

Q3

Delårspresentation
JANUARI – SEPTEMBER 2024

01 Marknadsläget

02 Det nya ALM Equity

03 Strategi för tillgångarna

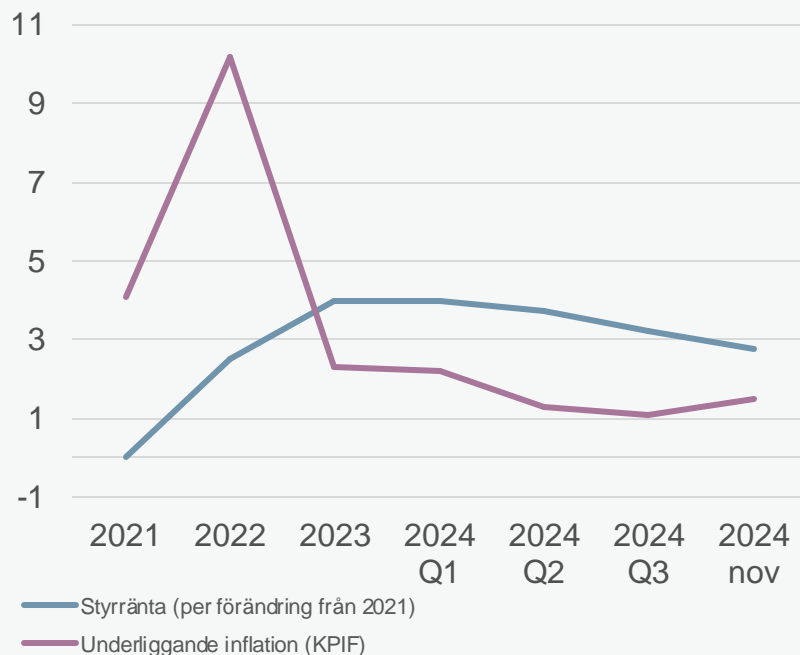
04 Översikt kvartalet

05 Q&A



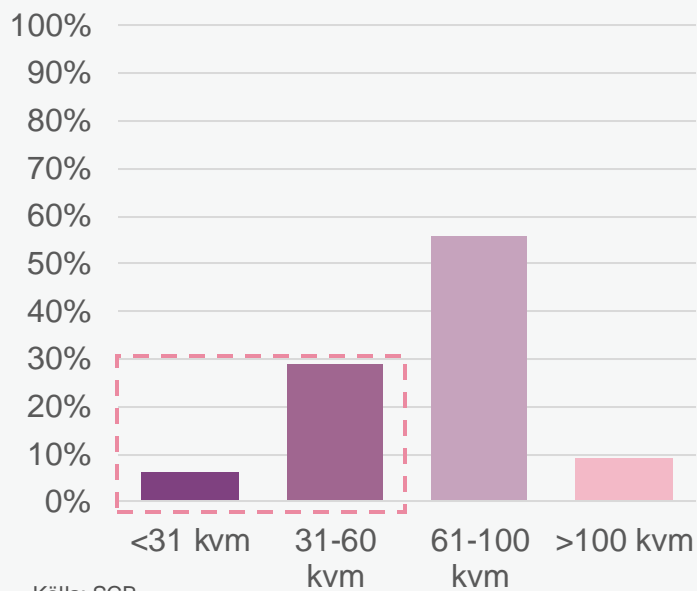
Ljusare makroekonomiska utsikter påverkar bostadsmarknaden

Styrränta och underliggande inflation, %



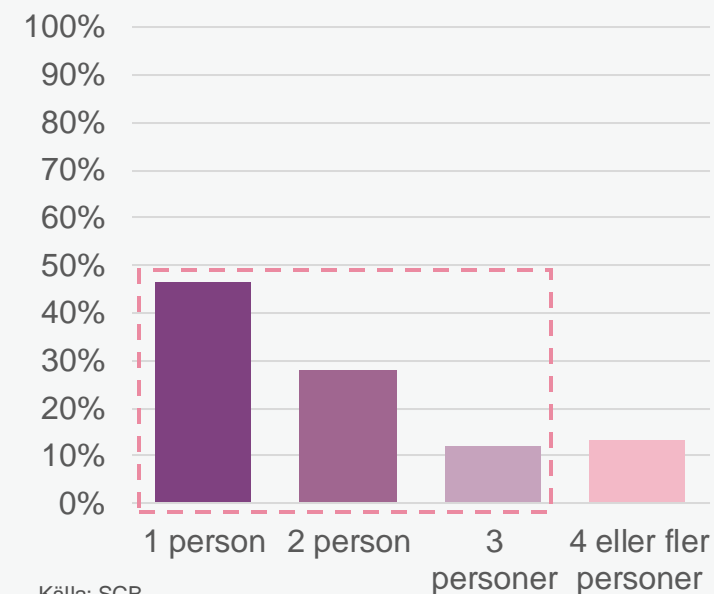
Källa: Ekonomifakta

Fördelning storlek per hushåll, flerbostadshus, Stockholms län 2023



Källa: SCB

Fördelning storlek hushåll, flerbostadshus, bostads- och hyresrätter, Stockholms län 2023



Källa: SCB

ALM Equity – fastighetsutvecklare i hela värdekedjan

Utveckling

Kapitalpartners

Förvaltning

Entreprenad

Fusion & transaktion med kapitalpartner

ALM
EQUITY

Ny strategi för tillgångarna

Fusion

Svenska Nyttobostäder

Kapitalpartner

Partner Bridge

Intensivt arbete för framtiden

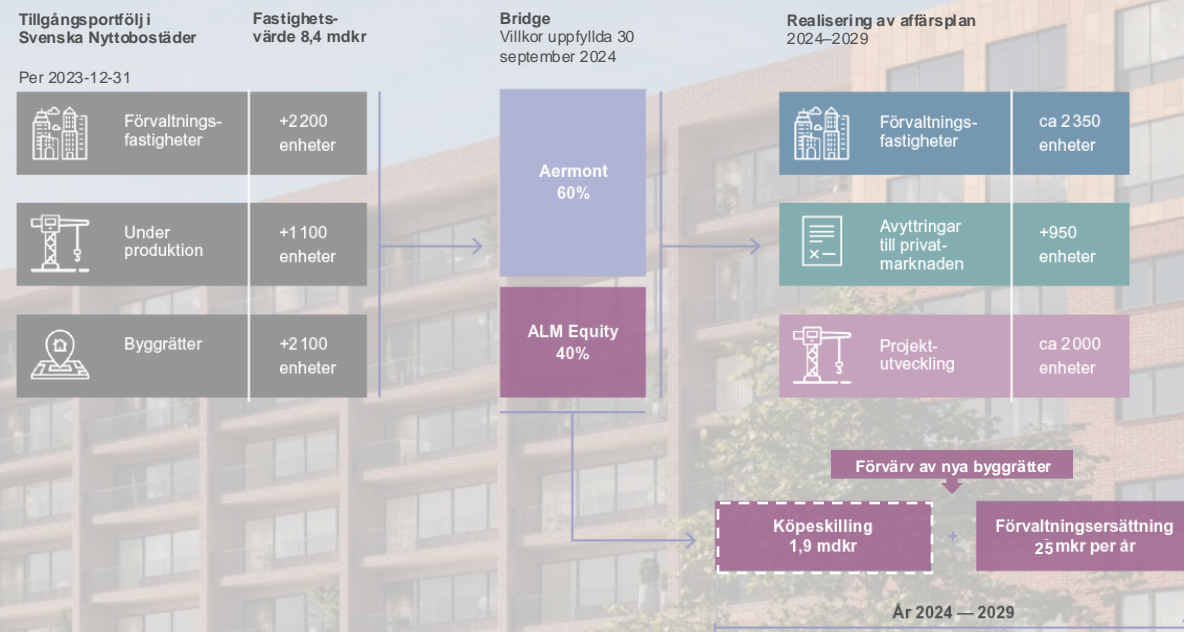
Intensivt arbete med fusionen sedan slutet av 2023

- Fokus på att genomföra affärsplanen för tillgångarna i Svenska Nyttobostäder
- Aermont Capital är en viktig långsiktig kapitalpartner för att utveckla tillgångarna

Tillgång till kapital i rätt läge

- Affären med vår nya kapitalpartner ger oss både möjlighet att optimera kapitalstruktur och investera i nya tillgångar
- ALM Equity driver förvaltnings- och utvecklingsaffären mot ersättning
- Möjliga entreprenader till ett ordervärde om 1,5 mdkr för 2xA Entreprenad

Fusion och ny kapitalpartner möjliggör accelererat värdeskapande



Översikt av kvartalet

Händelser under kvartalet

- Fusion med Svenska Nyttobostäder slutförd
- Gemensamt bolag med Aermont Capital
- Återbetalning av utestående obligationslån om 400 mkr som övertogs från Svenska Nyttobostäder

Händelser efter kvartalet

- Aermont Capitals fond fullföljde tillträdet
- Konvertering av utestående konvertibler i Besqab

Koncernens nyckeltal

	2024 jul-sep	2023 jul-sep
Sammandrag IFRS		
Soliditet, %	43	36
Eget kapital, mkr	2 865	3 356
Balansomslutning, mkr	6 629	9 216
Sammandrag segmentsredovisning		
Soliditet, %	38	38
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 137	92
Eget kapital, mkr	3 417	3 532
Balansomslutning, mkr	8 896	9 392

Översikt resultat effekter

	IFRS	Segment
Negativ goodwill (positiv resultat effekt)	1 200	1 200
Förlust egna aktier Nyttobostäder	-1 090	-1 090
Övriga Kortfristiga tillgångar – minoritetens andel	-210	-210
Fusionseffekter	-100	-100
Nedskrivning kvarvarande innehav	-557	0
Övriga transaktionseffekter	-165	-257
Transaktionseffekter	-722	-257
Värdförändring Klöver	74	74
Värdförändring Besqab	58	58
Värdförändringar finansiella tillgångar	132	132
Utvecklingsverksamheten	-120	-84
Entreprenadverksamheten	24	24
Förvaltningsverksamheten	29	30
Övrigt rörelseresultat	-38	-34
Rörelsens resultat	-105	-64
Finansnetto	-71	-81
Skatt	-17	-17
Periodens resultat	-883	-387



Utveckling

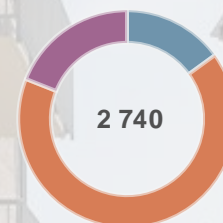
Händelser under kvartalet

- Utvecklingsportföljen ökade med 13 byggrättsprojekt mot förvaltnings- och bostadsrättsmarknaden
- Under kvartalet har 2 konverteringsprojekt säljstartat. Dessa var tidigare avsedda för förvaltningsmarknaden

Fastighetsrelaterade nyckeltal, antal	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Byggrätter, exkl. pågående projekt	2 344	730	2 344	730	713
Sålda bostäder ¹	25	6	67	14	17
Färdigställda bostäder	224	–	659	476	680

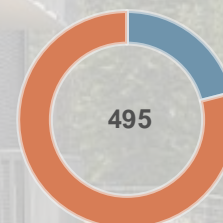
1) Inkluderar även sålda bostäder i färdigställda bostadsrättsprojekt som ej ännu överlämnats

Projektfas byggrättsprojekt



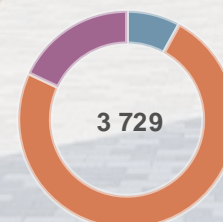
- Under produktion, 15 %
- Färdiga byggrätter, 66 %
- Under planeprocessen, 19 %

Försäljning konverteringsprojekt



- Sålda bostäder konvertering, 21 %
- Osålda bostäder konvertering, 79 %

Legal struktur byggrätts- och konverteringsprojekt



- Egen regi, 8 %
- Partner Bridge, 74 %
- JV övriga, 18 %

Entreprenad

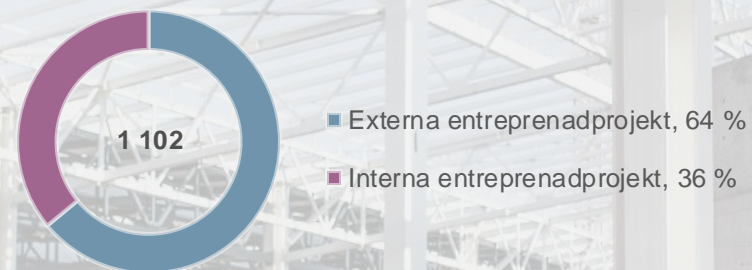
Händelser under kvartalet

- Under kvartalet har 2xA Entreprenad färdigställt två projekt om 224 bostäder, samtliga ingår i transaktionen med Aermont Capital
- Efter kvartalet har 2xA Entreprenad kommit överens med Klöveren om att inte fullfölja entreprenadavtalet avseende ett projekt i Kista

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Byggstartade	–	76	635	97	381
Färdigställda	620	–	867	132	557
Orderstock	775	408	775	408	1 589
Orderingång	–	434	–	1 516	1 516



Fördelning pågående entreprenadprojekt



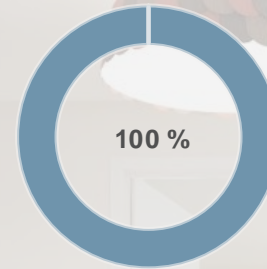
Förvaltning

Händelser under kvartalet

- Förvaltningsbeståndet som fusionerats in i ALM Equity ingår i ett intressebolag som ägs tillsammans med en fond förvaltd av Aermont Capital
- Förvaltningsbeståndet har ökat med ytterligare 154 hyresbostäder när projektet Kastellet i Sollentuna tillträdes i september
- Pågår avveckling av blockavtal inom delar av beståndet vilket påverkar uthyrningsgraden när stort antal bostäder friställs samtidigt

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Hyresvärde, mkr	291	–	291	–	–
Fastighetsvärde, mkr	5 096	–	5 096	–	–
Driftnetto, mkr	37	–	131	–	–
Överskottsgrad, %	81	–	74	–	–
Uthyrningsgrad bostäder, %	90	–	90	–	–

Legal struktur förvaltningsbestånd



■ Partner Bridge, 100 %

■ Egen regi, 0 %



Q&A