

# Marknadsposition

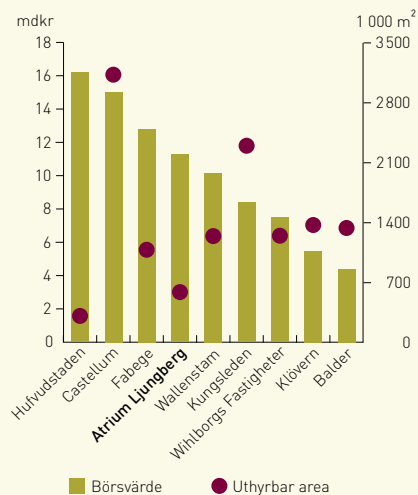
## Text och diagram: Leimdörfer

ATRIUM LJUNGBERG ÄR ett av de största noterade fastighetsbolagen i Sverige. Bolaget har en stark ställning inom handelsfastigheter på utvalda tillväxtorter och kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Atrium Ljungberg utmärker sig även genom att ha en förhållandevis låg finansiell risk.

### Atrium Ljungberg – ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag

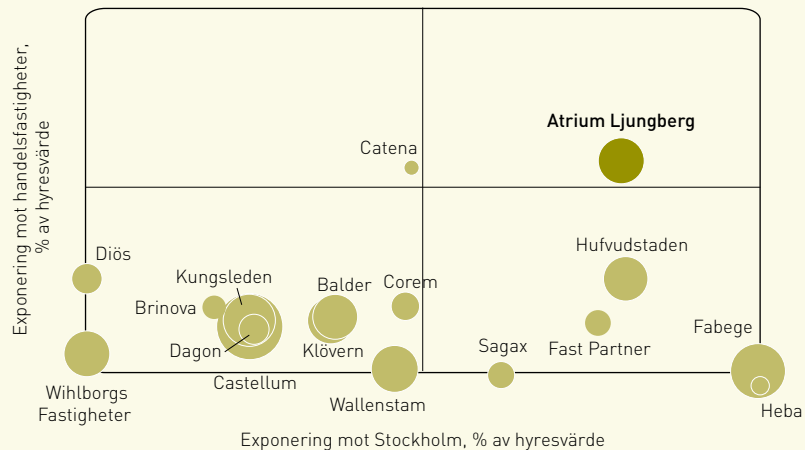
Vid utgången av 2010 var 17 svenska fastighetsbolag noterade på Nasdaq OMX Stockholm. De noterade fastighetsbolagen hade ett samlat börsvärde på cirka 108 mdkr, varav Atrium Ljungberg representerade drygt 10 procent. Sett till börsvärde är Atrium Ljungberg det fjärde största svenska noterade fastighetsbolaget efter Hufvudstaden, Castellum och Fabège. Vid årsskiftet ägde Atrium Ljungberg 48 fastigheter med en uthyrbar area om cirka 790 000 m<sup>2</sup>. Fastighetsportföljen består av framförallt handelsfastigheter på utvalda tillväxtorter och kontorsfastigheter i Stockholmsområdet.

BÖRSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA <sup>1)</sup>

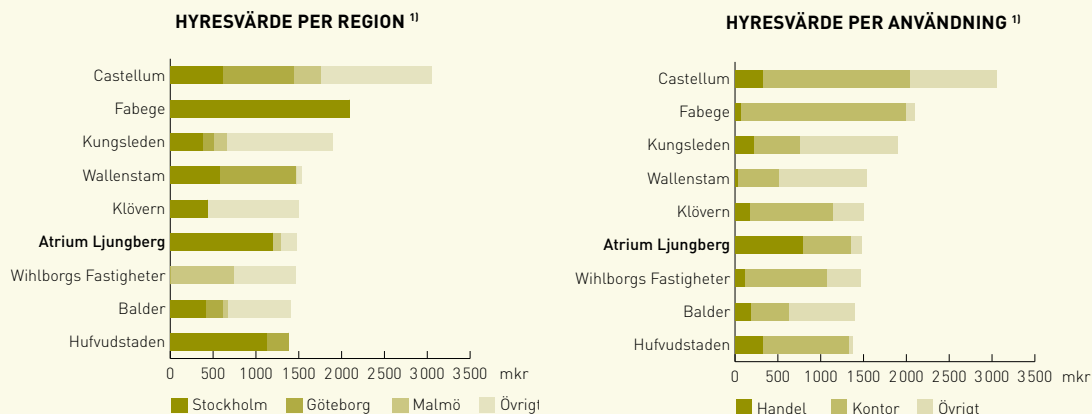


EXPONERING MOT HANDELSFASTIGHETER OCH FASTIGHETER I STOCKHOLM <sup>1)</sup>

Fastighetsbolag med en hög exponering mot handelsfastigheter återfinns i den övre delen i matrisen och bolag med en hög exponering mot fastigheter i Stockholm återfinns till höger i diagrammet. Varje bolag representeras av en cirkel vars storlek är proportionell mot fastighetsbeståndets hyresvärde.



<sup>1)</sup> Per 2010-12-31. Avser förvaltningsfastigheter. Fördelning per region och användning enligt Leimdörfers värderingsmodell.

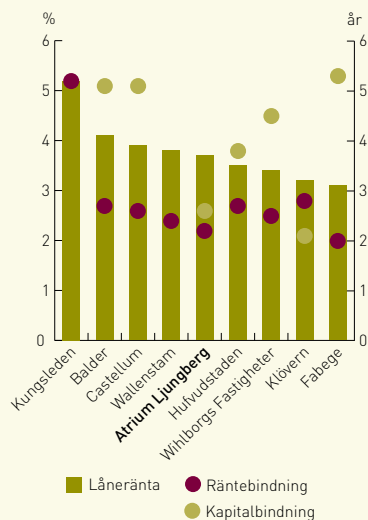


1) Per 2010-12-31. Avser förvaltningsfastigheter. Fördelning per region och användning enligt Leimdörfers värderingsmodell.

### Belåningsstruktur

Atrium Ljungberg har en stark finansiell ställning och en låneportfölj med förhållandevis begränsad risk i jämförelse med andra svenska noterade bolag. Atrium Ljungberg hade per den 30 september 2010 en räntebärande låneportfölj på cirka 8,8 mdkr och en justerad soliditet på cirka 50 procent enligt Leimdörfers värderingsmodell. Av de noterade svenska fastighetsbolagen var det bara Hufvudstaden som hade en högre justerad soliditet. Räntetäckningsgraden beräknad enligt Leimdörfers värderingsmodell är 3,5 gånger, vilket är högre än snittet för noterade bolag om 2,8 gånger. Atrium Ljungberg har en genomsnittlig låneränta för sin låneportfölj på 3,7 procent, vilket är i linje med sektorn som helhet.

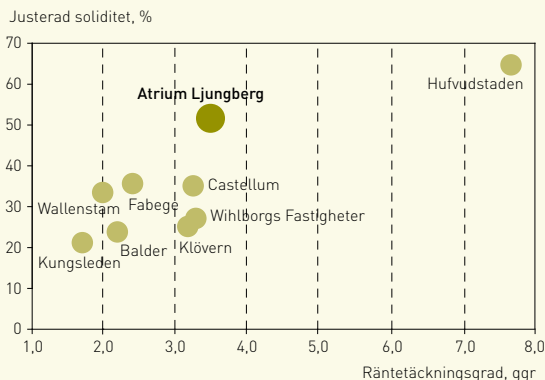
### LÅNERÄNTA, RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING <sup>1)2)</sup>



1) Per 2010-09-30

2) Uppgift om kapitalbindning saknas för vissa bolag

### JUSTERAD SOLIDITET OCH RÄNTETÄCKNING <sup>1)</sup>



1) Per 2010-09-30

### Ägare av handelsfastigheter i Sverige

Vid årsskiftet ägde Atrium Ljungberg handelsfastigheter med en uthyrbar area om cirka 348 000 m<sup>2</sup>. Bland de noterade fastighetsbolagen är det endast Catena som är lika fokuserade på handelsfastigheter. Catena är dock betydligt mindre i storlek samt har en annan hyresgästprofil med stor exponering mot Bilia. I december 2010 blev det klart att det noterade fastighetsbolaget Balder köper 25 av handelsfastigheterna från Catena med tillträde i februari 2011.

Ett flertal utländska ägare av handelsfastigheter är aktiva i Sverige. Störst är det fransk-holländska köpcentrumbolaget Unibail-Rodamco med cirka 382 000 m<sup>2</sup> handelsarea. Köpcentrumbolaget Steen & Ström (ägt av franska Klepierre och holländska APG) med 277 000 m<sup>2</sup> är ett annat exempel.

ICA Fastigheter är den största inhemska ägaren av handelsfastigheter med 561 000 m<sup>2</sup> handelsarea. Arealen inkluderar bolagets 50 procent i Ancore, ett samägt fastighetsbolag som bildades av ICA Fastigheter och tjänstepensionsföretaget Alecta i oktober 2010. ICA Fastigheter och även KF Fastigheter med 320 000 m<sup>2</sup> handelsarea (inklusive delägda fastigheter), äger till största delen fastigheter som används internt inom respektive koncern.

Andra bolag med stor handelsarea i Sverige är de noterade fastighetsbolagen Kungsleden och Castellum samt Vasakronan som ägs av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna och Diligentia som ägs av Skandia Liv.

### Ägare av kontorsfastigheter i Stockholmsregionen

**Text och diagram: CB Richard Ellis**

Atrium Ljungberg är en stor ägare av kontorsfastigheter i Stockholmsregionen med 212 000 m<sup>2</sup> uthyrbar kontorsarea. Bolaget är en av de största på delmarknaderna Närförort söder, Kista och Stockholms innerstad, exklusive CBD (Central Business District). De största aktörerna på kontorsmarknaden totalt i Stockholmsregionen är Vasakronan, Fabege och AMF Fastigheter.

Inom Stockholm CBD domineras ägandet av pensionsbolag och stora fastighetsbolag. Störst är Vasakronan och AMF Fastigheter. Även i Stockholms innerstad, exklusive CBD, är Vasakronan störst med fastigheter på samtliga malmar. Här är också Fabege en stor fastighetsägare. Största ägare i Närförort söder är Vasakronan vars övervägande bestånd finns i Nacka Strand. Med ett betydande bestånd i Sickla är även Atrium Ljungberg en stor aktör på denna delmarknad. Andra stora ägare är fastighetsbolagen Balder, Fabege och Valad. I Närförort norr domineras ägandet av Fabege som har flera fastigheter i Solna och Sundbyberg. Fastighetsbolaget Klöver är den i särklass största fastighetsägaren i Kista. Även Vasakronan, Castellum och Humlegården är stora ägare här följt av Atrium Ljungberg vars bestånd finns i Ärvinge i Kista. I Stockholms ytterstad karaktäriseras ägandet av en blandning av små och stora fastighetsägare, byggherrar, svenska och utländska investerare, pensionsfonder samt egenanvändare. De dominerande ägarna är GE Real Estate, Valad, Castellum och Kungsleden.

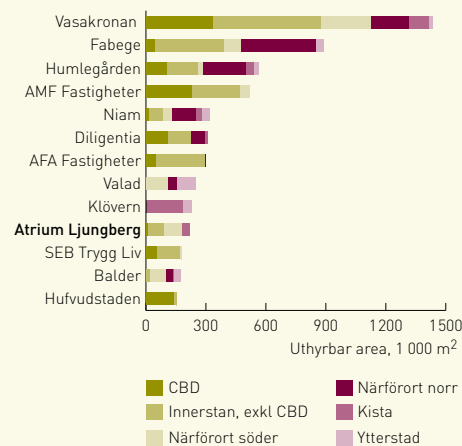
UTHYRBAR HANDELSAREA I SVERIGE <sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Per 2010-12-31.

\* Avser 2010-06-30. \*\* Avser 2009-12-31. \*\*\* Leimdörfers uppskattning

UTHYRBAR KONTORSAREA I STOCKHOLM <sup>2)</sup>



<sup>2)</sup> Uppskattad area enligt CBRE