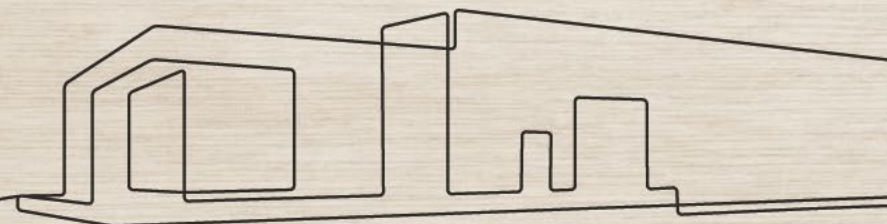


NIVIKA FASTIGHETER AB (PUBL)

Kvartalspresentation Q5 – per 2024-09-30

21 november 2024



DAGENS PRESENTATÖRER



SVERKER KÄLLGÅRDEN

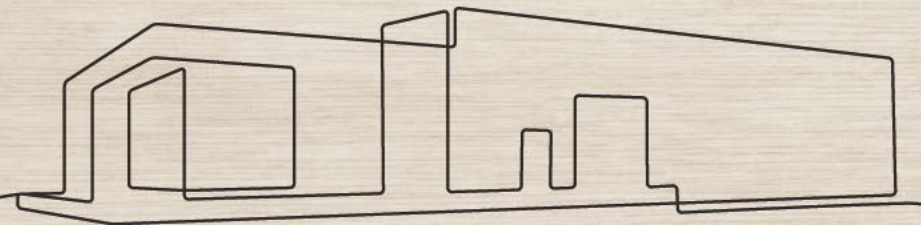
VD



KRISTINA KARLSSON

CFO / IR, vVD

ÖVERSIKT



NIVIKA I KORTHET

- Nivika är ett småländskt fastighetsbolag med syfte att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder och högavkastande kommersiella fastigheter och därmed skapa lönsam och hållbar värdetillväxt
- Affärsidén är att med hyresgästen i fokus vara en attraktiv, trygg och långsiktig fastighetsägare. Med lokal förankring, närvaro och kännedom skapas förutsättningar för lönsam tillväxt.
- Verksamhet i Jönköping, Värnamo, Växjö samt Västskusten, områden med långsiktigt goda tillväxtmöjligheter och stabila hyresmarknader
- Diversifierad fastighetsportfölj
 - Fastighetsvärde 11 Mdkr: 61 % kommersiella fastigheter, 39 % bostäder
 - Hyresvärde 766 Mkr: 66 % kommersiella fastigheter, 34 % bostäder
- Kommersiella fastigheterna i huvudsak industri-, lager-, kontor- och samhällsfastigheter


11,5 Mdkr
Fastighetsvärde


734 Mkr
Kontraktsvärde


199
Antal fastigheter

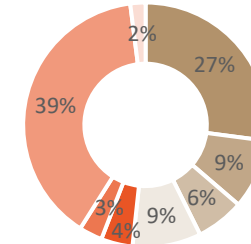

96 %
Uthyrningsgrad


613 000 m²
Uthyrningsbar yta

Fastighetsportfölj

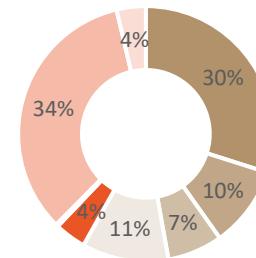
- Industri/Lager
- Kontor
- Handel
- Samhällsfastigheter
- Hotell/Restaurang
- Mark
- Bostäder
- Övrigt

Per fastighetsvärde



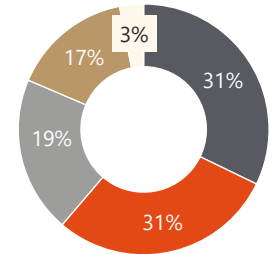
Per hyresvärde

- Industri/Lager
- Kontor
- Handel
- Samhällsfastigheter
- Hotell/Restaurang
- Mark
- Bostäder
- Övrigt

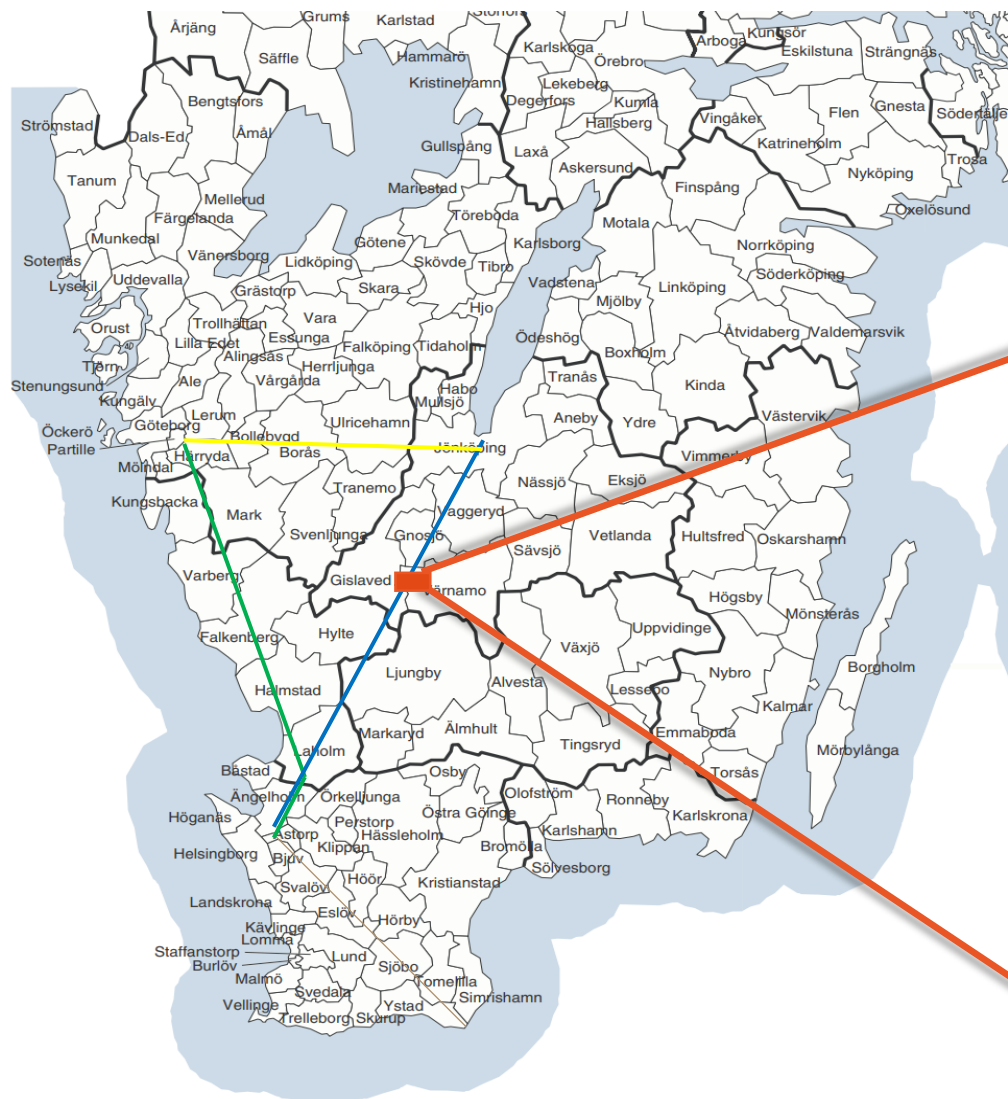


Geografisk närvaro

- Jönköping
- Värnamo
- Växjö
- Västskusten
- Övrigt



VÄSTSVENSKA TRIANGELN



	Befolkning, antal	Företag, antal	Omsättning, miljarder kr
E4	115 000	10 000	120-140
Rv 40	290 000	25 000	290-375
E6	220 000	21 000	170-190
Växjö/Vetlanda	125 000	10 000	100-120

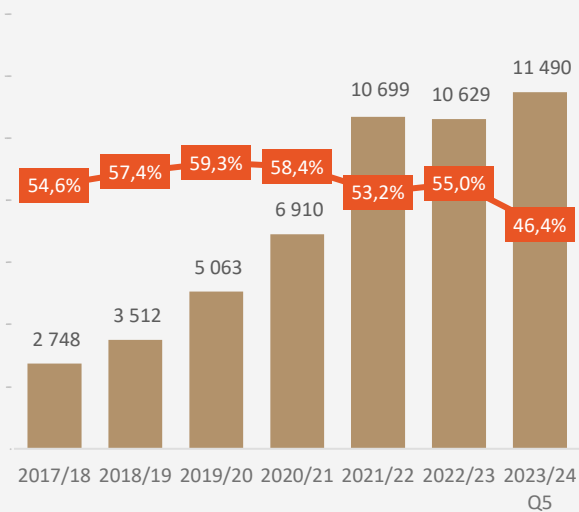


Sydsvenska krysset / Bredastens Industriområde

VÄXANDE FASTIGHETSPORTFÖLJ MED STABILA FINANSER OCH LÖNSAMHET

Diversifierad fastighetsportfölj för riskspridning...

Mkr



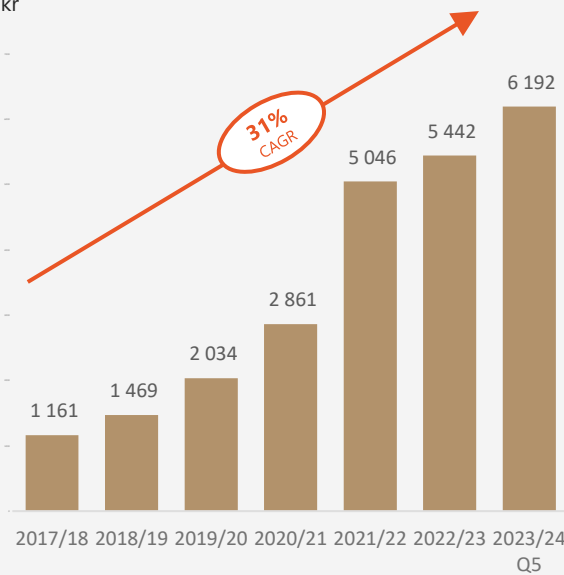
Fastighetsvärde Net LTV

Antal fastigheter vid respektive periodslut:

63 67 96 130 187 182 199

..stark tillväxt i långsiktigt substansvärde...

Mkr



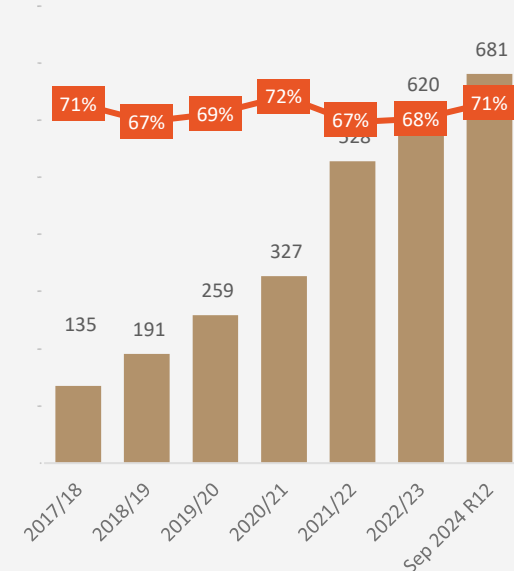
Substansvärde

Avkastning på eget kapital vid respektive periodslut:

27% 16% 17% 18% 15% -6% 6%

..och stabilt finansiellt resultat med hög lönsamhet

Mkr



Hyresintäkter Driftnetto

Uthyrbar yta, tusental m²:

189 222 310 429 558 559 613

734 Mkr

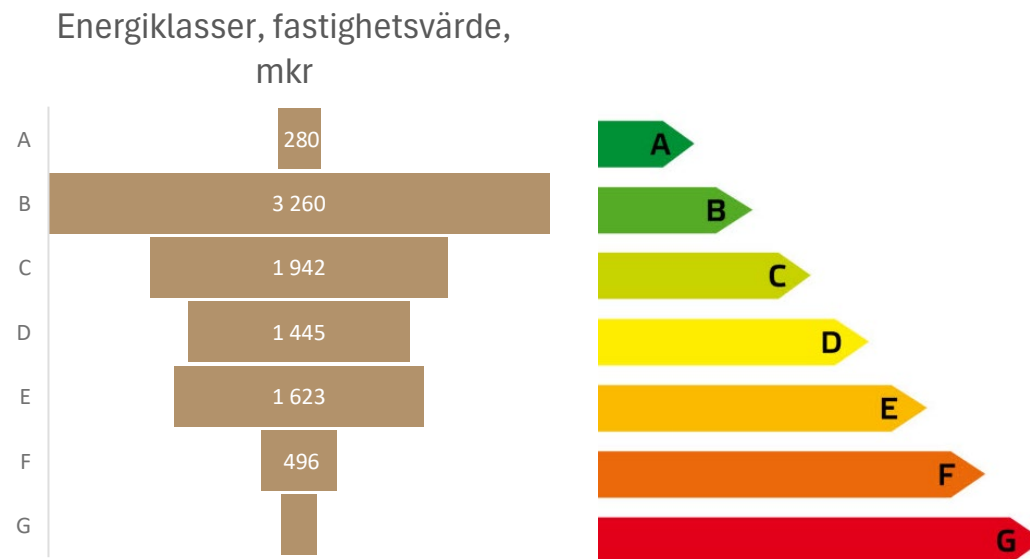
Kontraktsvärde
per 30 september
2024

HÅLLBARHET

- Hållbarhet fokus sedan Nivika startades år 2000
- Merparten av fastigheterna har solceller och elbilsladdning
- Fokus på energieffektivitet, 50 % av fastighetsvärdet har energiklass A, B eller C
- Över 50 % av bostäderna är moderna och utvecklade av Nivika
- Anslutna till UN Global Compact och arbetar med att sätta mål i enlighet med SBTi
- Ca 35 % av fastighetsportföljen är grön enligt Nivikas Gröna ramverk som är upprättat i enlighet med EU-taxonomin

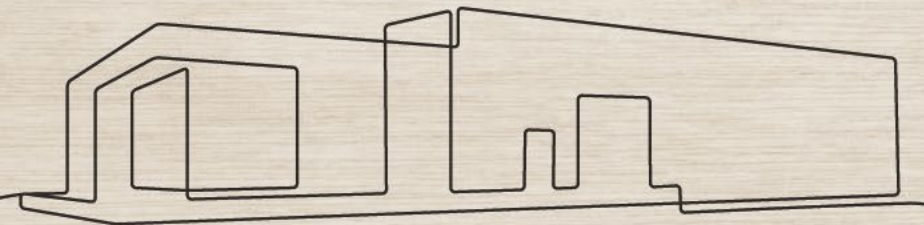
Fördelning Energiklasser

- Fastighetsvärde motsvarande 50 % av Nivika fastighetsportfölj utgörs av energiklasser A, B och C
- Endast 2 % har energiklass G och 4,5 % har energiklass F
- 15 % av portföljen är ej energideklarerade då fastigheterna ej har krav på energideklaration



JULI-SEPTEMBER 2024

"Q5"



Q5 23/24 (13 MÅN.) ÖKANDE INTÄKTER OCH RESULTAT

- Hyresintäkterna steg med 10 procent till 178 miljoner kronor (161). Driftnettot ökade med 16 procent till 139 (120).
- Nettouthyrning +3 Mkr
- Ekonomisk uthyrningsgrad fortsatt hög 96 % över hela beståndet, 95 % kommersiella fastigheter och 98 % bostäder
- Färdigställt byggnation av trygghetsboende i Jönköping, ca. 80 lägenheter
- Förvärvat en kommersiell fastighet med triple-net avtal i Ljungby, en mindre portfölj med centrumfastigheter och en industritomt i Gislaved samt byggklar mark för framtida projekt i Habo
- I mitten av augusti höll Nivika en extra bolagsstämma där stämman beslutade om omläggning av räkenskapsår till kalenderår, det vill säga 1 januari till 31 december. Det innebär att innevarande räkenskapsår förlängs till och med 2024-12-31 och blir därmed 16 månader.
 - Denna "Q5" rapport är den första delårsrapporten i enlighet med nytt räkenskapsår per 2024-09-30 som Nivika redovisar och omfattar 13 månader
 - Bokslutskommuniké per 2024-12-31 kommer att omfatta 16 månader

FASTIGHETSVÄRDE

11 490 Mkr

Mål: 15 000 Mkr
vid utgången av 2028

ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER, AV FASTIGHETSVÄRDET

61 %

Mål: 2/3

NETTOBELÅNINGSGRAD

46,4 %

Mål: ≤55 %

MÅL
UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,90 x

Mål: ≥2,0 x

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

6 %

Mål: ≥15 %

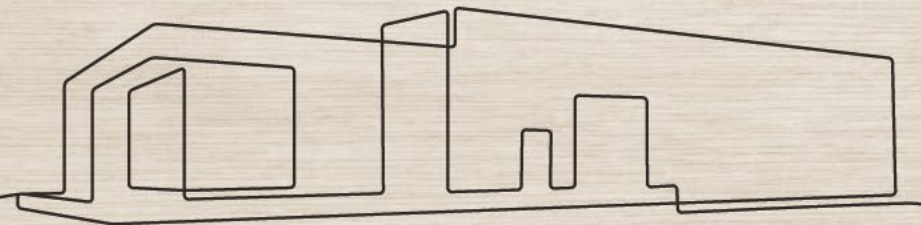
HÅLLBARHETSMÅL:

MINSKA UTSLÄPP INOM SCOPE 1 OCH 2 MED 25 % TILL
SLUTET AV ÅR 2025

HÅLLBARHETSMÅL

Mål: -25 %
vid utgången av 2025

FINANSIELLT



STIGANDE INTÄKTER OCH HÖGRE DRIFTNETTO

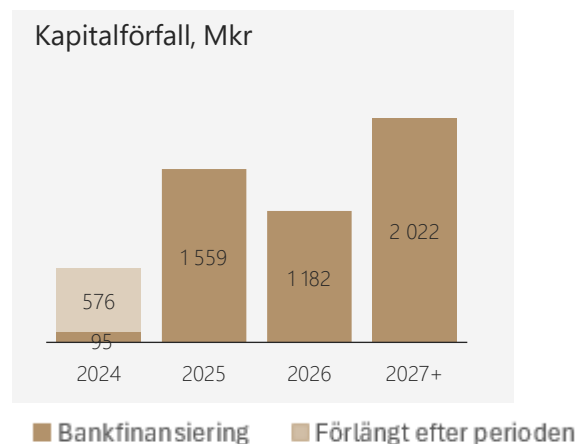
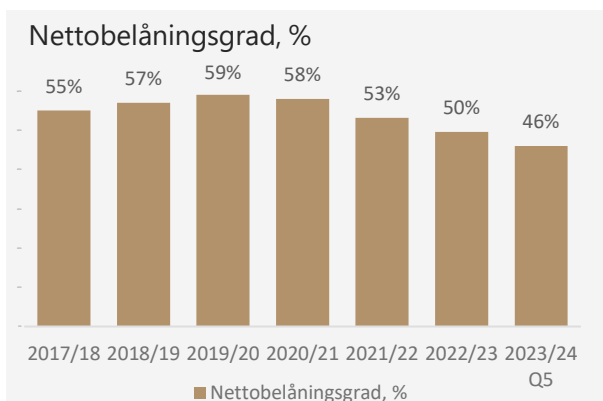
tkr	2023/24 3 mån juli-sep	2022/23 3 mån juli-sep	2023/24 13 mån sep-sep	2022/23 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	171 309	154 181	703 895	580 038
Serviceintäkter	6 492	6 977	31 221	31 875
Summa intäkter	177 801	161 157	735 116	611 913
Driftskostnader*	-32 634	-33 888	-176 356	-165 238
Underhållskostnader	-1 310	-2 858	-14 186	-13 342
Fastighetsskatt	-4 688	-4 383	-19 697	-18 423
Summa fastighetskostnader	-38 632	-41 129	-210 239	-197 002
Driftnetto	139 169	120 028	524 877	414 910
Central administration*	-11 311	-4 251	-57 779**	-40 130
Finansnetto	-63 307	-60 889	-256 386	-241 004
Förvaltningsresultat	64 551	54 888	210 712	133 777
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	950	11 362	37 832
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	28 959	-193 080	83 662	-496 017
Värdeförändring räntederivat	-69 087	-2 060	-144 902	7 693
	-40 128	-194 190	-49 879	-450 492
Resultat före skatt	24 422	-139 302	160 833	-316 714
Aktuell skatt	-3 982	1 258	-13 142	-3 427
Uppskjuten skatt	-14 962	9 161	-28 445	37 531
Periodens resultat	5 479	-128 883	119 246	-282 610
Periodens totalresultat	5 479	-128 883	119 246	-282 610
Hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	5 479	-128 883	119 246	-282 610
Innehav utan bestämmande inflytande				
Genomsnittligt antal aktier under perioden	92 355 146	64 334 588	92 355 146	64 334 588
Resultat per aktie, kr	0,06	-2,00	1,29	-4,39

Juli-september 2023/2024

- Summa intäkter under perioden (3 mån) uppgick till 178 Mkr (161), +10 %
- Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler: 95 % (97)
- Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder: 98 % (98)
- Driftnetto (3 mån) 139 Mkr (120) +16 %
- Finansnetto under perioden (3 mån) uppgick till -63 Mkr (-61), +3 %
 - räntebärande skuld +3 % genomsnittlig ränta 4,5 % (5,1)
 - Räntetäckningsgrad (R12) 1,9 ggr (1,6)
- Förvaltningsresultatet under perioden (3 mån) uppgick till 65 Mkr (55) +18 %.
- Värdeförändring räntederivat -69 Mkr (-2)
- Resultat per aktie för perioden (3 mån) 0,06 kr (-2,00)
- Värdeförändringar fastigheter (3 mån) uppgick till 29 Mkr (-193), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (0)

FASTIGHETSPORTFÖLJEN VÄXER VIA FÖRVÄRV OCH PROJEKT

Mkr	30 sep 2024	31 aug 2023
TILLGÅNGAR		
Immateriella tillgångar	2	1
Förvaltningsfastigheter	11 470	10 479
Rörelsefastigheter	19	19
Övriga kortfristiga och långfristiga tillgångar	181	434
Likvida medel	102	66
Summa tillgångar	11 774	10 999
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	5 495	4 919
Uppskjuten skatteskuld	590	560
Räntebärande skulder	5 435	5 289
Övriga kort- och långfristiga skulder	254	230
Summa eget kapital och skulder	11 774	10 999



Juli-sept. 2023/2024

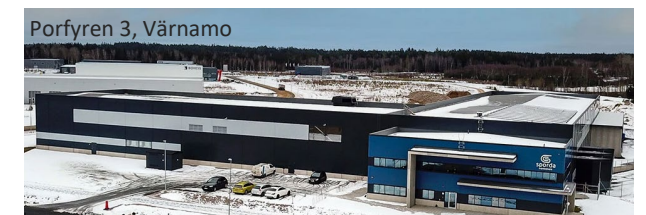
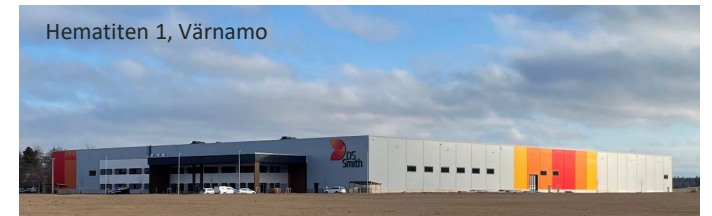
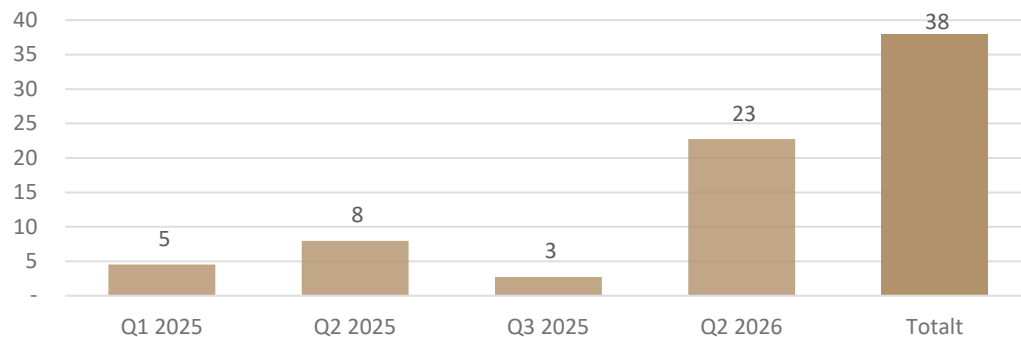
- Fastighetsvärde 11 490 Mkr (+8 %)
 - Förvaltningsfastigheter 10 960 Mkr
 - Pågående byggnationer 78 Mkr
 - Obebyggd mark, tomt- och byggrätter 452 Mkr
 - Förvärv av en kommersiell fastighet med triple-net avtal, en mindre portfölj med centrumfastigheter samt byggklar mark för framtida projekt under kvartalet
- Räntebärande skulder 5 495 Mkr (+12 %)
 - Nettobelåningsgrad 46 %
 - Inga obligationslån per 24-09-30
 - Efter periodens slut har Nivika framgångsrikt emitterat en senior icke säkerställd gröna obligation på 400 miljoner med en marginal på 325 baspunkter och en löptid om 3,25 år
 - Räntesäkring om totalt ca 3 051 Mkr
 - Beviljad men ej nyttjad finansiering 410 + 40 Mkr, byggnadskreditiv och kontokredit
- Likvida medel 102 Mkr (66)
- Eget kapital 5 495 Mkr (4 919)
- Långsiktigt substansvärde 6 192 Mkr, 64,58 kr per aktie

FÄRDIGSTÄLLANDE AV PÅGÅENDE PROJEKT TILLFÖR ETT ÅRSHYRESVÄRDE OM 38 MKR

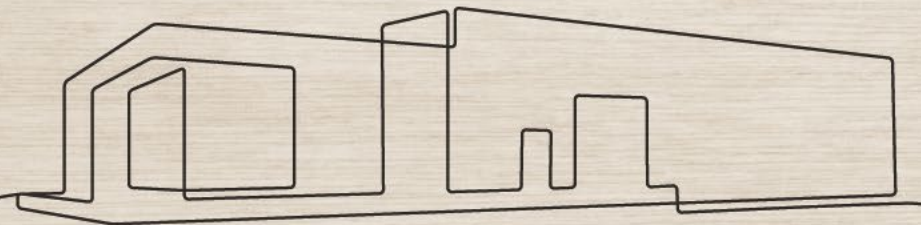
Pågående projekt				Planeras vara färdigställt*	Hyres- värde, Mkr	Antal lägenheter
Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori			
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q3 2024	13,2	82
Rosen 1 (Polisen)	Värnamo	Ombyggnation	Samhällsfastighet	Q3 2024	0,5	-
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor/motell/ elmack	Q1/Q2 2025	7,5	-
Sandstenen 2	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2025	3,3	-
Porfyren 4	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiell	Q3 2025	2,7	-
Lejonet 5	Värnamo	Ombyggnation	Kommersiell	Q2 2025	1,6	-
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/ Bostäder	Q2/2026	22,7	66
Summa					37,9	66

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	30 sep 2024	31 aug 2023
Hyresvärde	766	621
Vakans	-32	-22
Hyresintäkter	734	599
Fastighetskostnader	-199	-180
Driftnetto	535	419
Central förvaltning	-40	-35
Finansiella kostnader	-256	-285
Förvaltningsresultat	240	100
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,50	1,79

Hyresvärde per period planeras vara färdigställt



SUMMERING



NULÄGE OCH UTSIKTER

- Under oktober har Nivika slutfört omförhandling kring amorteringsnivåer med en av sina huvudbanker, med portföljens nuvarande LTV-nivå går amortering ned till noll. Kassaflödeseffekt drygt 20 miljoner kronor per år.
- I november har Nivika framgångsrikt emitterat en senior icke säkerställd gröna obligation på 400 miljoner med en marginal på 325 baspunkter och en löptid om 3,25 år
- I oktober har Nivika byggstartat Sveriges första renodlade elmack som byggs på Bredasten utmed E4:an i Värnamo. Projektet är ett resultat av att Nivika sammanfört IONITY som drftar laddstationen och Frendo som drftar servicestationen på samma fastighet.
- Tecknat avtal om ytterligare förvärv, i två separata affärer. Två kommersiella fastigheter i Jönköping, båda utmed E4:an med ett totalt hyresvärde om 11 Mkr;
 - Älgskytten 14
 - Överkanten 4
- Har förfrågningar om ett flertal intressanta förvärvsobjekt framför allt inom lätt industri i Nivikas geografi
- Har fortsatt ett flertal förfrågningar från hyresgäster om anpassning och utökning av ytor



—

TACK

www.nivika.se

Kontaktperson: Kristina Karlsson, CFO