



ATRIUM LJUNGBERG

KVARTALSRAPPORT Q1 2020

ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

Antal fastigheter	70 st
Fastighetsvärde	48 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,5 mdkr
Uthyrningsbar yta	1 171 000 kvm
Uthyrningsgrad	93 %

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



- Kontor 50 %, 1 277 mkr
- Sällanköp 26 %, 658 mkr
- Dagligvaror 6 %, 156 mkr
- Restaurang 5 %, 120 mkr
- Kultur/utbildning 4 %, 109 mkr
- Hälsa/vård 4 %, 95 mkr
- Övrigt 3 %, 85 mkr
- Bostad 2 %, 49 mkr

GÖTEBORG

6%

MALMÖ

9%

13%

UPPSALA

72%

STOCKHOLM



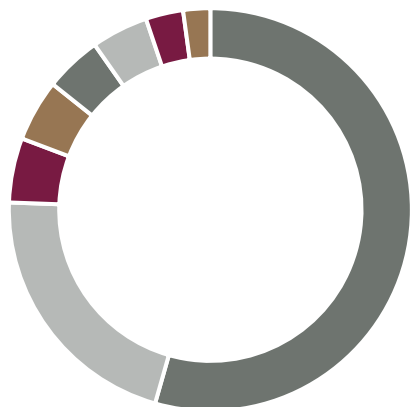
HÄNDELSE R FÖRSTA KVARTALET 2020

- Avtal tecknades om försäljning av Farsta Centrum för fyra miljarder kronor med frånträde 1 juni 2020.
- Nya markanvisningar erhöills för återlämnandet av markanvisningen Hammästaren i vid Slussen i Stockholm.
- Beslut fattades att starta ombyggnadsprojektet Katarinahuset vid Slussen i Stockholm.
- Grönt banklån om 920 miljoner kronor kopplat till projektet Life City i Hagastaden tecknades med Nordiska investeringsbanken.

ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET EFTER FÖRSÄLJNINGEN AV FARSTA

Antal fastigheter	65 st
Fastighetsvärde	44 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,3 mdkr
Uthyrningsbar yta	1 056 000 kvm
Belåningsgrad	39 %

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



- Kontor 54 %, 1 230 mkr
- Sällanköp 21 %, 478 mkr
- Dagligvaror 5 %, 117 mkr
- Restaurang 5 %, 112 mkr
- Kultur/utbildning 5 %, 103 mkr
- Övrigt 5 %, 103 mkr
- Hälsa/vård 3 %, 68 mkr
- Bostad 2 %, 49 mkr

GÖTEBORG

7%

MALMÖ

10%

15%

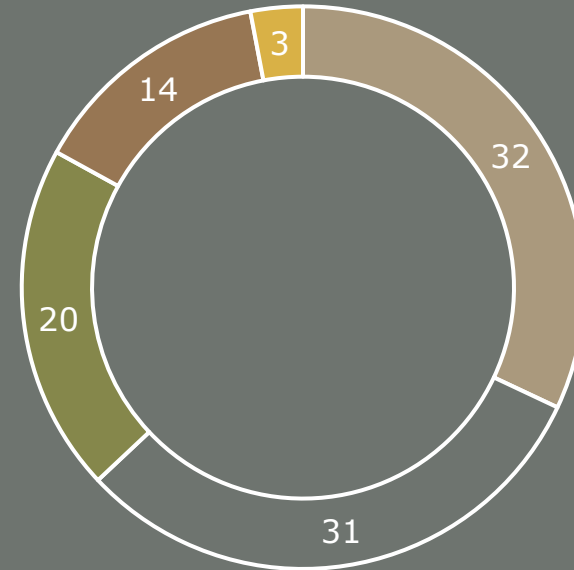
UPPSALA

69%

STOCKHOLM

FÖRDELNING AV SÄLLANKÖP EXKLUSIVE FARSTA CENTRUM

Kontrakterad årshyra %

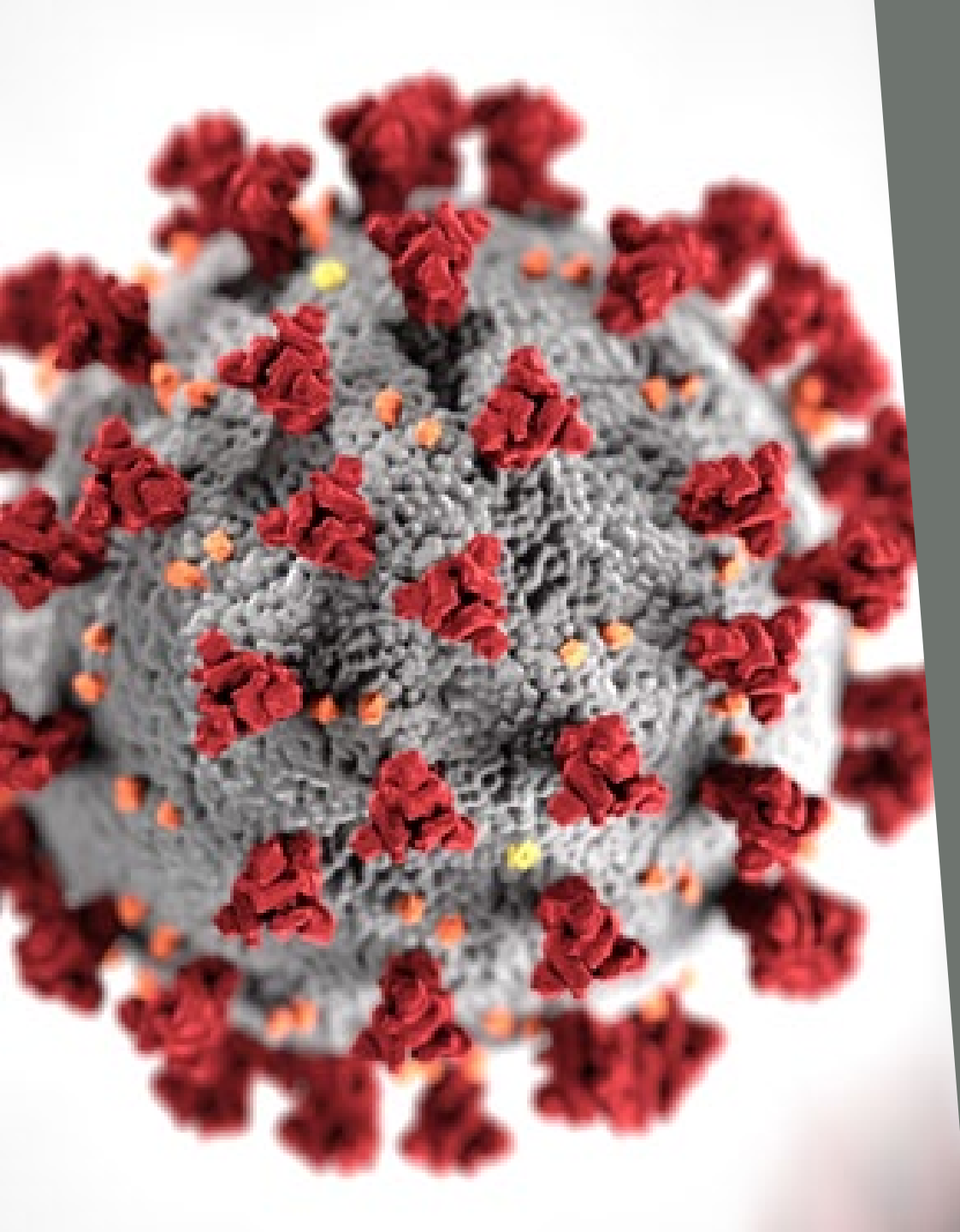


□ Gränby □ Sickla □ Mobilia □ Övriga Stockholm □ Forum



MARKNADSLÄGET

- **Kontor:** Stark start på 2020, transaktioner för kontor på toppnivåer, stabilitet hos huvuddelen av våra kontorshyresgäster även om några branscher påverkas av krisen.
- **Bostäder:** Sålts 78 procent av de 68 bostadsrätter vi bygger. Antalet visningar har minskat med hänsyn till Coronapandemin. Projektet färdigt och flyttas in i oktober.
- **Finansiering:** Kapitalmarknaden har varit väldigt volatil de senaste veckorna och likviditetsproblem har lett till att många företag haft svårt att finansiera sig via kapitalmarknaden.
- **Handel:** Antal besökare har minskat kraftigt. Statligt stödpaket: Om vi skulle ge en 50 procentig rabatt till alla sällanköp, restaurang och kaféverksamheter och erhålla statligt stöd för alla dessa lättnader skulle det påverka våra hyresintäkter med ca 45 mkr för andra kvartalet.

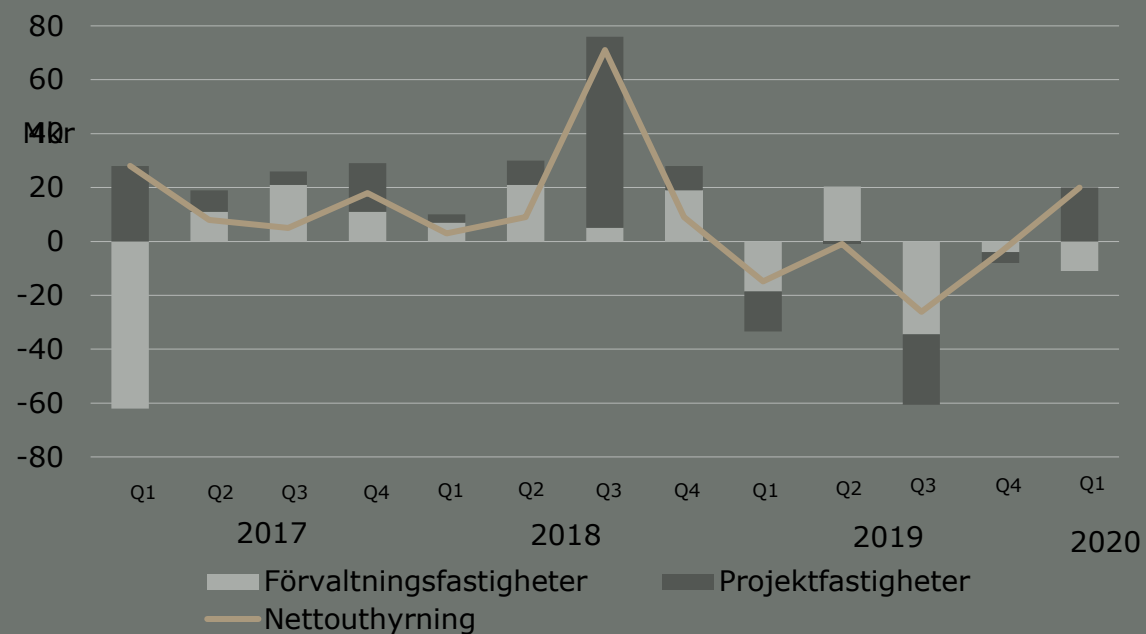


OSÄKER FRAMTID

- Stort tapp på besöksantalet och omsättning på våra handelsplatser.
- Sällanköp, restaurang och kafé har tappat upp till 70 procent av sin försäljning
- Dagligvaror, apotek, systembolaget ökar sin omsättning
- Regeringens stödpaket, fortfarande oklarheter kring vilka som omfattas
- Vid 50 procent hyreslättnad för samtliga inom sällanköp och restaurang och kafé samt att vi får tillbaka 50 procent för samtliga verksamheter påverkar det hyresintäkten med 45 mkr i Q2.
- Rekonstruktioner och konkurser
- Hur länge kommer Coronapandemin pågå?
- I förlängning påverkan på kontor?

NETTOUTHYRNING

- Nettouthyrningen uppgick under kvartalet till 9 mkr (-33) varav 20 mkr (-15) i projektfastigheter.
- Nytecknade kontrakt och uppsägningar är spridda över de flesta av våra områden.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2020 Jan-Mar	2019 Jan-Mar	Δ %
Hysesintäkter	648	633	+ 2,4 %
Kostnader fastighetsförvaltning	-213	-206	+ 3,4 %
Driftnetto	435	427	+ 1,9 %
Central administration (fastighetsförvaltning)	-18	-19	
Projekt- och entreprenadverksamhet	-7	-11	
Räntenetto	-99	-91	
Resultat före värdeförändringar	311	306	+ 1,6 %
Värdeförändringar i fastigheter, orealiserade	-1 486	148	
Värdeförändringar i fastigheter, realiserade	-3	17	
Värdeförändringar i derivat	-236	-160	
Resultat före skatt	-1 414	311	
Skatt	280	-91	
Periodens resultat	-1 134	220	

HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

- Jämförbart bestånd
 - Hyresintäkter ökade med 1,6 %
 - Fastighetskostnader minskade med 3,4 %
- EPRA vakansgrad 7 %
- Mild vinter med minskade fastighetskostnader

Utveckling hyresintäkter (mkr)

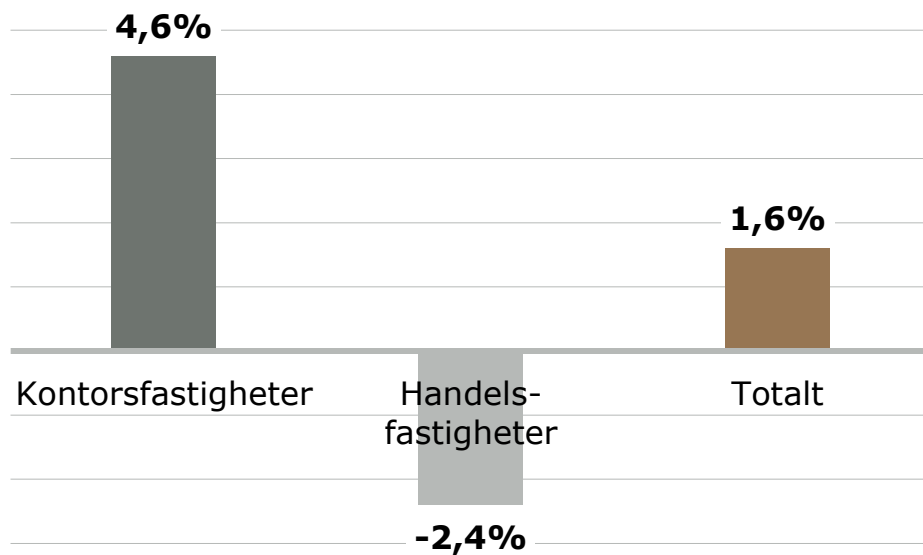
	2020 1/1-31/3	2019 1/1-31/3	Δ %
Jämförbart bestånd	585	576	+ 1,6 %
Engångsersättningar	2	2	
Projektfastigheter	62	42	
Förvärvade fastigheter	-	-	
Sålda fastigheter	-	13	
Hyresintäkter	648	633	+ 2,4 %

Utveckling fastighetskostnader (mkr)

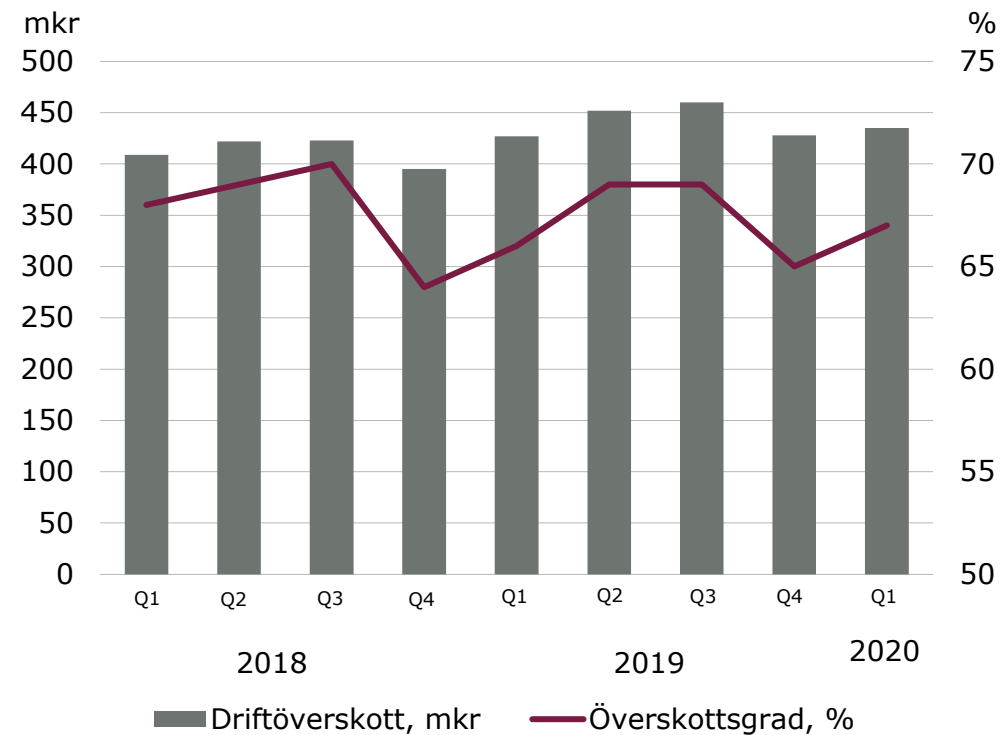
	2020 1/1-31/13	2019 1/1-31/3	Δ %
Jämförbart bestånd	-187	-193	- 3,4 %
Projektfastigheter	-26	-8	
Förvärvade fastigheter	-	-	
Sålda fastigheter	-	-5	
Fastighetskostnader	-213	-206	3,4 %

HYRESTILLVÄXT OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



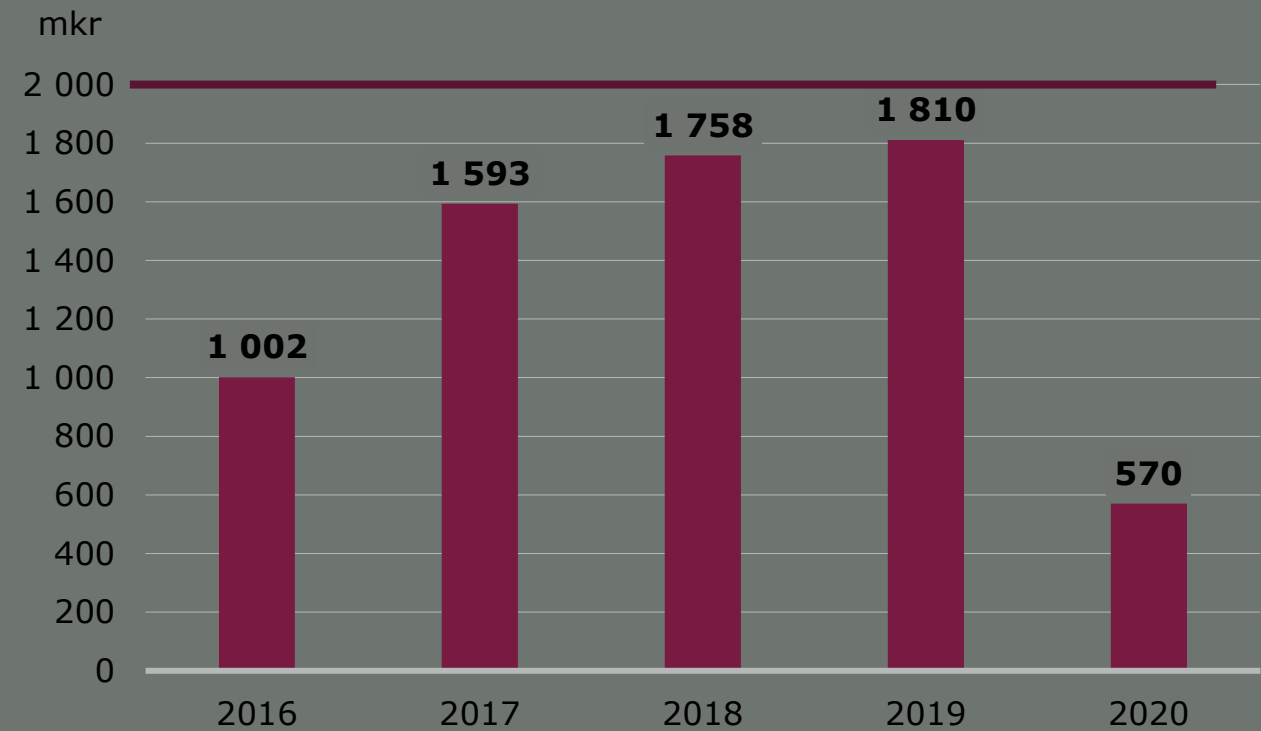
Driftöverskott och överskottsgrad





Slakthusområdet

INVESTERINGAR OM 570 MKR I EGNA FASTIGHETER





VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr

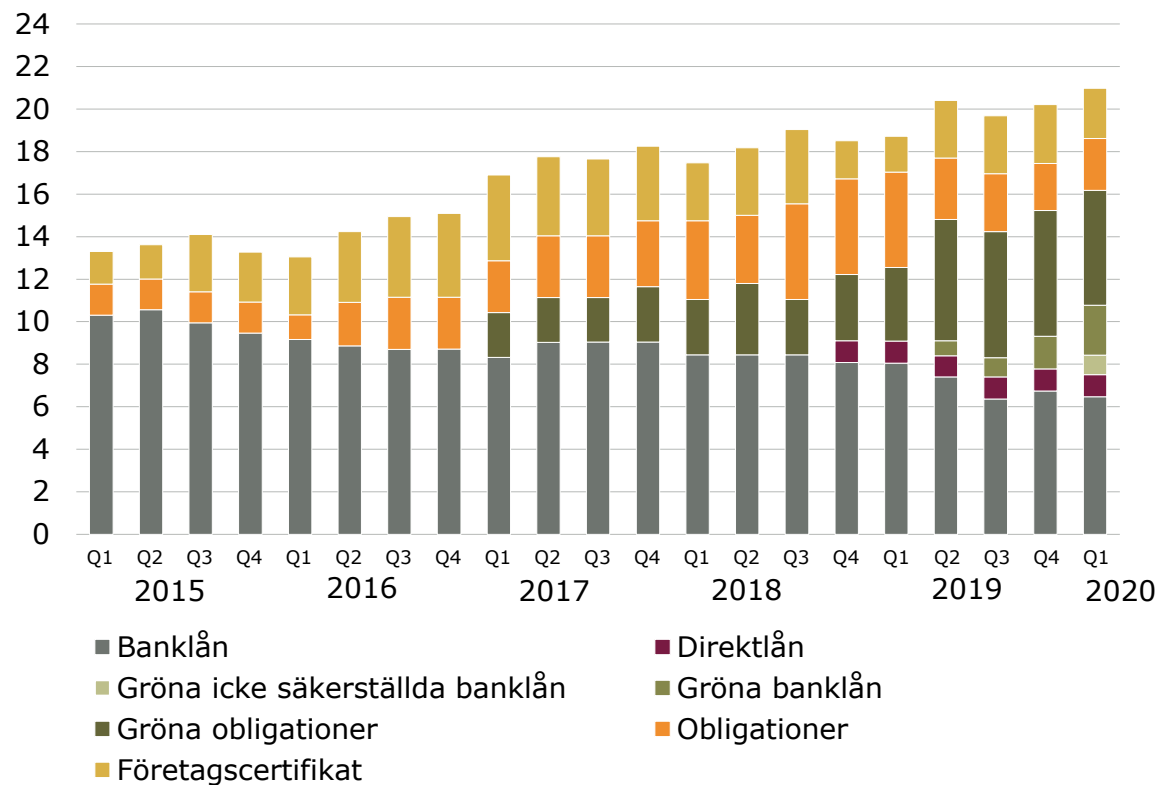
	2020 Jan-Mar	2019 Jan-Mar
Förändrade avkastningskrav	-791	-
Förändrade driftnetton m.m.	-695	148
Summa	-1 486	148

TILLGÅNGAR I SAMMANDRAG

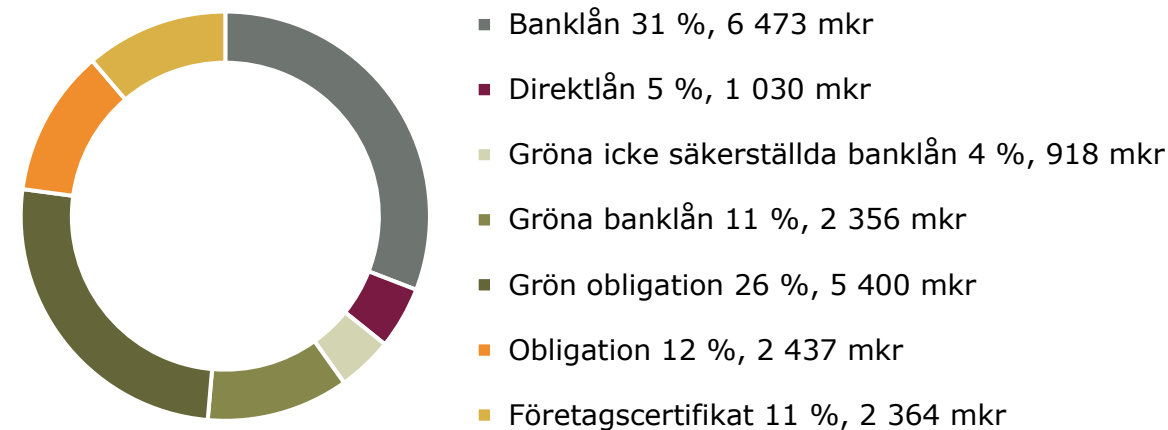
(mkr)	2020 31/3	2019 31/3
Förvaltningsfastigheter	42 514	43 859
Tomträtt	981	1 114
Goodwill	165	225
Övriga anläggningstillgångar	196	51
Derivat	14	-
Summa anläggningstillgångar	43 871	45 249
Exploateringsfastigheter	1 104	906
Omsättningstillgångar	491	434
Likvida medel	965	420
Tillgångar som innehas till försäljning	4 402	-
Summa omsättningstillgångar	6 962	1 760
Summa tillgångar	50 833	47 009

ÖKANDE ANDEL KAPITALMARKNADSFINANSIERING

Utveckling finansieringskällor 2015-2020, mdkr



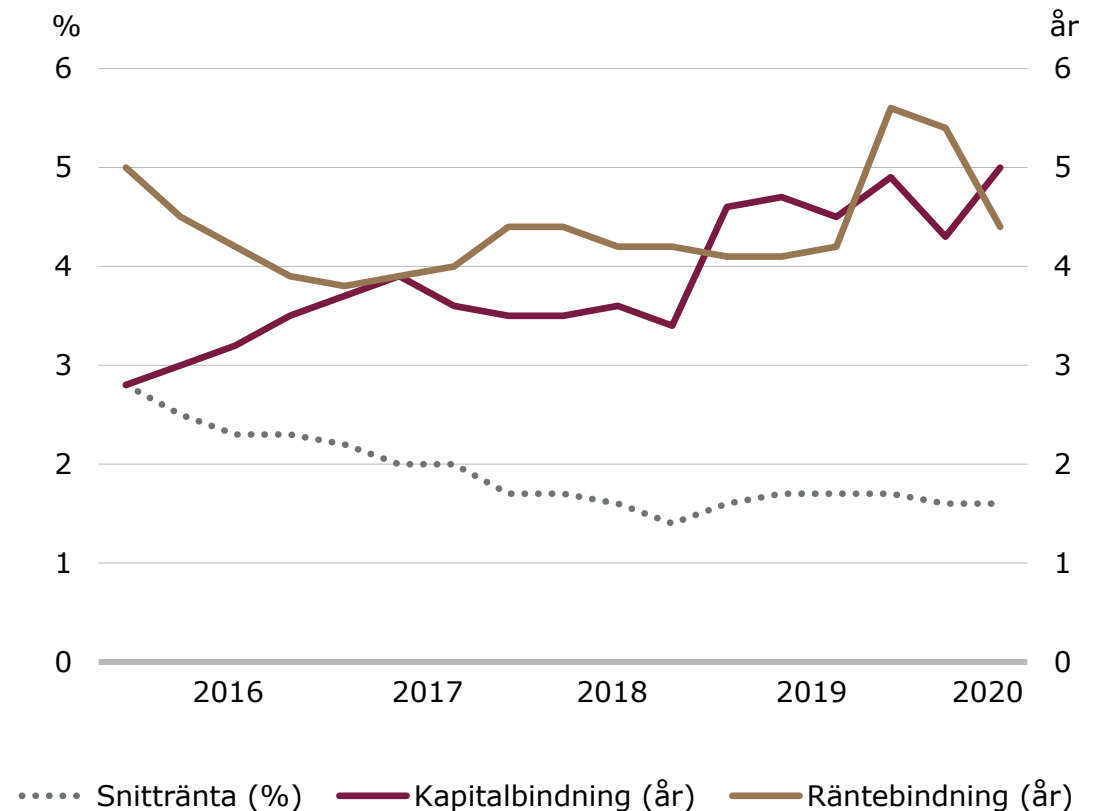
Räntebärande skulder



Säkerställda lån motsvarar 19 % av totala tillgångarna
Grön finansiering motsvarar 41 % av skulderna

LÅG FINANSIELL RISK OCH STARKA NYCKELTAL

- Räntebärande skulder om 21,0 mdkr
- Belåningsgrad om 44,1 %
- Genomsnittlig ränta 1,6 %
- Genomsnittlig räntebindningstid 5,0 år
- Genomsnittlig kapitalbindningstid 4,4 år
- Lån hos fem nordiska banker, kapitalmarknaden, Nordiska investeringsbanken och genom direktfinansiering
- Emitterade certifikat täcks av lånelöften
- Kreditrating Baa2 av Moody's





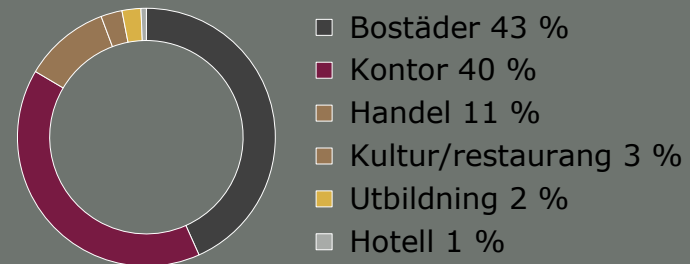
Visionsbild Kylfacket 3 vid nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet

STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Återstående investeringar, mkr

Beslutade projekt	3 740
Möjliga projekt (ca)	28 000
Totalt (ca)	32 000

Möjlig projektarea per verksamhetstyp



CURANTEN

BESLUTADE
PROJEKT

Area 11 500 kvm
Investering 530 mkr
Färdigställs 2020
Vård- och hälsodestination

TAPETFABRIKEN

BESLUTADE
PROJEKT

Area 10 500 kvm

Investering 440 mkr

Färdigställs våren 2021

Nordic Choice Hotels som hyresgäst,
fullt uthyr



NOBELBERGET

BESLUTADE
PROJEKT

68 bostadsrätter + garage
Investering 360 mkr
Färdigställs 2020

GRÄNBYSTADEN PARKHUSEN, KVARTER 1

BESLUTADE
PROJEKT

Area 2 800 kvm, 44 hyreslägenheter
Investering 120 mkr
Färdigställs 2021

MOBILIA TORGHUSET

BESLUTADE
PROJEKT

Area 13 100 kvm
Investering 550 mkr
Färdigställs 2020
Lägenheter, biograf, handel och kulturhus för barn

LIFE CITY

BESLUTADE
PROJEKT



Area 27 500 kvm
Total investering 1 840 mkr
Färdigställs 2022
Academic Work tecknat avtal om 17 000 kvm

BAS BARKARBY

BESLUTADE
PROJEKT

Area 24 300 kvm
Investering 830 mkr
Färdigställs 2022
För lärande, kultur, idrott och näringsliv

KATARINAHUSET

BESLUTADE
PROJEKT

Area 25 100 kvm
Investering 980 mkr
Färdigställs 2023
Kontor och restauranger med unik utsikt

A modern living room with a brown leather sofa, wooden chairs, and a patterned rug. The room is bright and airy, with large windows and a glass block wall in the background. The text "Q & A" is overlaid in the center of the image.

Q & A