

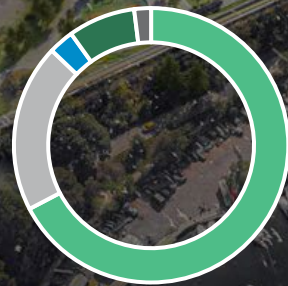
Kvartalsrapport Q2 2022.



**ATRIUM
LJUNGBERG**

Atrium Ljungberg i korthet.

| | |
|----------------------|-------------|
| Fastighetsvärde | 60 mdkr |
| Kontrakterad årshyra | 2,6 mdkr |
| Uthyrbar yta | 951 000 kvm |
| Uthyrningsgrad | 92 % |
| Belåningsgrad | 41,6 % |



- Kontor 68 %
- Handel 20 %
- Bostäder 3 %
- Projekt 8 %
- Byggrätter & mark 1 %

6%

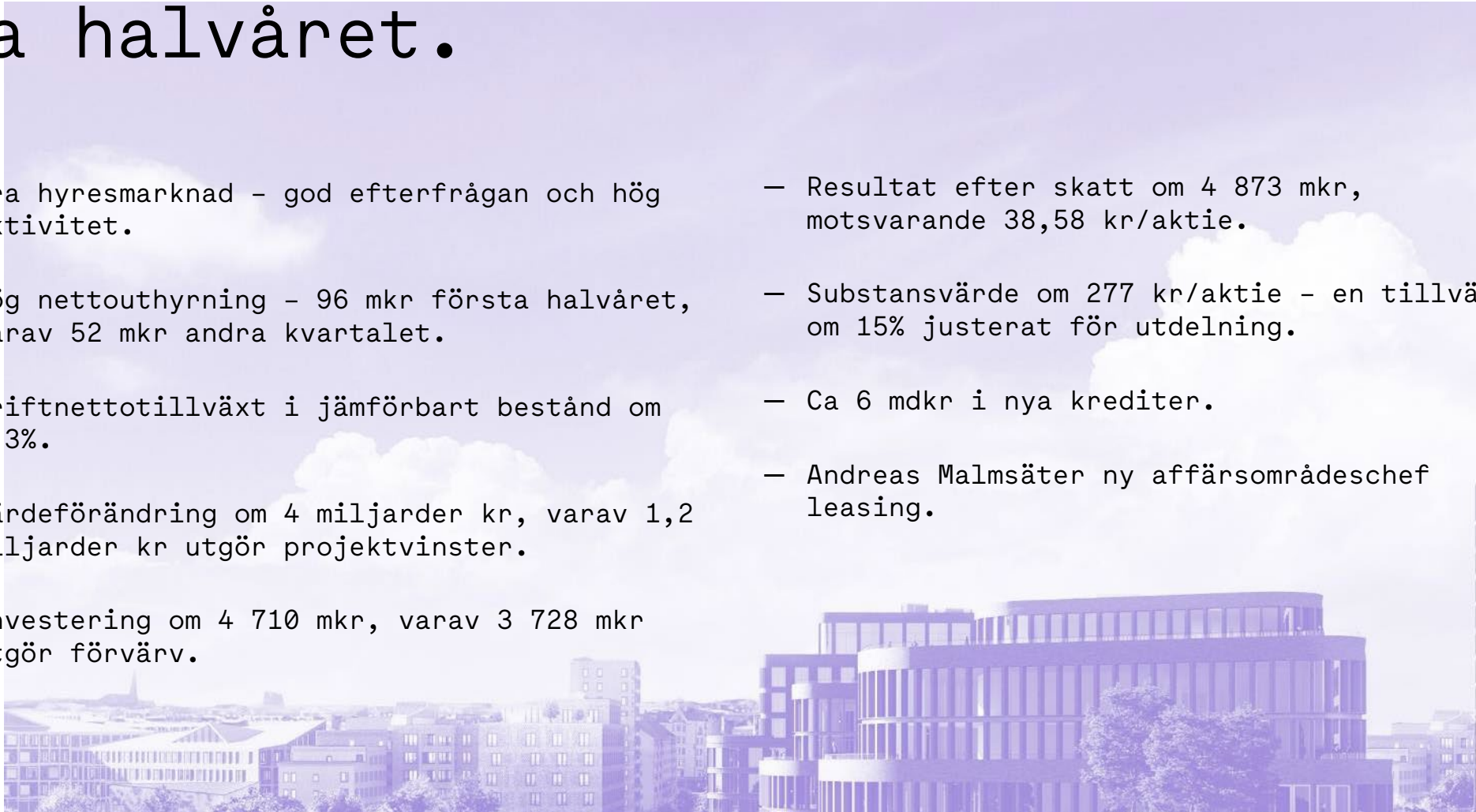
5%

10%

79%

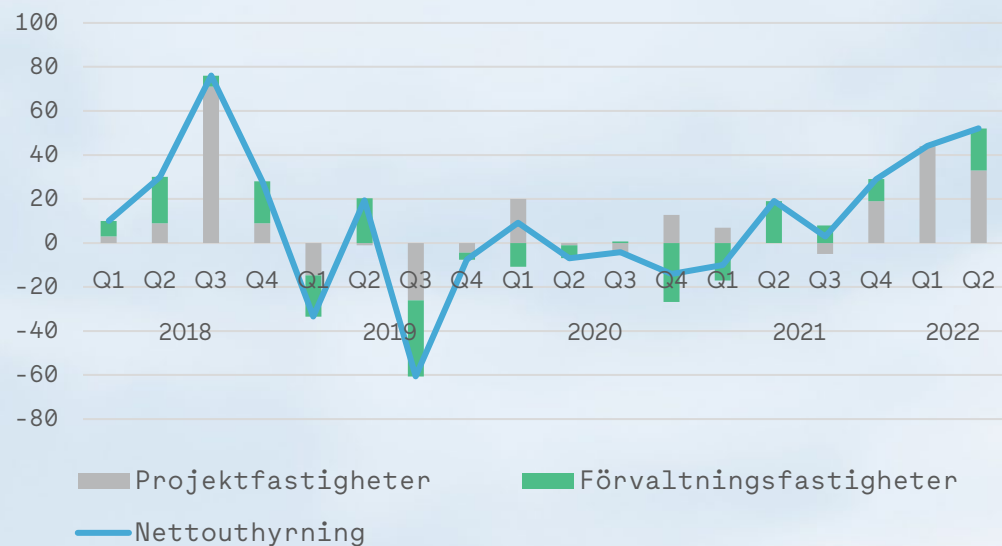
Sammanfattning av första halvåret.

- Bra hyresmarknad – god efterfrågan och hög aktivitet.
- Hög nettouthyrning – 96 mkr första halvåret, varav 52 mkr andra kvartalet.
- Driftnettotillväxt i jämförbart bestånd om 1,3%.
- Värdeförändring om 4 miljarder kr, varav 1,2 miljarder kr utgör projektvinster.
- Investering om 4 710 mkr, varav 3 728 mkr utgör förvärv.
- Resultat efter skatt om 4 873 mkr, motsvarande 38,58 kr/aktie.
- Substansvärde om 277 kr/aktie – en tillväxt om 15% justerat för utdelning.
- Ca 6 mdkr i nya krediter.
- Andreas Malmsäter ny affärsområdeschef leasing.



Hyresmarknaden.

Nettouthyrning 2019-2022



Nettouthyrning Q2

| Mkr | 2022 kv2 | 2021 kv2 | 2022 kv1-2 | 2021 Kv1-2 |
|-------------------------|-----------|-----------|------------|------------|
| Bruttouthyrning | 83 | 80 | 175 | 124 |
| Uppsagt av kund | -13 | -40 | -51 | -92 |
| Nettouthyrning 1 | 70 | 40 | 124 | 32 |
| Uppsagt av AL | -18 | -23 | -28 | -25 |
| Nettouthyrning 2 | 52 | 17 | 96 | 7 |

Nettouthyrning per segment Q2 2022

| Mkr | Kontor | Handel | Övrigt |
|-------------------------|-----------|----------|-----------|
| Bruttouthyrning | 137 | 12 | 26 |
| Uppsagt av kund | -44 | -6 | -1 |
| Nettouthyrning 1 | 93 | 6 | 25 |
| Uppsagt av AL | -26 | -1 | -1 |
| Nettouthyrning 2 | 67 | 5 | 24 |

Större uthyrningar.



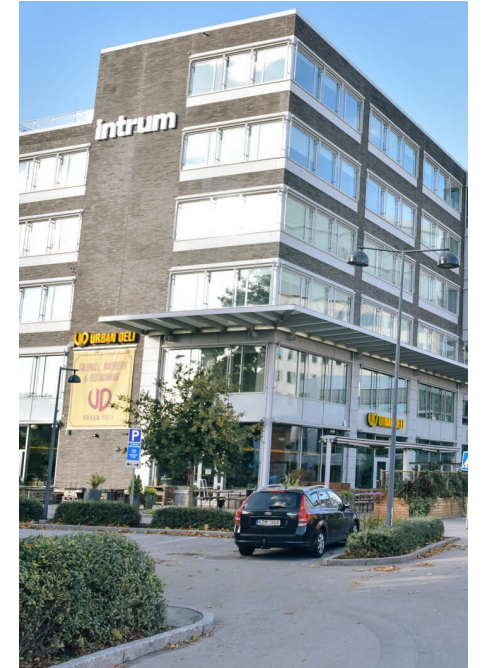
SISAB
Gymnasieskola, Slakthusområdet
6 000 kvadratmeter



Omnicom Media Group
Katarinhuset, Slussen
2 250 kvadratmeter



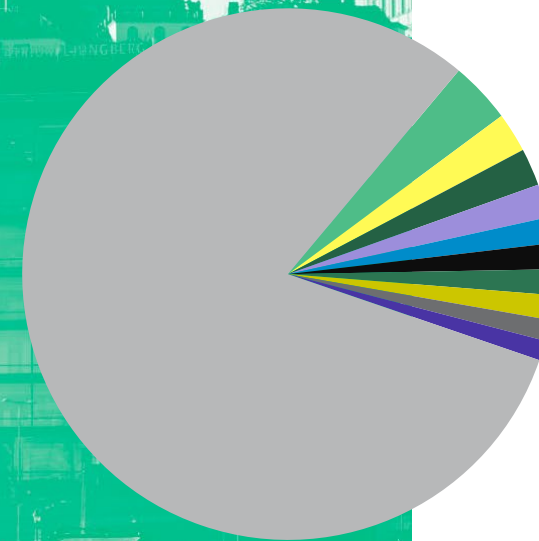
Pfizer
Life City, Hagastaden
1 200 kvadratmeter



Region Stockholm
Hesselmanstorg, Sickla
1 200 kvadratmeter

Stabil kundbas och inflations skyddad kontraktportfölj.

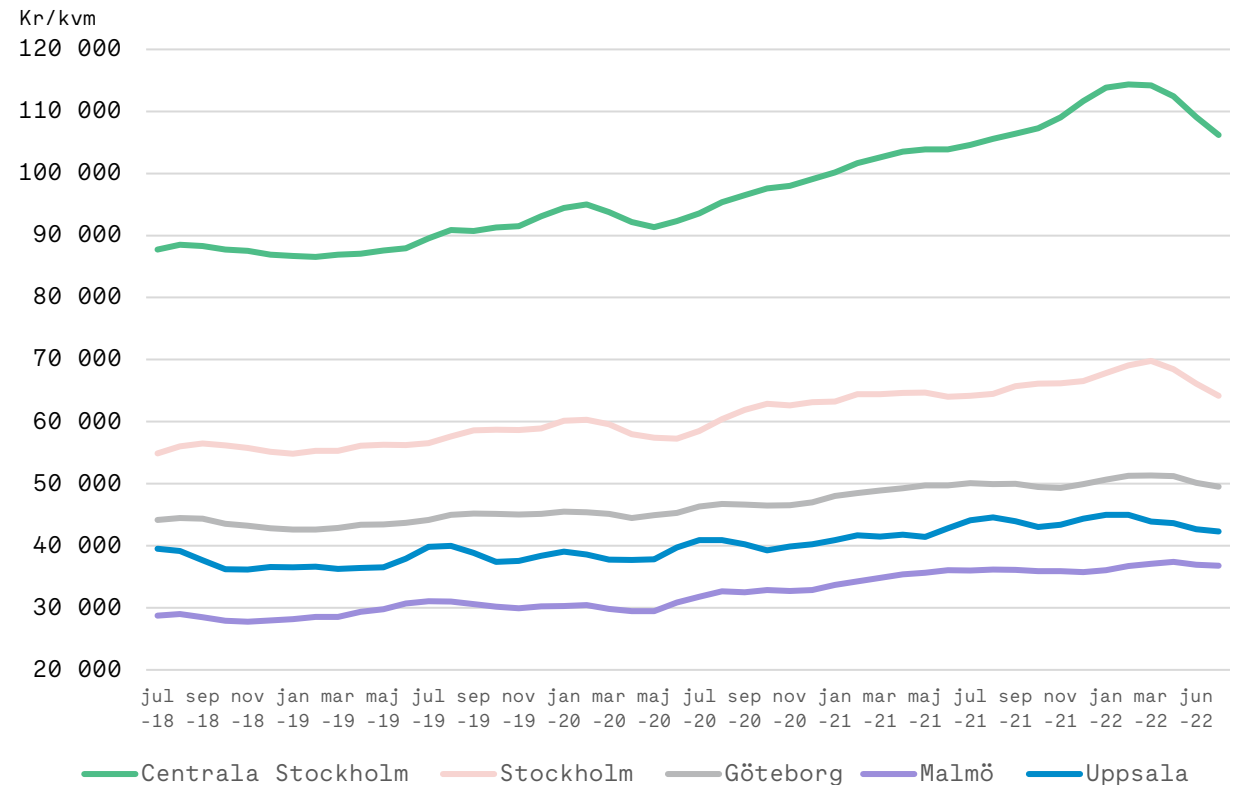
- De tio största kunderna står för 19% av hyresintäkterna.
- Den enskilt största kunden står för 4% av hyresintäkterna.
- Mix av kunder inom olika segment.
- 97% av intäkterna (exkl bostäder, parkering och fastighetsskatt) är indexkopplade, vilket medför uppräknning motsvarande inflation.



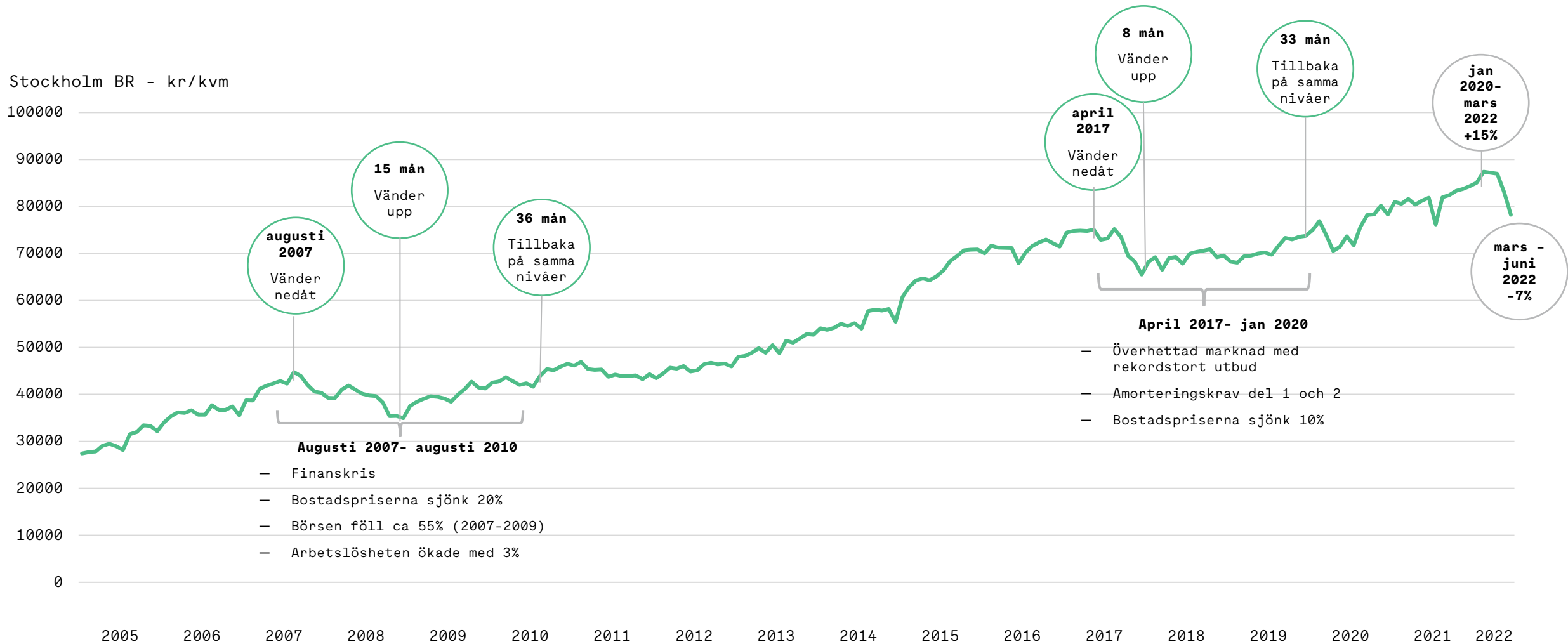
| | |
|----------------------------------|-----|
| Telefonaktiebolaget L M Ericsson | 4% |
| Academic Work Sweden AB | 2% |
| Atlas Copco AB | 2% |
| Stockholms Kommun | 2% |
| Region Stockholm | 2% |
| Nacka Kommun | 2% |
| Domstolsverket | 2% |
| ICA Sverige AB | 1% |
| Convendum Stockholm City AB | 1% |
| Järfälla Kommun | 1% |
| Övriga | 81% |

Bostadsrättsmarknad.

- Negativ utveckling i fyra månader med en nedgång för riket om -7 procent sedan toppen. Snittet för helåret ligger på +2 procent.
- Priserna har minskat som mest på Stockholmsmarknaderna, den senaste månaden med -7 procent.
- Marknaden präglas av ett stort utbud och betydligt färre genomförda affärer.
- Hög inflation, fallande realinkomster, ökade räntor och fallande börskurser påverkar hushållens konsumtionsutrymme och syn på sin egen och Sveriges ekonomi.
- SEB:s Boprisindikator minskar med 34 enheter, från 18 i maj till -16.
- Tre bostadsrättsprojekt igång, varav ett färdigställs till hösten.

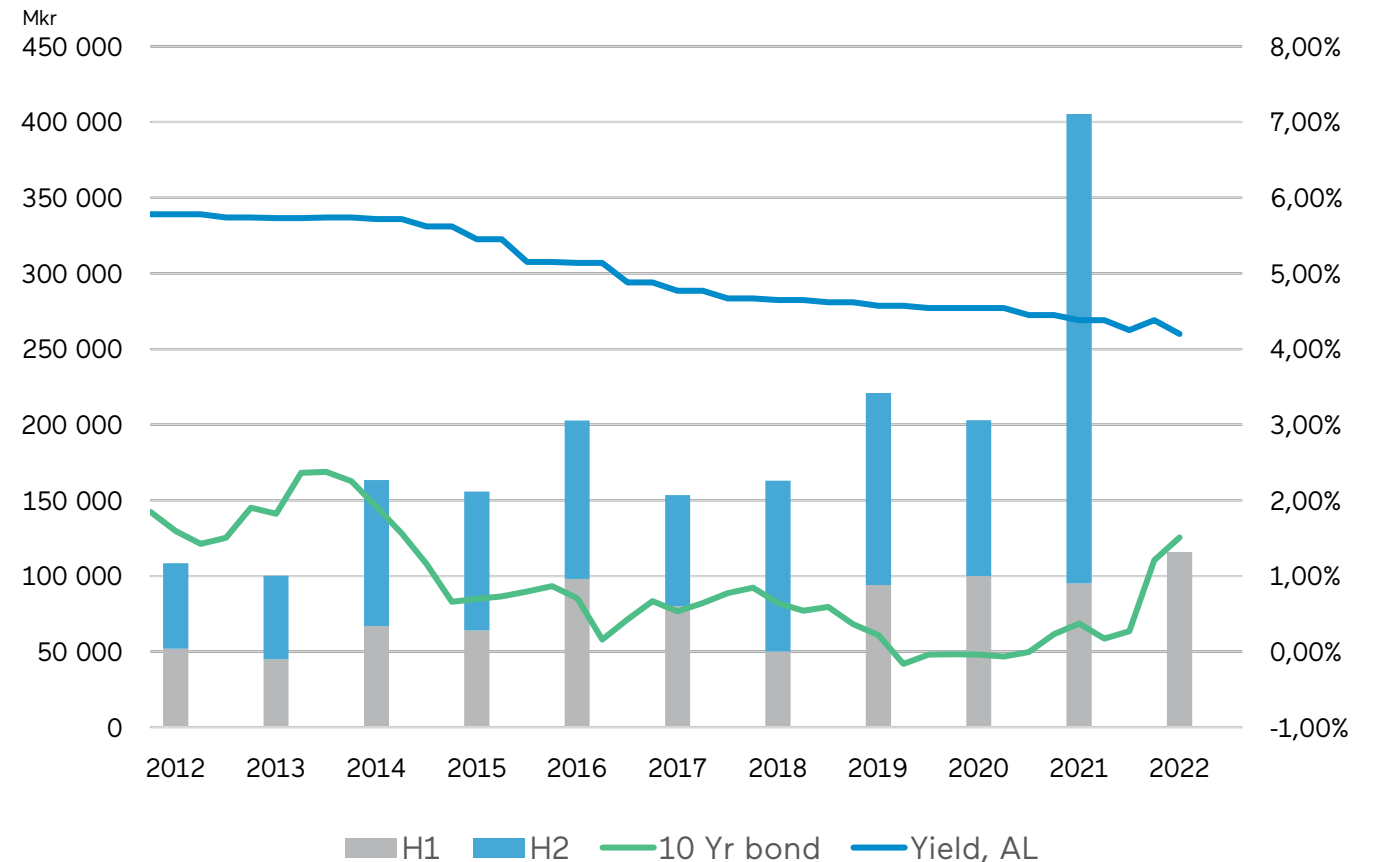


Bostadsrättsmarknaden historiskt.



Transaktionsmarknad.

- Fortsatt hög transaktionsvolym - ca 117 mdkr - men ca 10% lägre än fg år.
- Utländska investerare ca 11 % att jämföra med ca 26% i årssnitt de senaste fem åren.
- Största segmentet första halvåret utgjordes av bostäder med 26 % följt av logistik/lager om 21 % och kontor om 14 %. Andra kvartalet isolerat dominerade dock lager/logistik.
- Stockholm stod för 51 % av transaktionsvolymen följt av Göteborg om 6 % och Malmö 5 %.



Förvärv Q2.



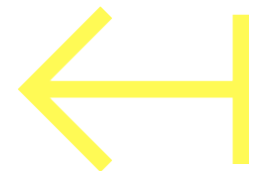
Palmfelt Center, Slakthusområdet

Storlek: 30 500 kvm
Underliggande fastighetsvärde: 1 560 mkr
Hyresvärde: 100 mkr
Tillträde: 29 april.



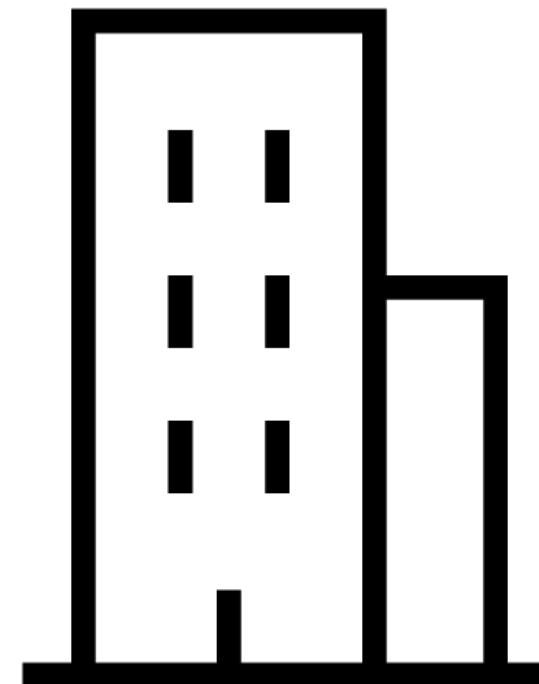
Blästern 15, Hagastaden

Storlek: 21 300 kvm.
Underliggande fastighetsvärde: 2 345 mkr
Hyresvärde: 82 mkr
Tillträde: 1 juni.



Resultaträkning i sammandrag.

| mkr | Isolerat Kv 2 | | | Ack Kv1-Kv2 | | |
|----------------------------------|---------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| | 2022 | 2021 | Δ | 2022 | 2021 | Δ |
| Hysesintäkter | 619 | 565 | 54 | 1 218 | 1 137 | 81 |
| Fastighetskostnader | -191 | -177 | -14 | -400 | -373 | -27 |
| Driftnetto | 427 | 388 | 39 | 818 | 764 | 54 |
| Bruttores. projekt & entreprenad | -13 | 96 | -109 | -19 | 125 | -144 |
| Central administration | -27 | -24 | -3 | -49 | -46 | -4 |
| Tomrättsavgäld | -9 | -10 | 1 | -18 | -16 | -3 |
| Räntenetto | -110 | -78 | -32 | -182 | -145 | -37 |
| Res. före värdeförändring | 268 | 372 | -104 | 550 | 683 | -133 |
| Värdeförändring | | | | | | |
| - Fastighet | 2 753 | 949 | 1 804 | 4 072 | 1 115 | 2 956 |
| - Derivat | 686 | 43 | 643 | 1 525 | 253 | 1 271 |
| Resultat före skatt | 3 708 | 1 364 | 2 344 | 6 146 | 2 052 | 4 094 |
| Skatt | -705 | -226 | -479 | -1 273 | -361 | -912 |
| Resultat efter skatt | 3 003 | 1 138 | 1 865 | 4 873 | 1 691 | 3 182 |
| D:o kr/aktie | 23,78 | 9,00 | 164% | 38,58 | 13,31 | 190% |



Utveckling av driftnettot första halvåret.

| mkr | Hyresintäkt | | | Fastighetskostnad | | | Driftnetto | | |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|
| | 2022 | 2021 | | 2022 | 2021 | | 2022 | 2021 | |
| Jämförbart bestånd | 1 073 | 1 048 | 2,3% | -347 | -332 | 4,6% | 726 | 717 | 1,3% |
| Engångsersättningar | 11 | 3 | | | | | 11 | 3 | |
| Färdigställda projekt | 83 | 0 | | -28 | -6 | | 55 | -6 | |
| Pågående projekt | 30 | 48 | | -19 | -23 | | 12 | 25 | |
| Förvärv | 20 | 0 | | -7 | 0 | | 14 | 0 | |
| Försäljning | 1 | 38 | | 0 | -12 | | 1 | 26 | |
| Totalt | 1 218 | 1 137 | 7,2% | -400 | -373 | 7,5% | 818 | 764 | 7,0% |

– Tillväxt driftnetto jämförbart bestånd om 1,3%.

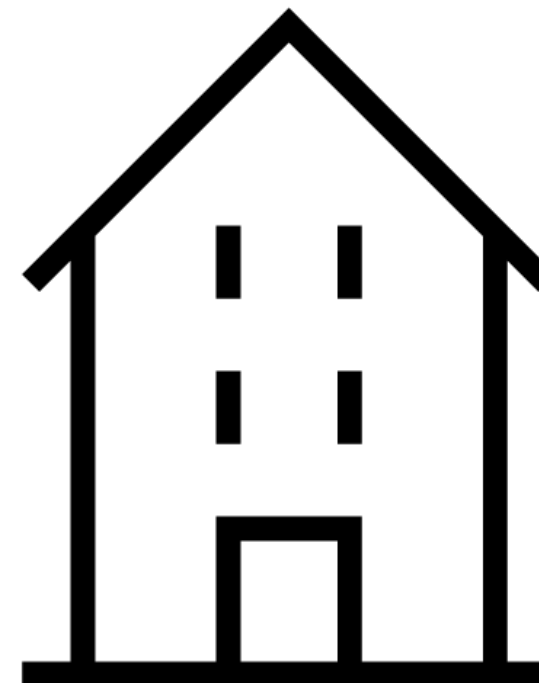
– Färdigställda projekt: Life City och Bas Barkarby i år samt Tapetfabriken, Sickla Galleria och Gränby föregående år.

– Förvärv: Palmfelt Center och Blästern 15 kvartal 2 i år.

– Försäljning: Sicklaön 87:1 i år och Kolding 3 & 4 i Kista föregående år.

Balansräkning.

| mkr | 2022-06-30 | 2021-06-30 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter | 58 922 | 47 338 | 50 335 |
| Exploateringsfastigheter | 1 380 | 1 106 | 1 254 |
| Goodwill | 165 | 165 | 165 |
| Derivat | 1 580 | 82 | 138 |
| Nyttjanderättstillgångar | 1 277 | 1 044 | 1 025 |
| Övriga tillgångar | 817 | 1 354 | 649 |
| Likvida medel | 560 | 689 | 719 |
| Summa | 64 700 | 51 777 | 54 285 |
| Eget kapital | 29 755 | 23 516 | 25 541 |
| Uppskjuten skatteskuld | 6 811 | 5 033 | 5 621 |
| Räntebärande lån | 25 085 | 20 696 | 20 561 |
| Belåningsgrad | 41,6% | 42,7% | 39,9% |
| Derivat | 182 | 387 | 238 |
| Finansiell leasing | 1 277 | 1 044 | 1 025 |
| Övriga icke räntebärande skulde | 1 590 | 1 101 | 1 299 |
| Summa | 64 700 | 51 777 | 54 285 |



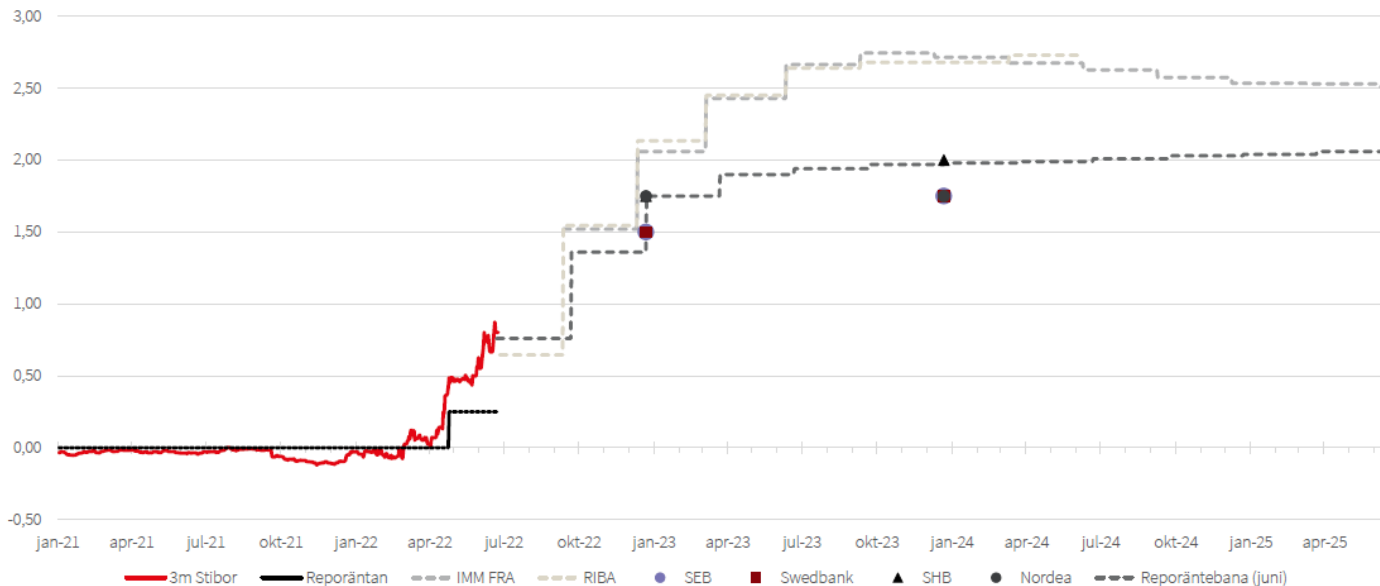
Värdering och orealiserade värdeförändringar.

| | 2022 jan-jun | 2021 jan-jun |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Värdeförändring fastighet, mkr | | |
| Avkastningskrav | 1 390 | 328 |
| Kassaflöde mm | 1 241 | 414 |
| Projektvinster | 1 243 | 389 |
| Förvärv | 177 | 0 |
| Orealiserad värdeförändring | 4 051 | 1 131 |
| <i>D:o i %</i> | <i>7,4%</i> | <i>2,4%</i> |
| Realiserad värdeförändring | 21 | 0 |
| Totala värdeförändringar | 4 072 | 1 131 |
| <i>D:o i %</i> | <i>7,4%</i> | <i>2,4%</i> |

- Värdeförändring om 7,4%, varav 4,8%-enheter andra kvartalet.
- Jämt fördelat mellan genomsnittligt sänkt avkastningskrav, förbättrade kassaflöden samt projektvinster.
- Avkastningskrav; Första kvartalet präglades av sänkt avkastningskrav för handel medan andra kvartalet främst är hänförligt till kontor Stockholm.
- Kassaflöde; jämt fördelat mellan uthyrningar och omförhandlingar, index samt tid.
- Utgående värderingsyield 4,0%.

Ränte- och kreditmarknaden.

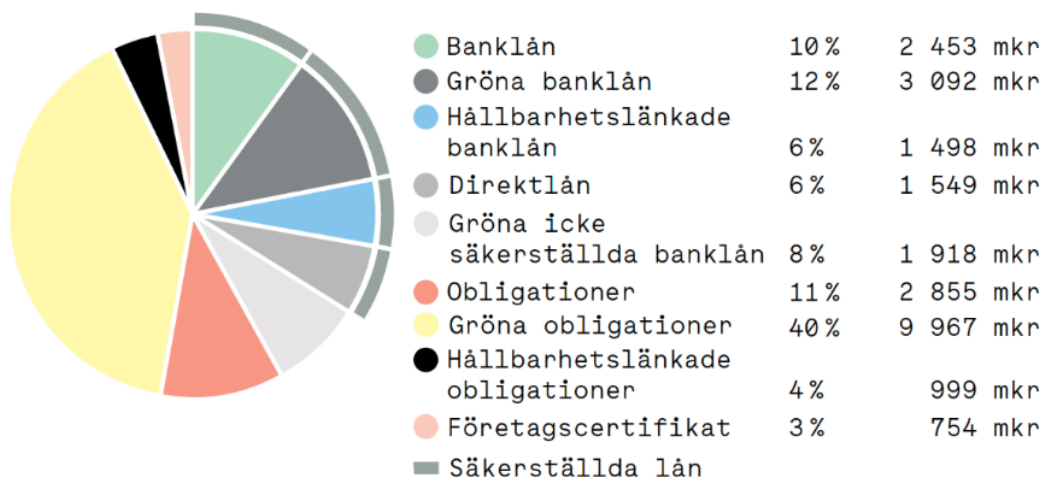
Marknadens prissättning korta räntor



- Volatil räntemiljö.
- Marknaden har en annan syn än Riksbanken på framtida höjningar.
- Utvecklingen andra halvåret är mer kraftfull än första halvårets utveckling - från dagens 80 bp till över 200 bp vid ingången av 2023. Att jämföra med 0 bp vid ingången av 2022 upp till 80 bp vid utgången av Q2.
- ”Stängd” obligationsmarknad med kraftig marginalutveckling.
- ”Svag” certmarknad.

Diversifierad skuldportfölj.

Räntebärande skuld



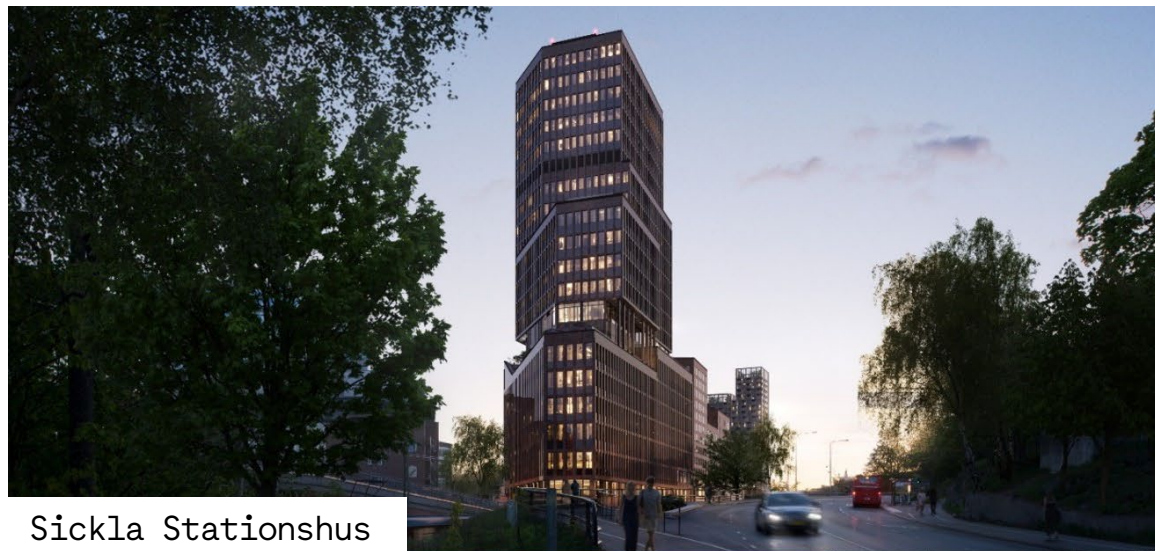
Finansieringsaktiviteter första halvåret 2022

| | | |
|----------|-------|---|
| Januari | - | |
| Februari | 1 000 | Hållbarhetslänkad obligation |
| Mars | - 811 | Obligationerförfall |
| April | 1 000 | Icke säkerställt grönt lån |
| | 2 000 | Gröna obligationer |
| | 743 | Obligation i NOK |
| | 505 | Säkerställt grönt lån |
| Maj | - | |
| Juni | 1 500 | Ny hållbarhetslänkad RCF |
| | 4 650 | Omförhandlad RCF & TL till hållbarhetslänkat format |
| | 200 | Nytt hållbarhetslänkat säkerställt lån |

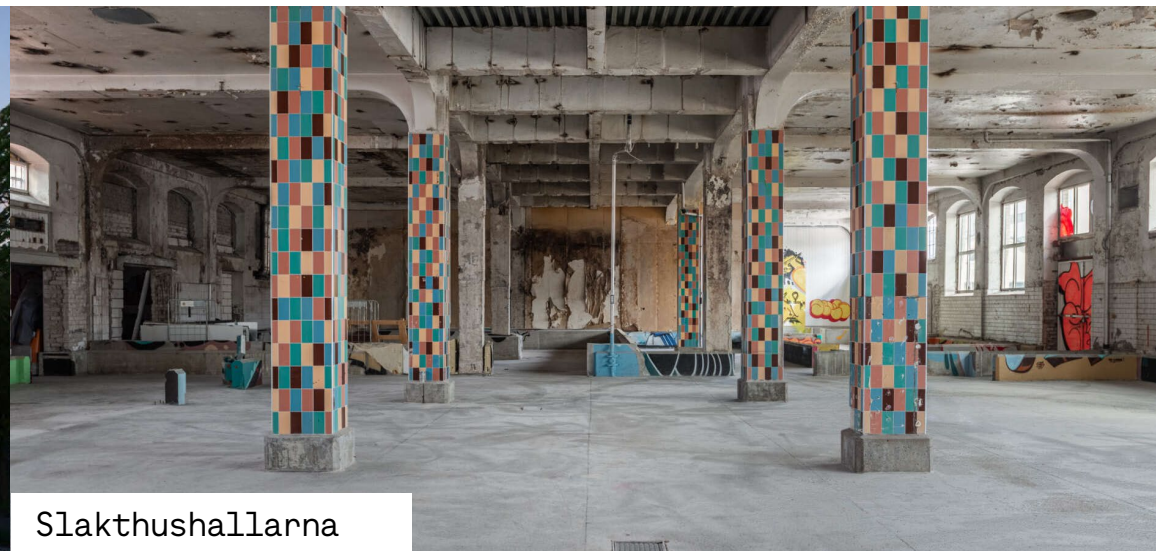
Projekt portfölj.



Pågående projekt.



Sickla Stationshus



Slakthushallarna



Katarinhuset



Parkhusen, Uppsala

Färdigställda projekt.



Life city
28 000 kvm uthyrbar area.



Bas Barkarby
24 000 kvm uthyrbar area.

Beslutade projekt.



Gymnasieskola Slakthusområdet



Fällan, Slakthushallarna fas 2



Sickla

Den idédrivna staden - från industri till levande stadsdel.

Drygt 300 000 kvm
Investering 12 mdkr



Slakthus-området

Stockholms nya mötesplats För mat, kultur och upplevelser.

Drygt 200 000 kvm
Investering 10 mdkr



Hagastaden

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

Drygt 140 000 kvm
Investering 7 mdkr



Slussen

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

Drygt 30 000 kvm
Investering 2 mdkr

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

