



AL

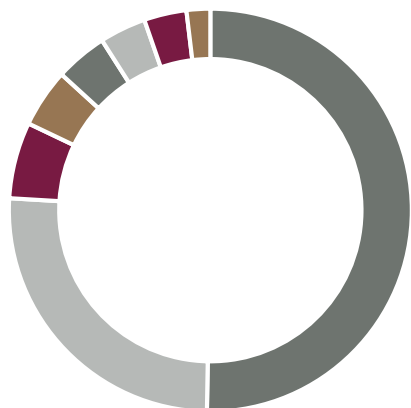
ATRIUM LJUNGBERG

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ Q4 2019

ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

Antal fastigheter	70 st
Fastighetsvärde	49 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,6 mdkr
Uthyrningsbar yta	1 176 000 kvm
Uthyrningsgrad	93 %

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



- Kontor 50 %, 1 296 mkr
- Handel 26 %, 662 mkr
- Dagligvaror 6 %, 158 mkr
- Restaurang 5 %, 121 mkr
- Kultur/utbildning 4 %, 108 mkr
- Hälsa/vård 4 %, 96 mkr
- Övrigt 3 %, 88 mkr
- Bostad 2 %, 49 mkr

GÖTEBORG

6%

MALMÖ

9%

13%

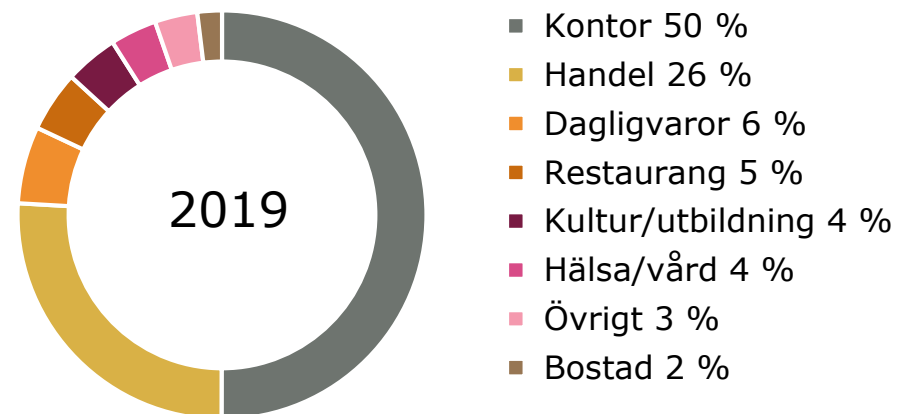
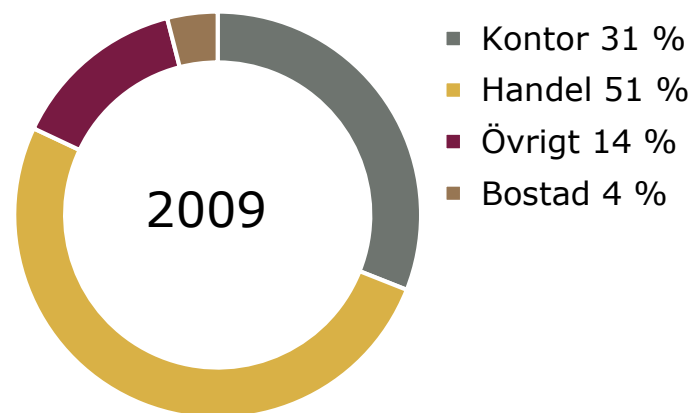
UPPSALA

72%

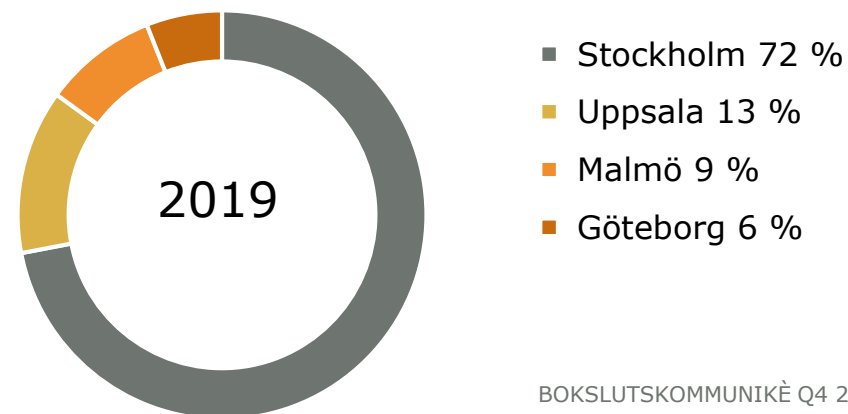
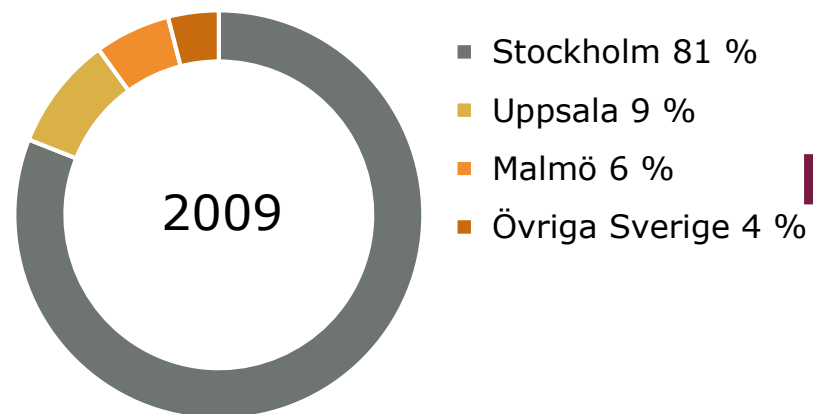
STOCKHOLM

FÖRÄDLING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN 2009.12.31 – 2019.12.31

Minskning av handel till förmån för kontor

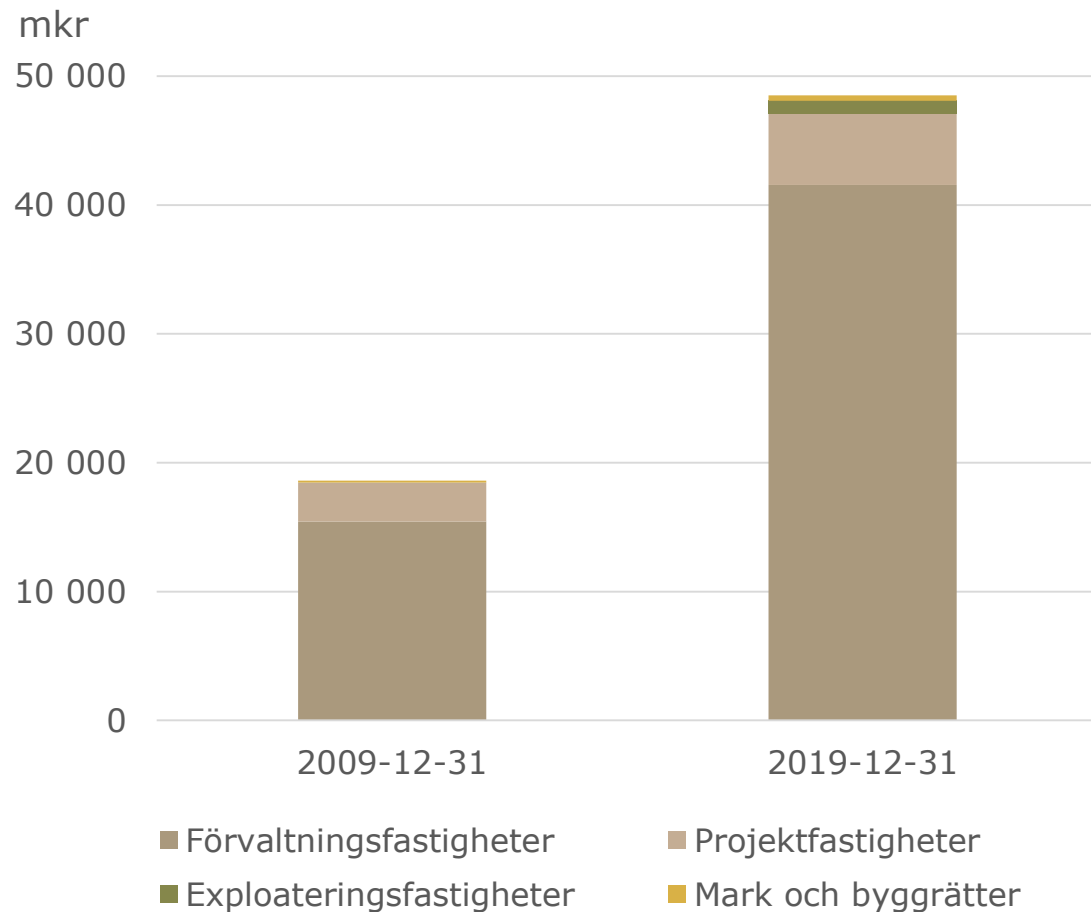


Nu endast i Sveriges fyra storstäder

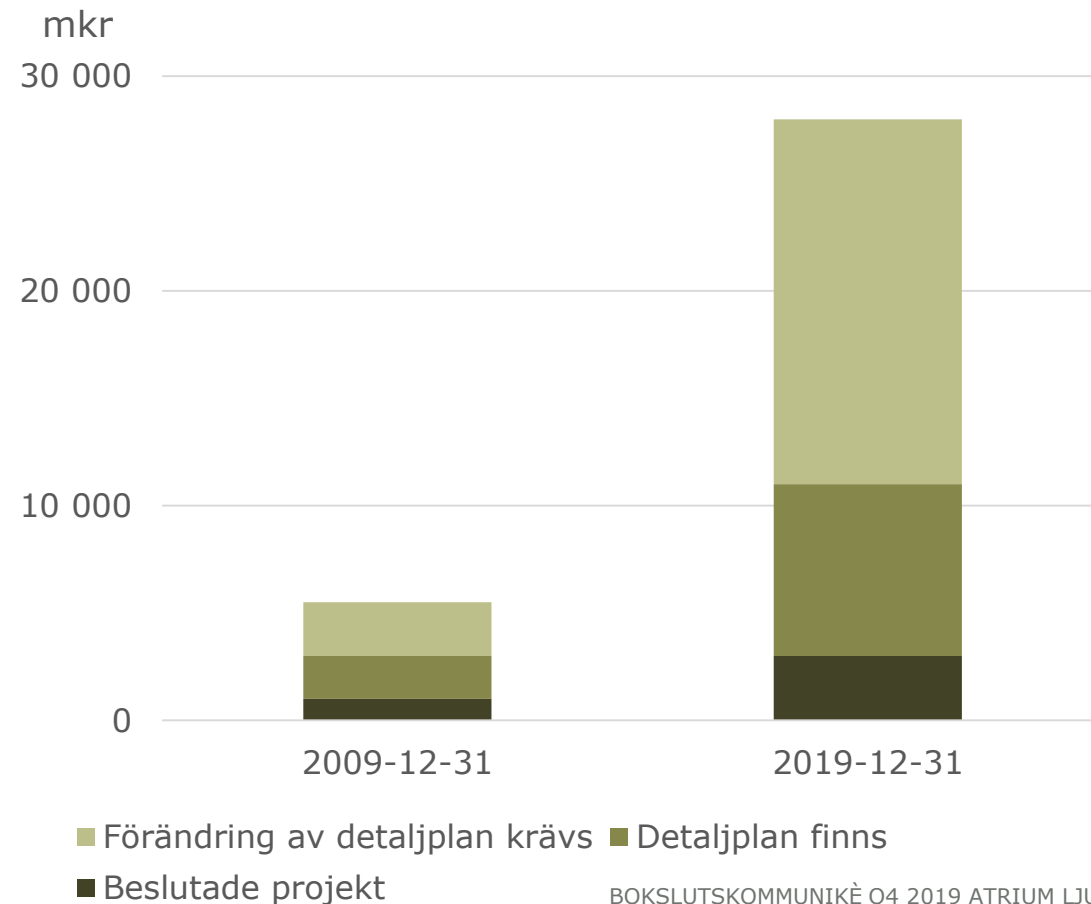


KRAFTIGT UTÖKAD PROJEKTPORTFÖLJ

Utveckling av fastighetsvärde



Utveckling av projektportföljen





HÄNDELSE FJÄRDE KVARTALET 2019

- Hyresavtal med Nordic Choice om ytterligare 3 000 kvm i projektet Tapetfabriken
- Beslut om att starta projektet Sickla galleria etapp IV, med 200 parkeringsplatser och 3 000 kvm nya handelsytor
- Flera uthyrningar i Sickla Front II och Curanten i Sickla



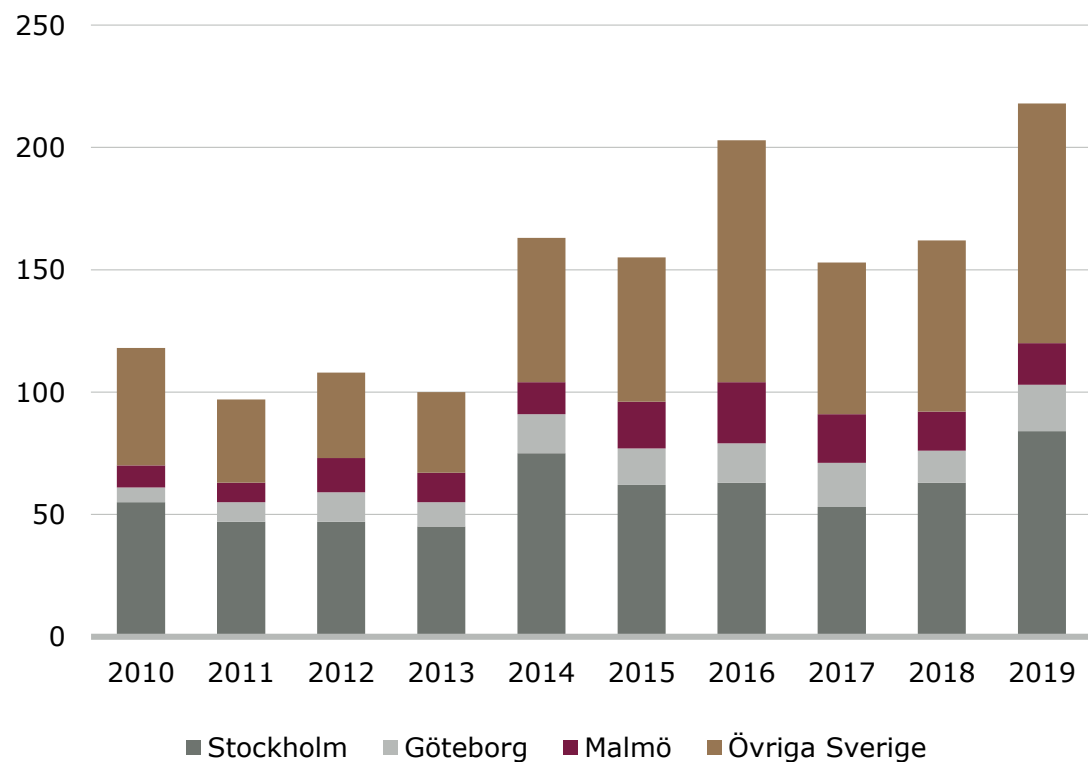
Kyllhuset 15, fd bostadshus för maskinister och förmän

ETT INTENSIVT 2019

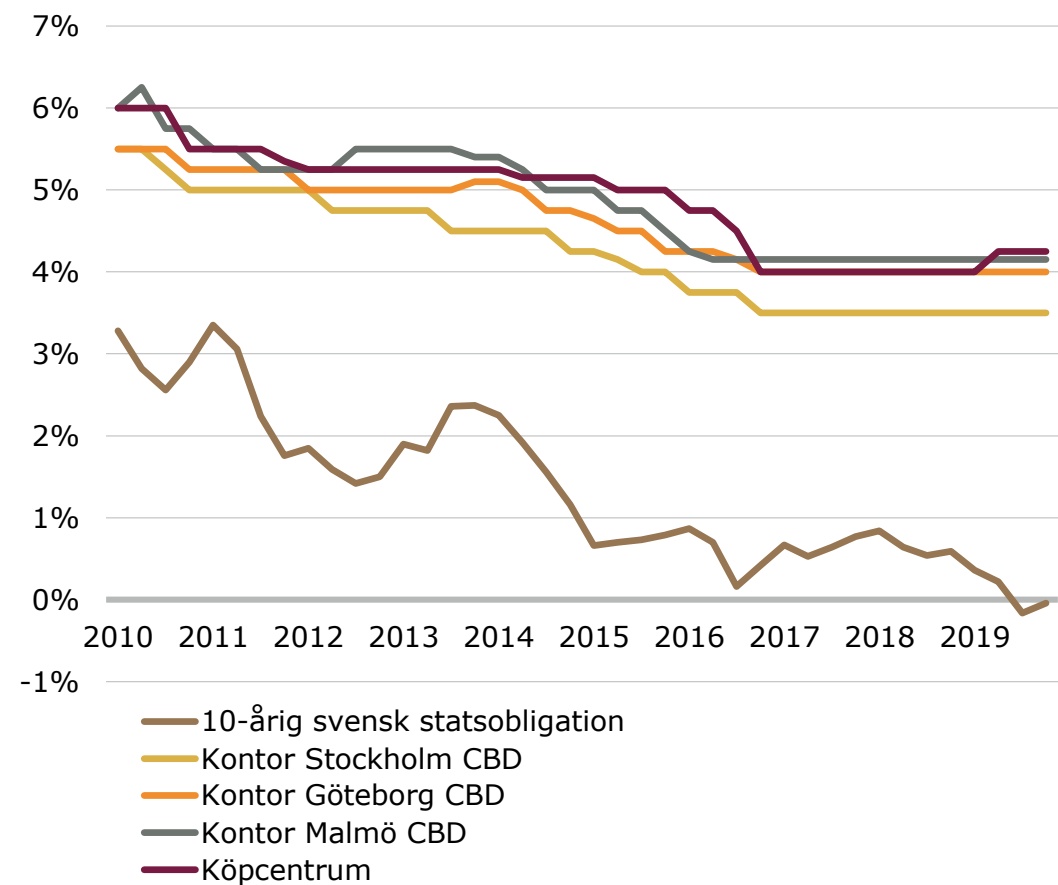
- Tillträde av 14 tomträtter i Slakthusområdet
- Försäljning av bostäderna i Kista
- Efter vissa förseningar är nu flera stora projekt igång så som Life City och Bas Barkarby
- Inträde i EPRA index vilket markant ökat omsättningen i aktien
- Rustat organisationen för framtiden med ny organisation och tillsättning av flera nya tjänster

REKORDVOLYM PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN

Transaktionsvolym, mdkr

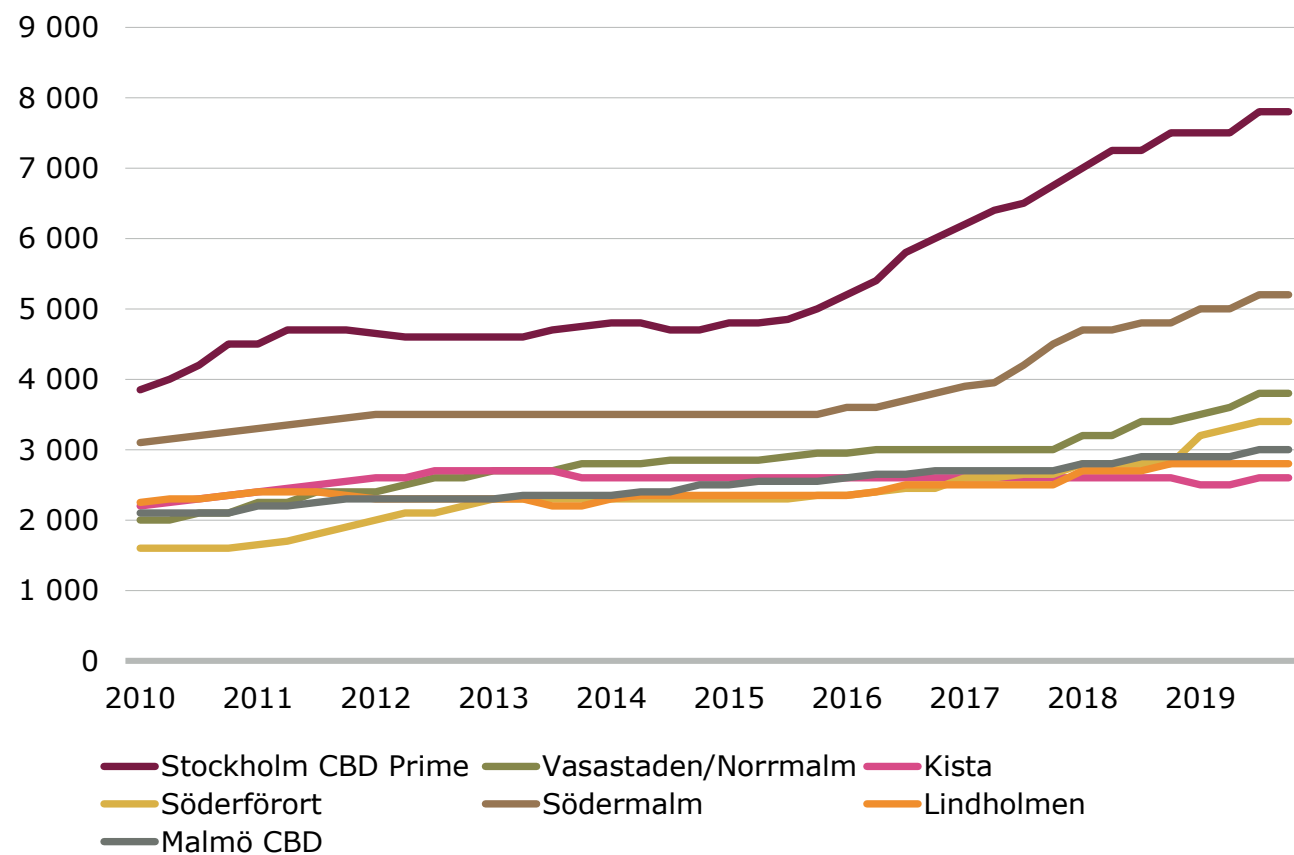


Direktavkastningskrav och statsobligationsränta, %



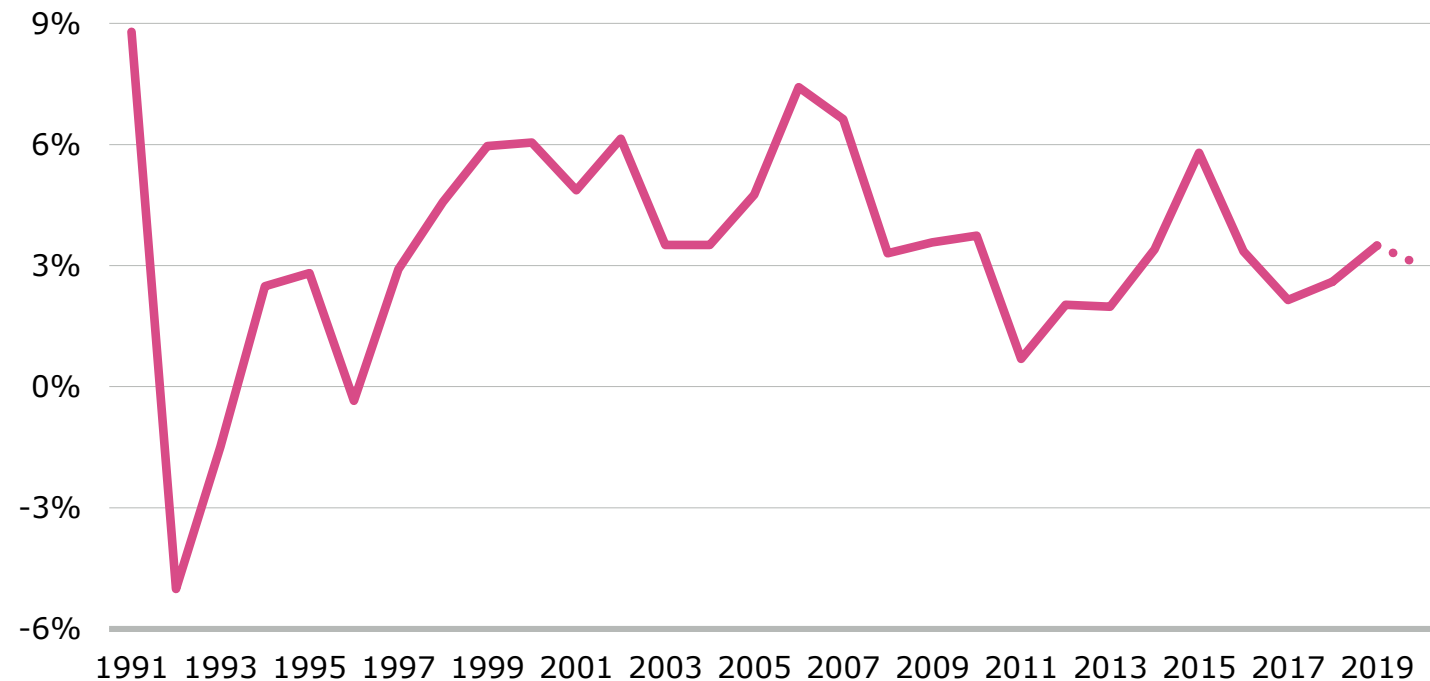
LÅGA VAKANSER DRIVER UPP HYRESNIVÅERNA

Marknadshyra för kontor per område, kr/kvm



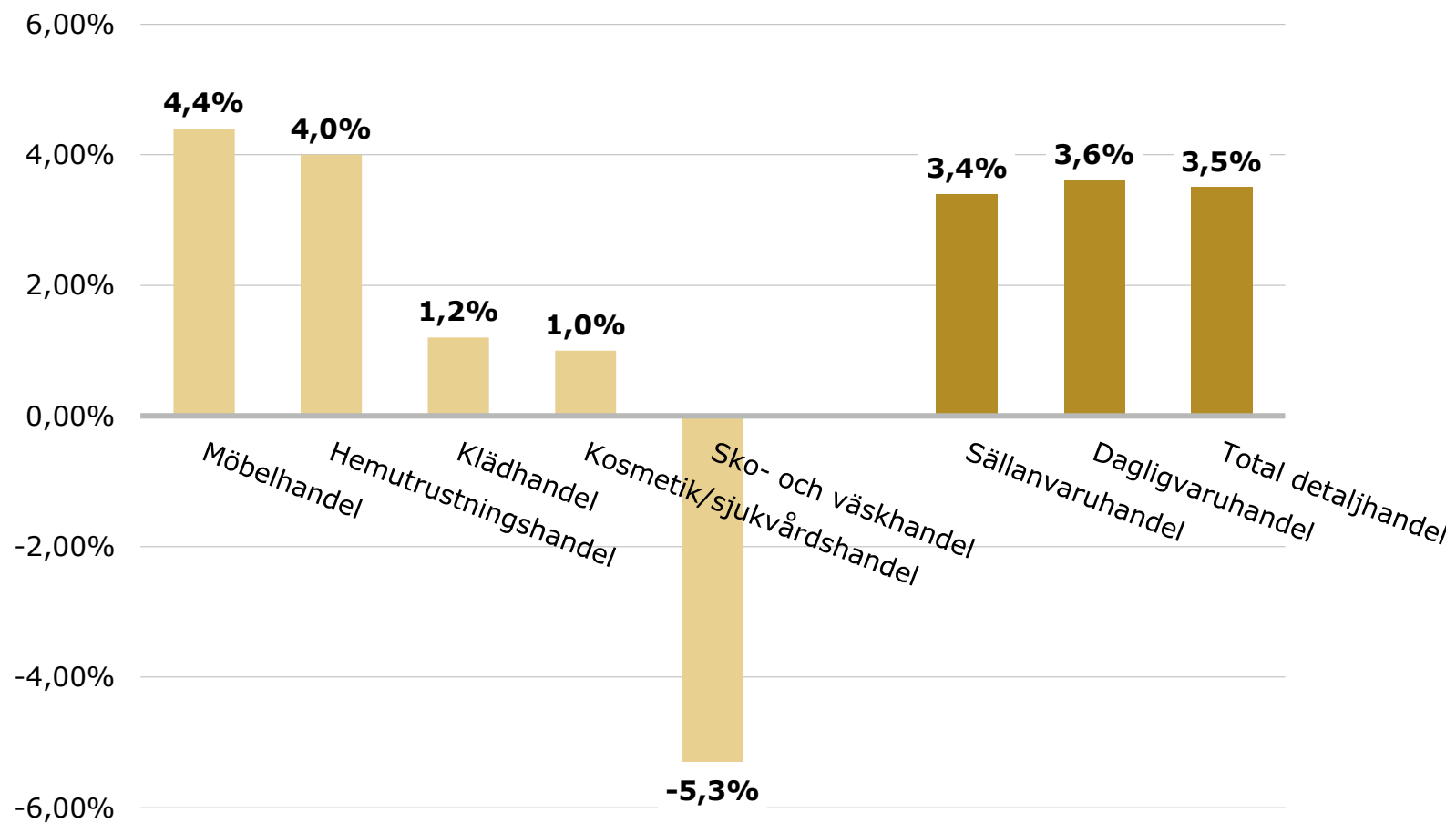
DETALJHANDELN VÄXTE 3,5 % UNDER 2019

Detaljhandelns utveckling och prognos 1991-2020, löpande priser, %



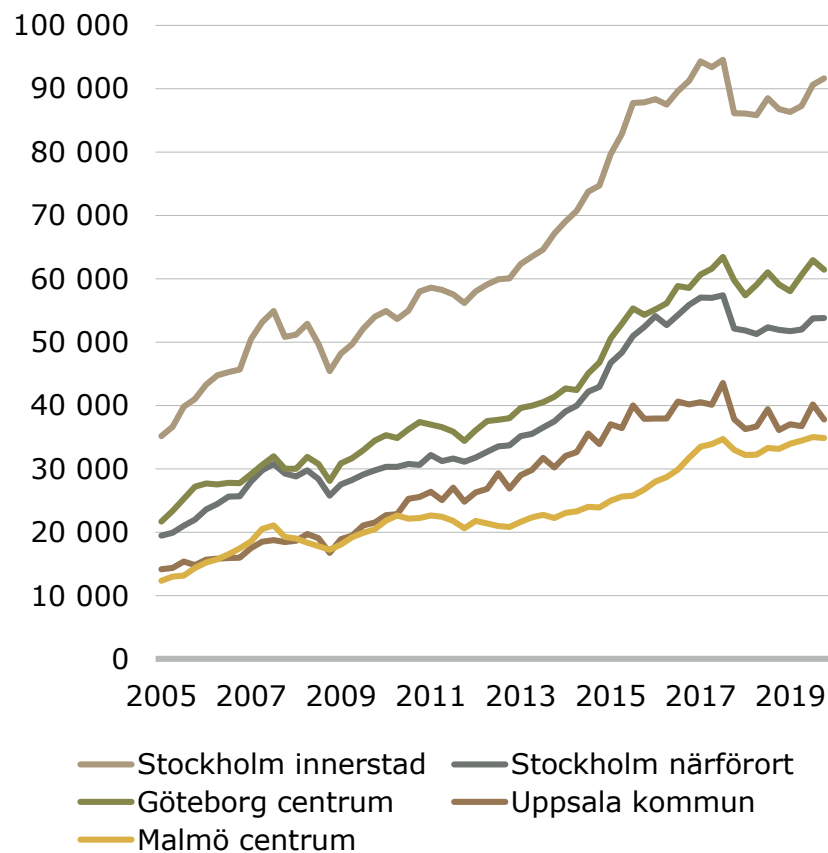
MODE HAR DET FORTSATT TUFFT

Detaljhandelns utveckling per bransch, löpande priser



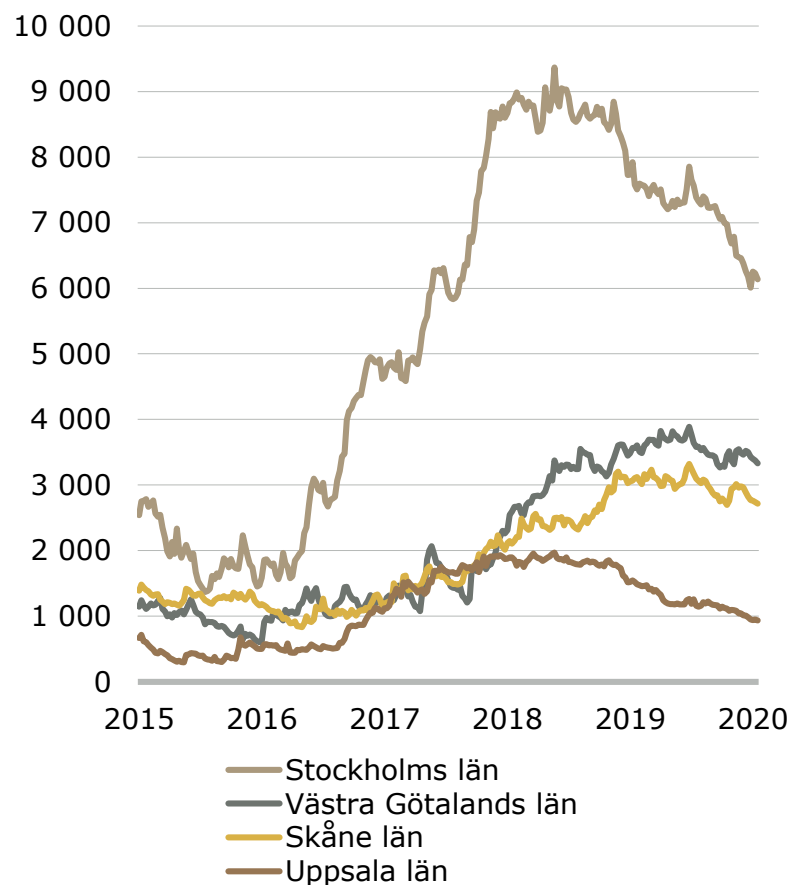
ÅTERHÄMNING PÅ BOSTADSMARKNADEN

Bostadsrättspriser, kr/kvm



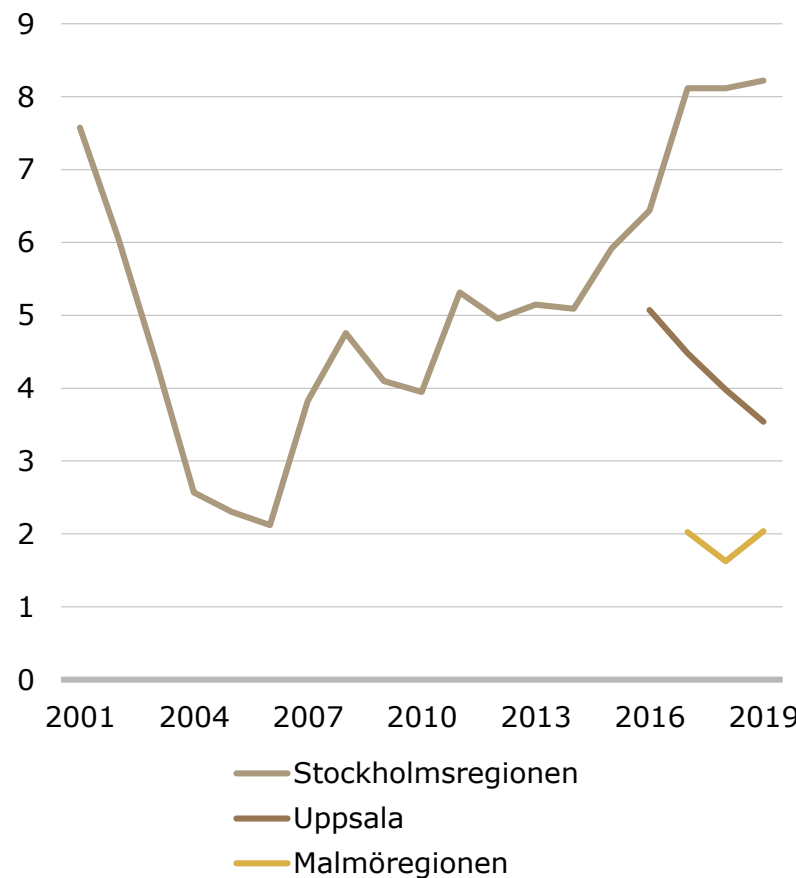
Källa: Värderingsdata

Nyproduktion till salu



Källa: Booli

Kötider för nyproduktion, år



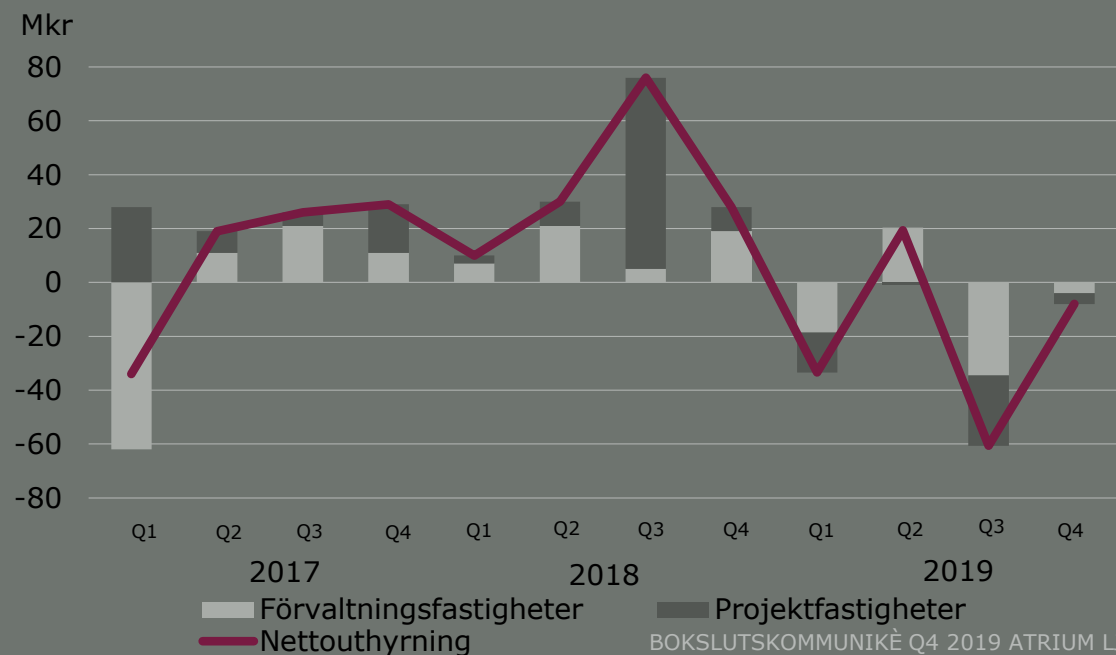
Källa: Bostadsförmedlingen Stockholm, Boplats Syd och Uppsala Bostadsförmedling



Glashuset och Katarinahuset i Slussen

NETTOUTHYRNING

- Nettouthyrningen uppgick under kvartalet till -8 mkr varav -4 mkr i projektfastigheter. Bland annat påverkad av ett par uppsägningar av kontorslokaler i Hagastaden med -22 mkr.
- För året uppgick nettouthyrningen till -82 mkr, varav -46 mkr i projektfastigheter. Katarinahuset i Slussen som förbereds för projekt står för -85 mkr.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2019 Jan-Dec	2018 Jan-Dec	Δ %
Hysesintäkter	2 577	2 412	+ 6,9 %
Kostnader fastighetsförvaltning*	-844	-764	+ 10,5 %
Driftnetto*	1 733	1 648	+ 5,2 %
Central administration (fastighetsförvaltning)	-80	-73	
Projekt- och entreprenadverksamhet	-59	-59	
Räntenetto*	-360	-302	
Resultat före värdeförändringar	1 234	1 214	+ 1,7 %
Värdeförändringar i fastigheter, orealiserade	2 283	2 516	
Värdeförändringar i fastigheter, realiserade	73	121	
Värdeförändringar i derivat	-139	-69	
Resultat före skatt	3 450	3 781	
Skatt	-643	-329	
Periodens resultat	2 807	3 453	

*exkl effekt av införande av IFRS 16

HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

- Jämförbart bestånd
 - Hyresintäkter ökade med 5,9 %
 - Fastighetskostnader ökade med 11,1 %
- EPRA vakansgrad 6 %
- Vissa kundförluster
- Nya koncept
- Fastighetsskatt, ökad utdebitering och ökad kostnad

Utveckling hyresintäkter (mkr)

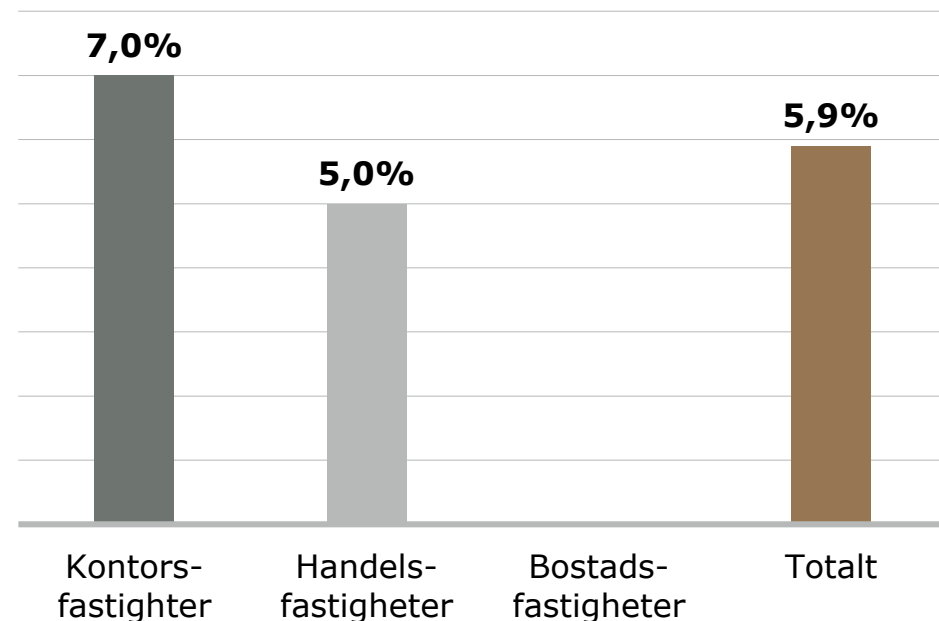
	2019 1/1-31/12	2018 1/1-31/12	Δ %
Jämförbart bestånd	2 223	2 099	+ 5,9 %
Engångsersättningar	4	5	
Projektfastigheter	184	117	
Förvärvade fastigheter	127	14	
Sålda fastigheter	39	177	
Hyresintäkter	2 577	2 412	+ 6,9 %

Utveckling fastighetskostnader (mkr)

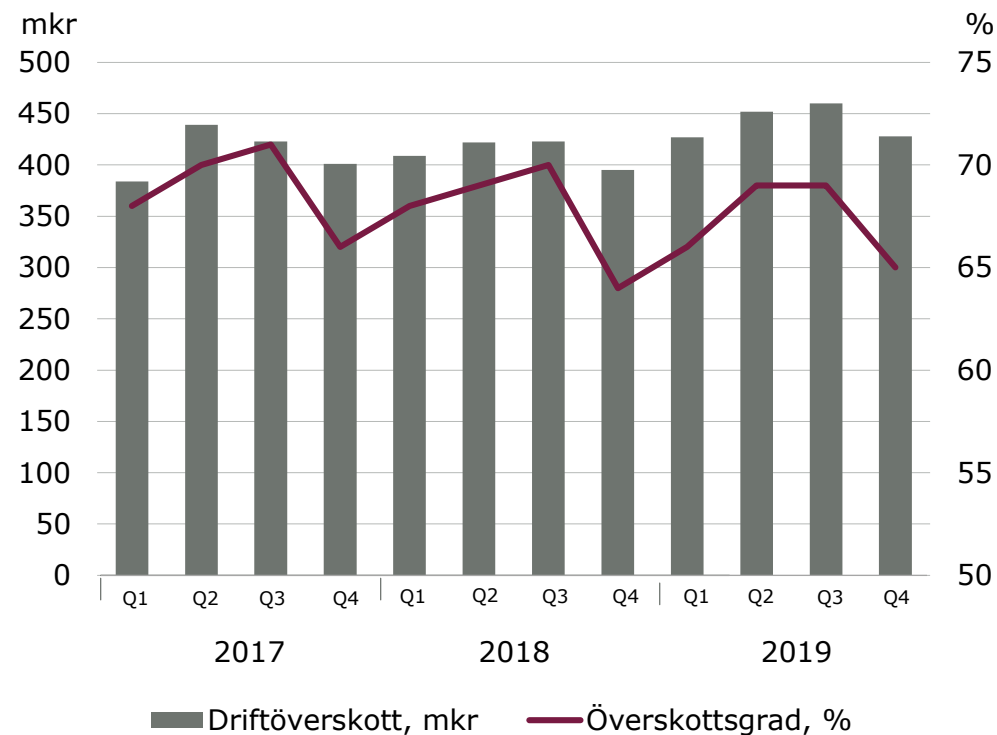
	2019 1/1-31/12	2018 1/1-31/12	Δ %
Jämförbart bestånd	-730	-657	+ 11,1 %
Projektfastigheter	-59	-46	
Förvärvade fastigheter	-41	-9	
Sålda fastigheter	-14	-52	
Fastighetskostnader	-844	-764	+ 10,5 %

STARK UTVECKLING I HYRESINTÄKTER JÄMFÖRBART BESTÅND

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd

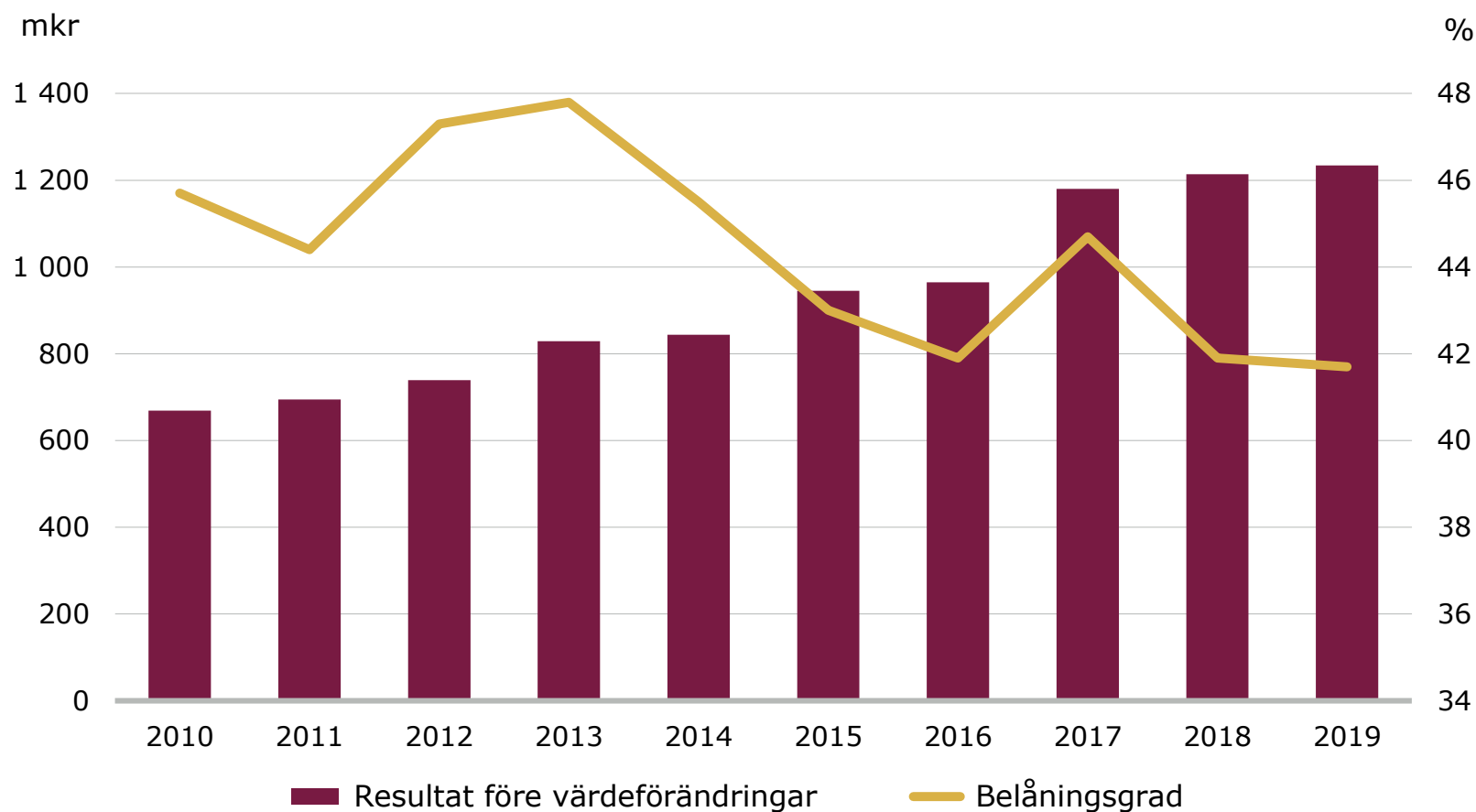


Driftöverskott och överskottsgrad



LÄGRE BELÅNINGSGRAD OCH AVTAGANDE TILLVÄXT EFTER NETTOFÖRSÄLJNINGAR 2018 OCH OMBYGGNADSPROJEKT

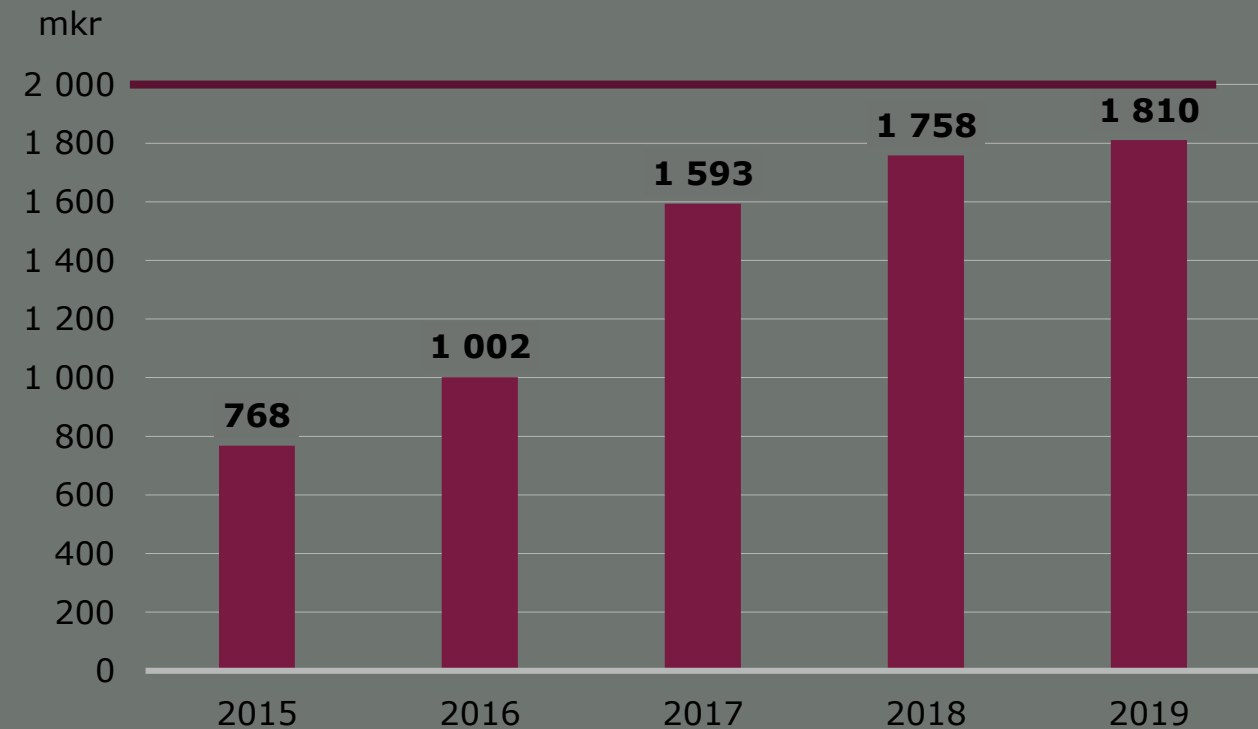
Resultat före värdeförändringar och belåningsgrad





Visionsbild för Bas Barkarby i Järfälla

INVESTERINGAR OM 1 810 MKR I EGNA FASTIGHETER





Visionsbild för Slussen

ÖKADE FASTIGHETSVÄRDEN MED 5,4 % UNDER ÅRET

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr

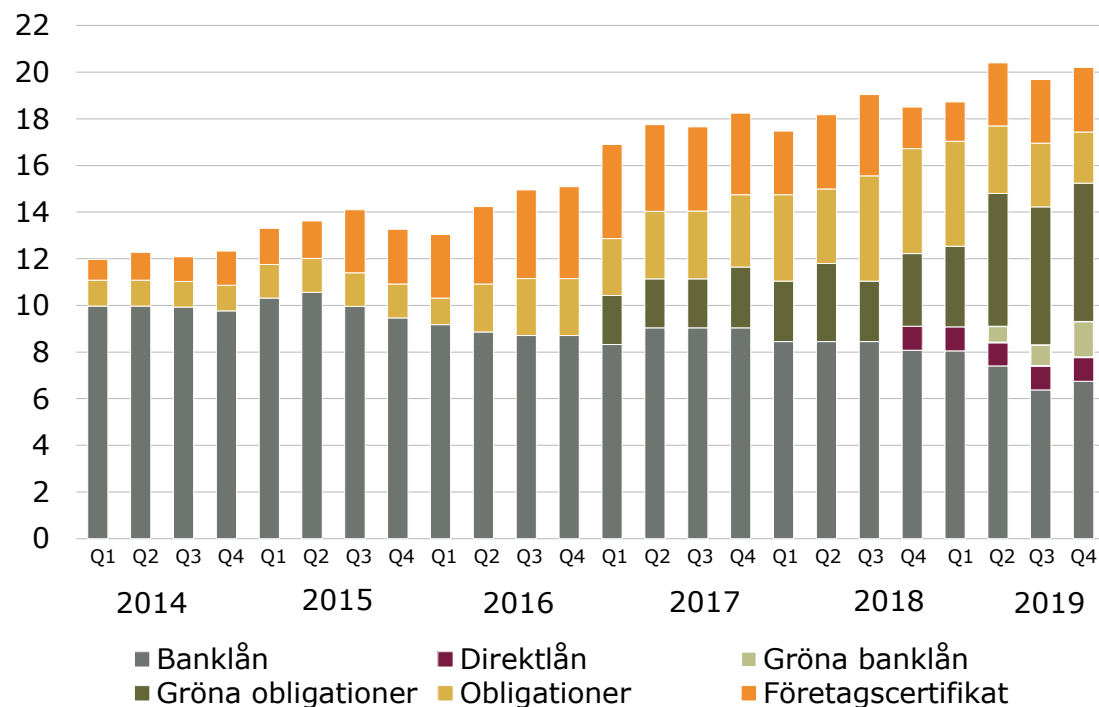
	2019 Jan-Dec	2018 Jan-Dec
Förändrade avkastningskrav	1 271	487
Förändrade driftnetton m.m.	936	2 029
Byggrätter	76	-
Summa	2 283	2 516

TILLGÅNGAR I SAMMANDRAG

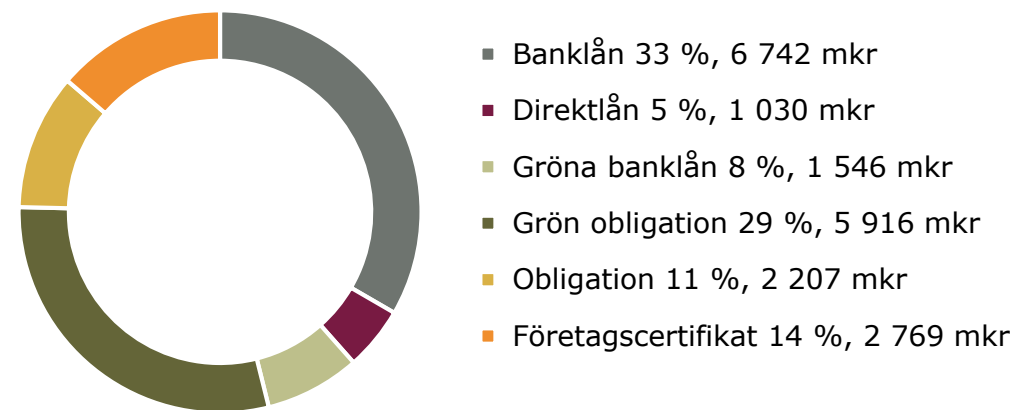
(mkr)	2019 31/12	2018 31/12
Förvaltningsfastigheter	47 513	43 310
Tomträtt	1 305	-
Goodwill	225	225
Övriga anläggningstillgångar	73	45
Derivat	82	-
Summa anläggningstillgångar	49 198	43 579
Exploateringsfastigheter	997	891
Omsättningstillgångar	411	323
Likvida medel	457	335
Summa omsättningstillgångar	1 865	1 549
Summa tillgångar	51 062	45 128

ÖKANDE ANDEL KAPITALMARKNADSFINANSIERING

Utveckling finansieringskällor 2014-2019, mdkr



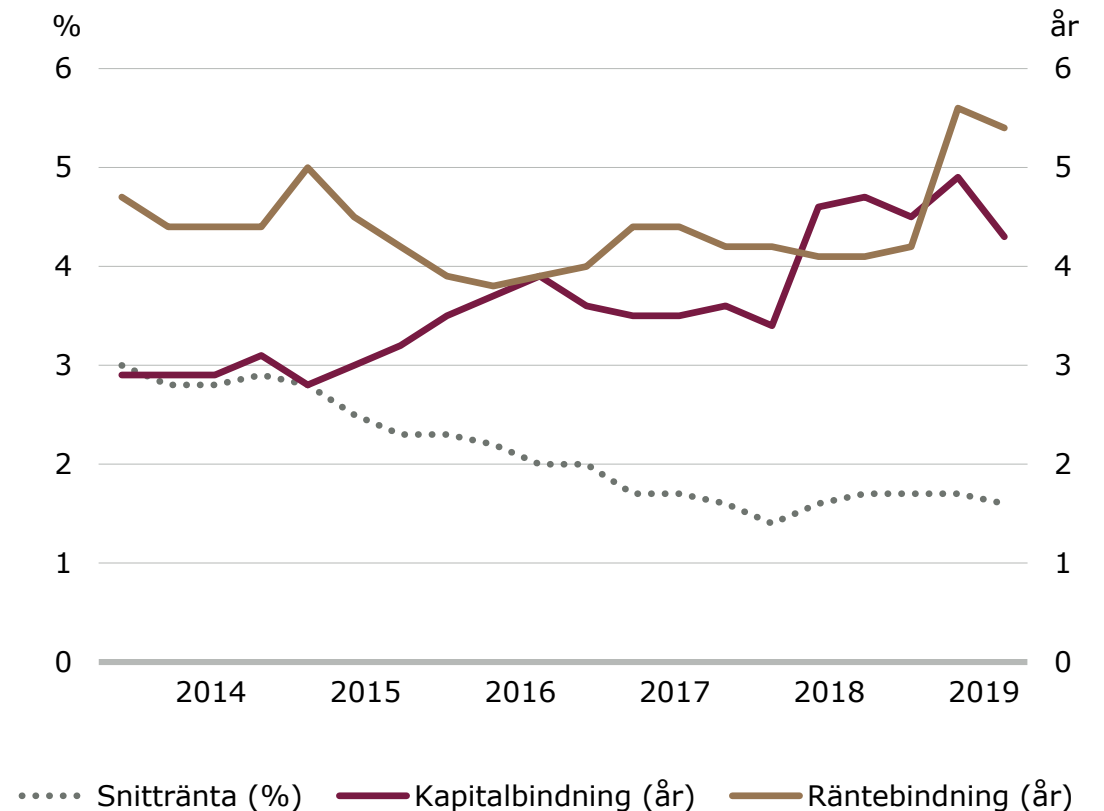
Räntebärande skulder



Säkerställda lån motsvarar 18 % av totala tillgångarna
Grön finansiering motsvarar 37% av skulderna

LÅG FINANSIELL RISK OCH STARKA NYCKELTAL

- Räntebärande skulder om 20,1 mdkr
- Belåningsgrad om 41,7 %
- Genomsnittlig ränta 1,6 %
- Genomsnittlig räntebindningstid 5,4 år
- Genomsnittlig kapitalbindningstid 4,3 år
- Lån hos fem nordiska banker, kapitalmarknaden och genom direktfinansiering
- Emitterade certifikat täcks av lånelöften
- Kreditrating Baa2 av Moody's





PROGNOS 2020

Resultat före värdeförändringar

1 200 mkr

(1 234 mkr)

Investeringar i egna fastigheter

2 400 mkr

(1 810 mkr)

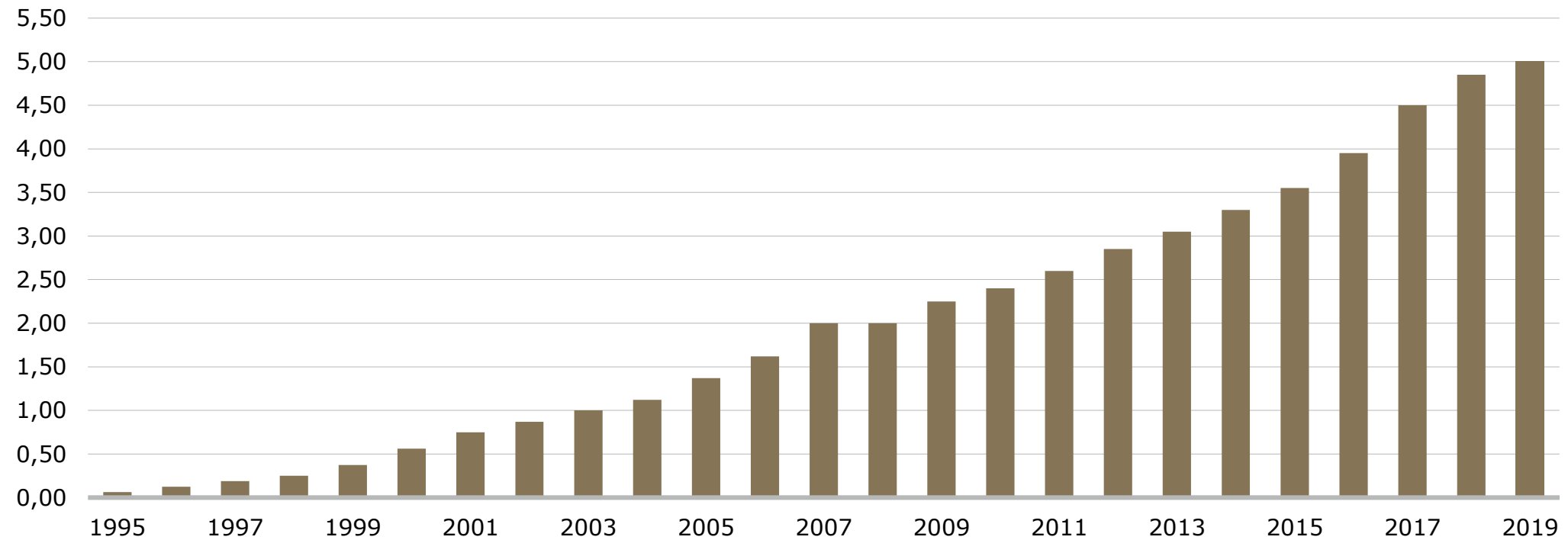


FÖRSLAG TILL UTDELNING

5,00 kr per aktie

ALDRIG SÄNKT UTDELNING SEDAN BÖRSINTRODUKTION

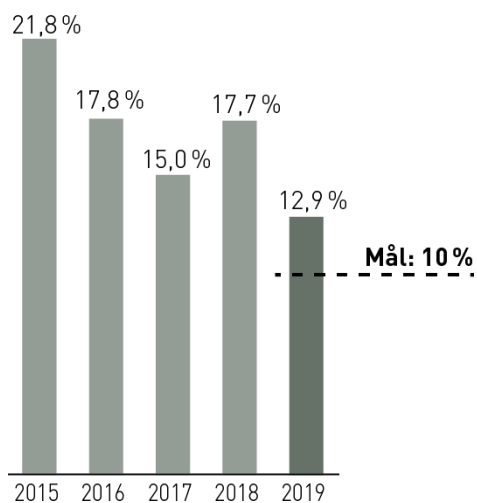
kr/aktie



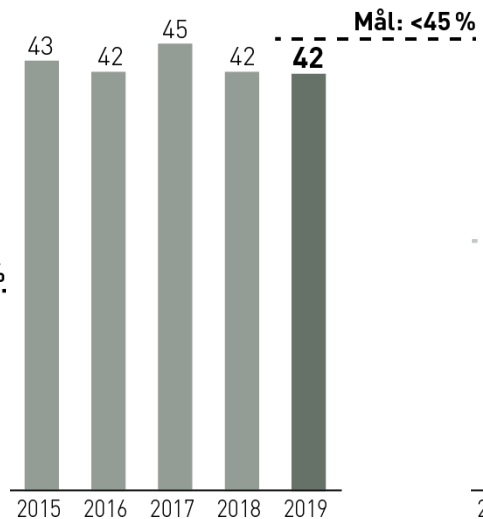
MÅLUPPFYLLELSE 2019

Finansiella mål

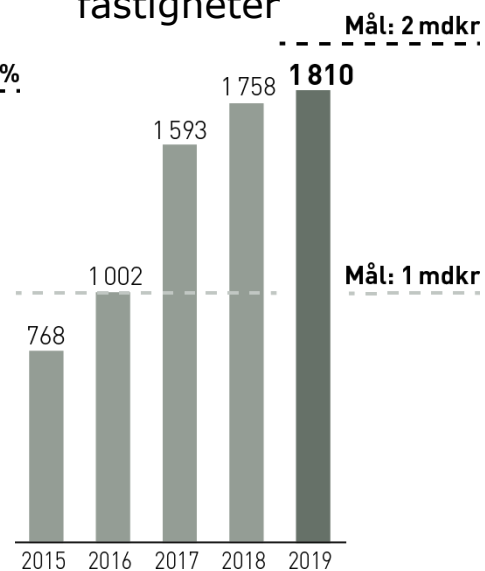
Avkastning eget kapital



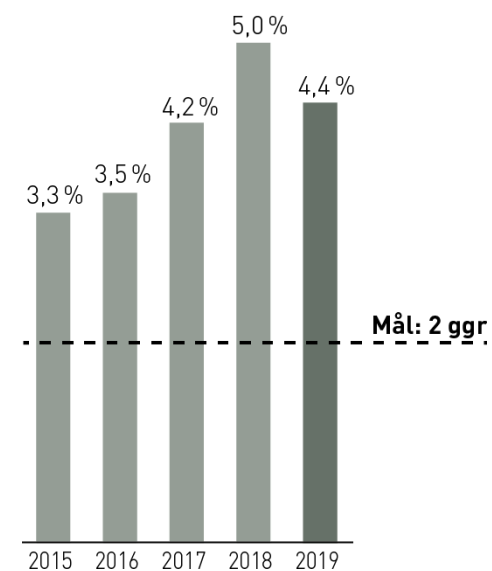
Belåningsgrad



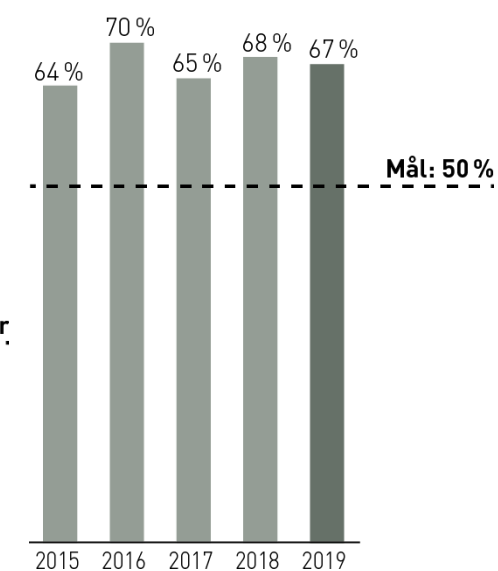
Investeringar i egna fastigheter



Räntetäckningsgrad



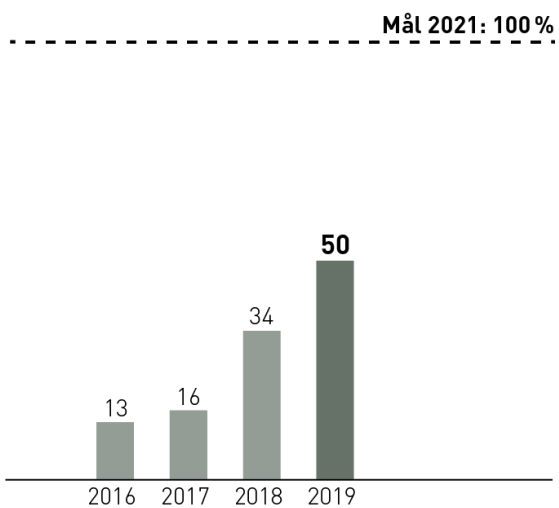
Utdelningsandel



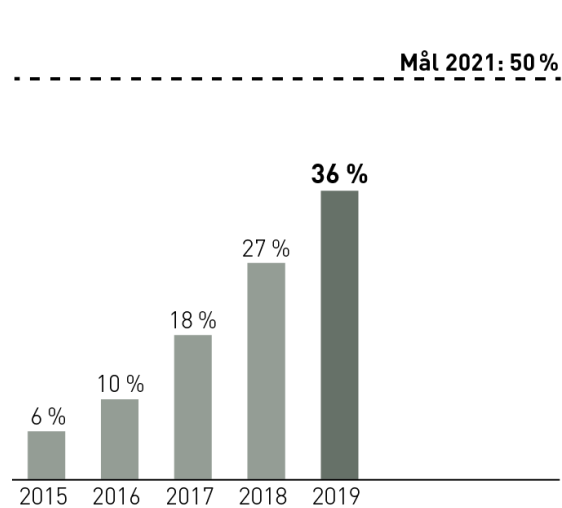
MÅLUPPFYLLELSE 2019

Hållbarhetsmål

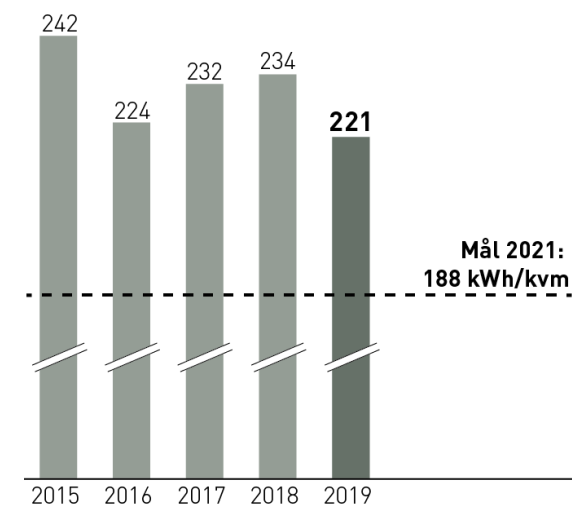
Andel certifierade fastigheter



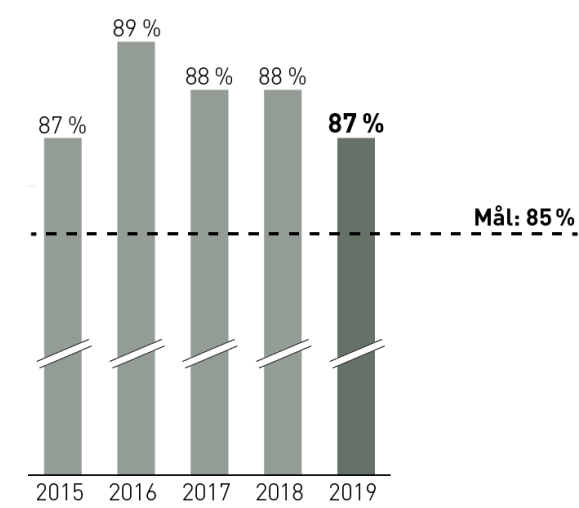
Andel gröna hyresavtal



Minskning energianvändning



Medarbetarindex (GPTW)





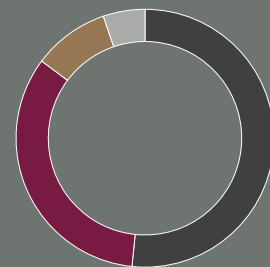
Visionsbild Kylfacket 3 vid nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet

STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Återstående investeringar, mkr

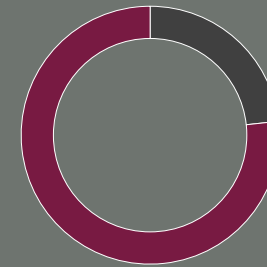
Beslutade projekt	3 060
Möjliga projekt (ca)	25 000
Totalt (ca)	28 000

Möjlig projektarea per verksamhetstyp



- Kontor 52 %
- Bostäder 34 %
- Handel 10 %
- Kultur/utbildning 5 %

Andel på egen mark



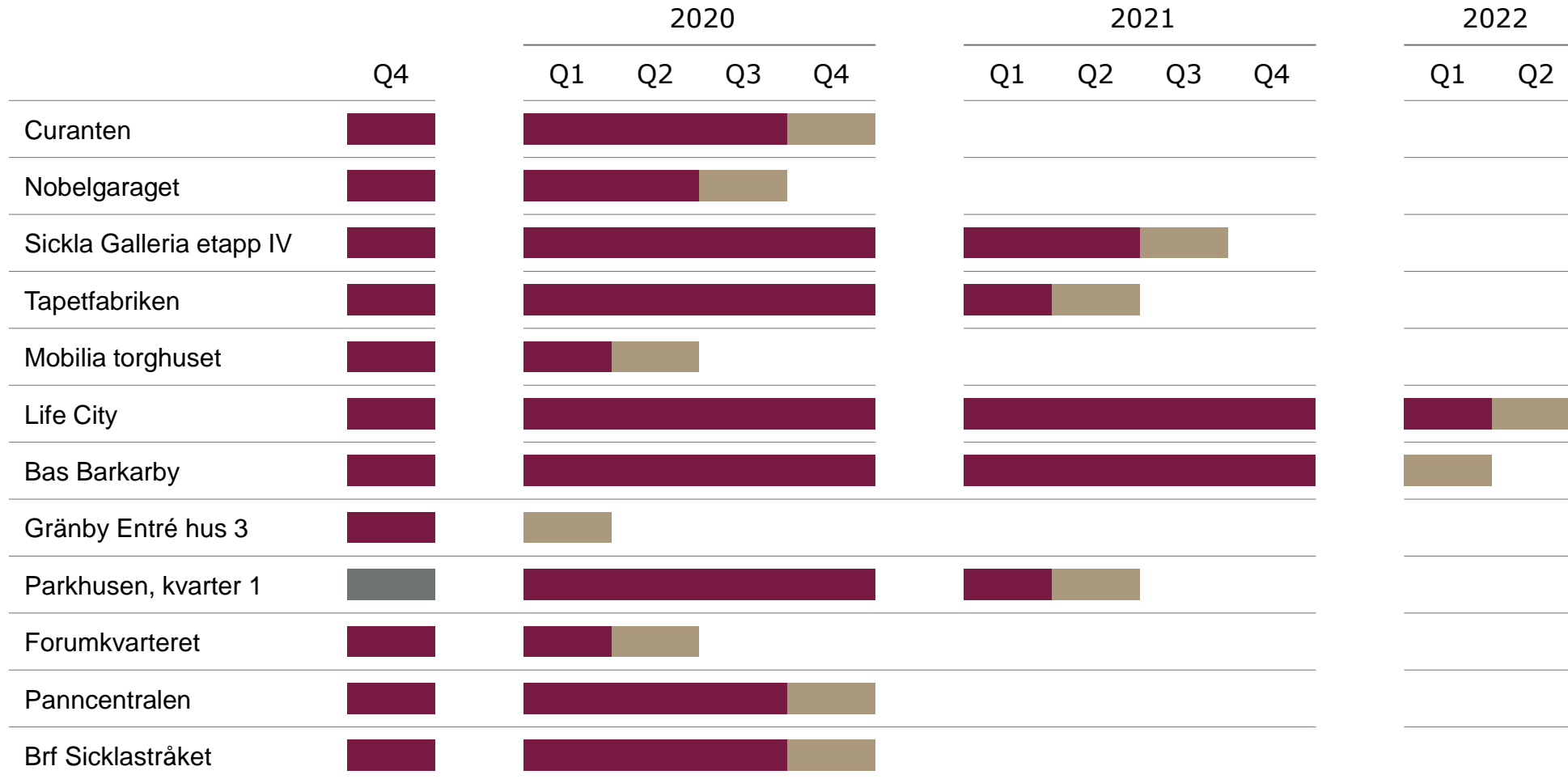
- Markanvisningar 23 %
- Egen mark 77 %

23 MDKR I PROJEKT VID BEFINTLIGA OCH KOMMANDE T-BANESTATIONER



TIDPLAN BESLUTADE PROJEKT

Projektering
 Byggnation
 Färdigställande



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 Choise Hotels som hyresgäst,
fullt uthyrt

NOBELBERGET

BESLUTADE
PROJEKT

68 bostadsrätter + garage
Investering 360 mkr
Färdigställs 2020

GRÄNBYSTADEN ENTRÉHUSEN, HUS 1, 2 OCH 3

BESLUTADE
PROJEKT

Area 17 200 kvm, 200 lägenheter
Investering 710 mkr
Färdigställs 2020
Lägenheter, kontor, handel och restauranger

GRÄNBYSTADEN PARKHUSEN, KVARTER 1

BESLUTADE
PROJEKT

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

MOBILIA TORGHUSET

BESLUTADE
PROJEKT

Area 12 900 kvm
Investering 540 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



Q & A