett hos ny svensk affärsbank. Detta har medfört att durationen ökat med 1,6 år samt att upplåningskostnaden minskat något.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE ETER RÄKENAPS PERIODENS SLUT

- Den 11:e april noterade Tre Kronor att LSTH Svenska Handelsfastigheter AB ("Svenska Handelsfastigheter") har lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Bolaget. Styrelsen i Tre Kronor kommer att offentliggöra sin inställning inom den reglerade tidsfristen.
- I mitten av april refinansierades ytterligare 103 mkr genom att skuld flyttades från befintlig senior långivare till ny svensk affärsbank. Även denna refinansiering har resulterat i ökad duration med 1,6 år samt en något lägre upplåningskostnad.

KOMMENTAR FRÅN VD

Tre Kronor står starkt!

Inledningen på året har visat att Tre Kronor står starkt i en värld som påverkas stort av den pågående pandemin. Vi har fortsatt vår aktiva förvävsresa och har tillträtt ytterligare tre fastigheter på den svenska marknaden. Under kvartalet signerades också ytterligare ett förvärv i Norge med tillträde under april. Samtliga fastigheter har långsiktiga och stabila hyresgäster som fortsätter att förstärka Tre Kronors fastighetsportfölj. Vi är duktiga på att förvärva och har långt gångna processer för förvärv under det kommande året.

För att klara av vår tillväxtstrategi genomförde vi en nyemission genom ett s. k accelerated book building förfarande under februari där vi med endast 3,8 % rabatt tog in 119 miljoner kr. Emissionen hade en överteckning på nästan 250% vilket visar hur stort förtroende marknaden har för Tre Kronor och bolagets strategi.

Vårt resultat visar också att den operativa driften i bolaget gör mycket bra ifrån sig då förvaltningsresultatet per aktie har stigit till 1,96 kr jämfört med 1,71 kr under det första kvartalet 2020.

Tre Kronor står mycket stabilt och vi ser att det finns stora tillväxtmöjligheter på den nordiska marknaden. Vår norska portfölj växer hela tiden med långa hyreskontrakt och välrenommerade hyresgäster. På den svenska marknaden där konkurrensen är hårdare har vi visat att vi är duktiga på att identifiera och genomföra bra affärer. Nästa steg för bolaget är de finska och danska marknaderna där vi redan har gjort marknadssonderingar. Vi bedömer dem som mycket intressanta för Tre Kronor och i linje med bolagets strategi.

Efter nästan fyra år på marknaden har Tre Kronor vuxit steg för steg med en bibehållen utdelning till våra aktieägare. I dag har bolaget fastigheter till ett värde av ca 3 miljarder kr och står på tröskeln till att ta nästa steg på sin utvecklingsresa. I och med nästa steg kommer skalfördelarna än mer att öka vad det gäller den operativa driften och bolagets finansiering. Det är ett nästa steg som jag ser mycket fram emot.

Ta hand om er i dessa tider!



Michael Johansson
Verkställande direktör

TRE KRONOR I KORTHET

VISION

"Livskraftiga lokala mötesplatser"

AFFÄRSIDE

Tre Kronor är ett fastighetsbolag som med stor kunskap utvecklar fastigheter och platser för att stärka våra hyresgästers affär. Vi skapar livskraftiga mötesplatser för framtiden. Tre Kronor äger fastigheter i Norden med fokus på dagligvaruhandel och samhällsservice.

TRE KRONORS VÄRDERINGAR

På Tre Kronor har vi tid för mötena, vi tror att genom att ses skapar vi tillsammans värden och resultat för samhälle, kund, kundens kund, aktieägare och oss.

Förtroendeskapande - vi är synliga, raka och pålitliga. Det finns en ärlighet och rättfärdighet i det vi är och det vi gör. Vi gör det bästa möjliga av varje situation med en tydlig etisk kompass. Du som träffar oss ska kort sagt veta var du har oss.

Intresserade - vi är lyhörda, närvarande och intresserade av människor, samhällsutveckling, trender och historik. När vi ses vill vi att du ska känna den nyfikenhet, kreativitet och den arbetsglädje som vårt intresse för omvärlden väcker hos oss.

Kunniga - vi utvecklar och vårdar vårt kunnande för att bidra med kunskap till de vi möter. Vi har stor kunskap om dagligvaruhandel, samhällsservice, fastigheter och hållbart företagande. Vi är pålästa om den lokala platsens förutsättningar och har idéer som stärker våra hyresgästers verksamhet nu och framåt. Du som pratar med oss ska uppfatta att vi ser den lokala framtiden.

Aktiva - vi omsätter vår kunskap och vårt intresse till handling. Vi är rappa och investeringsvilliga i såväl människor som hus. Med tryggheten i vår kunskap rör vi oss snabbt. Du som möter oss ska uppleva att vi genom vårt aktiva utvecklingsfokus tillsammans med dig skapar hållbara resultat och varaktiga värden.

TRE KRONORS STRATEGISKA MÅL

Unik kundnöjdhet

Vi vill att våra hyresgäster ska känna att vi verkligen förstår dem, som om vi vore ett med dem. Vi har definierat vårt mål med unik kundnöjdhet som att vi ska ha ett bättre nöjd kundindex (NKI) än detaljhandelsbolagens egna fastighetsbolag (egenanvändarna) och en hög NKI hos våra övriga hyresgäster.

Tillväxt genom utveckling och förvärv

Vi skapar livskraftiga mötesplatser för framtiden med missionen att bidra till levande lokalsamhällen. Vi har definierat vårt tillväxtmål som att vi investerar i våra platser för att gynna hyresgästernas affär/affärsutveckling samt att vi nyinvesterar för en smart förvaltning. Tre Kronor har fastställt det strategiska tillväxtmålet till en ökning av hyresvärdet med 50 mkr per år.

Hållbar affär

Vi stärker hyresgästens affär med kunskap och dialog för att påverka dem till en hållbar butiks- eller lokaldrift. Vi utvecklar och förvaltar vår fastighetsportfölj på ett resurseffektivt sätt och vi tar ett socialt ansvar genom att bidra till levande lokalsamhällen.

Arbetsglädje och gott samarbetsklimat

Vi arbetar mer och allt längre i livet, då måste det vara kul och utvecklande. Kunskap är en central del av vår verksamhet och de är viktigt för oss att arbetet känns lärorikt och meningsfullt. Vi har ett mål om att de som arbetar för och med oss ska känna arbetsglädje och att våra samarbeten ska präglas av öppenhet och lyhördhet.

Uthållig avkastning

Vi ska ge våra ägare en långsiktigt hög direktavkastning på aktien, förvärvat på sunda principer.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

	2021-01-01-- 2021-03-31	2020-01-01-- 2020-03-31	Helår 2020
Hysesintäkter	56 848	50 797	210 794
Fastighetskostnader	-18 436	-14 298	-52 884
DRIFTSÖVERSKOTT	38 412	36 499	157 910
Central administration	-7 438	-7 737	-26 442
Ränteintäkter	0	9	52
Räntekostnader	-11 631	-10 820	-46 259
Övriga finansiella poster	-776	-1 935	-3 061
FÖRVALTNINGSRESULTAT	18 567	16 016	82 200
Värdeförändring fastigheter	-437	15 211	96 261
Värdeförändring derivat	3 263	-9 471	-9 380
RESULTAT FÖRE SKATT	21 393	21 756	169 081
Aktuell skatt	-1 436	-661	-8 096
Uppskjuten skatt	-3 154	-5 367	-29 227
Periodens skattekostnad	-4 590	-6 028	-37 323
PERIODENS RESULTAT	16 803	15 728	131 758
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Omräkningsdifferens	27 210	-27 979	-34 655
TOTALRESULTAT	44 013	-12 251	97 103
Periodens resultat per aktie, kr	1,78	1,68	14,10
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	10 279	9 345	9 345
Genomsnittligt antal aktier, tusental	9 449	9 345	9 345

Av hyresintäkterna för perioden januari till mars 2021 utgör 2 050 tkr (2 251) serviceintäkter, dvs intäkter från vidarefakturerings där Tre Kronor agerat som huvudman. I intäkterna ingår inte fakturerade s.k. felleskostnader i Norge då dessa hanteras åtskilt från den övriga redovisningen. Totalt uppgår dessa intäkter till 2 016 tkr (1 375). Motsvarande kostnad ingår ej heller i fastighetskostnaderna.

KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET 2021-01-01–2021-03-31

Resultatposterna jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år om inget annat anges. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Belopp anges i tkr om inte annat anges.

RESULTAT

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 56 848 tkr (50 797). Total har intäkterna ökat med 11,9%. På jämförbart bestånd ser vi en ökning om 0,5% vilket kan jämföras med -1,1% under 2020 och 0,3% rensat för kurseffekter. Under 2021 har omförhandlingar och nytecknade avtal skett till ett värde av omkring 3,7 mkr där vi kommer att se resultateffekten senare under räkenskapsåret. För Sverige avser dessa omförhandlingar avtal där bashyran förändrats med +/10 tkr. Omförhandlingarna har också resulterat i att återstående kontraktstid för de tio största hyresgästerna ökat från 3,5 år till 3,9 år.

	2021-01-01-- 2021-03-31	2020-01-01-- 2020-03-31	Förändring %
Utveckling hyresintäkter			
Jämförbart bestånd	48 582	48 341	0,5%
Förvärvade & avyttrade fastigheter	8 266	2 456	-
Hyresintäkter	56 848	50 797	11,9%

	Totalt		Sverige		Norge	
	2021-01-01-- 2021-03-31	2020-01-01-- 2020-03-31	2021-01-01-- 2021-03-31	2020-01-01-- 2020-03-31	2021-01-01-- 2021-03-31	2020-01-01-- 2020-03-31
Hyresintäkter	56 848	50 797	42 214	40 950	14 634	9 847
Fastighetskostnader	-18 436	-14 298	-17 228	-13 018	-1 208	-1 280
DRIFTSÖVERSKOTT	38 412	36 499	24 986	27 931	13 426	8 568
Överskottsgrad	67,6%	71,9%	59,2%	68,2%	91,7%	87,0%
Andel intäkter			74,3%	80,6%	25,7%	19,4%

Överskottsgraden har minskat från 71,9% föregående år till 67,6% innevarande år beroende på ökade kostnader för fastighetsskötsel. Andelen intäkter från Norge har ökat med 6,3% och uppgår nu till 25,7% vilket beror på de förvärv som skett i Norge och på den försvagade svenska kronan under kvartal 1 2021.

Fastighetskostnaderna uppgår till 18 436 tkr vilket ger ett driftsöverskott om 38 412 tkr, en ökning med 5% jämfört med föregående år. Driftsöverskottet påverkas till stor del av säsongvariationer i driftkostnaderna med generellt högre driftkostnader under kvartal ett och kvartal fyra, främst orsakat av högre kostnader för fastighetsskötsel och uppvärmning. De svenska driftkostnaderna har ökat med 32% under kvartal 1 jämfört med föregående år. Innevarande år ser vi att kostnaderna för media och snöröjning ökat kraftigt pga. annan väderlek 2021 med mer snö och strängare kyla samt på de högre elpriserna.

Förvaltningsresultatet för perioden uppgår till 18 567 tkr (16 016). Räntekostnaderna har ökat och uppgår till 11 631 tkr (10 820) vilket förklaras av ökad skuld. Koncernen har banklån om 1 630 mkr (1 511) med en genomsnittligt viktad rörlig räntemarginal om 2,77% (2,77) + 3m STIBOR / 3m NIBOR och en genomsnittligt viktad kreditbindningstid om 2,1 år (2,3). Övriga finansiella poster består till största del av periodiserade förutbetalda finansieringskostnader vilka för perioden uppgår till -776 tkr (-1 935). I utfallet föregående år ingår en kursförlust om 1 265 tkr.

Periodens resultat uppgår till 16 803 tkr (15 728).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -437 tkr (15 211) och avser till sin helhet realiserade värdeförändringar. Tre Kronor har valt att externvärdera samtliga fastigheter under kvartal fyra samt i samband med förvärv. Det verkliga värdet har ökat med 144 mkr jämfört med 2020-12-31. I denna ökning ingår 80 mkr som resultat av genomförda förvärv och 55 mkr till följd av den stärkta norska kronan.

Orealiserade värdeförändringar derivat uppgår till 3 263 tkr (-9 471).

SKATT

Periodens skattekostnad uppgick till -4 590 tkr (-6 028) varav 3 154 tkr (5 367) är latent skatt, främst kopplat till temporära skillnader på fastighetsvärden. Den aktuella skatten uppgick till 1 436 tkr (661). Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgår till 78,0 mkr (90,7) och avser till sin helhet den norska verksamheten.

Uppskjuten skattefordran uppgår till 2 423 tkr och uppskjuten skatteskuld till 102 853 tkr och nettoredovisas i balansräkningen. Av den uppskjutna skatteskulden svarar temporära skillnader i fastighetsvärden för 77 086 tkr (75 971).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgår för perioden till 22 462 tkr jämfört med 17 157 tkr för motsvarande period föregående år vilket motsvarar 2,38 kronor per aktie (1,84). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till -89 411 tkr (-267 314) och består till största del av genomförda förvärv i Sverige.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 193 437 tkr (145 737). Utfallet 2021 beror till största del på den nyemission som genomfördes i februari och tillförde bolaget brutto omkring 120 mkr samt ny finansiering med anledning av genomförda förvärv. Under perioden utbetald aktieutdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -19 623 tkr (-19 623).

FASTIGHETSBESTÅND

Tre Kronors fastighetsbestånd består av 149 fastigheter varav 125 i Sverige och 24 i Norge. Fastighetsbeståndet omfattade vid samma tidpunkt en uthyrbar yta om 215 544 kvadratmeter (208 279). Tre Kronor har under året förvärvat tre fastigheter i Sverige. Förvärvet har inneburit att den uthyrbara ytan ökat med ca 6 700 kvadratmeter. Samtliga fastigheter har livsmedel och systembolag som ankarhyresgäster.

Efter periodens utgång har ytterligare en fastighet förvärvats i Norge med tillträde 2021-04-15. Fastighetens underliggande fastighetsvärde uppgår till ca 44 mnok och den uthyrningsbara ytan till 2 600 kvadratmeter. Livsmedel är ankarhyresgäst.

Segment	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, kvm	Vakant yta, kvm	Marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Sverige	125	168 872	14 478	2 145	12 702	183	75,0%	94,0%	171	75,3%
Norge	24	46 672	4 892	823	17 634	61	25,0%	92,2%	56	24,7%
Totalt	149	215 544	19 370	2 968	13 770	244	100,0%	93,6%	227	100,0%

Tre Kronors totala hyresvärde uppgår till 244 mkr (236) och den ekonomiska uthyrningsgraden till ca 94% (94).



Det samlade värdet av Tre Kronors fastighetsportfölj uppgick den 31 mars 2021 till 2 968 mkr (2 824).

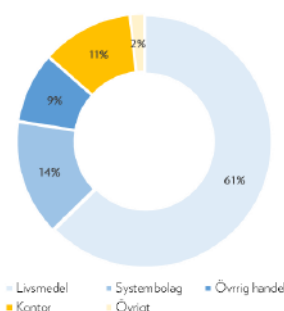
Förvaltningsfastigheter	2021-01-01-- 2021-03-31	2020-01-01-- 2020-12-31
Redovisat värde vid periodens början	2 824	2 409
Årets förvärv	80	345
Årets försäljningar	0	-7
Årets investeringar	9	24
Orealiserade värdetförändringar	0	94
Valutakurseffekt NOK-SEK ⁽¹⁾	55	-41
Redovisat värde vid periodens utgång	2 968	2 824

HYRESGÄSTER

Handel och då dagligvaruhandel, livsmedel och apotek, tillsammans med systembolag är de absolut största hyresgästkategorierna. Dessa två kategorier står för 75 % av det totala hyresvärdet. Största enskilda hyresgäst i andel av hyresintäkterna per 31 mars 2021 är ICA Sverige AB med 20,5% av hyresvärdet och med en återstående kontraktstid på 3,7 år. I samband med omförhandlingar med ICA har avtal där ICA Fastigheter AB tidigare var avtalspart nu istället tecknats med ICA Sverige AB. De tio största hyresgästerna svarar för 72,3% (72,5) av det totala hyresvärdet. Återstående löptid för dessa tio uppgår till 3,9 år (3,5). För resterande hyresavtal, exkl. bostäder och parkering, uppgår återstående löptid till 2,6 år (2,8). Totalt antal kontrakt, exkl. bostäder och parkering, uppgår till 338.

Tio största hyresgästerna per 31 mars 2021

Hyresgäst	Andel av hyra	Antal kontrakt	Återstående kontraktstid
ICA Sverige AB	20,5%	30	3,7
Systembolaget AB	14,8%	61	3,5
Norsk Butikkdrift AS	9,9%	11	8,8
Coop Sverige Fastigheter AB	7,6%	11	3,5
Coop Mitt AB	6,5%	14	1,8
Dagab Inköp & Logistik AB	6,5%	6	3,0
Rema 1000 Norge AS	2,0%	2	8,5
Norgesgruppen Midt-Norge AS	1,9%	4	4,2
Norgesgruppen Vestfold Telemark AS	1,5%	2	12,6
Norgesgruppen Nord AS	1,3%	2	2,6
Summa 10 största hyresgästerna	72,3%	143	3,9
Övriga hyresgäster	27,7%	195	2,6
Totalt 3KR	100,0%	338	3,2



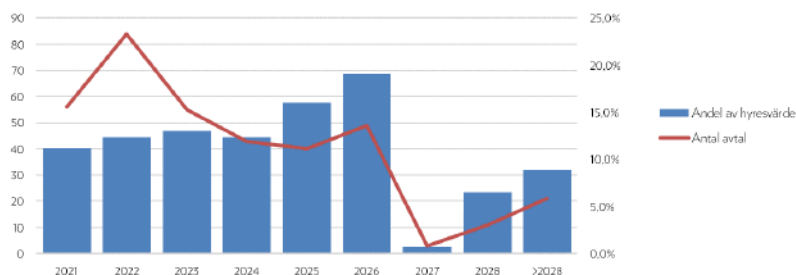
Hyresvärdet är kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång och inkluderar tillägg såsom fastighetsskatt, värme och elkostnader. I hyresvärdet ingår inte bostäder och parkering. Hyresvärdet per kvadratmeter för det viktigaste segmentet, livsmedel, har ökat med 2,7% sedan årsskiftet. Vi ser också ett ökat hyresvärde och en ökad uthyrningsgrad för segmentet övrig handel.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Lokaltyp	2021-03-31			2020-12-31		
	Hyresvärde, tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, tkr*	Hyresvärde, sek/kvm	Uthyrningsgrad, %
Livsmedel	147 680	1 192	100	139 168	1 161	100
Systembolag	34 859	1 157	97	33 258	1 148	97
Övrig handel	21 280	1 030	76	20 635	965	73
Kontor	27 556	1 091	79	26 546	1 085	78
Hälsövärd	4 195	1 228	98	4 166	1 144	98
Restaurang	3 171	1 013	75	3 044	997	74
Bostad	2 000	930	100	1 977	919	100
Garage/parkering	890	n.a	80	892	n.a	84
Övrigt	2 423	353	53	1 957	436	41
Totalt	244 053		94	231 643		94

*Genomgång och korrigering av åsatta vakanshyror i Norge har skett under kvartalet vilket också medfört att jämförelsetalen för 2020-12-31 har korrigerats.

Förfall per år, andel av hyra och antal avtal, exkl. bostäder och garage/parkering



FINANSIERING

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 31 mars uppgick till 174 992 tkr (56 573) vilket motsvarar 18,5 kronor per aktie (6,1). Ökningen förklaras av att bolaget tillfördes 119,6 mkr från genomförd nyemission.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1 355 mkr jämfört med 1 195 mkr per 31 december 2020. Det egna kapitalet har påverkats positivt av genomförd emission samt av den förstärkta norska kronan. Omräkningsdifferensen uppgår till 27 210 tkr (-34 655). Soliditeten uppgick till 42,9% (41,4).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder per 31 mars 2021 uppgick till 1 630 mkr (1 511). I tillägg till detta har koncernen ej utnyttjade Capex faciliteter om 45 mkr. Under perioden har den kvarstående förvärvsfaciliteten om 42 mkr utnyttjats till att finansiera genomförda och kommande förvärv. För att finansiera förvärven har även avtal tecknats om en utökad juniorskuld på 20 000 tkr. Tre Kronor har i samråd med befintlig senior långgivare genomfört en refinansiering av 121 mkr av befintlig senior skuld hos en ny senior långgivare. Den nya seniora långgivaren har också finansierat ett av de genomförda förvärven.

Belopp i tkr	Belopp	Löptid
Banklån ⁽¹⁾	430 860	2022-10-13
Banklån ⁽³⁾	416 613	2023-11-07
Banklån ⁽²⁾	346 260	2023-02-28
Banklån	21 660	2023-05-29
Banklån	23 016	2023-10-01
Banklån	22 850	2024-01-30
Banklån	97 693	2024-03-31
Banklån	17 000	2026-03-31
Företagslån	17 500	2021-12-31
Företagslån	16 750	2022-02-01
Banklån	30 000	2023-05-31
Banklån	80 000	2023-01-13
Banklån	90 000	2023-12-07
Banklån	20 000	2024-02-01
Summa räntebärande krediter	1 630 202	
Lånelöfte Capex - Sverige	20 000	2023-12-31
Lånelöfte Capex - Norge	25 573	2023-02-28
Summa lånelöften	45 573	

⁽¹⁾ Bolaqet har ingått räntetaktavtal med lösenpris om 1,0000% för 450 msek som löper från 2018-01-01 till och med 2022-09-30.

⁽³⁾ Bolaqet har ingått räntetaktavtal med lösenpris om 1,0000% för 500 msek som löper från 2018-11-07 till och med 2023-10-31.

⁽²⁾ Bolaqet har ingått räntetaktavtal med lösenpris om 2,0000% för 85 mnok som löper från 2018-08-31 till och med 2021-08-30.

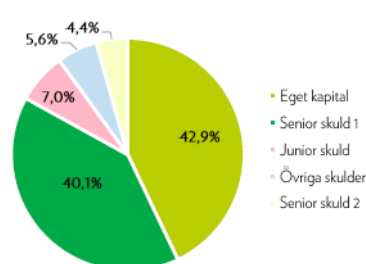
Bolaqet har ingått fastränteavtal om 1,66% för 80 mnok som löper från 2018-08-30 till och med 2021-08-30 och på 1,69% från 2021-08-30 till 2024-08-30.

Bolaqet har ingått fastränteavtal om 1,60% för 80 mnok som löper från 2020-03-03 till och med 2027-03-03.

Av koncernens banklån är 73,6% (78,4) säkrade genom CAP- och Swap avtal. Koncernens CAP utgörs av räntetak som löper med motsvarande kredittid som banklånen. Den totala premien på CAP fastställdes då CAP avtalen upphandlades och betalas av varje kvartal under dess löptid. Värdet på CAP består således av en negativ post, motsvarande de kvarstående delbetalningarna av premien, samt en neutral eller positiv post som beror på räntetaket förhållande till den rörliga räntan som taket hänförs till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. Swap avtalen styrs av swapräntan som kvartalsvis jämförs med NIBOR 90 dagar där Tre Kronor erhåller räntekompensation i de fall NIBOR överstiger avtalad swap ränta och motsatt i de fall NIBOR understiger den avtalade räntan.

Värdeförändringen avseende CAP och Swap avtalen är av redovisningskaraktär och har ingen påverkan på koncernens kommande kassaflöden. Vid förfallotidpunkten är avtalens marknadsvärde alltid 0 tkr. Marknadsvärdet av avtalen uppgick per den 31 mars 2021 till -7 096 tkr (-11 163). Den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen uppgick per 31 mars till 3 263 tkr (-9 470).

Per 31 mars uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån till 3,2%. Lånen har en kapitalbindning på 2,1 år



Kapitalförsörjning

De räntebärande skulderna utgjorde 51,5% (52,1) av kapitalförsörjningen varav seniorlån svarar för 44,5 % och juniorlån för 7,0 %. Belåningsgrad nettoskuld uppgick till 45,9% (50,2) och belåningsgrad seniorskuld till 47,3 % (46,2).

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter uppgår till 1 405 mkr (1 311). Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs av fyra juniorlån på totalt 220 mkr (200).

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick per 31 mars 2021 till 177 mkr (187), 5,6% (6,5) av kapitalförsörjningen, och utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Kreditgivare och säkerheter

Låneportföljen är fördelad på fyra kreditinstitut. Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 1 428 mkr (1 387) lämnats. Därutöver har Tre Kronor lämnat pant i form av aktier i dotterbolag.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

I koncernen finns VD anställd i moderbolaget. Övriga befattningshavare har avtal med eller är anställda av Catella Property Asset Management AB. För kommersiell och teknisk förvaltning av det svenska fastighetsbeståndet samt bolagsförvaltning har Tre Kronor tecknat avtal med Catella Property Asset Management AB. Tre Kronor har också avtal med Newsec Property Asset Management Sweden AB för ekonomisk förvaltning. För det norska fastighetsbeståndet har avtal tecknats med Catella AM AS för kommersiell förvaltning och med Newsec Basale AS för teknisk och ekonomisk förvaltning.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Tre Kronor Property Investment AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i bolagets årsredovisning för 2020 samt i det prospekt som upprättades i samband med nyemission sommaren 2018. Årsredovisning och prospektet finns tillgängligt på bolagets hemsida: www.3krproperty.se.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna rapport är upprättad enligt IAS34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen för år 2020. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR2, Redovisning för juridiska personer.

AKTIEN

Tre Kronor aktien handlas sedan 10 november 2017 på Nasdaq First North Growth Market. Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB, +46(0)8-528 00 39, info@fnca.se, som Certified Adviser, övervakar att tillämpliga regler följs. Aktiens kortnamn är 3KR med ISN kod SE0010169516.

I februari genomförde styrelsen i Tre Kronor, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 27 april 2020, en riktad kontant nyemission av 934 450 aktier till ett pris om 127 kronor per aktie. Priset fastställdes genom ett accelererat book building-förfarande och motsvarar en rabatt om cirka 3,8 procent mot stängningskursen den 16 februari 2021. Genom nyemissionen tillfördes bolaget cirka 119 mkr före emissionskostnader.

Per 31 mars 2021 fanns det totalt 10 278 952 stamaktier av serie A vilka berättigar till en (1) röst per aktie. Aktiekapitalet uppgick till 10 278 952 kronor och kvotvärdet till 1,00 kronor. Stängningskursen per 31 mars 2021 var 132,50 kronor per aktie vilket var oförändrat jämfört med stängningskursen 31 december 2020. Bolagets totala börsvärde per 31 mars uppgick till var 1 362 mkr (1 243).

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel aktier & röster	Beslutstidpunkt	Händelse	Förändring antal aktier	Antal aktier efter transaktionen	Aktiekapital förändring	Aktiekapital totalt
Futura Pension*	1 222 301	11,90%	2017-03-27	Nybildning	50 000	50 000	50 000	50 000
Citifa AB	982 644	9,60%	2017-08-22	Nyemission	450 000	500 000	450 000	500 000
Länsförsäkringar Fastighetsfond	810 000	7,90%	2017-10-16	Nyemission	3 555 000	4 055 000	3 555 000	4 055 000
Försäkringsaktiefonderna Avanza Pension	829 236	8,10%	2017-10-16	Minskning	-500 000	3 555 000	-500 000	3 555 000
Nordnet Pensionsförsäkring AB	245 268	2,40%	2018-07-18	Nyemission	1 734 300	5 289 300	1 734 300	5 289 300
RBC Investor Services Bank S.A	182 000	1,80%	2018-08-29	Kvittningsmission	18 911	5 308 211	18 911	5 308 211
AB Stena Metall Finans	150 000	1,50%	2018-10-24	Nyemission	3 146 468	8 454 679	3 146 468	8 454 679
Klas Bengtsson	150 000	1,50%	2019-01-30	Kvittningsmission	40 323	8 495 002	40 323	8 495 002
Carnegie Fastighetsfond Norden	100 000	1,00%	2019-12-09	Nyemission	849 500	9 344 502	849 500	9 344 502
Ena och Victor Hasselblad Stiftelse	100 000	1,00%	2021-02-18	Nyemission	934 450	10 278 952	934 450	10 278 952
Summa tio största aktieägarna	4 771 449	46,40%	Summa			10 278 952		10 278 952
Övriga aktieägare	5 507 503	53,60%						
Totalt	10 278 952	100,00%						

* För lunders räkning

Slutkurs & antal omsatta aktier
2020-04-01–2021-03-31



UTDELNINGSPOLICY

Bolagets utdelningspolicy, som kommunicerades när bolaget listades på Nasdaq Stockholm First North 2017 är att dela ut lägst 8 kr per aktie och år. Styrelsen kommer att föreslå bolagsstämman att besluta om aktieutdelning på 8,25 kr per aktie med kvartalsvis utbetalning vid följande avstämningsdagar:

- o 2021-04-29 (2,05 kr/aktie)
- o 2021-07-07 (2,05 kr/aktie)
- o 2021-10-05 (2,05 kr/aktie)
- o 2022-01-10 (2,10 kr/aktie)

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen till nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga före skatt för det fastighetsbestånd Tre Kronor ägde per den 31 mars 2021 och för en period om tolv månader.

Intjäningsförmågan är inte en prognos utan endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Den bedömda, aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga 31 mars 2021, mkr	
Hysesintäkter	231,5
Fastighetskostnader	-57,7
Driftöverskott	173,8
Central administration	-27,2
Finansnetto	-53,9
Förvaltningsresultat före skatt	92,6
Antal aktier	10 278 952
Förvaltningsresultat före skatt, kronor/aktie	9,01

Tre Kronors resultat påverkas även av värdetförändringar i fastighetsbeståndet och derivat samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

Följande information har utgjort underlag för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis inklusive tillägg samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 mars 2021 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Fastighetskostnader baseras på rullande tolv månadersperiod för Tre Kronors fastighetsbestånd per den 31 mars 2021 samt en bedömning av långsiktiga årliga underhållskostnader.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde per den 31 december 2019.
- Administration har beräknats utifrån faktiska kostnader för administration under de senaste tolv månaderna.
- Finansnettot baseras på genomsnittlig räntenivå (inklusive periodiserad kostnad för derivat) och räntebärande skulder för Tre Kronor per den 31 mars 2021, vilken baseras på en genomsnittlig räntenivå om 3,0 procent plus kostnader för räntesäkring. Periodisering av förutbetalda upplåningskostnaderna ingår inte.
- Omräkning av den norska verksamhetens intjäningsförmåga sker till kursen 1,00 NOK/SEK.
- Genomförd nyemission har påverkat intjäningsförmågan negativt med 90 öre då några nya förvärv ännu inte genomförts.

FINANSIELL INFORMATION

(Samtliga belopp anges i tkr om inte annat anges)

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	2021-03-31	2020-12-31
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	2 968 292	2 824 326
S:A MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 968 292	2 824 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Hyses- och kundfordringar	906	759
Övriga kortfristiga fordringar	1 857	1 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 369	3 769
Likvida medel	174 992	56 673
S:A OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	189 124	62 745
SUMMA TILLGÅNGAR	3 157 416	2 887 071
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS ÄGARE		
Aktiekapital	10 279	9 345
Övrigt tillskjutet eget kapital	1 055 386	940 714
Andra reserver	-6 779	-33 989
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	296 088	279 284
S:A EGET KAPITAL	1 354 974	1 195 354
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Avsättning uppskjuten skatt	100 429	95 596
Skulder till kreditinstitut	1 590 713	1 487 520
Derivatinstrument	7 096	11 163
Övriga långfristiga skulder	50	50
S:A LÅNGFRISTIGA SKULDER	1 698 288	1 594 329
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	34 250	17 500
Leverantörsskulder	14 419	7 796
Skatteskulder	9 212	5 216
Övriga kortfristiga skulder	4 109	24 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 164	42 586
S:A KORTFRISTIGA SKULDER	104 154	97 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 157 416	2 887 071

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare
Ingående balans per 2020-01-01	9 345	940 699	666	224 618	1 175 328
Årets resultat	0	0	0	131 758	131 758
Summa intäkter och kostnader för perioden				131 758	131 758
Transaktioner med ägare					
Kontantutdelning	0	0	0	-77 092	-77 092
Nyemission	0	0	0	0	0
Kapitalanskaffningskostnader	0	15	0	0	15
Summa transaktioner med ägare	0	15	0	-77 092	-77 077
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferens	0	0	-34 655	0	-34 655
Utgående balans per 2020-12-31	9 345	940 714	-33 989	279 284	1 195 354
Ingående balans per 2021-01-01	9 345	940 714	-33 989	279 284	1 195 354
Årets resultat				16 804	16 804
Summa intäkter och kostnader för perioden	0	0	0	16 804	16 804
Transaktioner med ägare					
Kontantutdelning					0
Nyemission	934	118 675	0	0	119 609
Kapitalanskaffningskostnader	0	-4 003	0	0	-4 003
Summa transaktioner med ägare	934	114 672	0	0	115 606
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferens	0	0	27 210	0	27 210
Utgående balans per 2021-03-31	10 279	1 055 386	-6 779	296 088	1 354 974

KONCERNENS KASSAFLÖDE

	2021-01-01-- 2021-03-31	2020-01-01- -2020-03-31	Helår 2020
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	38 413	36 499	157 910
Central administration	-7 438	-7 737	-26 442
Erhållen ränta	–	47	7
Erlagd ränta	-12 077	-11 136	-48 301
Betald skatt	3 564	-516	-4 757
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	22 462	17 157	78 417
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar	-9 481	-8	2 014
Förändring kortfristiga skulder	480	-9 551	-10 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 461	7 598	69 819
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny- till- och ombyggnader	-9 117	-3 737	-29 913
Avyttring av fastigheter	–	–	6 589
Förvärv av fastigheter	-80 294	-263 577	-265 582
Lösen lån i förvärvade dotterbolag	–	–	-90 007
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 411	-267 314	-378 913
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	119 609	–	–
Upptagna lån	216 249	165 406	253 369
Amortering av lån	-122 798	-46	-6 981
Lämnad aktieutdelning	-19 623	-19 623	-77 092
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	193 437	145 737	169 296
Periodens kassaflöde	117 487	-113 979	-139 798
Kursdifferens i likvida medel	832	-974	-2 361
Likvida medel vid periodens början	56 673	198 832	198 832
Likvida medel vid periodens slut	174 992	83 879	56 673

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2021-01-01-- 2021-03-31	2020
Nettoomsättning	5 565	13 071
Rörelsens kostnader	-6 935	-17 059
RÖRELSERESULTAT	-1 370	-3 988
Ränteintäkter	6 257	21 873
Räntekostnader	-3 783	-13 735
Övriga finansiella poster	-1 112	-4 423
Omräkningsdifferens	7 044	-4 271
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER & SKATT	7 036	-4 544
Bokslutsdispositioner	0	3 985
RESULTAT FÖRE SKATT	7 036	-559
Aktuell skatt	0	0
PERIODENS RESULTAT	7 036	-559

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2021-03-31	2020-12-31
Finansiella anläggningstillgångar	1 097 201	1 048 407
Omsättningstillgångar	141 815	32 645
SUMMA TILLGÅNGAR	1 239 016	1 081 052
Eget kapital	882 712	760 070
Obeskattade reserver	0	0
Långfristiga skulder	261 800	200 050
Kortfristiga skulder	94 504	120 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 239 016	1 081 052

NYCKELTAL

	2021-01-01-- 2021-03-31	2020-01-01-- 2020-03-31	2020-01-01-- 2020-12-31
FASTIGHETSRELATERADE			
Fastigheternas verkliga värde, mkr	2 968	2 649	2 824
Hyresvärde, mkr	244	222	231
Uthyrbar yta, kvm	215 544	202 578	207 987
Återstående kontraktstid, år	2,7	2,7	3,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1%	95,0%	93,6%
Överskottsgrad, %	67,6%	71,9%	74,9%
Antal fastigheter	149	144	146
FINANSIELLA			
Avkastning på eget kapital, %	2,6%	2,7%	11,1%
Avkastning på totalt kapital, %	1,0%	1,1%	4,8%
Soliditet, %	42,9%	42,4%	41,4%
Belåningsgrad nettoskuld, %	45,9%	48,9%	50,2%
Skuldsättningsgrad, ggr	1,33	1,36	1,33
Räntetäckningsgrad, ggr	2,66	2,38	3,08
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	3,0	2,3
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,1	3,0	2,3
AKTIERELATERADE			
Resultat, kronor	1,78	1,68	14,10
Förvaltningsresultat, kronor	1,96	1,71	8,80
Kassaflöde, kronor	2,38	1,84	8,39
Eget kapital, kronor	131,8	124,5	127,9
Justerat EPRA NAV, kronor	142,3	133,6	141,4
Börskurs, kronor	132,5	110,0	132,5
Genomsnittligt utestående aktier, tusental	9 449	9 345	9 345
Antal utestående aktier, tusental	10 279	9 345	9 345

DEFINITIONER

Tre Kronor tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Tre Kronors fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

Bolaget har valt att också använda EPRA NAV/aktie enligt Sveriges Finansanalytikers Förenings rekommendationer men ej hela EPRA:s paket av nyckeltal.

Nedanstående tabell redogör för definitionen av Tre Kronors nyckeltal. Beräkningen av de alternativa nyckeltalen framgår separat på efterföljande sidor.

Nyckeltal	Beskrivning
Antal aktier vid periodens utgång	Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital $(IB+UB) / 2$ under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Periodens resultat, omräkning till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under perioden.
Belåningsgrad nettoskuld	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.
Belåningsgrad seniorskuld	Skulder till seniora långivare i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
Börskurs	Slutkurs sista affärsdag i respektive period.
Direktavkastning	Periodens driftöverskott, omräknat till 12 månader i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
Driftöverskott	Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.
Eget kapital per aktie	Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterade årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.
Justerat EPRA NAV	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden, uppskjuten skatt för räntederivat samt ej utbetald aktieutdelning.
Förvaltningsresultat per aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
Genomsnittligt antal aktier	Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.
Genomsnittlig kapitalbindning	Ett viktat genomsnitt av återstående kapitalbindningstid för räntebärande skulder.
Genomsnittlig räntebindning	Ett viktat genomsnitt av återstående räntebindningstid för räntebärande skulder.
Hyresintäkter	Periodens debiterade hyror reducerat med hyresförluster och hyresrabatter.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
Kassaflöde per aktie	Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
Likvida medel per aktie	Likvida medel i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
Resultat per aktie	Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.
Skuldsättningsgrad	Totalt skulder i relation till eget kapital.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.
Resultat per aktie	Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.
Återstående kontraktstid	Hyresavtalens återstående löptid från tidpunkt direkt efter periodens utgång till hyrestidens slut. Hyresavtal för bostäder och garage/parkering är exkluderade.
Överskottsgrad	Periodens driftöverskott i relation till periodens hyresintäkter.

BERÄKNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL

	2021-01-01-- 2021-03-31	2020-01-01-- 2020-03-31	2020-01-01-- 2020-12-31
Avkastning på eget kapital			
Resultat efter skatt	16 803	15 728	131 758
Tillägg för omräkning till årsvärde	16 803	15 728	0
Genomsnittligt eget kapital	1 275 164	1 169 210	1 185 341
Avkastning på eget kapital	2,6%	2,7%	11,1%
Avkastning på totalt kapital			
Förvaltningsresultat	18 567	16 016	82 200
Tillägg för omräkning till årsvärde	55 701	48 048	0
Finansiella kostnader	-12 407	-12 746	-49 268
Tillägg för omräkning till årsvärde	-37 221	-38 238	0
Resultat före finansiella kostnader	30 974	28 762	131 468
Genomsnittligt totalt kapital	3 022 244	2 684 297	2 754 846
Avkastning på totalt kapital	1,0%	1,1%	4,8%
Belåningsgrad nettoskuld			
Räntebärande skulder	1 624 963	1 427 760	1 505 020
Avdrag likvida medel	-174 992	-83 879	-56 673
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel	1 449 971	1 343 881	1 448 347
Totalt tillgångar	3 157 416	2 745 973	2 887 071
Belåningsgrad nettoskuld	45,9%	48,9%	50,2%
Belåningsgrad seniorskuld			
Räntebärande skulder seniorfacilitet	1 404 963	1 257 760	1 305 020
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	2 968 292	2 648 621	2 824 326
Belåningsgrad seniorskuld	47,3%	47,5%	46,2%
Direktavkastning			
Driftöverskott	38 412	36 499	157 910
Tillägg för omräkning till årsvärde	115 236	109 497	0
Innehavsjustering förvärv/försäljningar	444	210	6 855
Valutaomräkning till balansdagskurs	496	-126	-1 041
Justerat driftöverskott	154 588	146 080	163 724
Fastigheternas bokförda värde	2 968 292	2 648 621	2 824 326
Direktavkastning	5,2%	5,5%	5,8%
Ekonomisk uthyrningsgrad			
Kontrakterade årshyra	229 753	210 685	216 903
Hyresvärde	244 053	221 804	233 592
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,1%	95,0%	92,9%
Justerat EPRA NAV			
Eget kapital	1 354 974	1 163 093	1 195 354
Återläggning derivat	7 096	13 683	11 163
Återläggning ej utbetalad aktieutdelning	0	0	19 623
Återläggning uppskjuten skatt	100 429	71 479	95 596
Justerat EPRA NAV, långsiktigt substansvärde	1 462 499	1 248 255	1 321 736
Antal utestående aktier, tusental	10 279	9 345	9 345
Justerat EPRA NAV per aktie	142,3	133,6	141,4

FORTSÄTTNING BERÄKNING AV ALTERNATIVA NYCKELTAL

	2021-01-01-- 2021-03-31	2020-01-01-- 2020-03-31	2020-01-01-- 2020-12-31
Räntetäckningsgrad, ggr			
Driftöverskott	38 412	36 499	157 910
Administrativa kostnader	-7 438	-7 737	-26 442
Finansiella intäkter	0	9	52
Räntekostnader inkl. headingkostnader för räntetak	-11 631	-12 085	-46 259
Räntetäckningsgrad, ggr	2,66	2,38	2,84
Soliditet			
Eget kapital	1 354 974	1 163 093	1 195 354
Totala tillgångar	3 157 416	2 745 973	2 887 071
Soliditet	42,9%	42,4%	41,4%
Överskottsgrad			
Hysesintäkter	56 848	50 797	210 794
Fastighetskostnader	-18 436	-14 298	-52 884
Driftöverskott	38 412	36 499	157 910
Överskottsgrad	68%	72%	75%

REVISION

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari – juni 2021, 20 juli 2021

Bokslutskommuniké 2021, 15 februari 2022

Årsredovisning 2021, 25 mars 2022

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Michael Johansson, VD
michael.johansson@3krproperty.se
 +46 73 200 40 28

Jan Koskela, CFO
jan.koskela@catella.se
 +46 70 340 30 99

Bolagets aktie (3KR.ST) är upptagen till handel på Nasdaq First North Growth Market med FNCA Sweden AB som Certified Adviser, +46(0)8-528 00 39, info@fnca.se

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Tre Kronors hemsida, www.3krproperty.se

Tre Kronor Property Investment AB (publ)
 Birger Jarlsgatan 6
 Box 5894

102 40 Stockholm, Sverige

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Yta
Bryggaren 6	Hantverkargatan 2	Älvika	2 265
Mekuritus 7	Västerbovärgatan	Älversund	436
Ingeborgs 65:1 (fd 3:30 & 63:29)	Stora vägen 47	Avesta	1 662
Åkaren 29	Storgatan 56	Borgholm	2 022
Brännmästaren 1	Storgatan 35	Bromsö	508
Björnen 2	Torggatan 2	Bräcke	1 452
Borren 15	Köpmansgatan 76 A-B m.fl.	Båstad	2 662
Ågen 17:5	Herrgårdsgatan 12	Diegersfors	1 202
Barnängen Västra 2	Södra storgatan 4	Eksjö	1 157
Liljan 8	Hantverkargatan 7	Emmaboda	450
Snickaren 24	Levins gränd 1	Eskestuna	580
Värmaron 6-7	Järntorget 1	Fagersta	2 399
Bromsaren 1	Köpparvägen 28 - 791 41 Falun	Falun	3 524
Örnen 10	Viktoriegatan 3	Filipstad	1 171
Deje 5:13	Älvålsvägen 39 - 669 30 Deje	Forshega	974
Lärkan 5	Järnvägsgränd 35 m.fl.	Forshega	1 350
Skansen 1	Järnvägsgränd 24	Forshega	546
Högsveden 5:81 m.fl.	Tärnvägen 6	Gagnef	1 405
Skogen 20:1	Centrumvägen 7-9 m.fl.	Gagnef	1 507
Tigern 6 & 7	Köpmansgatan 4, Södergatan 2a-b	Gislaved	1 716
Hemse Gölén 5 & 8	Storgatan 50 m.fl.	Gotland	579
Hemse Gölén 7	Storgatan 61	Gotland	631
Örhem Concordia 1	Tullhögspåren 1-2 a-b	Gotland	767
Visby Tårnen 25	Österväg 3a-c	Gotland	1 822
Grönberg 12:1	Sveagatan 99	Grimm	494
Silverkronan 7	Bankgatan 1 m.fl.	Gulspång	1 215
Tynnersed 27:2	Smådegatan 1	Göteborg	1 388
Uby 39:10	Hägersbergsgatan 1	Göteborg	580
Centrum 4	Storgatan 74	Hägersfors	565
Sönningsmen 4	Görsögatan 1A & B	Hägersfors	1 805
Mäjeriet 1	Södra Allen 28 m.fl.	Hälsjöberg	2 000
Eldaboda 1:126	Hamnortorget 1b	Hälsjöhammar	3 409
Kolbacks-Välby 13:1	Linneatorget 4	Hälsjöhammar	1 360
Länsmannen 20	Furuvägen 63-65	Halmstad	372
Mörmon 5:61	Årsvägen 5	Hammarö	499
Ribby 2:184	Nyrdvägen 225	Haninge	506
Hov 4:61	Torgvägen 6	Häby	620
Fridhem 23:1	Västra vägen 9	Huddiksvall	826
Arkitekten 4	Bryggerigatan 3	Hultsfred	460
Furåsdaalen 30:30	Rörsvägen 38	Häljedalen	850
Sandarna 8	Häljedalsgatan 26 m.fl.	Häljedalen	1 250
Högsby 1:158	Posttorget	Högsby	266
Gäve 10	Drottninggatan 69-71	Kärkhemn	4 008
Östra Torp 1:247	Centrumvägen 2	Kärstad	1 784
Linjalen 13	Öddergatan 3-5	Kärneholm	1 582
Sennert 1:860	Storgatan 16 b	Kil	510
Hjörter 5	Storgatan 25	Klippan	480
Djurgårdspåren 4	Djurgårdsvägen 33	Kristinehamn	640
Valda-Backa 1:159	Egnahemsvägen 7	Kungsbacka	1 091
Falken 6	Östertullgatan 12	Laholm	951
Rabotten 4	Lp Hanssons Väg 4	Loholm	1 090
Vildanden 10	Trädgårdsgatan 9	Landskrona	731
Bjursnäs 1:257	Postgatan 21	Laxå	618
Fjugesta 25:10	Bruksgränd 15-15 m.fl.	Leksberg	709
Köpmannen 14	Faluvägen 17	Leksand	4 042
Hården 3	Bruksgränd 7	Lessebo	1 015
Tälle 24:6	Norra järnvägsgränd 45	Ljusdal	1 556
Konstbacken Östra 18	Gruvfogdegatan 1	Ljusnarsberg	440
Vinstorp 37:1	Skoleppsgatan 2	Lomma	787
Sunnansjö 18:7	Botbergsvägen 3	Ludvika	346
Önsberget 11:86	Köpparbergsvägen 54	Ludvika	1 100
Hermesdalen 9	Hermesdalsgränd 1-3	Malmö	1 712
Fisken 5	Postgatan 5 - 782 31 Malmö	Malmö	3 002
Östra Sölen 18	Sölenvägen 15	Malmö-Sölen	1 134
Östra Ärnäs 9:23	Östra Ärnäs 125	Malmö-Sölen	606
Lärkrådet 1	Stockholmsvägen 3	Mariefors	986
Kronan 5	Storgatan 8	Mellerud	713
Buntmakaren 10	Kungsgatan 20	Motala	5 119
Foss 2:91	Strömsåkersvägen 1	Munkedal	450
Spiken 22	Engelbrektsgränd 64	Norberg	1 240
Vägen 10, 11	Engelbrektsgränd 50	Norberg	2 036
Källjärnen 2	Fjärilsgatan 21	Norrköping	5 524
Bagaren 6	Köpmansgränd 1-2, Uppsålsgränd 1-3	Norrålfors	1 592
Hallsta 30:1	Centrumtorget 14	Norrålfors	1 284
Hallsta 30:2	Centrumtorget 16	Norrålfors	1 100

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Yta
Täppan 2	Timoteigatan 2	Norrtälje	802
Göta 3	Centralgatan 2	Orsa	2 359
Orsa Kyrkby 24:11	Moravägen 14	Orsa	1 130
Svea 7	Järnvägsgratan 3	Orsa	1 302
Kooperatören 1	Västra Järnvägsgratan 18-22	Osby	937
Alfa Kyrkby 26:10	Långgatan 54	Ovanåker	1 308
Apan 2	Strandgatan 4	Ronneby	894
Viktor 26	Kallingsvägen 1 m.fl.	Ronneby	4 212
Konstmeden 3	Storgatan 10	Rättvik	610
Konstmeden 4	Storgatan 8	Rättvik	1 769
Löparen 8	Källgårdsgratan 3	Sala	2 925
Rådhuset 21	Rådmanngatan 10-13	Sala	2 124
Rostbrännaren 1	Köpmangatan 19a-b	Sandviken	1 087
Närlanda 4:67	Värundavägen 5	Skövde	867
Posten 13	Sveavägen 6-8 m.fl.	Smedjebacken	1 792
Söderbärke Kyrkby 12:11	Bärkevägen 30	Smedjebacken	916
Gravarna 3:31	Hallindenvägen 2b	Sotenäs	934
Söbacken 3:2, 3:3, 5:1	Uppegårdsvägen 2	Stenungsund	1 598
Glada Ånkan 1	Basgränd 6	Stockholm	1 021
Tullen 1	Storgatan 19-21	Strängnäs	935
Södra Svalöv 9:170	Herrevadsgatan 11	Svalöv	390
Hyttan 7	Sundsgratan 28	Säffle	520
Eken 9	Gränsgratan 5B	Säter	1 282
Kräften 2	Storgatan 5	Sävsjö	551
Hertigen 1	Rådhusorget 2	Söderköping	700
Sippan 10	Industrigratan 3	Södertälje	1 265
Tierp 25:4	Centralplan 14	Tierp	1 027
Tierp 75:5	Grevegatan 15-15	Tierp	1 120
Siskan 10	Storgatan 74	Tingsryd	416
Gudarp 3:10	Storgatan 25	Tranemo	538
Tranemo 2:225	Limnaredsvägen 3	Tranemo	2 110
Stenskvättan 4, 5	Skogsmangatan 24	Trollhättan	3 576
Kyndeln 2	Kyndelgränd 1 Tyresö	Tyresö	391
Plåtslagaren 15	Kyrkogatan 6	Töreboda	505
Dalen 19	Olofsgatan 10	Uppvidinge	465
Hotellet 8 & 9	Hovsgatan 4-6	Vadstena	867
Grundet 1	Centralplan	Valdemarsvik	2 274
Byggnästaren 6	Norra Allégatan 26	Vansbro	1 445
Lärkan 2	Drottninggatan 10	Vara	438
Grönsiskan 10	Sevedegatan 25a-b	Vimmerby	1 228
Malörten 1	Sundsgratan 6a-b	Vänersborg	4 297
Tapprännan 3	Storegårdsgratan 4	Vänersborg	1 240
Katedern 2	Bondevägen 4	Västervik	430
Kvarnbacka 3:84	Kronjugutarvägen 17	Västerås	1 125
Abrahamslund 1	Missunnvägen 3	Ystad	2 239
Myggan 2	Kvarnåsgatan 8A	Ärjäng	3 368
Östra Via 1:62	Skolgatan 2 - 719 30 Vintrosa	Örebro	1 865
Tre Kronor 15	Stockholmsv. 5	Örkellunga	563
Öregrund 4:123	Strandgatan 30	Östhammar	922
Östhammar 25:1	Norra Tullportsgratan 5	Östhammar	1 082
Steinviksvegen 256	Steinviksvegen 256	Bergen	908
Fenseveien 10	Fenseveien 10	Bodø	1 373
Havnegaten 2-4	Havnegaten 2-4	Blåtsfjord	1 351
Eliesonsgate 4	Eliesonsgate 4	Drammen	1 735
Løvåsveien 20	Løvåsveien 20	Fyllingsdalen	2 756
Braveien 55	Braveien 55	Halden	2 811
Strandåkeren 15	Strandåkeren 15	Harstad	1 448
Raufossveien 223	Raufossveien 223	Hundalen	1 133
Leira 6	Leira 6	Mosjøen	1 072
Nyrudveien 4	Nyrudveien 4	Mosjøen	4 743
Nordmøveien 9	Nordmøveien 9	Narvik	1 356
Sentervegen 7	Sentervegen 7	Nes	1 890
Kapellveien 2	Kapellveien 2	Nesoddtangen	3 478
Olsviksgjenet 155/157	Olsviksgjenet 155/157	Olsvik	1 188
Storgata 16-18	Storgata 16-18	Rjukan	3 099
Storgata 17	Storgata 17	Rjukan	1 607
Jernbanegaten 17	Jernbanegaten 17	Rognan	2 484
Andebu Sentrum	Andebu Sentrum	Sandefjord	2 731
Reierveien 5	Reierveien 5	Skoppum	1 912
Storetræet	Storetræet	Strusshamn	854
Vikaveien 10	Vikaveien 10	Sørreisa	1 495
Stakkevollveien	Stakkevollveien	Tromsø	1 922
Soebstadvegen 12	Soebstadvegen 12	Trondheim	1 604
Tessemis Veg 2	Tessemis Veg 2	Trondheim	1 722

Kontaktuppgifter

LSTH SVENSKA HANDELSFASTIGHETER AB

Box 5050
Holländargatan 10
102 41 Stockholm
Sverige

TRE KRONOR PROPERTY INVESTMENT AB

Box 5894
c/o Catella AB
Birger Jarlsgatan 6
102 40 Stockholm
Sverige

ABG SUNDAL COLLIER AB

Regeringsgatan 25
111 53 Stockholm
Sverige

NORDEA BANK ABP, FILIAL I SVERIGE

Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
Sverige

WIGGE & PARTNERS ADVOKAT KB

Birger Jarlsgatan 25
111 45 Stockholm
Sverige

SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB

(Emissionsinstitut)
SEB Emissioner AB03
106 40 Stockholm
Sverige