

Atrium Ljungberg Delårsrapport / Q2 2024

Q2



Sammanfattning

Stark nettouthyrning och fortsatt stabil tillväxt i förvaltningsresultatet.

1



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

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

2



HYRESMARKNAD
97 mkr/82 mkr
 Nettouthyrning Q2

92 mkr/69 mkr
 Nettouthyrning Q1-Q2

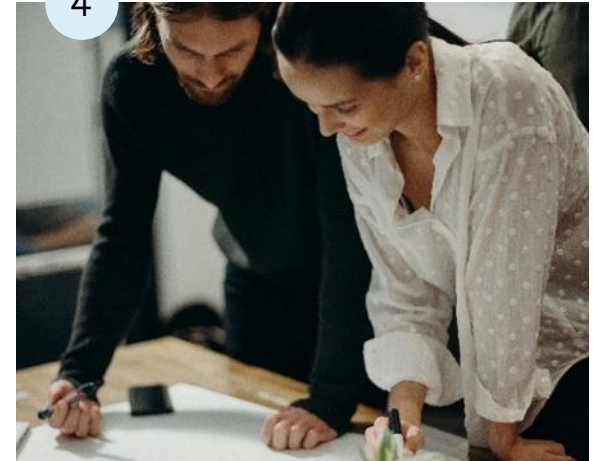
3



INTJÄNING
+12% Q2
+13% Q1-Q2
 Förvaltningsresultat

+7%
 Driftöverskott
 jämförbart bestånd Q1-Q2

4



PROJEKT
8 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



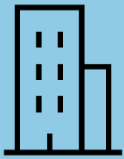
Sickla Central, Sickla



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

Fortsatt ökning 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.



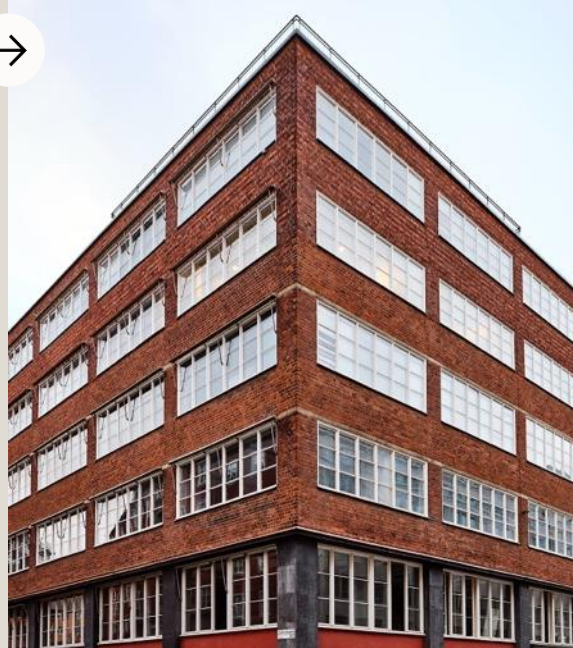
BOSTADSRÄTT

Vi ser en ljusning.

- Priserna har det senaste kvartalet stigit med 5,1% i riket trots ett fortsatt stort utbud.
- Förväntade räntesänkningar ger en mer optimistisk bostadsmarknad.
- Efter ökat antal försäljningar under våren ligger vi i linje med våra egna förväntningar.

Största uthyrningarna

De tre största uthyrningarna under kvartalet gjordes i Hagastaden och Slussen.



Ekobrottsmyndigheten

PV Palatset, Hagastaden,
10 000 kvm

UTHYRNING



Svenska Spel AB

Glashuset, Slussen,
2 500 kvm

UTHYRNING



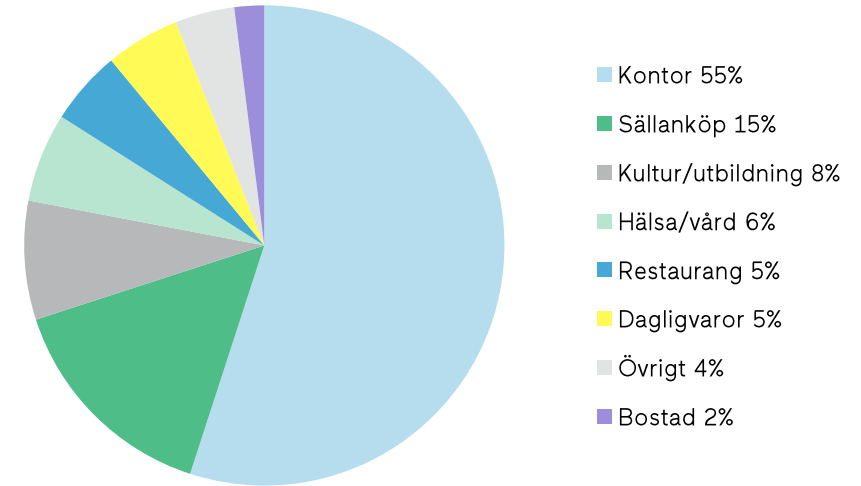
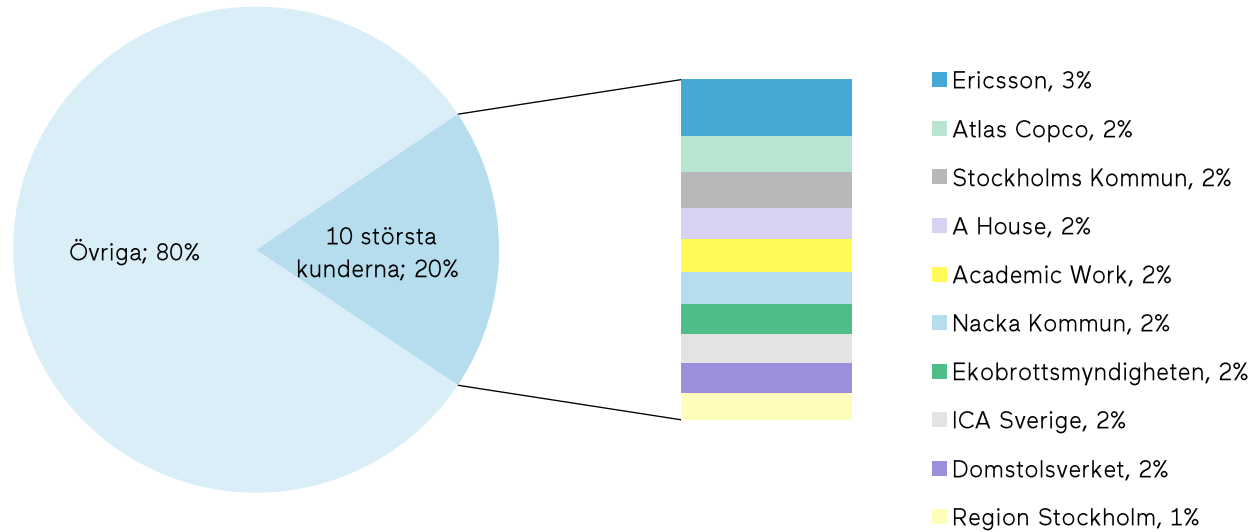
Husqvarna Group AB

Mineralvattenfabriken,
Hagastaden, 2 450 kvm

UTHYRNING

Q2

Stabil och diversifierad kundbas



Förfallostruktur årligt kontraktsvärde

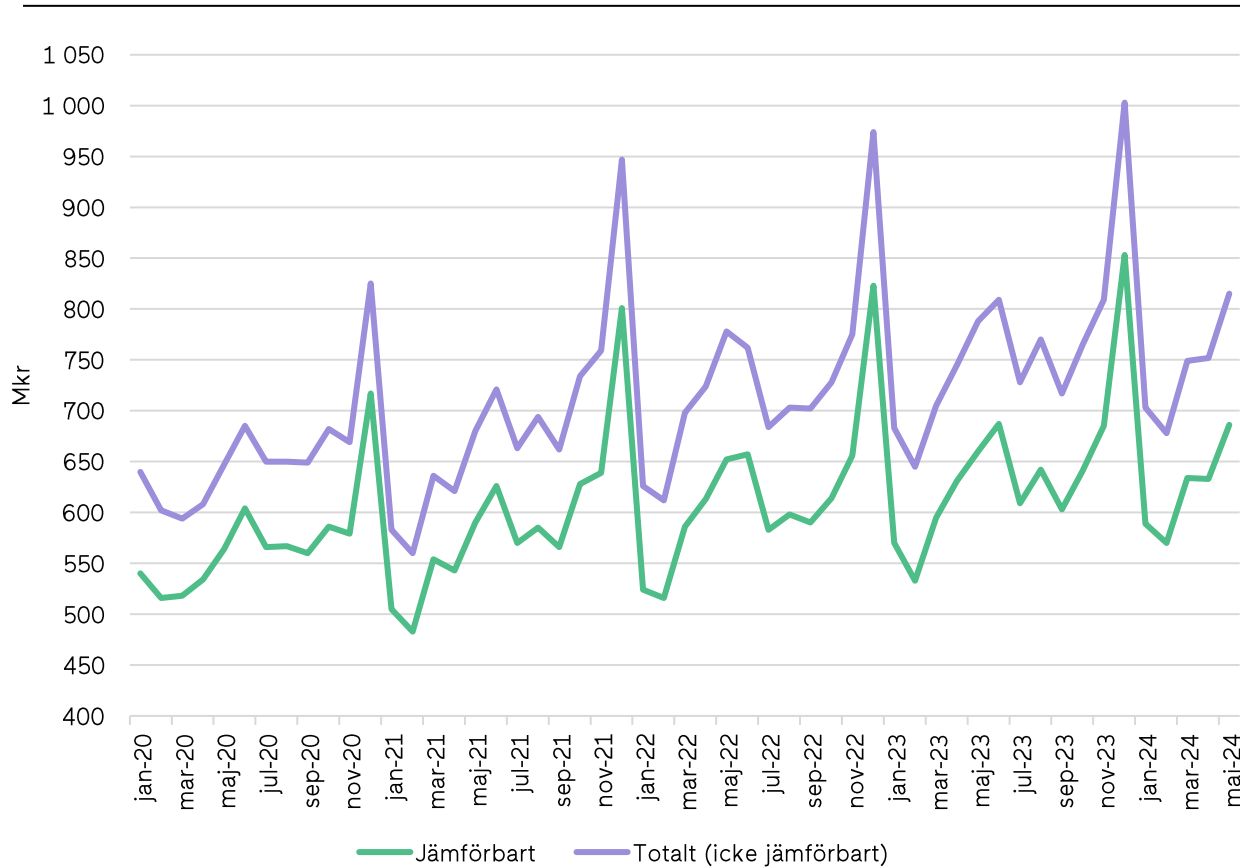


- Diversifierad kundstruktur
- De tio största kunderna står för 20%
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,5 år
- Fyra hyresavtal > 10 000 kvm, varav tre utgör kontor

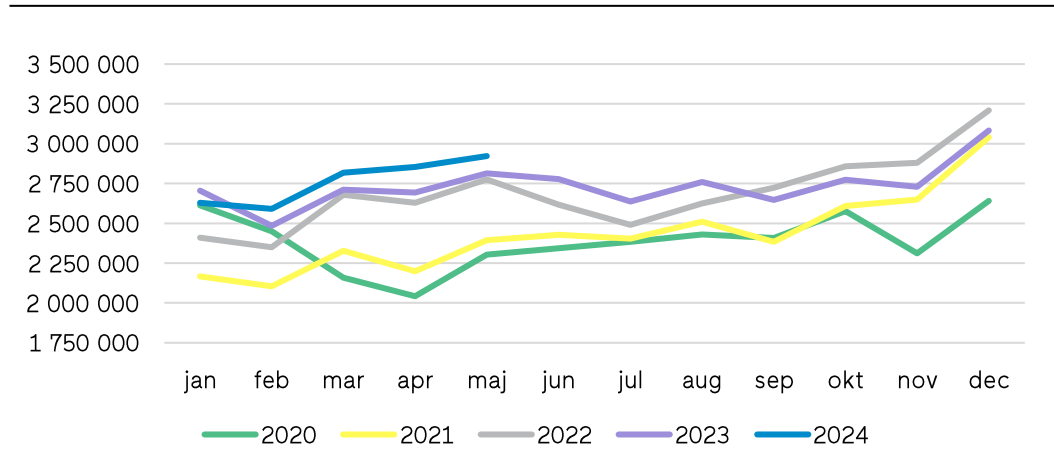
Handel

Mixen på våra handelsplatser är motståndskraftigt i en lågkonjunktur.

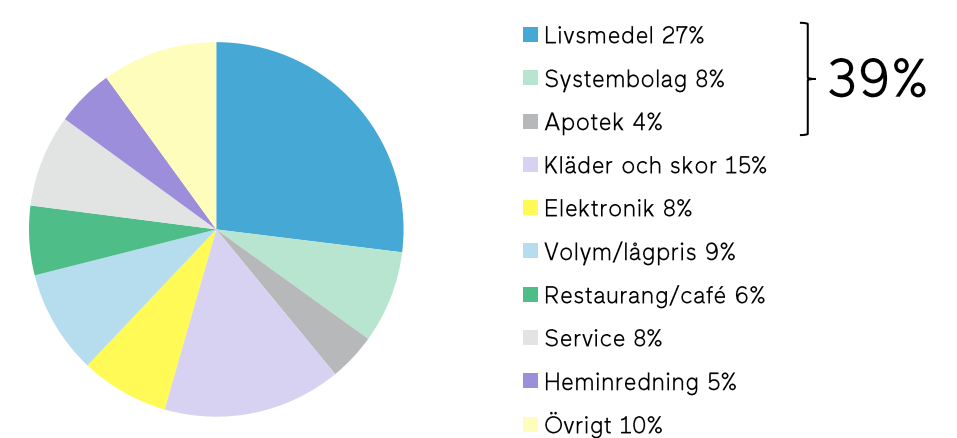
Omsättning per månad 2020 - 2024 maj



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - sammansättning



Nyckeltal

Fortsatt stark underliggande intjäning och stabila direktavkastningskrav.



FÖRVALTNINGSRESULTAT

+12% tillväxt Q2 isolerat
371 mkr motsvarande 2,94 kr/aktie

+13% tillväxt Q1-Q2
774 mkr motsvarande 5,90 kr/aktie



DRIFTÖVERSKOTT

+6% tillväxt i jämförbart Q2 isolerat
exkl. engångsersättning

+7% tillväxt i jämförbart Q1-Q2 exkl.
engångsersättning



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

-0,1% i värdenedgång
motsvarande -39 mkr i Q2, -46 mkr i Q1-Q2



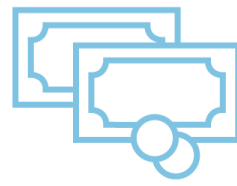
SUBSTANSVÄRDE

265 kr/aktie



FINANSIELL RISK

40,4% Belåningsgrad
3,9 Räntetäckningsgrad R12
10,0 Skuldkvot R12



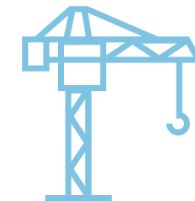
FINANSERING

9 mdkr i outnyttjade
kreditfaciliteter



NETTOUTHYRNING

198 mkr nytecknat
106 mkr uppsagt
23 mkr uppsagt av oss



PROJEKT

8,4 mdkr i pågående projekt
varav 4,9 mdkr återstår

Utveckling av hyresintäkter och driftnetto Q1-Q2

Stark tillväxt i jämförbart bestånd exkl. engångsersättningar.

Jämförbart bestånd
+5,0% / +6,9%
(hyresintäkt/driftöverskott)



KONTOR
+5,6% / +7,4%



HANDEL
+3,8% / +6,5%



BOSTAD
+3,5% / +0,4%



Index

Något ökade uthyrningskostnader i Q2



PV PALATSET, HAGASATADEN

Hyrestillväxt projekt

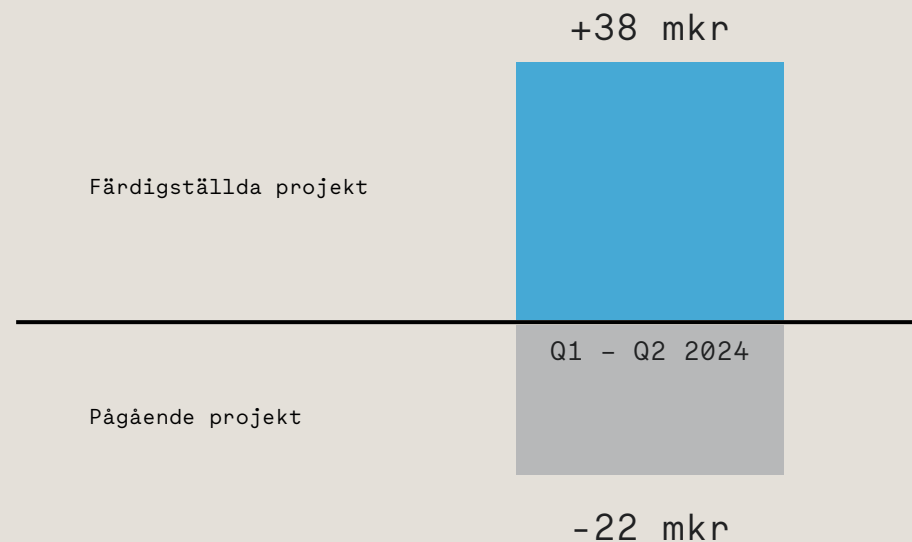
Projektportföljen fortsätter att leverera hyrestillväxt – främst Katarinahuset. Tomställning av Söderhallarna medför lägre hyresintäkter om 25 mkr, medan Katarinahuset har viss inflyttning och genererar intäkter om 35 mkr under Q1 - Q2 2024.



Katarinahuset, Slussen



Färdigställda projekt bidrar till hyrestillväxten med 38 mkr.



Totala projektportföljens bidrag:
 - Tillväxt hyresintäkter +16 mkr
 - Tillväxt driftöverskott +20 mkr

Hyresintäkter transaktioner

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



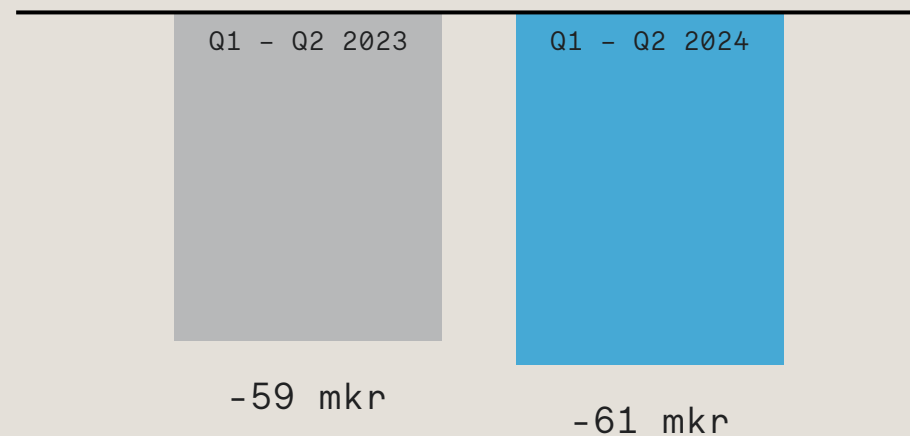
SKOTTEN 6
13 500 kvm. Försäljning Q1 2023



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

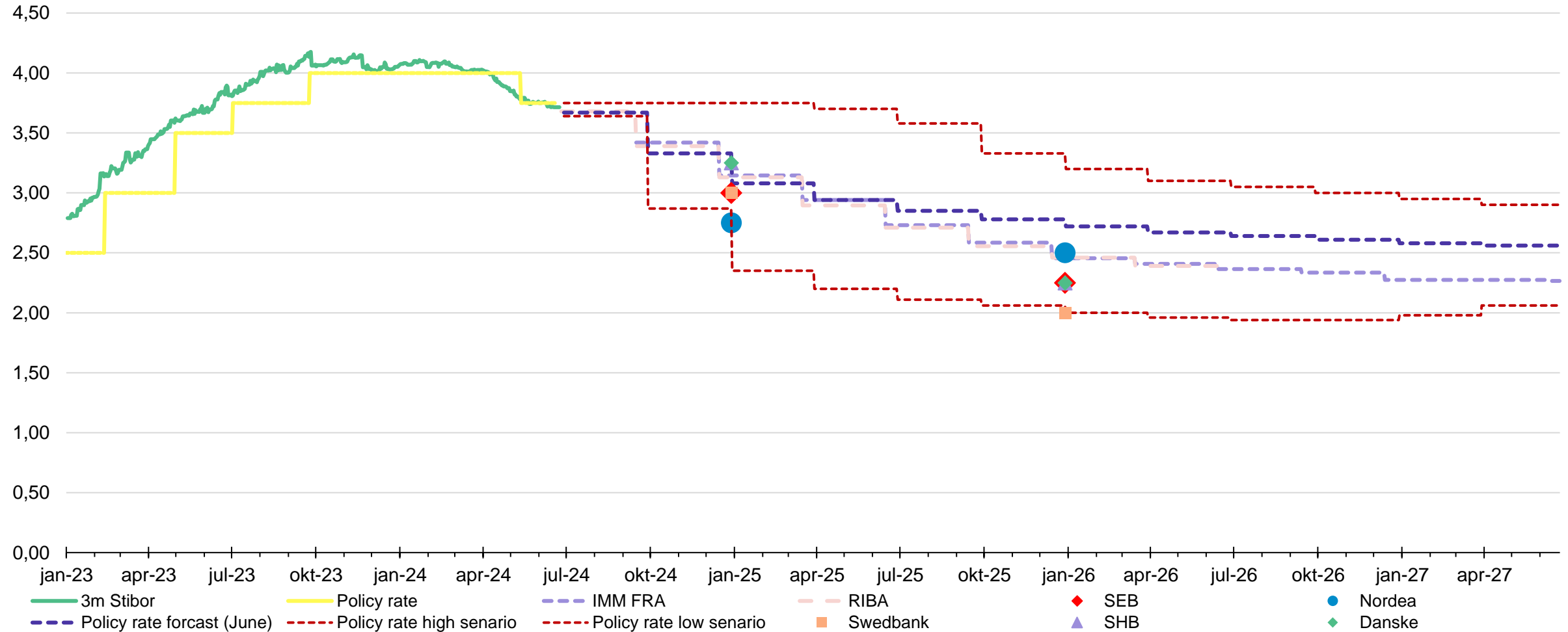


Förändring hyresintäkter, transaktioner



Ränte- och kreditmarknaden

Market pricing of short-term interest rates (%)



Finansiering

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12



3,9 GGR

SKULDKVOT R12



10,0 GGR

BELÅNINGSGRAD



40,4%

KAPITALBINDNING



3,5 ÅR

RÄNTEBINDNING



3,2 ÅR

ANDEL RÖRLIG RÄNTA AV RÄNTEF. 2024



8%

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET



9 MDKR

RATING, Moody's med negative outlook

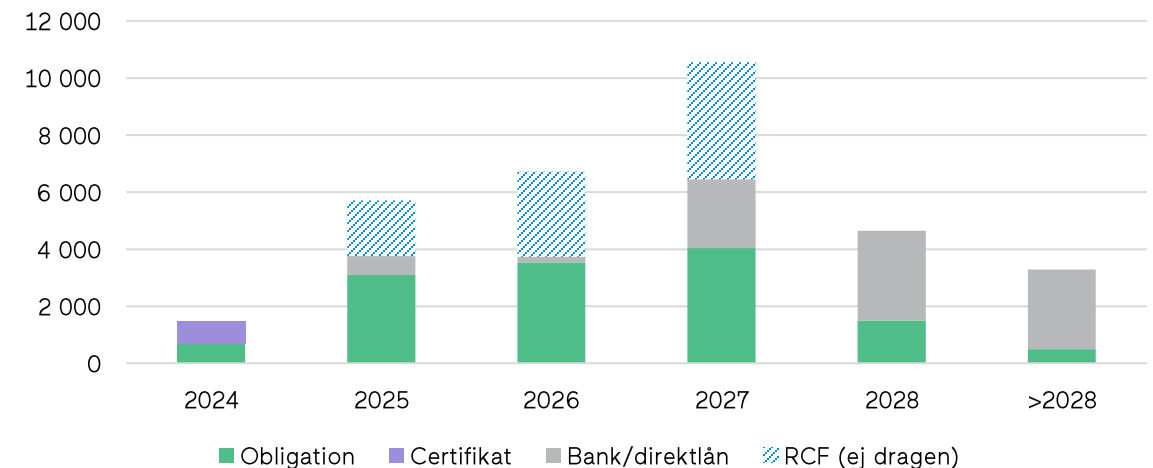


Baa2

Räntebindning

Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, %
2024	4 233	18	0,7
2025	1 750	7	2,4
2026	2 704	12	1,9
2027	3 850	16	3,1
2028	4 259	18	2,5
>2028	6 560	28	3,0
Totalt	23 356	100	2,3
Inkl. löftesprovisioner			2,5

Kreditförfall inkl outnyttjade faciliteter, mkr



Pågående projekt

Pågående projektportfölj uppgår till 8,4 mdkr, varav 4,9 mdkr återstår att investera. Projekten är koncentrerade till primärt 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 Stationshus



Söderhallarna,
Södermalm



Gymnasieskola,
Slakthusområdet



Hus 06 Stationen,
Slakthusområdet



Katarinhuset,
Slussen



Campus Sickla



Brf Kulturarvet,
Nobelberget



Mälarterrassen,
Slussen

Två byggstarter, Campus Sickla och gymnasieskolan i Slakthusområdet



Brf Kulturtrappan vann
Nacka Stadsbyggnadspris.
Sickla Central, Breeam-SE Outstanding



Projektstart Q3, Hus 43 Gamla & Nya Magasinet i Slakthusområdet



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
Investering: 14 MDKR



SLAKTHUSOMRÅDET

Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser.

Area: 200 000 KVM
Investering: 11 MDKR



HAGASTADEN

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

Area: 100 000 KVM
Investering: 7 MDKR



SLUSSEN

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

Area: 55 000 KVM
Investering: 2 MDKR

Q&A



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