

Atrium Ljungberg Delårsrapport / Q3 2024

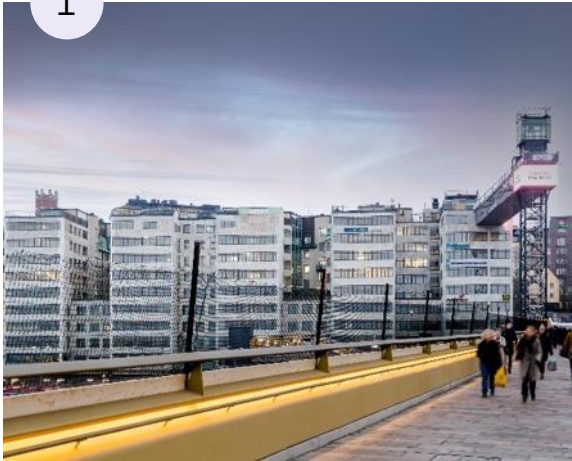
Q3



Sammanfattning

Fortsatt stark nettouthyrning i en utmanande marknad.

1



FASTIGHETSPORTFÖLJ
80% Stockholm
10% Uppsala, 5% Göteborg,
5% Malmö

69% kontor
19% Handel, 3% Bostäder,
9% Projekt och byggrätter

2



HYRESMARKNAD
51 mkr/49 mkr
Nettouthyrning Q3

143 mkr/118 mkr
Nettouthyrning Q1-Q3

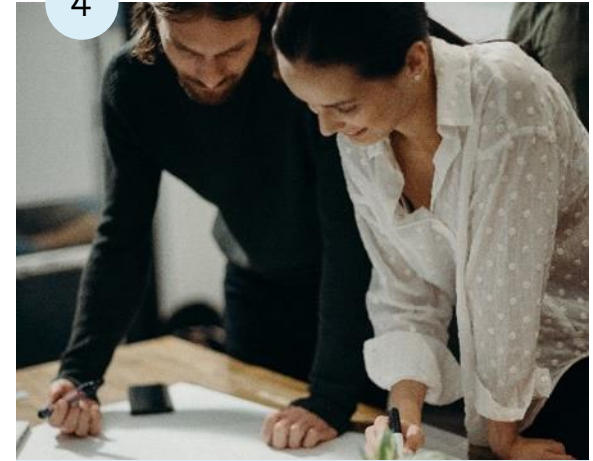
3



INTJÄNING
+8% Q1-Q3
Förvaltningsresultat

+5%
Driftöverskott
jämförbart bestånd Q1-Q3

4



PROJEKT
9 mdkr
I pågående projekt

94% uthyrt
I det som färdigställs 2024

74% uthyrt
I det som färdigställs
2024-2025

Fastighetsportfölj – Våra drömmars stad

Koncentrerad fastighets- och projektportfölj till främst fyra områden i Stockholm – Hagastaden, Slussen, Slakthusområdet och Sickla. Alla områden med en befintlig eller kommande tunnelbaneuppgång.



Glashuset, Slussen



Katarinahuset, Slussen



Söderhallarna, Södermalm



Life City, Hagastaden



Sickla Central, Sickla



Hus 48, Slakthusområdet

Hyres och bostadsmarknad

Starka framtidslägen för kontor – Slakthusområdet, Slussen och Hagastaden i topp.



KONTOR

Våra attraktiva kontorslägen driver efterfrågan.

- Stark nettouthyrning i kvartalet.
- Affärer görs på bra nivåer.
- Osäkerhet kring ytbehov, önskan om ökad flexibilitet och service.



HANDEL

Ett stabilt kvartal av såväl omsättning som antal besökare.

- Ökad omsättning men skillnad mellan olika segment – mixen på handelsplatsen avgör "motståndskraften".
- Livsmedel, systembolag och apotek står sig fortsatt starkt.



BOSTADSRÄTT

Vi ser en ljusning.

- Priserna har det senaste kvartalet minskat med 1% i riket.
- Förväntade räntesänkningar ger en mer optimistisk bostadsmarknad.
- Vi behöver öka takten i vår försäljning för att fortsätta ligga i linje med vår förväntan.
- Vi har för närvarande 36 bostadsrätter till försäljning.

Största uthyrningarna

De fyra största uthyrningarna under kvartalet gjordes i Slakthusområdet och Södermalm.



Universal Music Group

Hus 49 Stora Marknadshallen.
Slakthusområdet. 3 800 kvm

UTHYRNING



Menigo

Hus 43 Gamla & Nya Magasinet.
Slakthusområdet. 3 800 kvm

UTHYRNING



Filmstaden

Söderhallarna Medborgarplatsen.
2 900 kvm

UTHYRNING

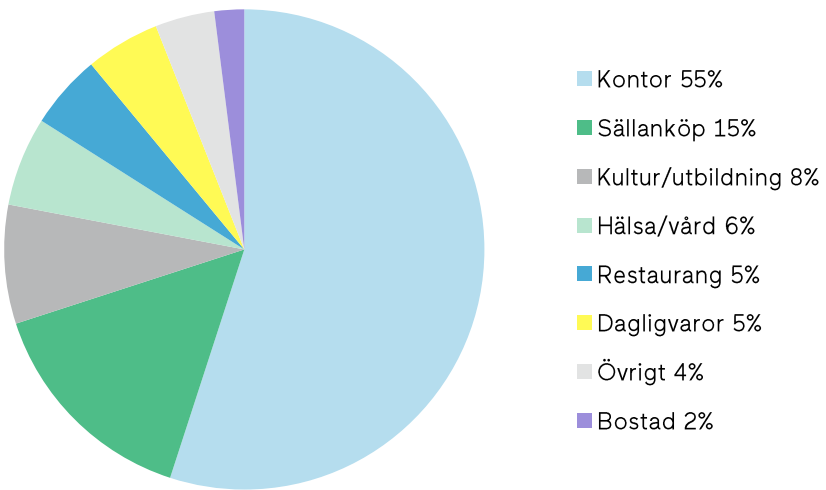
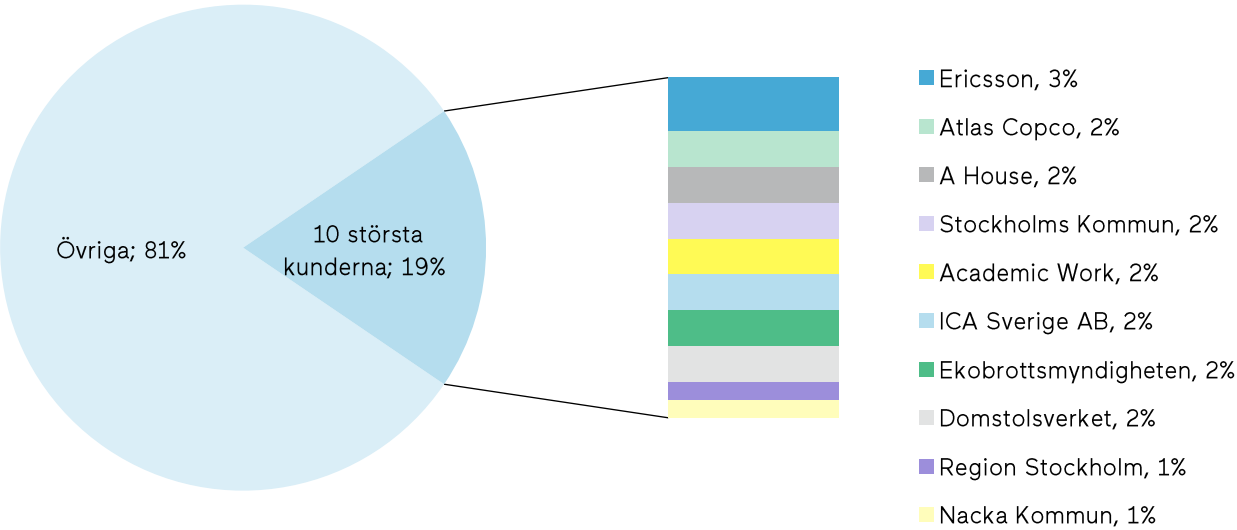


Flower

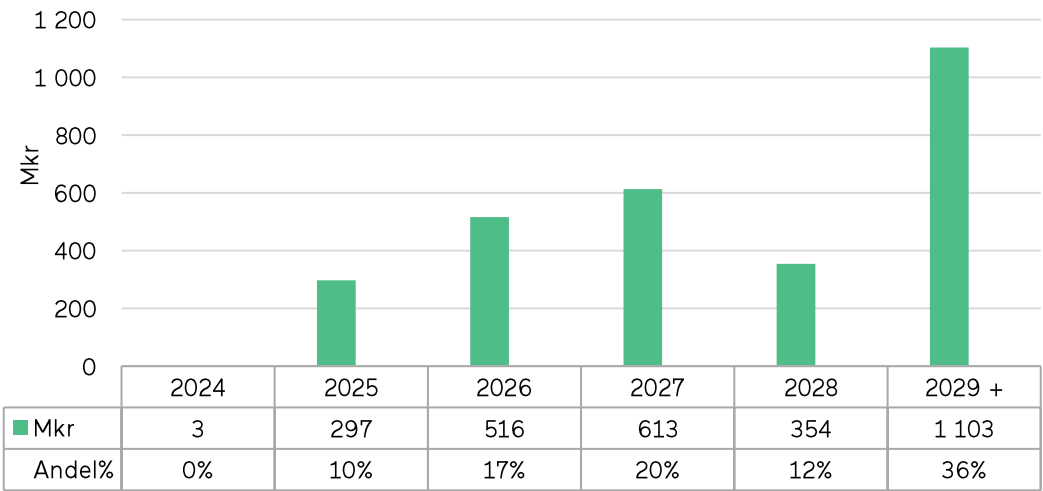
Glashuset, Slussen.
2 400 kvm

UTHYRNING

Stabil och diversifierad kundbas



Förfallostruktur årligt kontraktsvärde

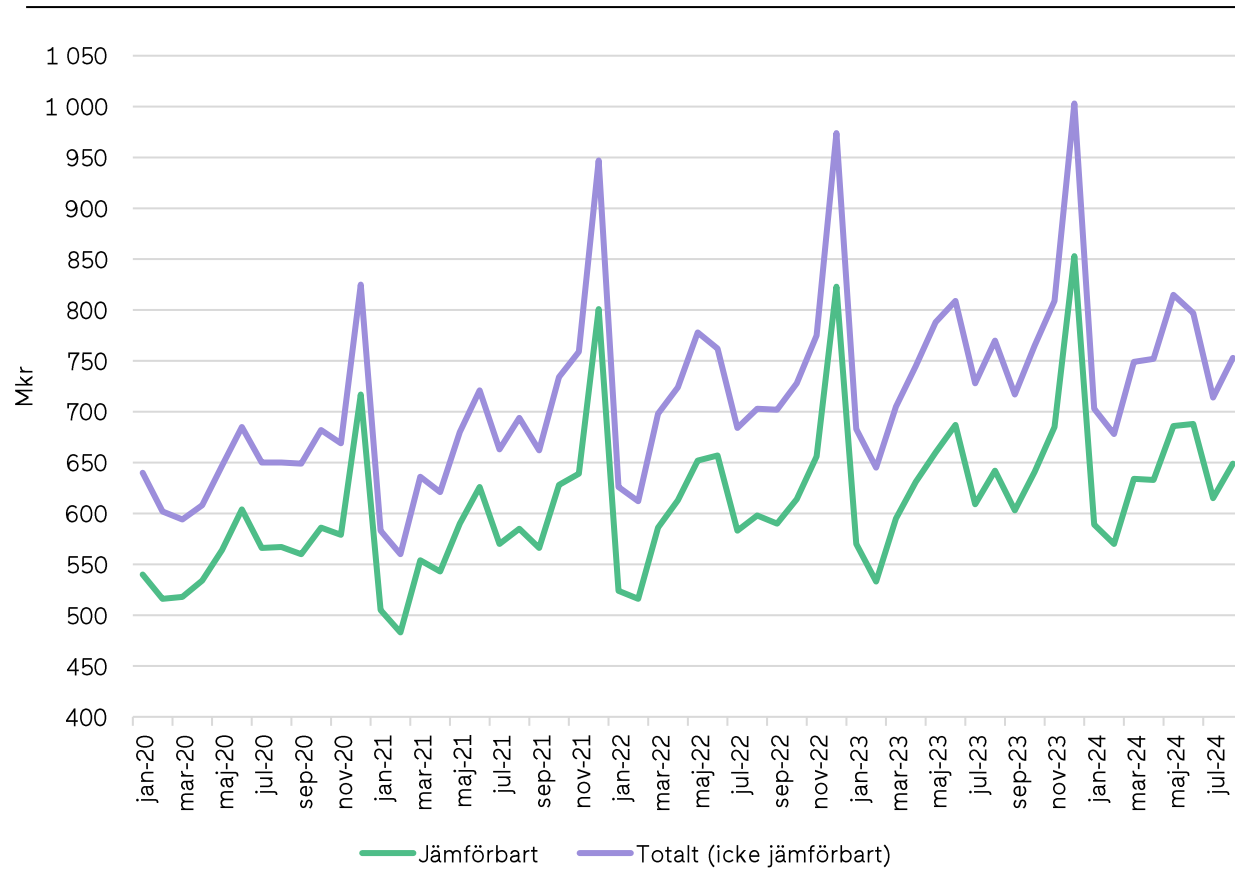


- Diversifierad kundstruktur
- De tio största kunderna står för 19%
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,5 år
- Fyra hyresavtal > 10 000 kvm, varav tre utgör kontor

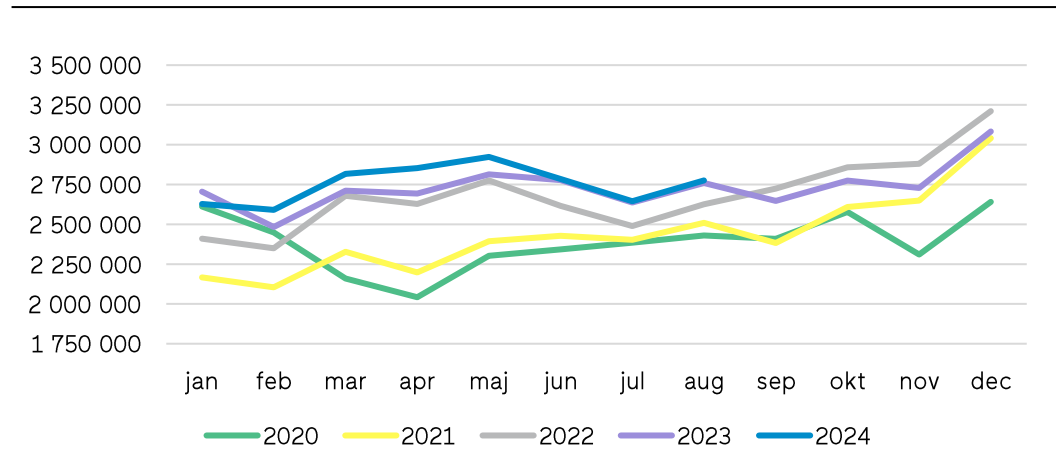
Handel

Mixen på våra handelsplatser är motståndskraftig i en lågkonjunktur.

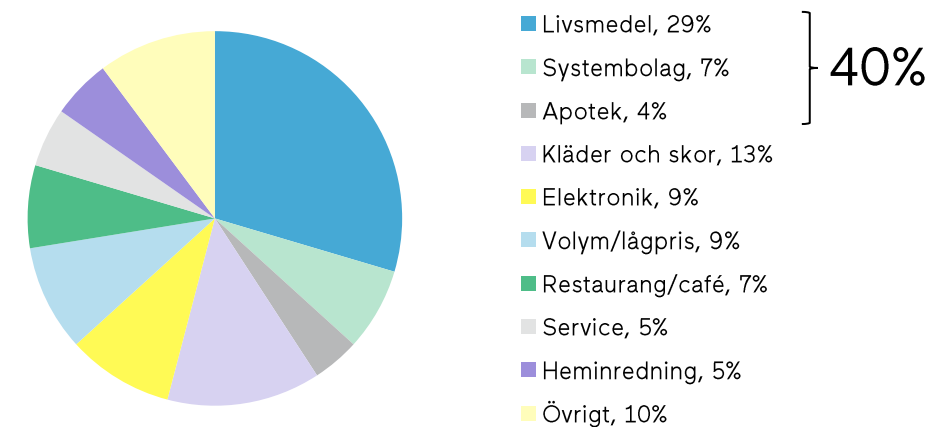
Omsättning per månad 2020 - 2024 augusti



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - sammansättning



Nyckeltal

Fortsatt stark underliggande intjäning och stabila direktavkastningskrav.



FÖRVALTNINGSRESULTAT

0% tillväxt Q3 isolerat
365 mkr motsvarande 2,90 kr/aktie

+8% tillväxt Q1–Q3
1 110 mkr motsvarande 8,80 kr/aktie



DRIFTÖVERSKOTT

+2% tillväxt i jämförbart Q3 isolerat
exkl. engångsersättning

+5% tillväxt i jämförbart Q1–Q3 exkl.
engångsersättning



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

+0,1% i värdeuppgång
motsvarande 75 mkr i Q3, 29 mkr i Q1–Q3



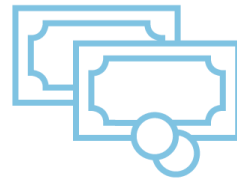
SUBSTANSVÄRDE

269 kr/aktie



FINANSIELL RISK

40,1% Belåningsgrad
3,9 Räntetäckningsgrad R12
11 Skuldkvot R12



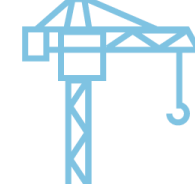
FINANSERING

10 mdkr i outnyttjade
kreditfaciliteter



NETTOUTHYRNING

314 mkr nytecknat
171 mkr uppsagt
25 mkr uppsagt av oss



PROJEKT

9,4 mdkr i pågående projekt
varav 5,2 mdkr återstår

Utveckling av hyresintäkter och driftnetto Q1-Q3

Jämförbart bestånd

+4,3%/+5,3%

(hyresintäkt/driftöverskott)



KONTOR

+4,7%/+5,2%



HANDEL

+3,6%/+6,0%



BOSTAD

+3,5%/+2,1%



Index

Något ökade uthyrningskostnader och förvaltningskostnader. Befarade kundförluster.



STOCKHOLM WOOD CITY, SICKLA

Hyrestillväxt projekt

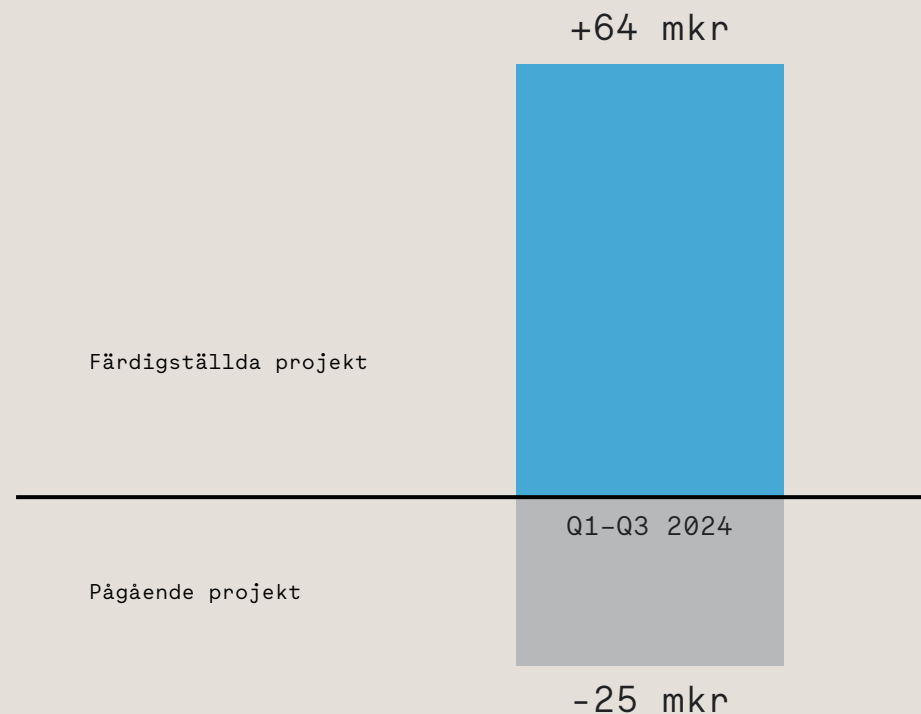
Projektportföljen fortsätter att leverera hyrestillväxt – främst Katarinahuset. Tomställning av Söderhallarna medför lägre hyresintäkter om 33 mkr, medan Katarinahuset har viss inflyttning och genererar ökad intäkt om 59 mkr under Q1–Q3 2024.



Katarinahuset, Slussen



Projekt bidrar till en hyrestillväxt om 39 mkr.



Projekt bidrar med ett driftnettotillskott om 41 mkr.

Hyresintäkter transaktioner

Försäljning av Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg bidrar till vårt engagemang i de storskaliga stadsutvecklingsprojekten som genererar högre avkastning.



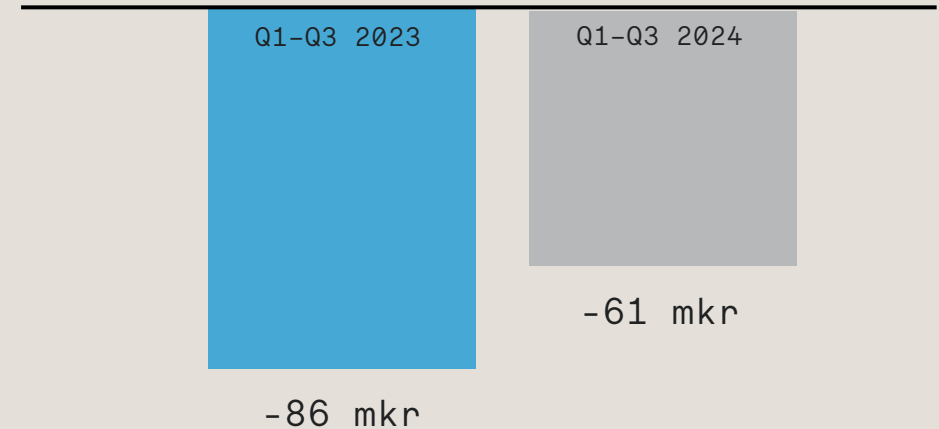
SKOTTEN 6
13 500 kvm. Försäljning Q1 2023



EKEN 6 OCH EKEN 14
36 400 kvm. Försäljning Q2 2024



Förändring hyresintäkter, transaktioner

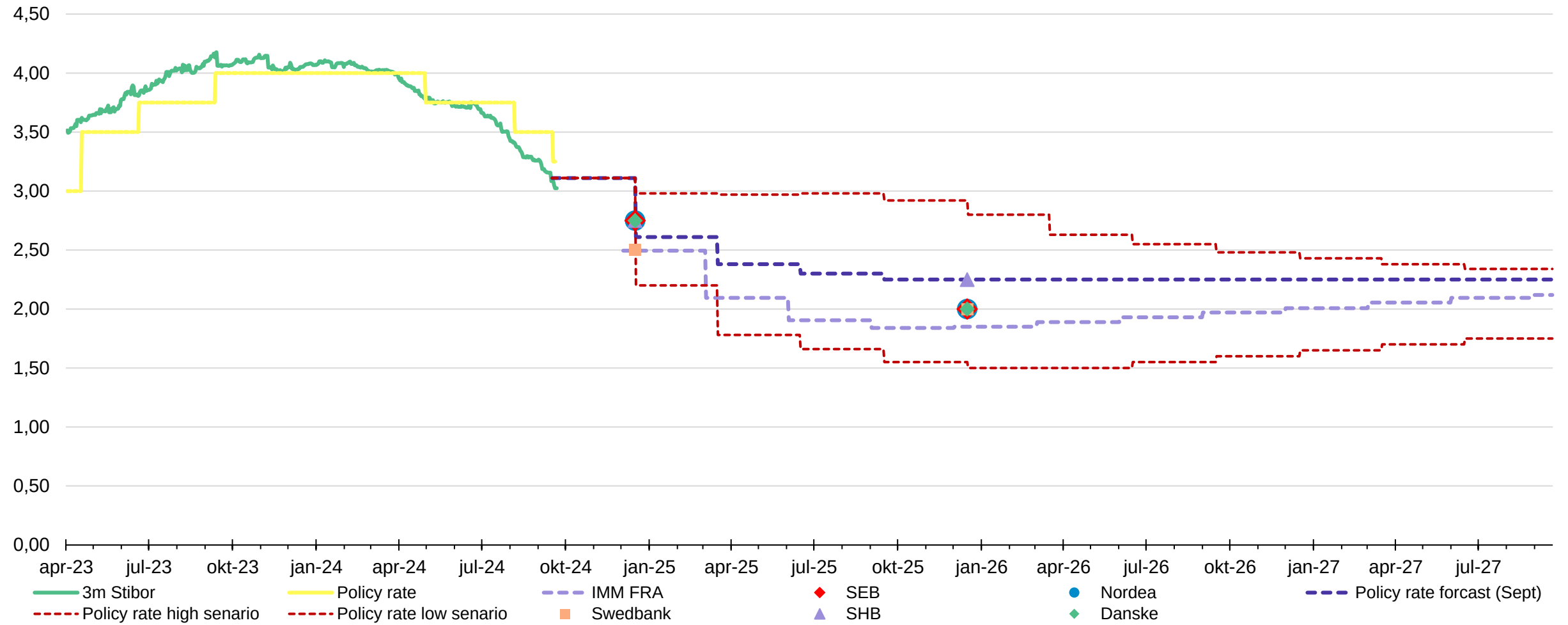


Sålda fastigheters påverkan på driftnettot

- Q1-Q3 2023, 62 mkr
- Q1-Q3 2024, 46 mkr

Ränte- och kreditmarknaden

Market pricing of short-term interest rates (%)



Finansiering

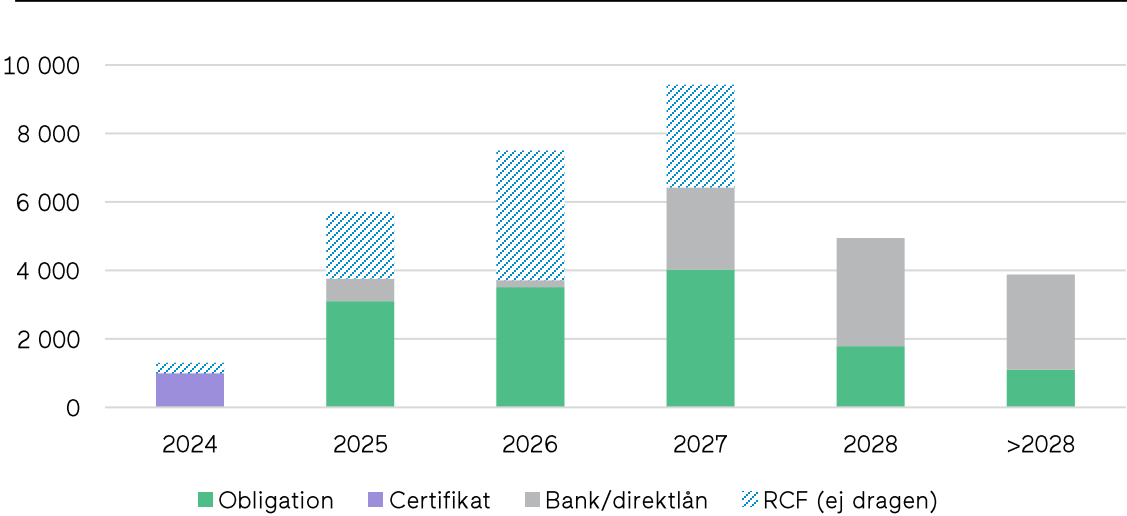
Lägre skuld i kombination med stark intjäning och stabilt räntenetto förbättrar den finansiella ställningen.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12	→	3,9 GGR
SKULDKVOT R12	→	11 GGR
BELÅNINGSGRAD	→	40,1%
KAPITALBINDNING	→	3,5 ÅR
RÄNTEBINDNING	→	3,3 ÅR
ANDEL RÖRLIG RÄNTA AV RÄNTEF. 2024	→	12%
TILLGÄNGLIG LIKVIDITET	→	10 MDKR
RATING, Moody's med negative outlook	→	Baa2

Räntebindning

Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, %
2024	2 273	10	3,8
2025	1 850	8	2,1
2026	3 704	16	2,3
2027	3 850	16	3,1
2028	4 560	19	2,6
>2028	7 485	32	3,0
Totalt	23 722	100	2,8
Inkl. löftesprovisioner			3,0

Kreditförfall inkl outnyttjade faciliteter, mkr



Pågående projekt

Pågående projektportfölj uppgår till 9,4 mdkr, varav 5,2 mdkr återstår att investera. Projekten är primärt koncentrerade till våra fyra utvecklingsområden i Stockholm – Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla.

Av det som färdigställs 2024
är 94% uthyrt

Av det som färdigställs 2025 är 49% uthyrt

Söderhallarna – detaljplan antagen som
möjliggör påbyggnad

SKH – villkorad
investeringsvolym 2 mdkr

2024

2025

2026

2027



Q1

Q2

Q3

Q4

Q1

Q2

Q3

Q4

Q1

Q2

Q3

Q4

Q1

Q2

Q3

Q4



Slakthushallarna,
Slakthusområdet



Brf Kulturtrappan,
Nobelberget



PV palatset,
Hagastaden



Sickla Central



Söderhallarna,
Södermalm



Gymnasieskola,
Slakthusområdet



Hus 06 Stationen,
Slakthusområdet



Katarinahuset,
Slussen



Campus Sickla



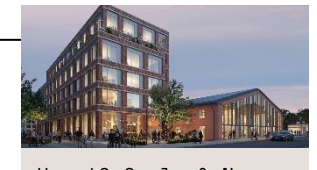
Brf Kulturarvet,
Nobelberget



Hus 49 Stora
Marknadshallen,
Slakthusområdet



Mälarterrassen,
Slussen



Hus 43 Gamla & Nya
Magasinet,
Slakthusområdet

Projektstarter i tredje kvartalet



Hus 43 Gamla och Nya Magasinet

Area: 9 000 KVM
Investering: 700 MKR
Färdigställt: Kv 1, 2027



Hus 49 Stora Marknadshallen

Area: 4 200 KVM
Investering: 290 MKR
Färdigställt: Kv 1, 2026

Våra största utvecklingsprojekt

Vi utvecklar Våra drömmars stad – framtida möjliga investeringar om ca 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar.



SICKLA

Från industri till levande stadsdel.

Area: 250 000 KVM
Investerings: 14 MDKR



SLAKTHUSOMRÅDET

Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser.

Area: 200 000 KVM
Investerings: 11 MDKR



HAGASTADEN

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

Area: 100 000 KVM
Investerings: 7 MDKR



SLUSSEN

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

Area: 55 000 KVM
Investerings: 2 MDKR

Q&A



För mer information kontakta
Annica Ånäs: annica.anas@al.se