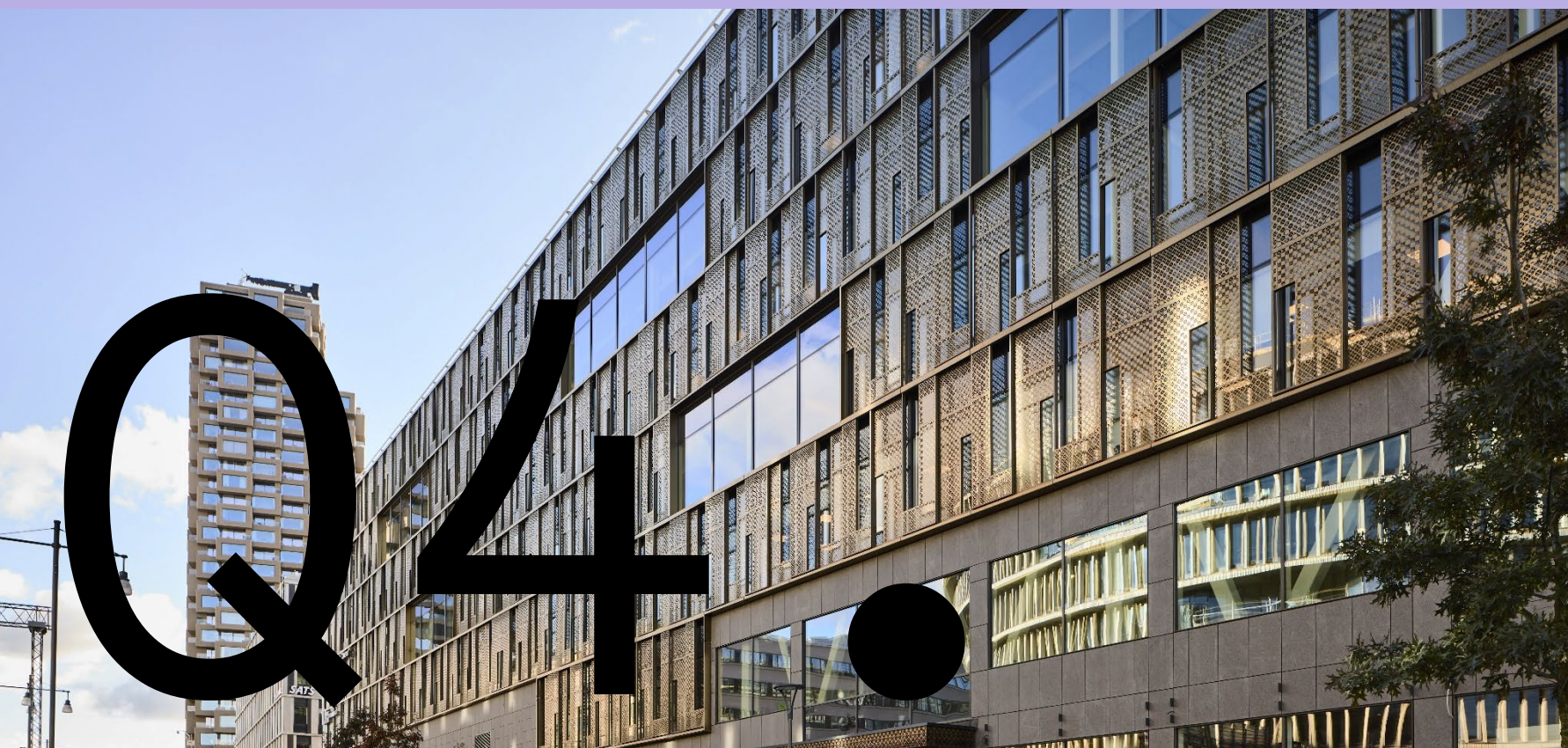


Boks1uts- kommuniké.



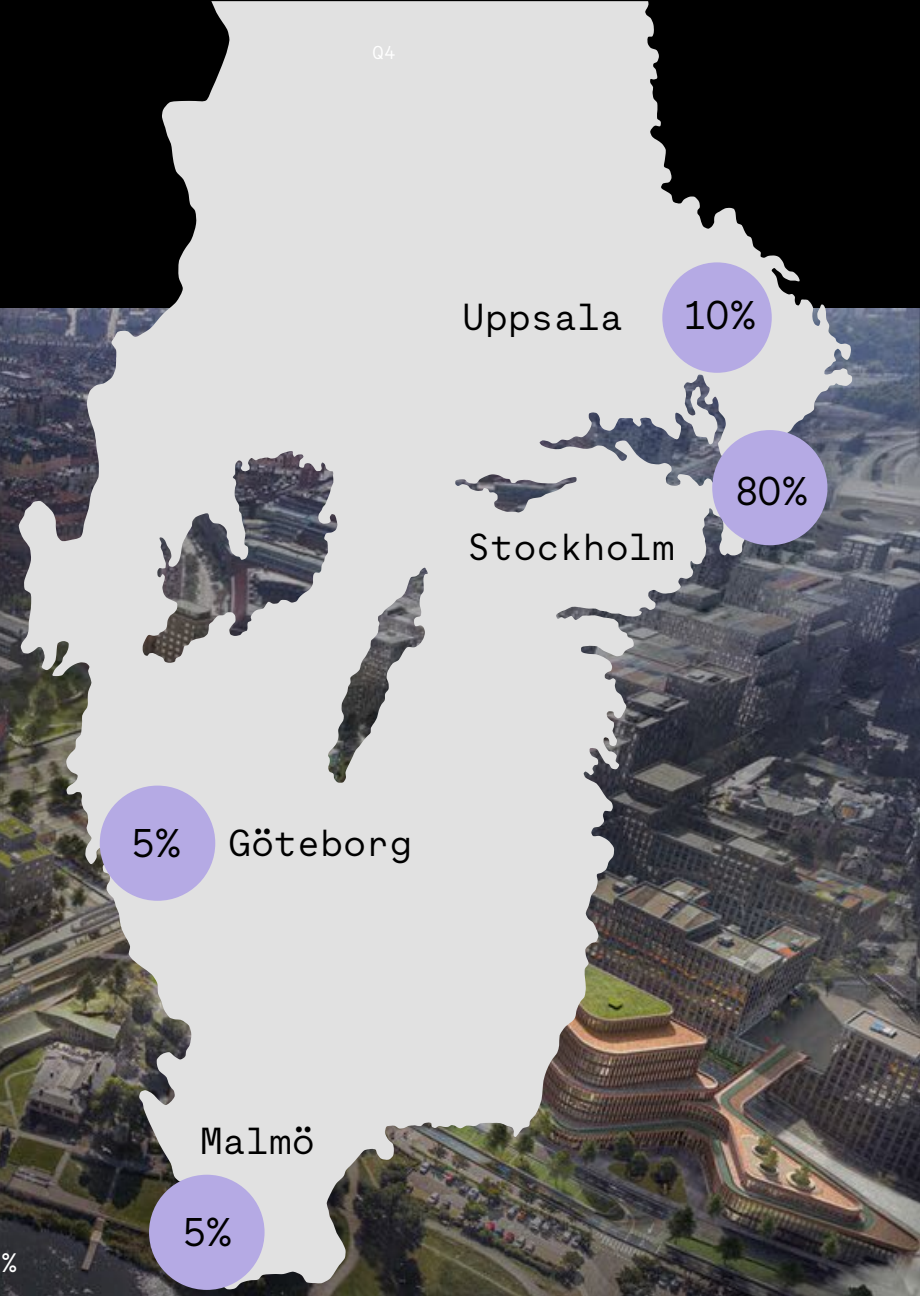
2022

Atrium Ljungberg i korthet.

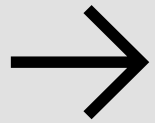
Fastighetsvärde 60 mdkr
Kontrakterad årshyra 2,8 mdkr
Uthyrbar yta 956 000 kvm
Uthyrningsgrad 92,9 %
Belåningsgrad 42,3 %



- Kontor 68 %
- Handel 20 %
- Bostäder 2 %
- Projekt 9 %
- Byggrätter & mark 1 %

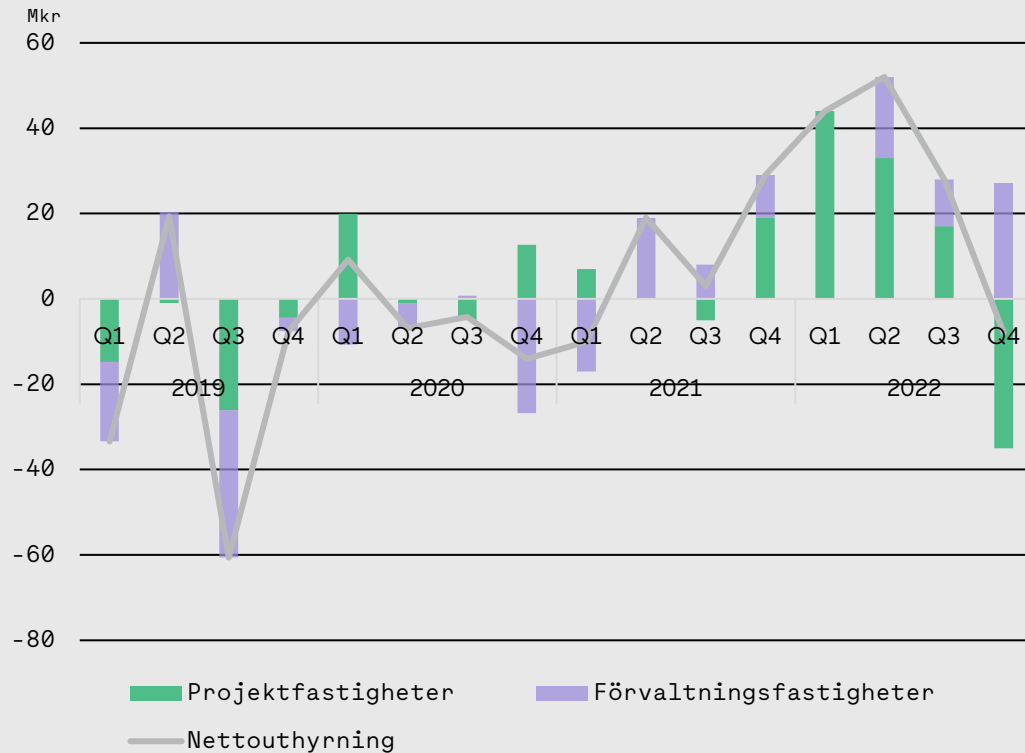


Vi har rustat oss
 för tuffare
 tider.



HYRESMARKNAD

Nettouthyrning 2019-2022



Nettouthyrning Q4

Mkr	2022 kv4	2021 Kv4	2022 kv1-4	2021 Kv1-4
Bruttouthyrning	48	72	296	248
Uppsagt av kund	-18	-40	-112	-177
Nettouthyrning 1	30	32	184	71
Uppsagt av AL	-39	-5	-69	-31
Nettouthyrning 2	-9	27	115	40

Nettouthyrning per segment Q4 2022

Mkr	Kontor	Handel	Övrigt
Bruttouthyrning	211	35	50
Uppsagt av kund	-68	-31	-13
Nettouthyrning 1	143	4	37
Uppsagt av AL	-40	-9	-20
Nettouthyrning 2	103	-5	17

STÖRSTA UTHYRNINGARNA



Q4



KEMIKALIEINSPEKTIONEN

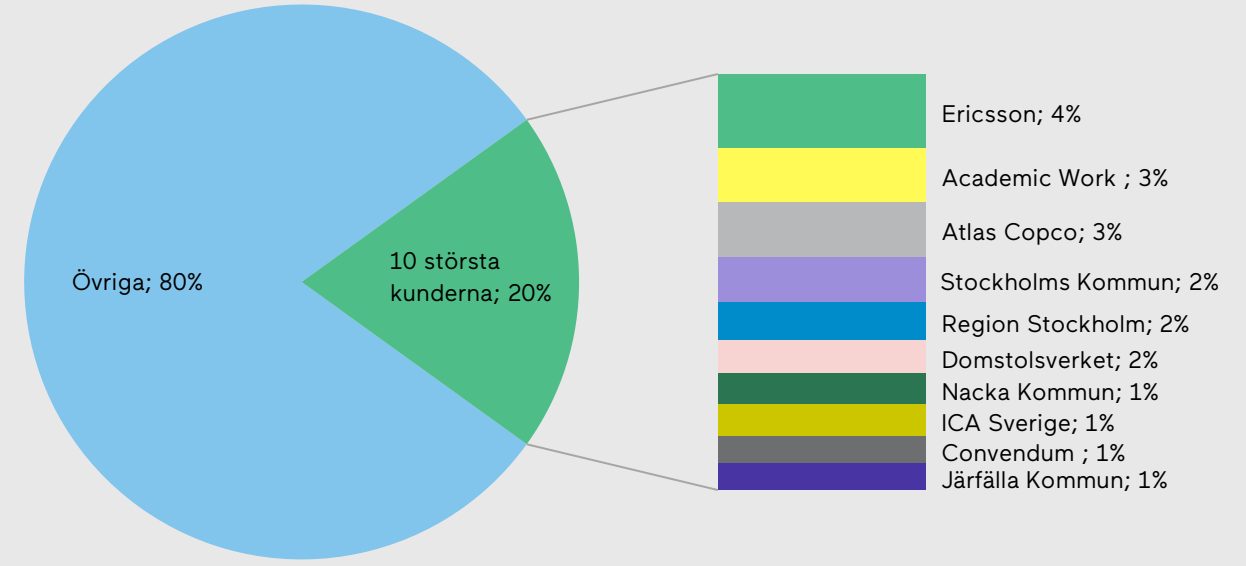
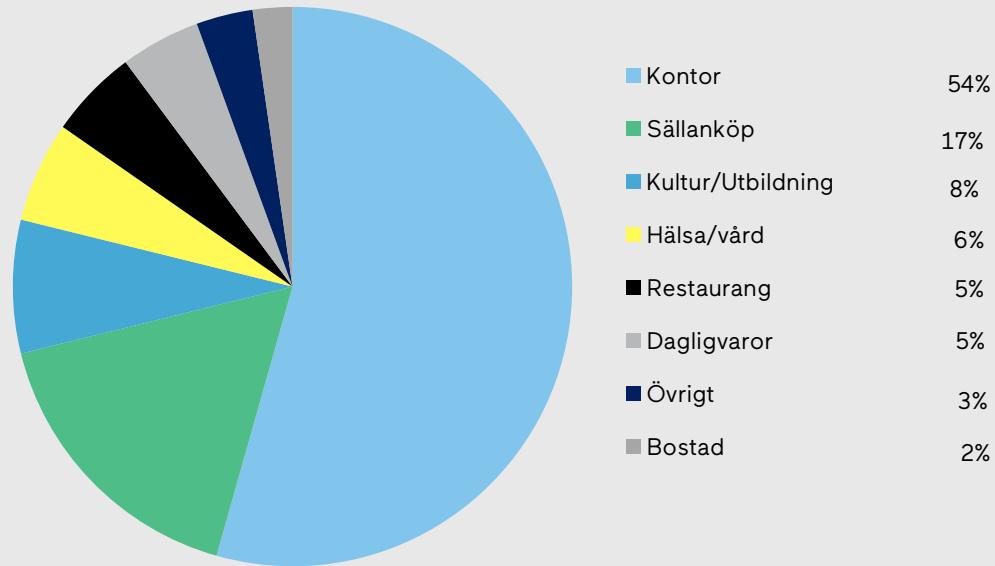
Chokladfabriken, Sundbyberg
4 000 kvadratmeter



REGION STOCKHOLM

Hesselmanstorg, Sickla
1 200 kvadratmeter

STABIL KUNDBAS & INFLATIONSSKYDDAD PORTFÖLJ

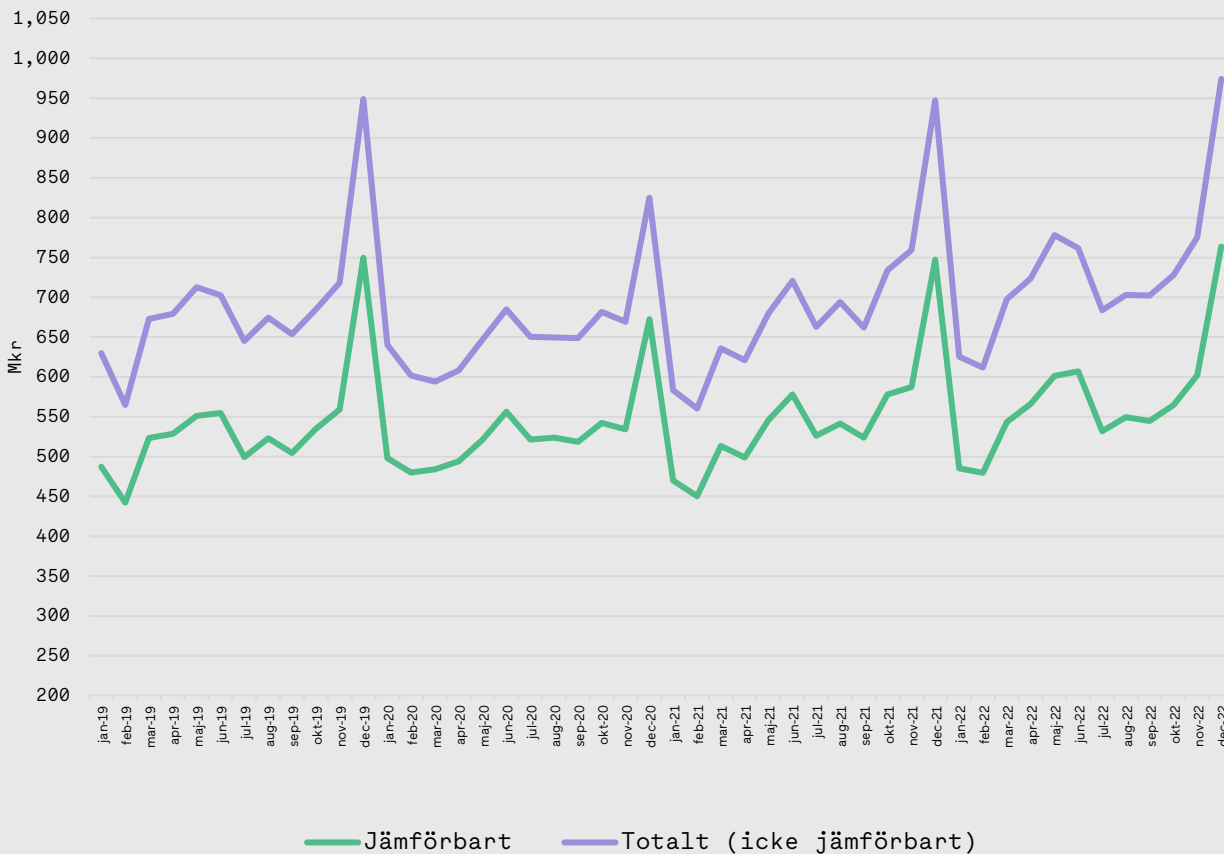


- Indexuppräkning 2023, ca 165 mkr
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,5 år

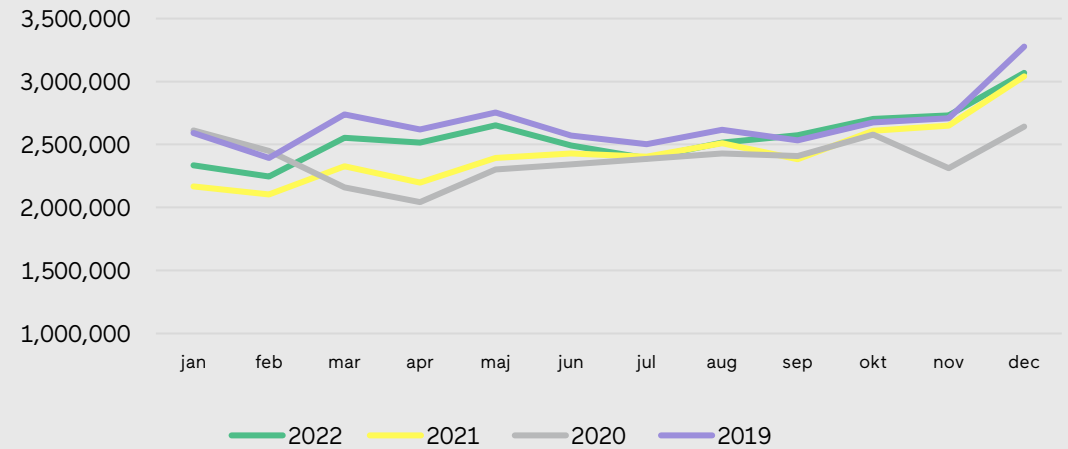
- Diversifierad kundstruktur
- Den enskilt största kunden står för 4%
- De tio största kunderna står för 20%

HANDEL

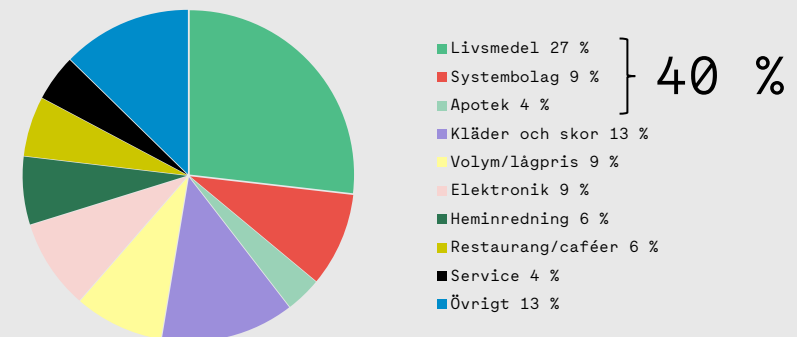
Omsättning per månad 2019 - 2022



Besökare per månad på våra handelsplatser



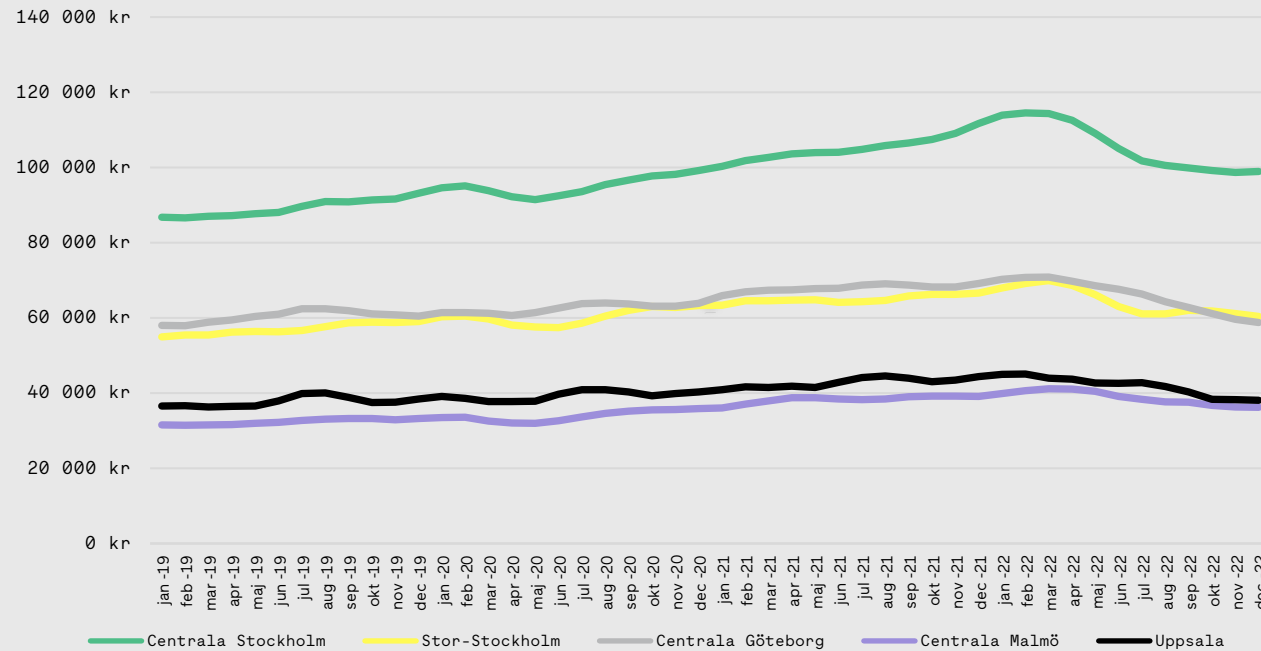
Våra handelsplatser - sammansättning



BOSTADSRÄTTMARKNADEN

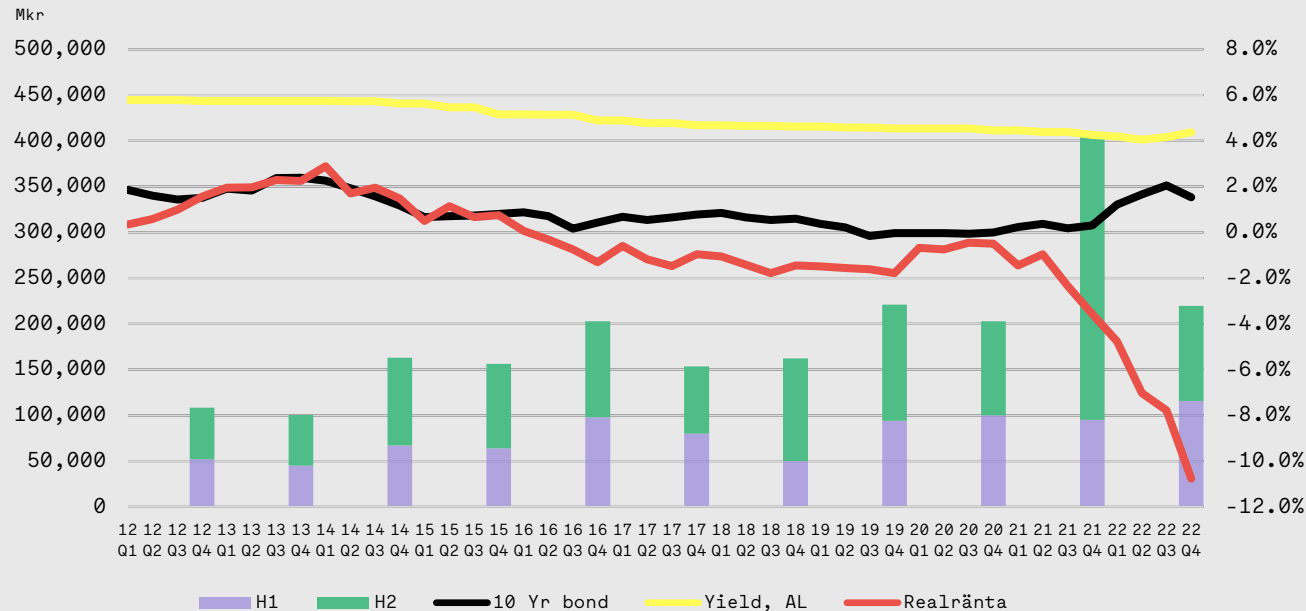
- Fortsatt prisnedgång - 14 % sedan toppnoteringarna.
- Avvaktande marknad, försäljning av nyproduktion på historiskt låga nivåer.
- Två brf-projekt under genomförande varav ett färdigställs under 2023.

Prisutveckling bostadsrätter 48 mån



TRANSAKTIONSMARKNADEN

- Transaktionsvolym om ca 220 mdkr, vilket är näst intill en halvering mot 2021 men i linje med och fullt jämförbar med nivåer som synts dessförinnan.
- Stark inledning på året men betydligt svalare andra halvår. Mellan augusti och december uppgick transaktionsvolymen till ca 70 mdkr.
- Yelder nådde sin ”peak” sommaren 2022 för att vända uppåt under andra halvåret med tyngdpunkt sista kvartalet.
- I januari 2023 sålde vi Skotten i centrala Stockholm för 1,9 mdkr.



RESULTATRÄKNING

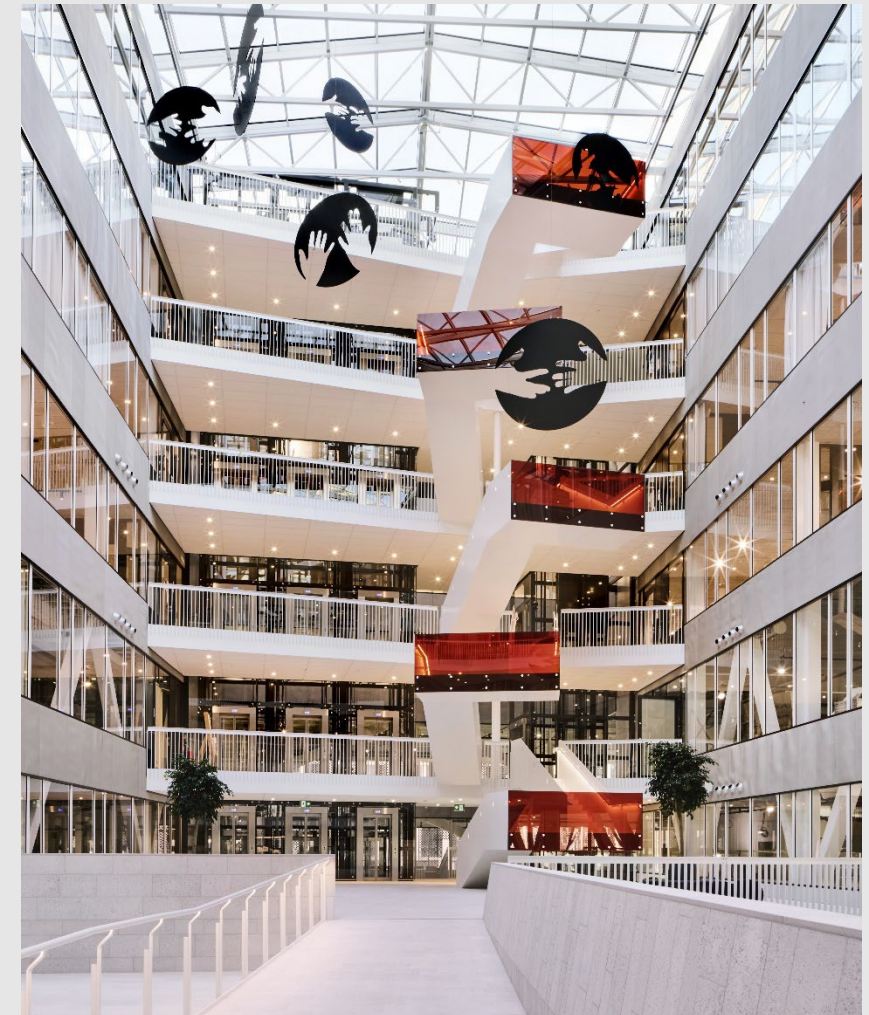
mkr	Isolerat Kv 4			Ack Kv1-Kv4		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Hysesintäkter	672	600	72	2 550	2 292	258
Fastighetskostnader	-227	-193	-34	-843	-732	-111
Driftnetto	444	407	37	1 707	1 560	147
Bruttores. projekt & entreprenad	-6	-8	2	25	107	-82
Central adiministration	-21	-27	6	-91	-97	6
Tomrättsavgäld	-10	-6	-4	-39	-28	-11
Räntenetto	-126	-62	-64	-423	-291	-132
Res. före värdeförändring	282	304	-22	1 178	1 249	-71
<i>D:o kr/aktie</i>	2,23	2,41	-7%	9,34	9,86	-5%
Värdeförändring						
- Fastighet	-1 467	1 442	-2 909	2 689	3 018	-329
- Derivat	-90	63	-153	1 526	388	1 138
Resultat före skatt	-1 276	1 809	-3 085	5 393	4 656	737
Skatt	259	-370	629	-1 105	-899	-206
Resultat efter skatt	-1 017	1 439	-2 456	4 288	3 757	531

Nyckeltal ackumulerat 2022	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1
Jämförbart bestånd, tillväxt				
- Hysesintäkter	4,4%	3,9%	2,3%	2,6%
- Fastighetskostnader	10,6%	10,3%	4,6%	4,9%
- Driftnetto	1,7%	1,0%	1,3%	1,3%
Driftnetto, tillväxt	9,5%	9,5%	7,0%	3,7%
Värdeförä. & projektvinst	4,8%	7,5%	7,4%	2,6%
Genomsnittlig ränta	2,1%	2,0%	2,0%	1,8%
Utgående ränta	2,2%	2,1%	1,9%	1,7%
Räntetäckningsgrad, R12	3,8	4,3	4,4	5,1
Skuldkvot	16,0	16,0	17,2	15,2
Kr/aktie				
Resultat före värdeförä.	9,34	7,10	4,35	2,23
<i>D:o förändring</i>	-5%	-5%	-19%	-9%
Resultat efter skatt	33,97	42,02	38,58	14,81
<i>D:o förändring</i>	15%	130%	190%	241%

UTVECKLING AV DRIFTNETTO

- Hyresintäkter jämförbart bestånd fortsätter öka, från 3,9% i Q3 till 4,4% i Q4. Ökningen sista kvartalet beror främst på sjunkande vakanser.
- Fastighetskostnader jämförbart bestånd ökar med ca 64 mkr eller 10%, varav ca 30 mkr utgörs av el/kyla och 22 mkr fastighetsskatt. Av ökningen vidaredebiteras el/kyla till ca 50% och fastighetsskatt till 100%.
- 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.

mkr	Hyresintäkt		4,4%	Fastighetskostnad		10,6%	Driftnetto		1,7%
	2022	2021		2022	2021		2022	2021	
Jämförbart bestånd	2 133	2 044		-673	-609		1 460	1 435	
Engångsersättning	13	32		0	0		13	32	
Färdigställda projekt	178	54		-59	-22		119	32	
Pågående projekt	117	121		-79	-86		38	35	
Förvärv	108	0		-32	0		76	0	
Försäljning	1	42		-1	-16		0	26	
Totalt	2 550	2 292	11,3%	-843	-732	15,1%	1 707	1 560	9,4%



BALANSRÄKNING

mkr	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	58 596	50 335
Exploateringsfastigheter	1 409	1 254
Goodwill	165	165
Derivat	1 572	138
Nyttjanderättstillgångar	1 277	1 025
Övriga tillgångar	497	591
Likvida medel	380	719
Summa	63 898	54 227
Eget kapital	29 141	25 541
Uppskjuten skatteskuld	6 661	5 563
Räntebärande lån	25 389	20 561
Derivat	59	238
Finansiell leasing	1 277	1 025
Övriga icke räntebärande skulder	1 369	1 299
Summa	63 898	54 227
Belåningsgrad	42,3%	39,9%

Nyckeltal ackumulerat 2022	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1
Fastighetsvärde kr/kvm	58,931	60,076	59,871	43,926
Yield	4.4%	4.1%	4.0%	4.2%
Investering i egna fastigheter	2,349	1,641	982	463
Förvärv	3,724	3,729	3,728	0
Försäljningar	-397	-396	-65	0
Nettoinvestering	5,676	4,974	4,645	463
<i>D:o i % av IB portföljvärde</i>	<i>11%</i>	<i>10%</i>	<i>9%</i>	<i>1%</i>
Belåningsgrad	42.3%	41.3%	41.6%	40.3%
Skuldkvot, ggr	16.0	16.0	17.2	15.2
Kaptialbindning	4.3	4.4	4.6	4.6
Räntebindning	4.0	4.2	4.1	4.6
Andel rörligt	17%	20%	27%	23%
<u>Kr/aktie</u>				
Långsiktigt substansvärde	271	280	277	252
<i>D:o tillväxt mht lämnad utdelning</i>	<i>12%</i>	<i>16%</i>	<i>15%</i>	<i>5%</i>
Börskurs	170.90	137.50	134.00	192.50
Börskurs vs substansvärde	63%	49%	48%	76%

VÄRDERING OCH OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

- Värdeförändring om 4,5% helår och -2,4% sista kvartalet.
- Exklusive portföljförändringar (färdigställda projekt och transaktioner) är värdeförändringen +5% för kontor, -10% för bostäder och handel i princip oförändrat.
- Genomsnittligt viktat avkastningskrav ökar med ca 10 bp mot föregående år men ca 20 bp mot Q3 och 30 bp mot Q2.
- Sista kvartalets förändring i avkastningskrav är främst hänförligt till kontor.

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Värdeförändring fastighet, mkr		
Avkastningskrav	-2 438	1 191
Kassaflöde m m	3 512	707
Projektvinster	1 416	974
Förvärv	181	168
Orealiserad värdeförändring	2 671	3 040
D:o i %	4,8%	6,4%
Realiserad värdeförändring	18	-22
Totala värdeförändringar	2 689	3 018
D:o i %	4,8%	6,4%



RÄNTE OCH KREDITMARKNADEN

- Fortsatt volatil räntemiljö.
- Marknaden har fortsatt en annan syn än Riksbanken på framtida höjningar och prisar in något kraftigare ökningar.
- Svensk obligationsmarknad: sjunkande kreditmarginaler men fortsatt höga nivåer.
- Certmarknad uppvisar viss aktivitet.
- Bankfinansiering - stabilt avseende såväl pris som volym.



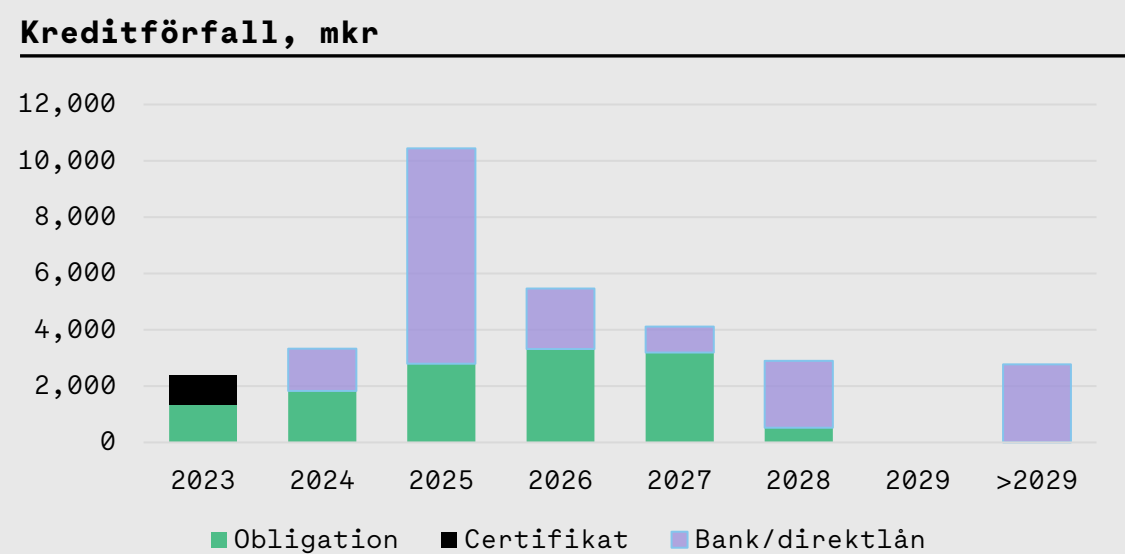
Marknadens prissättning korta räntor / Källa: JLL Debt & Financial Advisory



FINANSIERING

RÄNTETÄCKNINGSGRAD	SKULDKVOT	BELÄNINGSGRAD	KAPITALBINDNING	RÄNTEBINDNING	ANDEL RÖRLIG RÄNTA	TILLGÄNGLIG LIKVIDITET
3,8 GGR	16 GGR	42,3%	4,3 ÅR	4,0 ÅR	17%	7 MDKR

Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, %
2023	4 354	17	1,0
2024	2 032	8	2,2
2025	2 249	9	2,3
2026	2 704	11	1,9
2027	4 050	16	2,7
>2027	10 001	39	2,5
Totalt	25 389	100	2,2



Projekt -

portfölj.



2022

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT



Life city, Hagastaden
27 700 kvm



Bas Barkarby, Barkarby
24 200 kvm



Brf Konstharts, Nobelberget
6 650 kvm

PÅGÅENDE PROJEKT



Katarinahuset, Slussen



Gymnasieskola, Slakthusområdet

PÅGÅENDE PROJEKT – NYTT BESLUT KVARTAL 4

SÖDERHALLARNA •

- Ombyggnation av 23 900 kvm för kontor och kommersiella aktörer.
- Investeringsvolym ca 1,3 mdkr.
- Successiv inflyttning med start i början av 2026.
- Om detaljplan vinner laga kraft finns potential till påbyggnad och därmed utökad investeringsvolym.



VÅRA STÖRSTA UTVECKLINGSPROJEKT



SICKLA

Den idédrivna staden - från industri till levande stadsdel.

DRYGT 220 000 KVM
INVESTERING 10 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.

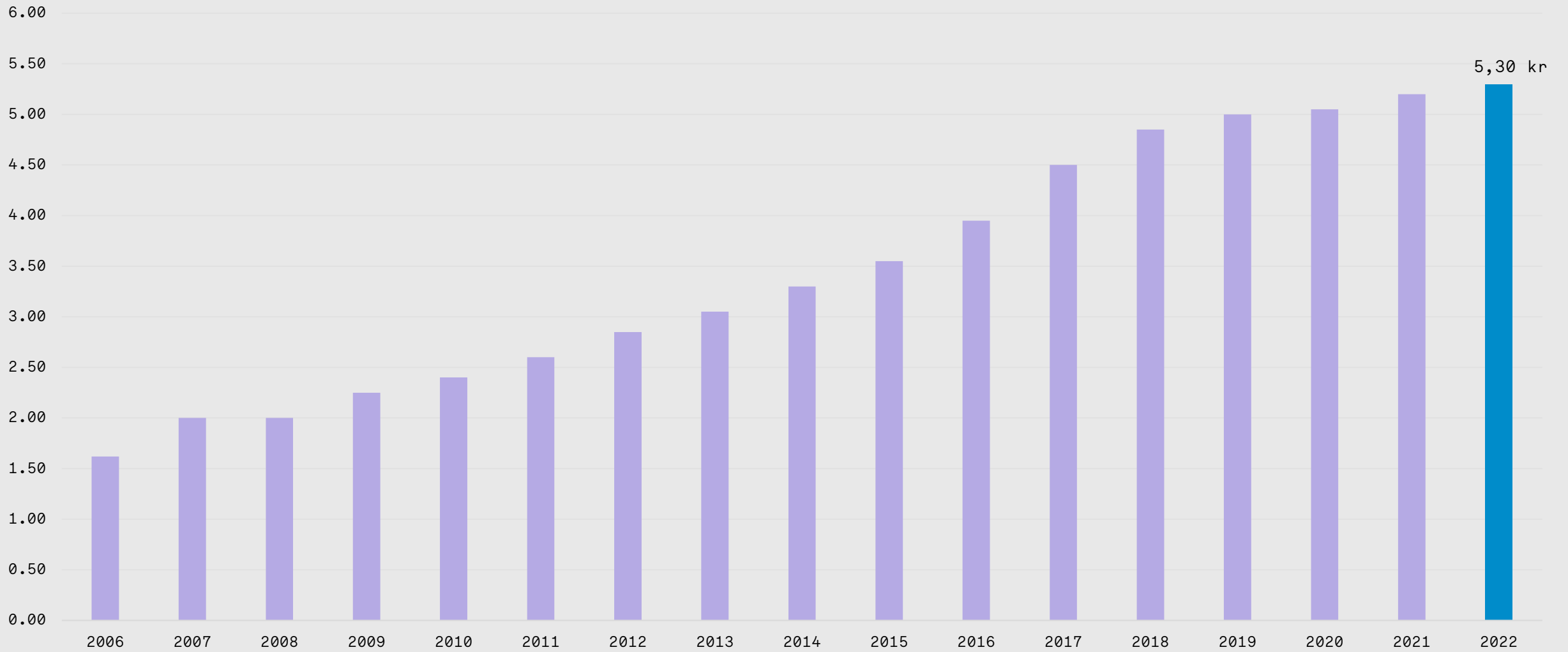
DRYGT 130 000 KVM
INVESTERING 8 MDKR

SLUSSEN

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

DRYGT 55 000 KVM
INVESTERING 3 MDKR

EFFEKTIV UTDELNINGSTILLVÄXT OM 8 % / ÅR



Utdelning kr/aktie

2023