



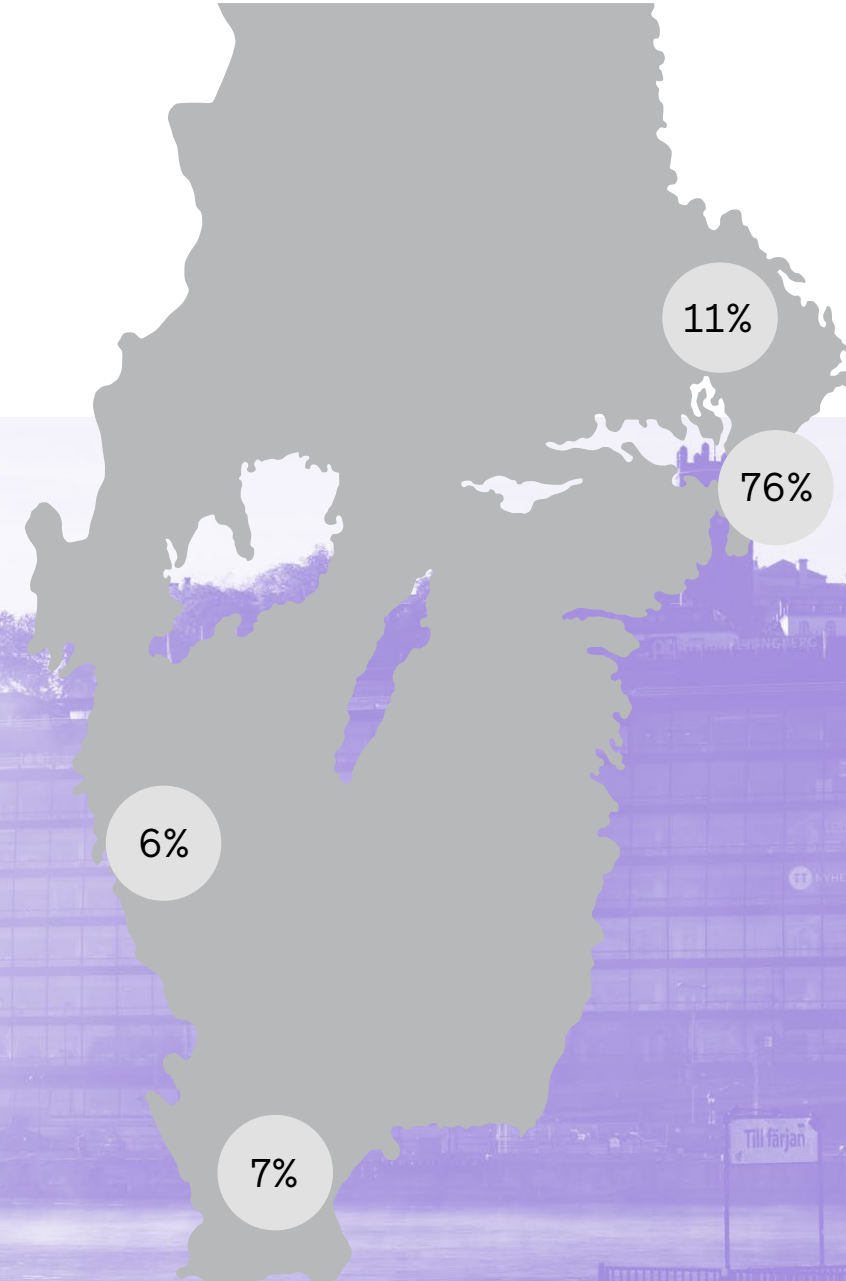
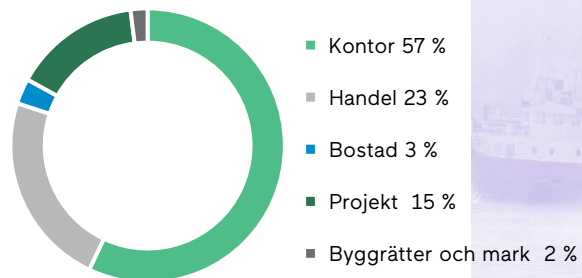
Kvartalsrapport
januari-mars
2022



ATRIUM
LJUNGBERG

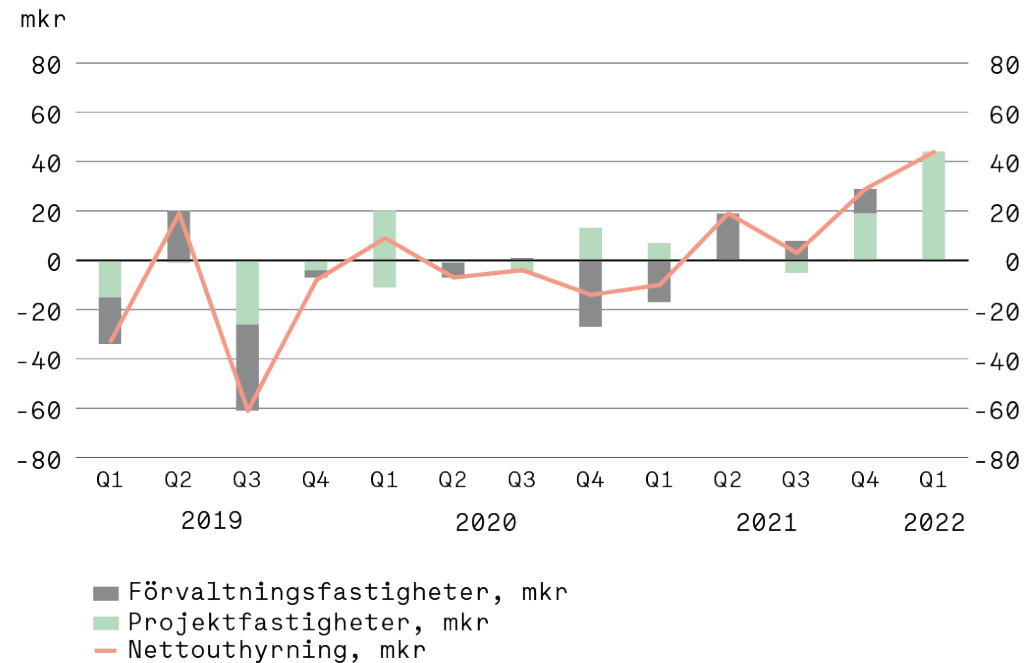
Atrium Ljungberg i korthet.

Fastighetsvärde	53 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,4 mdkr
Uthyrbar yta exkl garage	875 000 kvm
Uthyrningsgrad	91 %
Belåningsgrad	40 %



Hyresmarknaden.

Nettouthyrning 2019-2022



Nettouthyrning Q1

Mkr	2022	2021
Bruttouthyrning	92	44
Uppsagt av kund	-38	-53
Nettouthyrning 1	54	-9
Uppsagt av AL	-10	-1
Nettouthyrning 2	44	-10

Nettouthyrning per segment Q1 2022

Mkr	Handel	Restaurang	Kontor	Övrigt
Bruttouthyrning	8	0	84	0
Uppsagt av kund	-2	-1	-35	0
Nettouthyrning 1	6	-1	49	0
Uppsagt av AL	-1	0	-9	0
Nettouthyrning 2	5	-1	40	0

Större uthyrningar under perioden.



Polarium
Life City, Hagastaden
4 200 kvadratmeter



Pleo
Skotten 6, Stockholm city
1 200 kvadratmeter



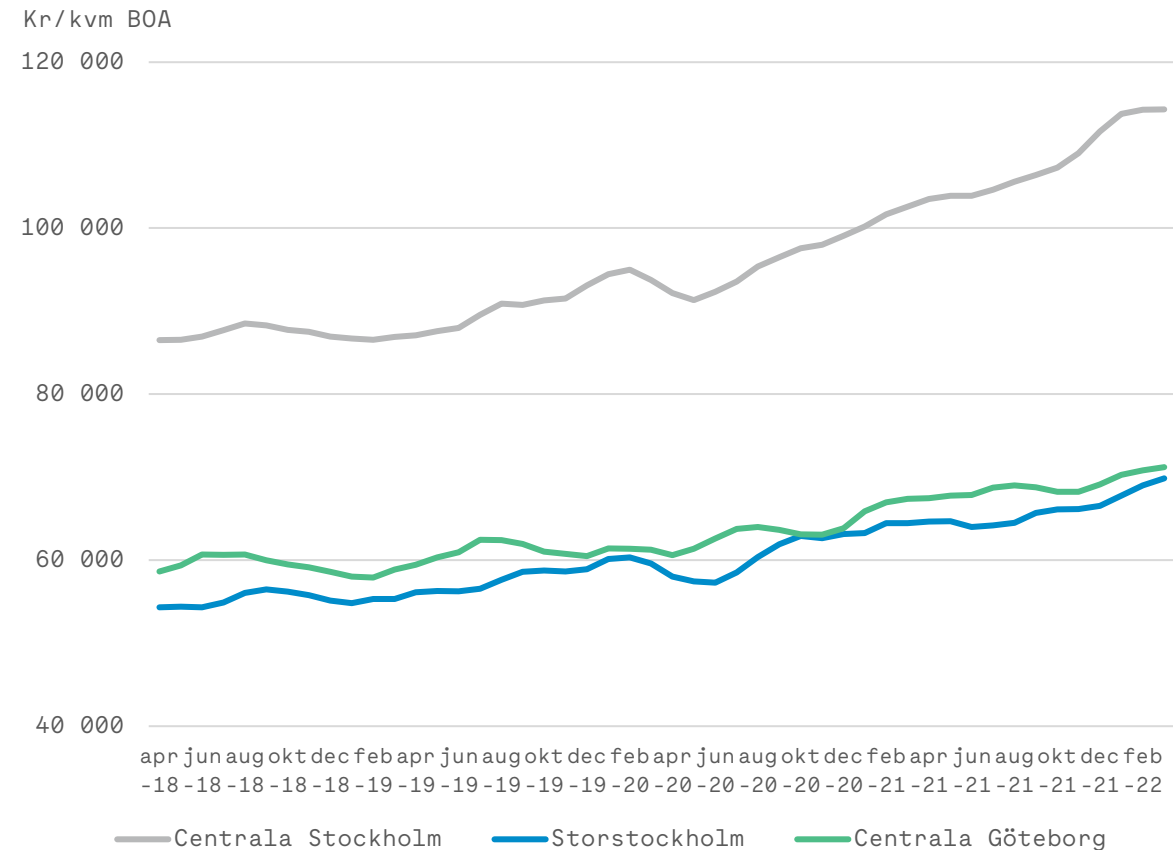
Linas Matkasse
Chokladfabriken, Sundbyberg
1 100 kvadratmeter



Friskis & Sveltis
Bas Barkarby, Järfälla
1 000 kvadratmeter

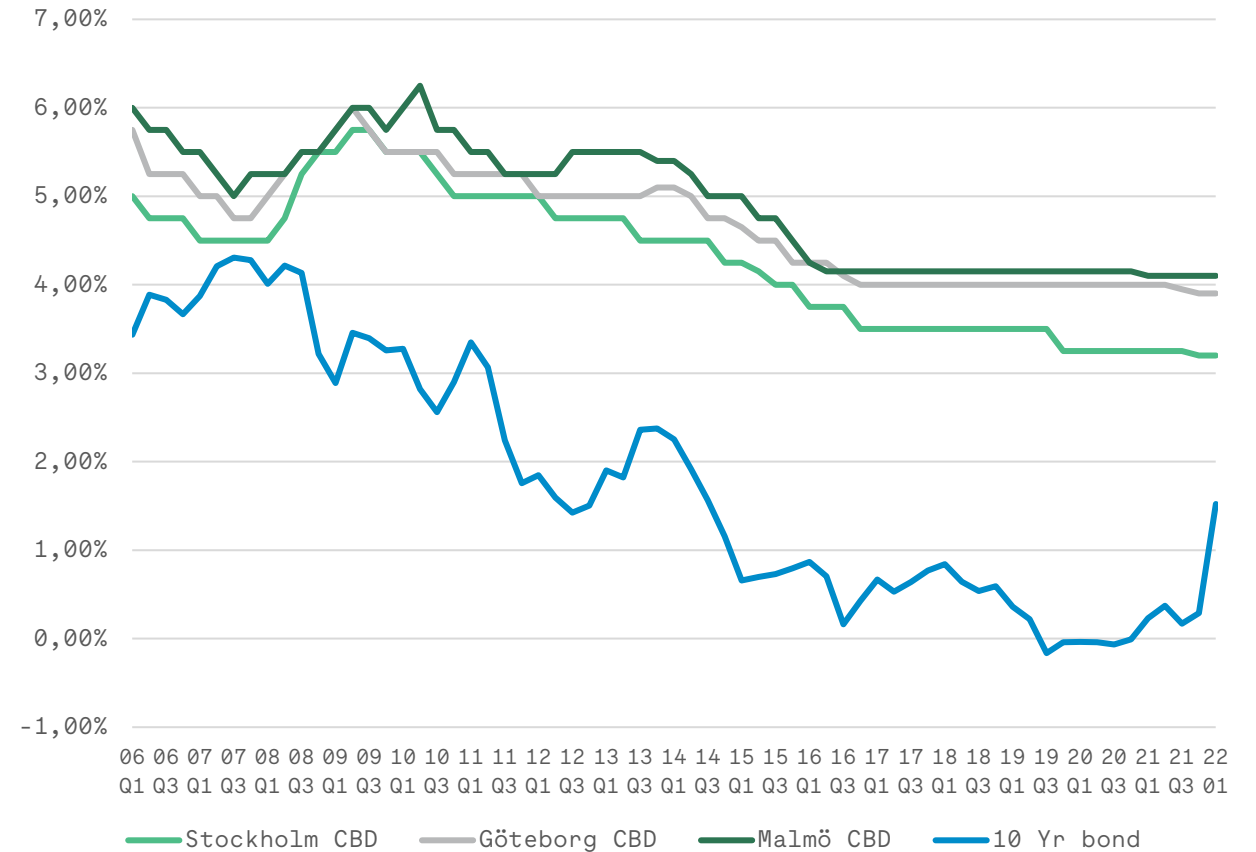
Bostadsrättsmarknaden.

- Fortsatt positiv prisutveckling. Senaste månaden oförändrat i Stockholms innerstad.
- Omvärldsläget, inflation och stigande räntor har ännu inte gett effekt på bostadspriserna.
- Samtliga lägenheter i Nobelbergets andra kvarter, Brf Konstharts, sålda. Inflyttning startar i juni 2022.
- I Nobelbergets tredje kvarter, Brf Kulturtrappan, har vi under mars släppt ytterligare lägenheter till försäljning. Av totalt 80 släppta lägenheter är 35 bokade och 11 reserverade.
- Även Parkhusen i Gränbystaden, Uppsala, har under mars säljstartat ytterligare etapper. AV 62 släppta lägenheter har vi 39 bokade och 10 reservationer.



Transaktionsmarknaden.

- Fortsatt stabil och stark fastighetsmarknad.
- Omsättning drygt 50 mdkr under Q1 2022 innebarande en 12 månaders rullande årstakt om ca 405 mdkr.
- Utländska investerare ca 2 % att jämföra med ca 27% i årssnitt de senaste fem åren.
- Största segmentet bostäder med 25 % följt av logistik/lager om 17 % och handel om 14 %.
- Stockholm 44 %.



2022 Q1 - en kort summering.

**Resultat
efter skatt**

1 870 mkr=
14,81 kr/aktie

**Resultat före
värdeförändringar**

281 mkr = 2,23
kr/aktie

**Jämförbart
bestånd**

Driftsöverskottet
+3,2% / +1,5%

**Orealiserade
värdeförändringar**

+1 309 mkr = +2,6%
varav ca 600 mkr i
projektvinster

Finansiell risk

LTV 40,4% / 39,2%
Räntetäckningsgrad 5,1
Duration; 4,6 år

Finansiell risk

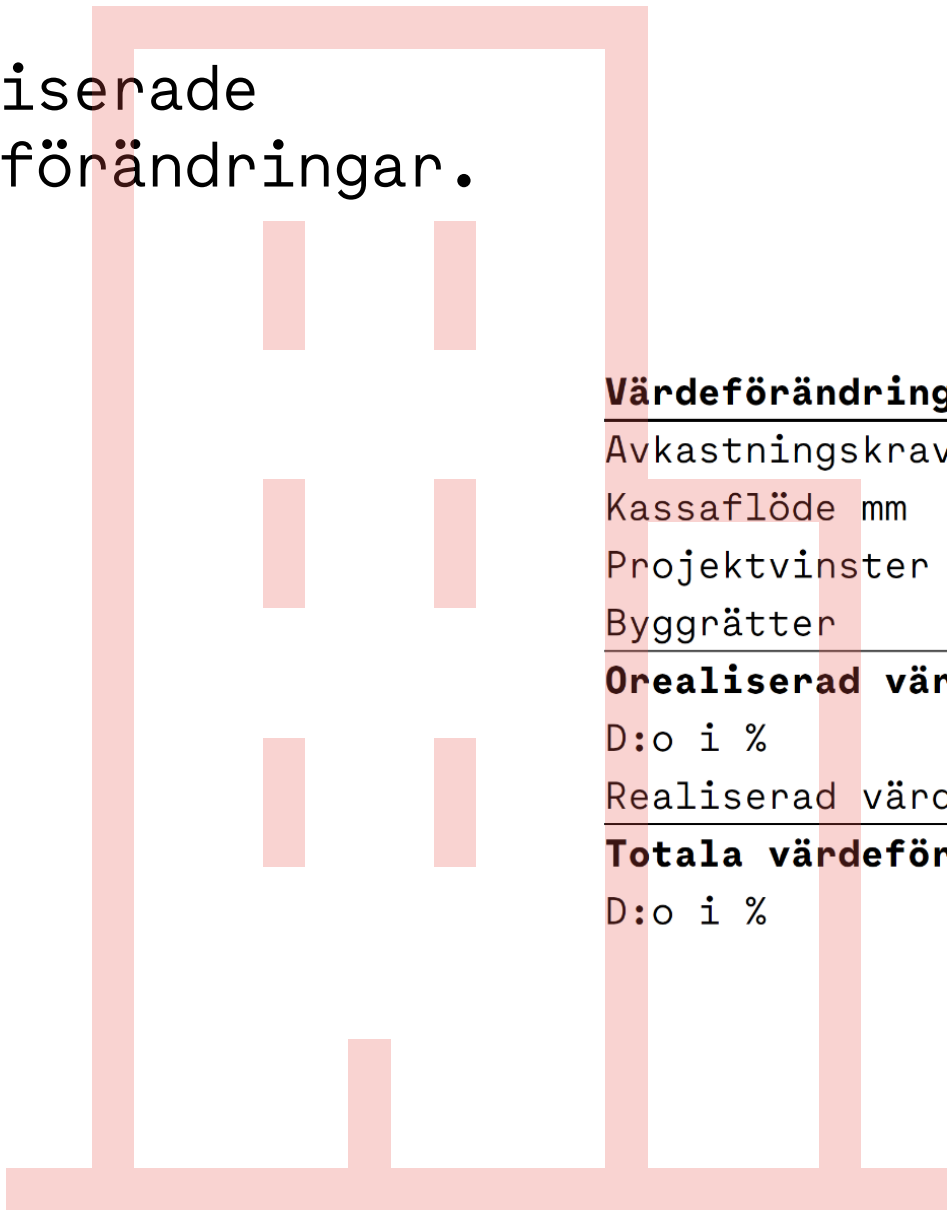
7 mdkr i likviditet
Baa2 med
stabil outlook

Substansvärde

252 kr/aktie +5%

Orealiserade värdeförändringar.

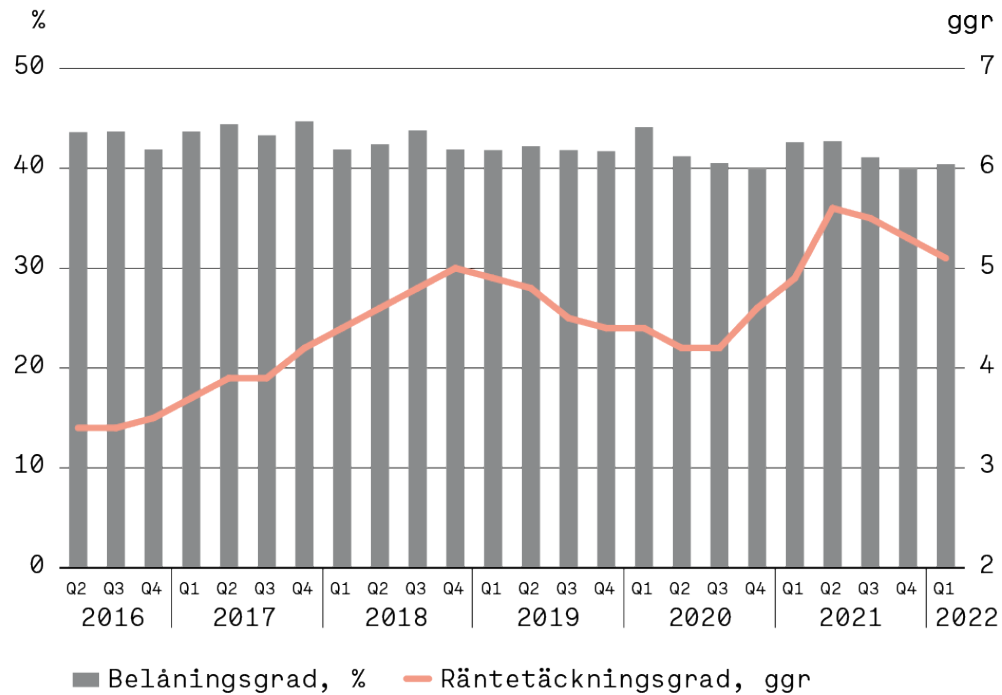
Värdeförändring fastighet, mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Avkastningskrav	661	231
Kassaflöde mm	45	-64
Projektvinster	602	0
Byggrätter	0	0
Orealiserad värdeförändring	1 308	167
D:o i %	2,6 %	0,4 %
Realiserad värdeförändring	10	0
Totala värdeförändringar	1 318	167
D:o i %	2,6 %	0,4 %



Finansiell position.

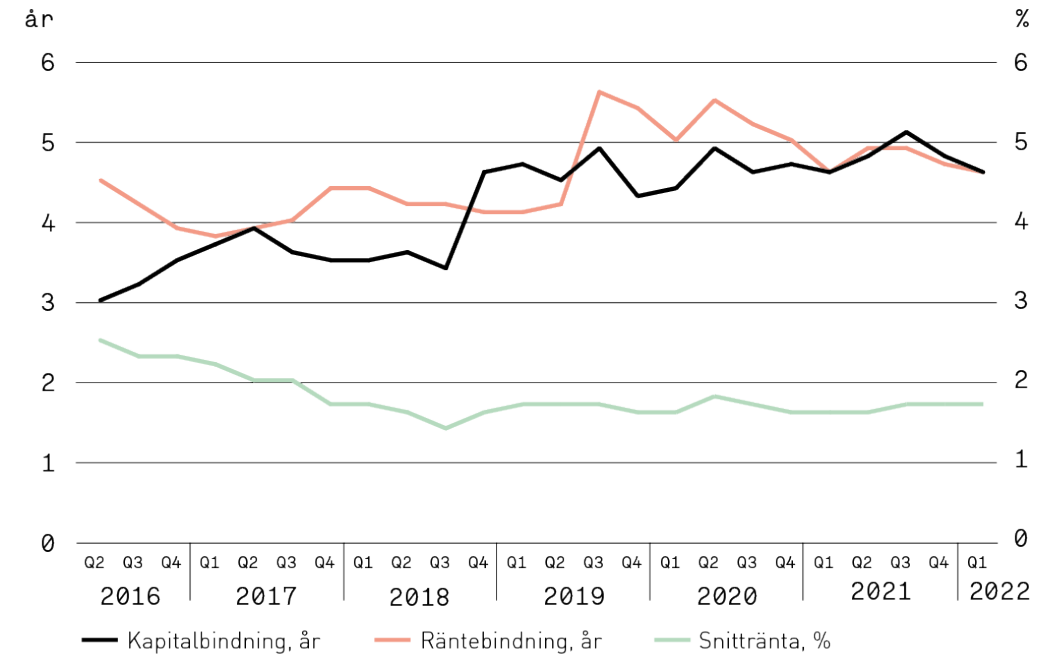
Belåningsgrad och ränteteckningsgrad rullande 12 mån

- Stabil belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad

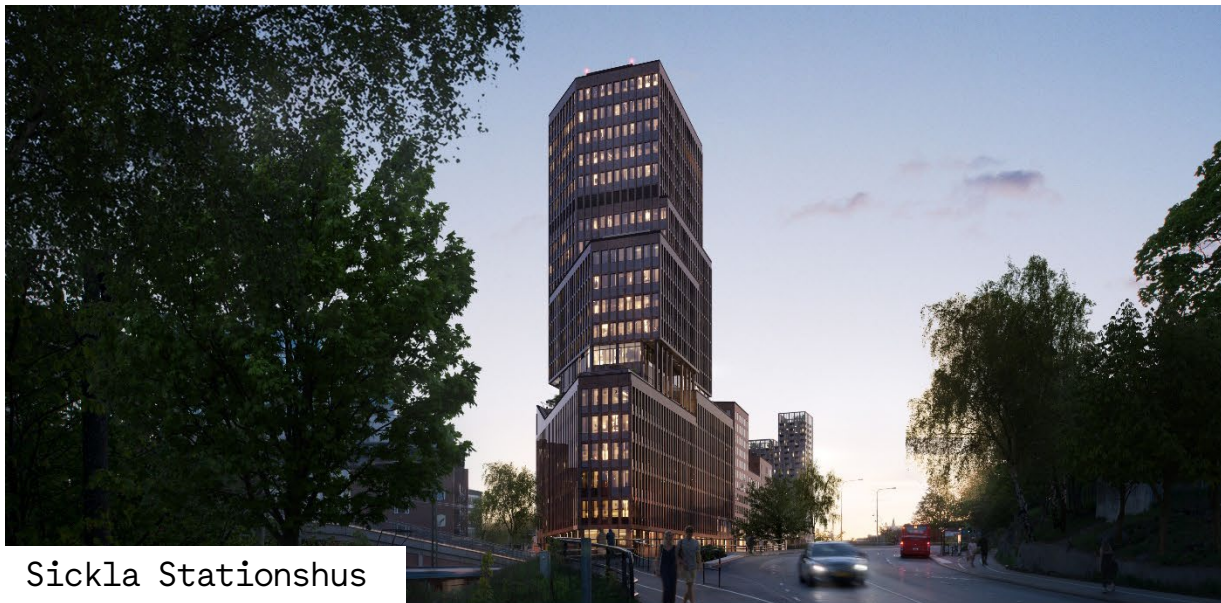


Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

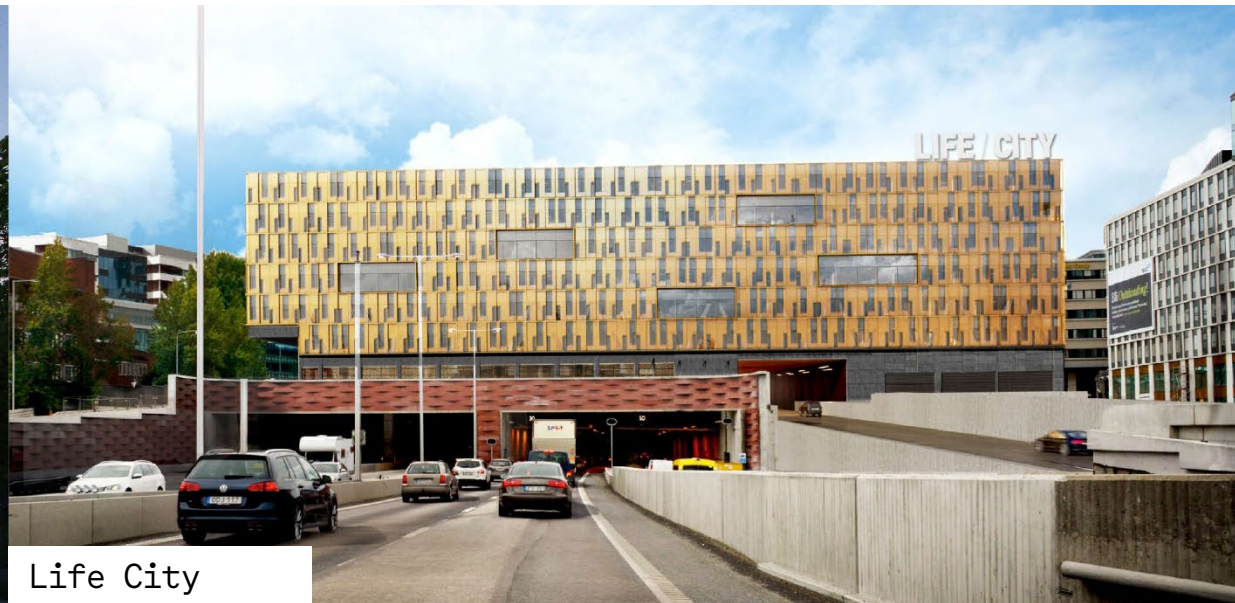
- Stabil snittränta och långa bindningstider.



Pågående projekt



Sickla Stationshus



Life City



Katarinhuset



Bas Barkarby

Beslutade projekt Q1 2022

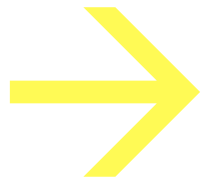


Gymnasieskola Slakthusområdet



Blästern 11

Projektportfölj

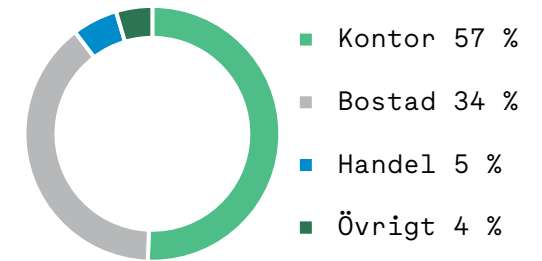


framtid

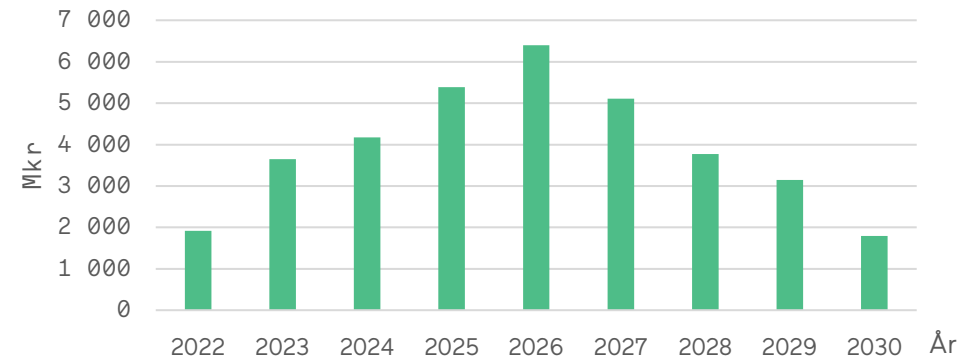


Återstående investeringar, mkr

Pågående projekt	3 000
Planerade projekt (ca)	36 000
Totalt (ca)	39 000
Varav till och med år 2030 (ca)	30 000




Kommande investeringsvolymer



Obs: Kan ändras beroende på kund och detaljplaner.

Fram till 2030 ska vi:

Dubbla vårt fastighetsvärde
till 100 mdkr respektive
driftnetto till 3 mdkr.



Hur?

- Investera 30 mdkr med 10 mdkr i projektvinster.
- Säkerställa leverans i befintligt bestånd.

Energipriser?

Inflation?

Är vi på väg in i en lågkonjunktur?

Högre räntor?

Vad sker med
fastighetsvärdena?

Tillgång till kapital?

Höga priser på byggmaterial och delvis bristvara?

Kommer double double förskjutas?

Q & A

