



AL

ATRIUM LJUNGBERG

KVARTALSRAPPORT Q3 2019

HÄNDELSER TREDJE KVARTALET 2019

- Inträde i EPRA index vilket givit mer än en fördubbling av omsättningen i aktien.
- Försäljning av bostadsfastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Ärvinge i Kista.

ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

Antal fastigheter	69 st
Fastighetsvärde	47 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,5 mdkr
Uthyrningsbar yta	1 177 000 kvm
Uthyrningsgrad	93 %

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



- Kontor 50 %, 1 263 mkr
- Handel 26 %, 653 mkr
- Dagligvaror 6 %, 154 mkr
- Restaurang 5 %, 121 mkr
- Kultur/utbildning 4 %, 106 mkr
- Hälsa/vård 4 %, 93 mkr
- Övrigt 3 %, 85 mkr
- Bostad 2 %, 49 mkr

GÖTEBORG

6%

MALMÖ

9%

13%

UPPSALA

72%

STOCKHOLM



MARKNADSLÄGET

- **Kontor:** Låga vakanser håller uppe efterfrågan. Toppfyrorna i Stockholm CBD har stabiliserat, men stark hyresökning i takt med omförhandlingar.

Fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar. Avkastningskraven har sjunkit ytterligare under kvartalet efter sänkningen i långa räntor under sommaren.

- **Handeln:** Försäljningen på våra fyra största regionala handelsplatser ökade med 4,5 % jan-aug, och 2,3 % för jämförbara butiker.

Kan konstateras att flera aktörer inom detaljhandeln har det tufft och stort medialt fokus.

- **Bostäder:** Bostadsrättspriserna på våra delmarknader stabila efter nedgången 2017. Utbudet är fortsatt högt men har gått ner för nyproduktion.

Stor försäljningsökning i vårt bostadsrättsprojekt efter sommaren med 50 % sålt per idag.



Forumkvarteret i centrala Uppsala

UTHYRNINGSGRAD

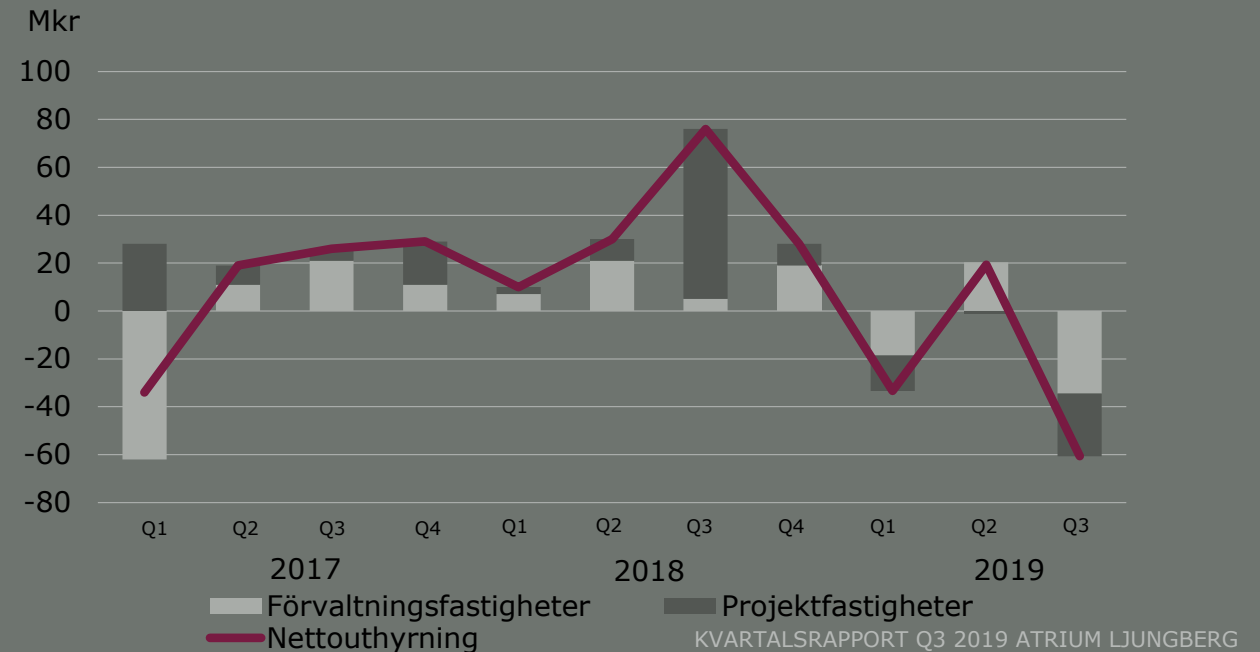
Lokaltyp	2019 1/1-30/9	2018 1/1-30/9
Kontor	93	94
Handel	93	95
Övrigt	90	95
Bostad	100	100
Garage/parkering	93	93
Affärsområde Fastighet	93	95
Projektfastigheter	83	83
Fastighetsbeståndet totalt	92	94



Glashuset och Katarinahuset i Slussen

NETTOUTHYRNING

- Nettouthyrningen uppgick under kvartalet till -61 mkr varav -26 mkr i projektfastigheter. Påverkad av ett par uppsägningar i kontor i Hagastaden och Södermalm, -27 mkr.
- För perioden uppgick nettouthyrningen till -75 mkr, varav -42 mkr i projektfastigheter. Katarinahuset i Slussen som förbereds för projekt står för -75 mkr.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2019 Jan-Sep	2018 Jan-Sep	Δ %
Hysesintäkter	1 933	1 799	+ 7,5 %
Kostnader fastighetsförvaltning*	-618	-545	+ 13,4 %
Driftnetto*	1 315	1 254	+ 4,9 %
Central administration (fastighetsförvaltning)	-57	-50	
Projekt- och entreprenadverksamhet	-42	-40	
Räntenetto*	-271	-226	
Resultat före värdeförändringar	945	937	+ 0,9 %
Värdeförändringar i fastigheter, orealiserade	1 597	1 390	
Värdeförändringar i fastigheter, realiserade	59	9	
Värdeförändringar i derivat	-554	28	
Resultat före skatt	2 046	2 365	
Skatt	-284	-213	
Periodens resultat	1 762	2 151	

*exkl effekt av införande av IFRS 16

HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

- Jämförbart bestånd
 - Hyresintäkter ökade med 6,5 %
 - Fastighetskostnader ökade med 13,8 %
- EPRA vakansgrad 7 %
- Vissa kundförluster
- Nya koncept
- Fastighetsskatt, ökad utdebitering och ökad kostnad

Utveckling hyresintäkter (mkr)

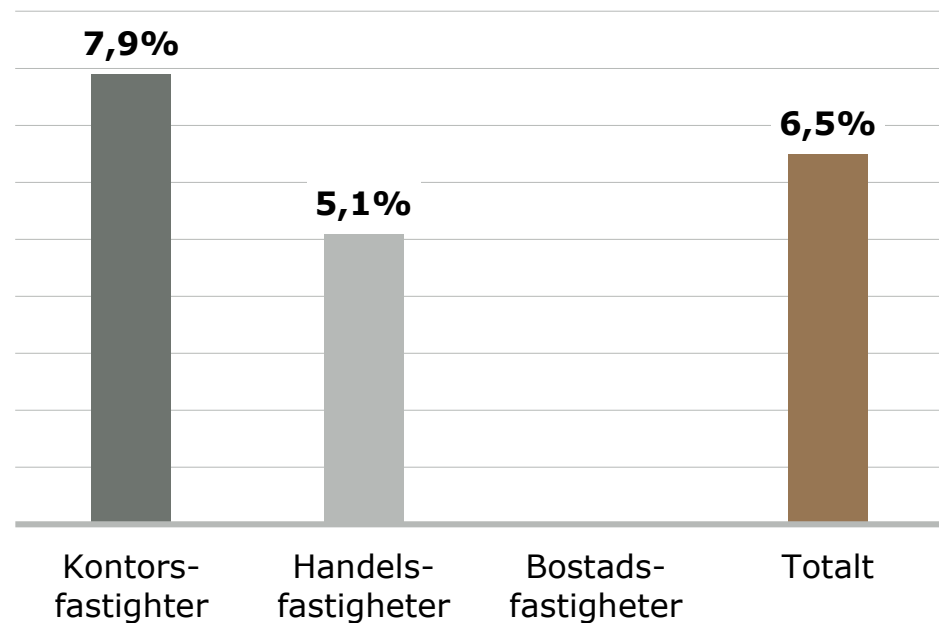
	2019 1/1-30/9	2018 1/1-30/9	Δ %
Jämförbart bestånd	1 668	1 567	+ 6,5 %
Engångsersättningar	3	5	
Projektfastigheter	136	79	
Förvärvade fastigheter	86	1	
Sålda fastigheter	39	147	
Hyresintäkter	1 933	1 799	+ 7,5 %

Utveckling fastighetskostnader (mkr)

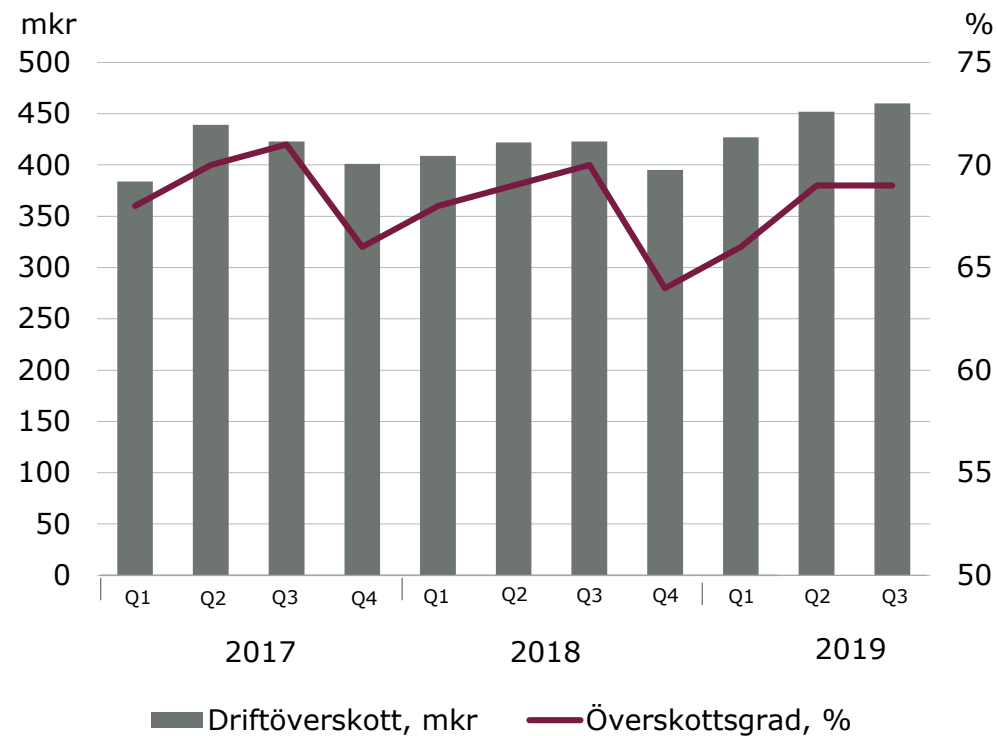
	2019 1/1-30/9	2018 1/1-30/9	Δ %
Jämförbart bestånd	-539	-474	+ 13,8 %
Projektfastigheter	-45	-32	
Förvärvade fastigheter	-20	0	
Sålda fastigheter	-14	-39	
Fastighetskostnader	-618	-545	+ 13,4 %

HYRESINTÄKTER OCH ÖVERSKOTTSGRAD

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



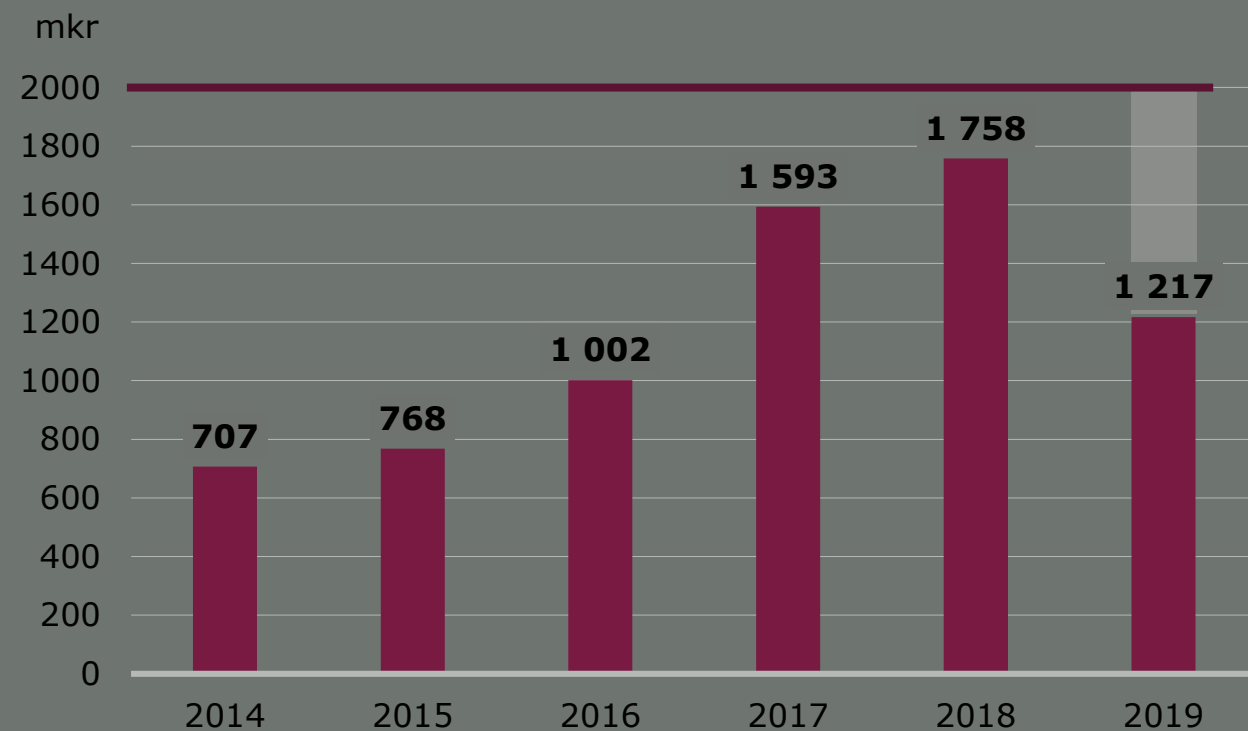
Driftöverskott och överskottsgrad





Visionsbild för Bas Barkarby i Järfälla

INVESTERINGAR OM 1 217 MKR I EGNA FASTIGHETER





ÖKADE FASTIGHETSVÄRDEN MED 3,8 % UNDER ÅRET

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr

	2019 Jan-Sep	2018 Jan-Sep
Förändrade avkastningskrav	722	355
Förändrade driftnetton m.m.	829	1 035
Byggrätter	46	-
Summa	1 597	1 390

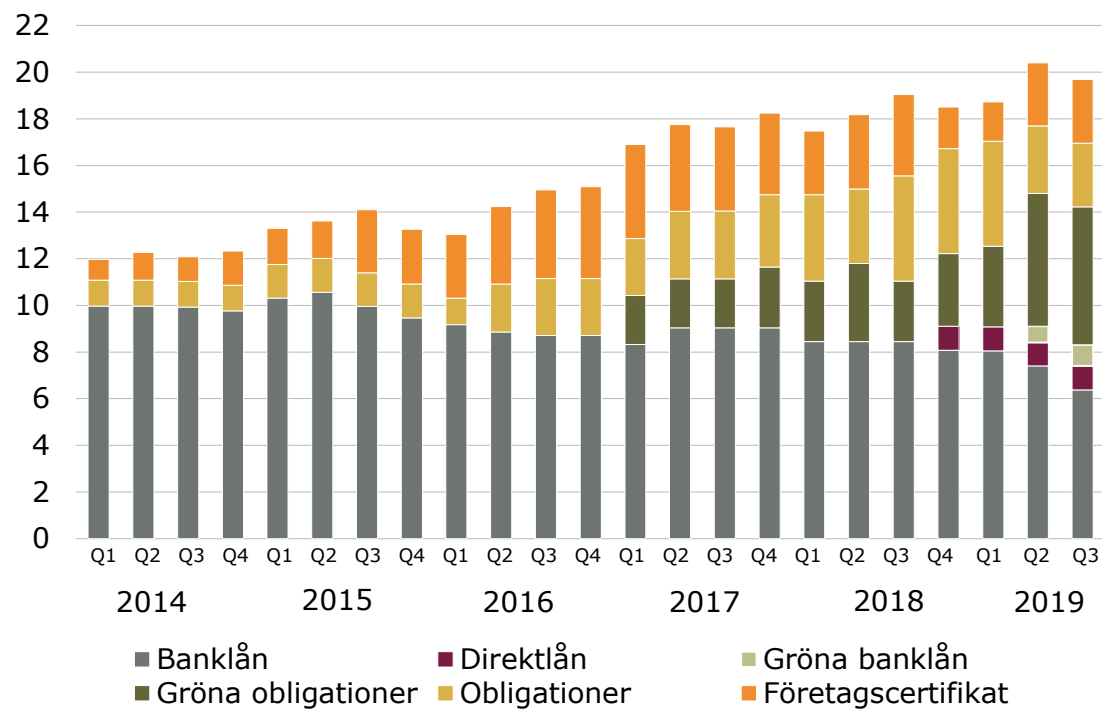
Byggnader med ett verkligt värde om ca 500 mkr har under kvartalet omklassats från kontorsfastigheter till handelsfastigheter i linje med organisationsförändring.

TILLGÅNGAR I SAMMANDRAG

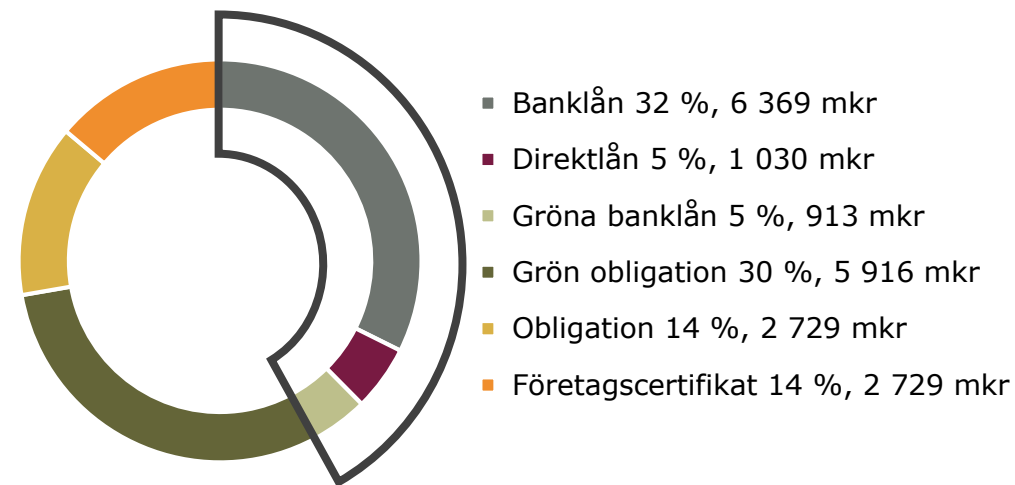
(mkr)	2019 30/9	2018 30/9
Förvaltningsfastigheter	46 199	42 584
Tomträtt	1 305	-
Goodwill	225	240
Övriga anläggningstillgångar	54	47
Summa anläggningstillgångar	47 784	42 871
Exploateringsfastigheter	951	883
Omsättningstillgångar	385	303
Likvida medel	498	368
Summa omsättningstillgångar	1 834	1 554
Summa tillgångar	49 618	44 426

ÖKANDE ANDEL KAPITALMARKNADSFINANSIERING

Utveckling finansieringskällor 2014-2019, mdkr



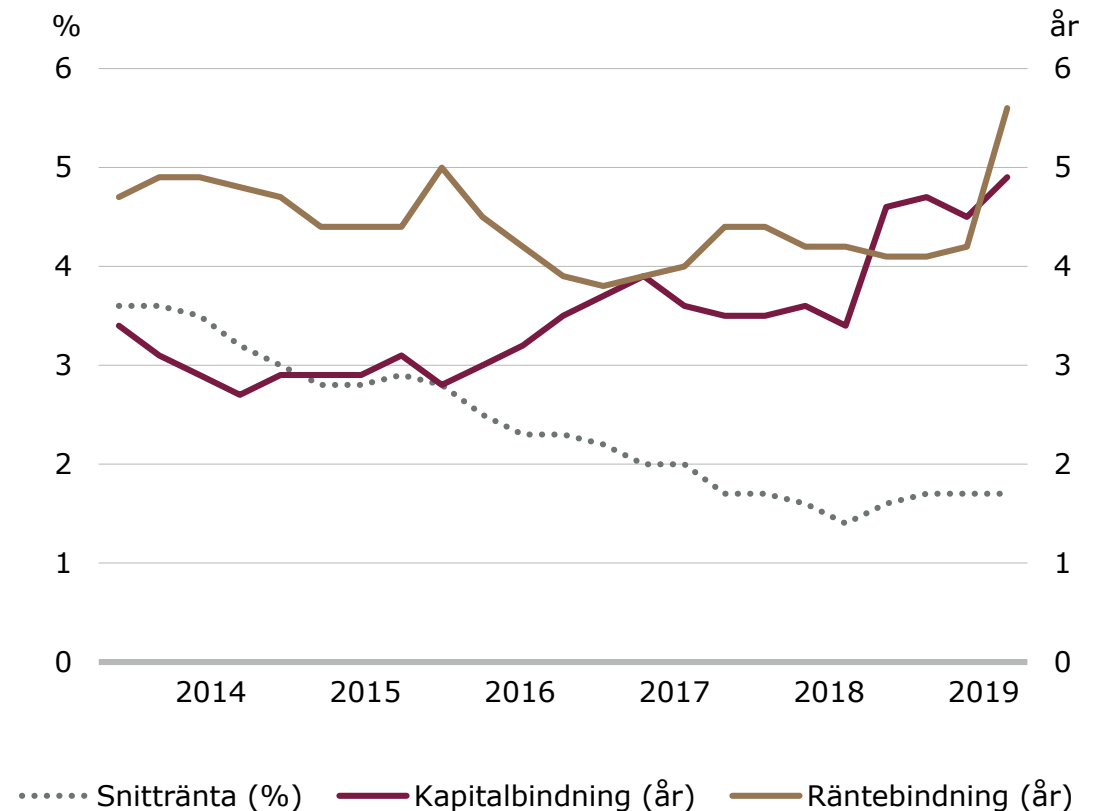
Räntebärande skulder



Säkerställda lån motsvarar 17 % av totala tillgångarna

LÅG FINANSIELL RISK OCH STARKA NYCKELTAL

- Räntebärande skulder om 19,7 mdkr
- Belåningsgrad om 41,8 %
- Genomsnittlig ränta 1,7 %
- Genomsnittlig räntebindningstid 5,6 år
- Genomsnittlig kapitalbindningstid 4,9 år
- Lån hos fem nordiska banker, kapitalmarknaden och genom direktfinansiering
- Emitterade certifikat täcks av lånelöften
- Kreditrating Baa2 av Moody's





En konsert i Slakthusområdet

PROGNOS 2019

Resultat före värdeförändringar

1 200 mkr

(1 214 mkr)

Investering

1 700 mkr

(1 758 mkr)



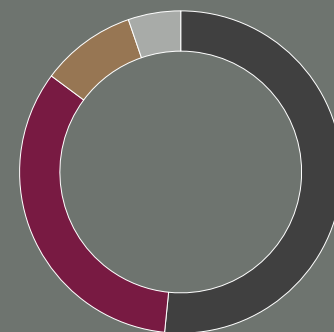
Brf Sicklastråket på Nobelberget

STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Återstående investeringar (mkr)

Beslutade projekt	3 390
Möjliga projekt (ca)	24 000
Totalt (ca)	28 000

Möjlig projektarea per verksamhetstyp



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

PROJEKT VID BEFINTLIGA OCH KOMMANDE T-BANESTATIONER



CURANTEN

BESLUTADE
PROJEKT

Area 11 700 kvm
Investering 530 mkr
Färdigställs 2020
Vård- och hälsodestination

TAPETFABRIKEN

BESLUTADE
PROJEKT

Area 9 800 kvm
Investering 410 mkr
Färdigställs 2020
Nordic Choise Hotels som hyresgäst

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
Hyresvärde exkl. tillägg 31 mkr
Färdigställs 2020
Lägenheter, biograf, handel och kulturhus för barn

LIFE CITY

BESLUTADE
PROJEKT



Area 27 500 kvm
Total investering 1 870 mkr
Hyresvärde exkl. tillägg 109 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

SLAKTHUSOMRÅDET





Q & A



ATRIUM LJUNGBERG

KVARTALSRAPPORT Q3 2019