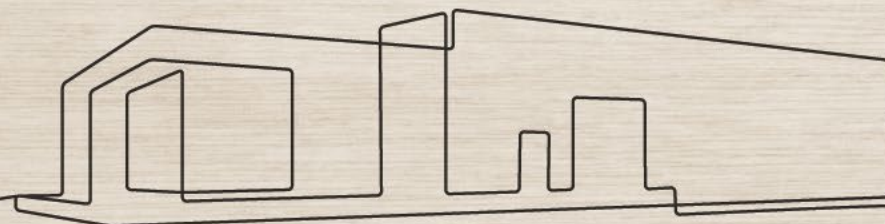


NIVIKA FASTIGHETER AB (PUBL)

Kvartalspresentation Q1

8 maj 2025



DAGENS PRESENTATÖRER

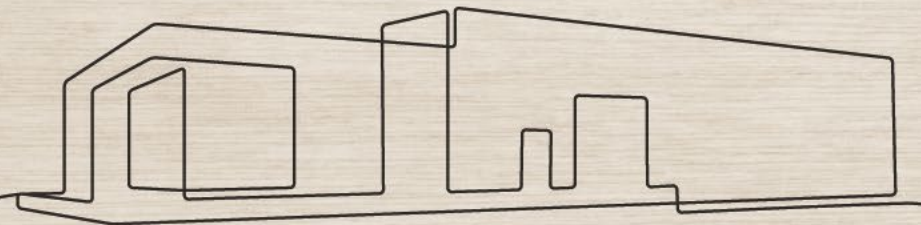


Sverker Källgård
VD



Kristina Karlsson
CFO & IR

ÖVERSIKT



NIVIKA I KORTHET

- Nivika är ett småländskt fastighetsbolag med syfte att långsiktigt äga, förvalta och utveckla högavkastande kommersiella fastigheter och bostäder 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 tillväxtpotentialer och stabila hyresmarknader
- Diversifierad fastighetsportfölj
 - Fastighetsvärde 12 Mdkr: 63 % kommersiella fastigheter, 38 % bostäder
 - Hyresvärde 823 Mkr: 66 % kommersiella fastigheter, 34 % bostäder
- Kommersiella fastigheterna i huvudsak industri-, lager-, kontor- och samhällsfastigheter


12,2 Mdkr
Fastighetsvärde

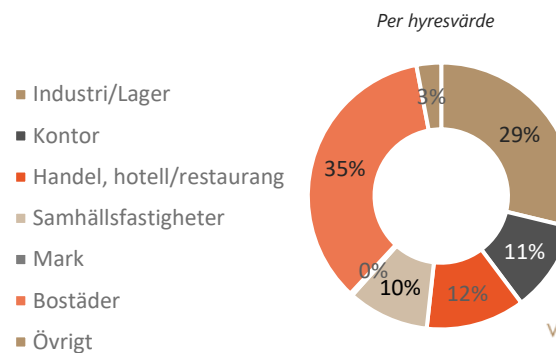

782 Mkr
Kontraktsvärde


217
Antal fastigheter

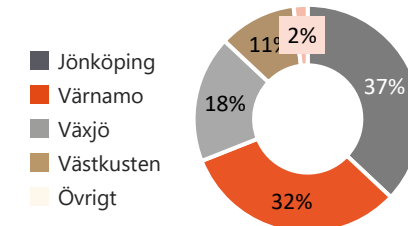

95 %
Uthyrningsgrad


647 000 m²
Uthyrningsbar yta

Fastighetsportfölj



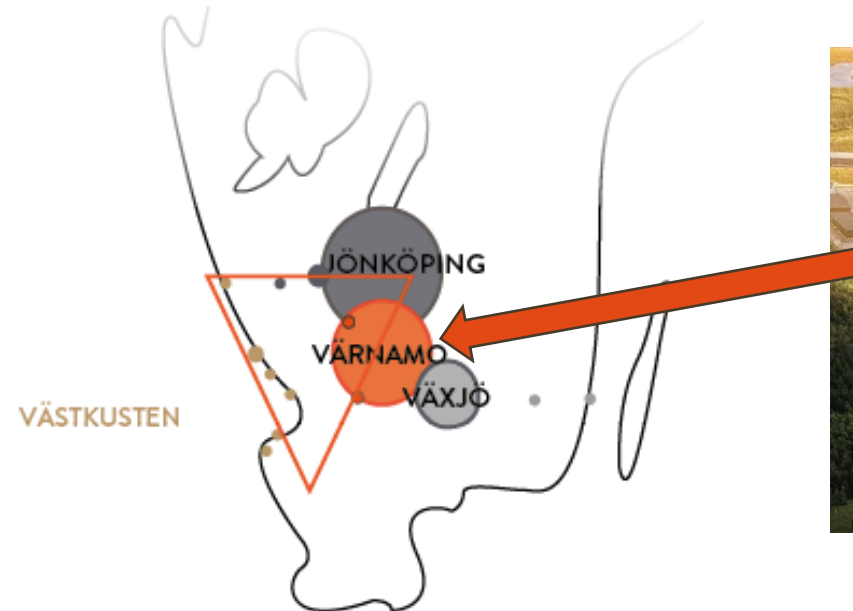
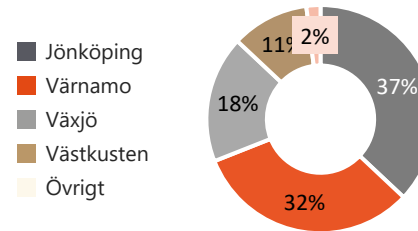
Geografisk närvaro



FASTIGHETSBESTÅND & DEN VÄSTSVENSKA TRIANGELN

- Verksamhet i Jönköping, Värnamo, Växjö samt Västkusten, områden med långsiktigt goda tillväxtmöjligheter och stabila hyresmarknader
- Diversifierad fastighetsportfölj
 - Fastighetsvärde 12 Mdkr: 63 % kommersiella fastigheter, 38 % bostäder
 - Hyresvärde 823 Mkr: 66 % kommersiella fastigheter, 34 % bostäder
- Kommersiella fastigheterna i huvudsak industri-, lager-, kontor- och samhällsfastigheter

Geografisk närvaro



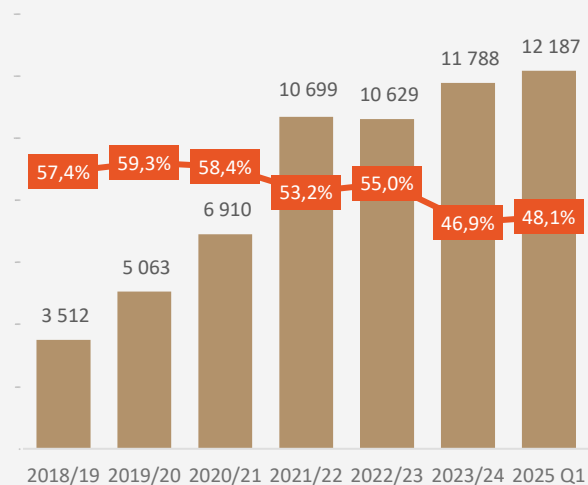
Västsvenska triangeln	Befolkning, antal	Företag, antal	Omsättning, miljarder kr
E4	115 000	10 000	120-140
Rv 40	290 000	25 000	290-375
E6	220 000	21 000	170-190
Växjö/Vetlanda	125 000	10 000	100-120
	750 000	66 000	680-825



VÄXANDE FASTIGHETSPORTFÖLJ MED STABILA FINANSER OCH LÖNSAMHET

Diversifierad fastighetsportfölj för
riskspridning...

Mkr



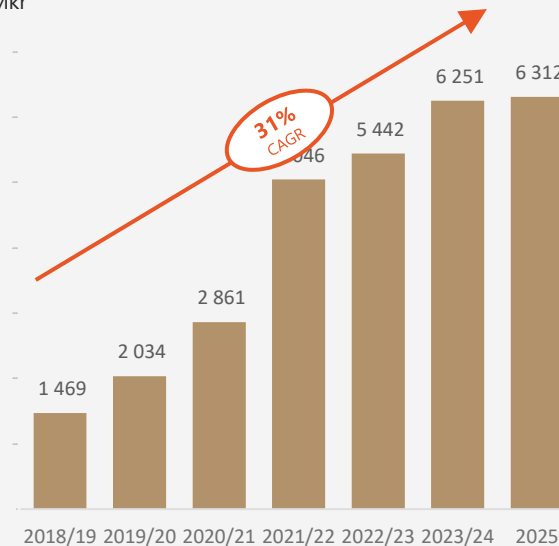
Fastighetsvärde Net LTV

Antal fastigheter vid respektive periodslut:

63 67 96 130 187 182 217

..stark tillväxt i långsiktigt substansvärde...

Mkr



Substansvärde

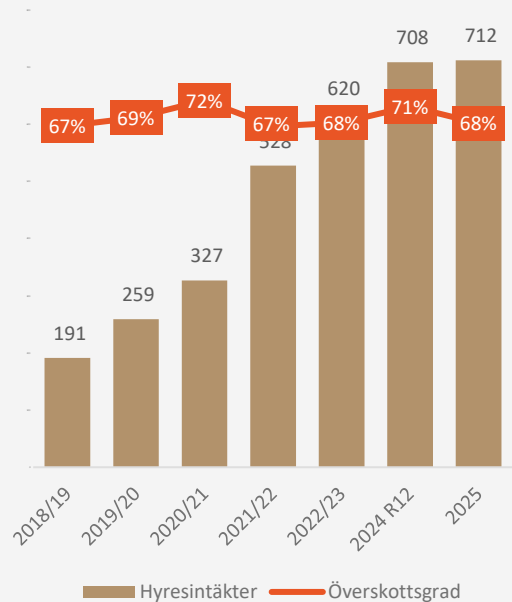
Avkastning på eget kapital vid respektive periodslut:

16% 17% 18% 15% -6% 4% 1%

NIVIKA I TILLVÄXTFAS

..och stabilt finansiellt resultat
med hög lönsamhet

Mkr



Uthyrbar yta, tusental m²:

222 310 429 558 559 622 647

782 Mkr
Kontraktsvärde
per 31 mars 2025

- Nivika har under 2024 förvärvat och tillträtt 27 fastigheter som tillsammans tillför ett årligt hyresvärde om 51 miljoner kronor och 47 000 m² i uthyrbar yta
- Nivika har under första kvartalet 2025 tillträtt 16 fastigheter i Jönköping, Värnamo och på Västkusten som tillsammans tillför ett årligt hyresvärde om 25 miljoner kronor och 25 000 m² uthyrbar yta

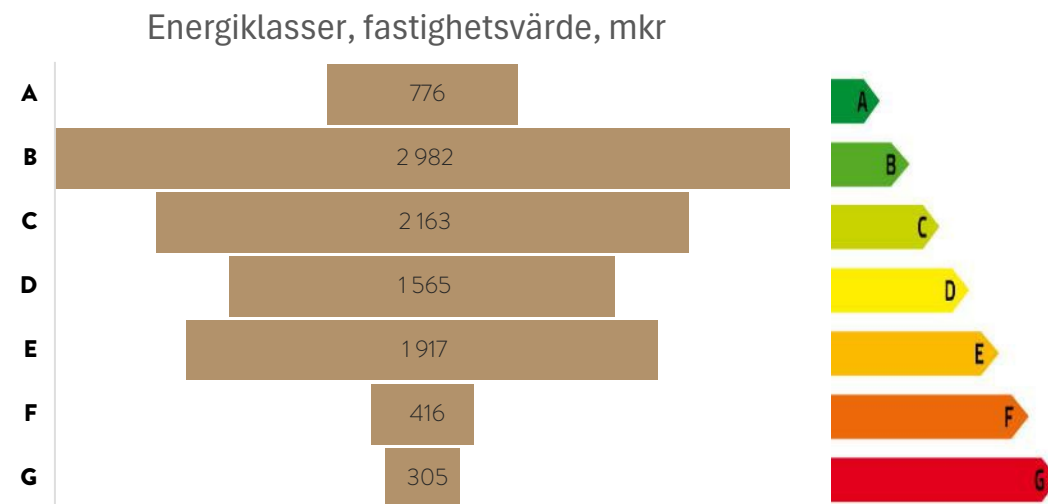


HÅLLBARHET

- Hållbarhet fokus sedan Nivika startades år 2000
- Merparten av fastigheterna har solceller och elbilsladdning, Nivika placerar sig topp tio bland noterade fastighetsbolag avseende producerad solenergi
- Fokus på energieffektivitet, 50 % av fastighetsvärdet har energiklass A, B eller C
- Över 50 % av bostäderna är moderna och utvecklade av Nivika
- Nivika arbetar med att sätta mål i enlighet med SBTi med avsikt att ansluta under 2025
- Ca 45 % av fastighetsportföljen är grön enligt Nivikas gröna ramverk som är upprättat i enlighet med EU-taxonomin

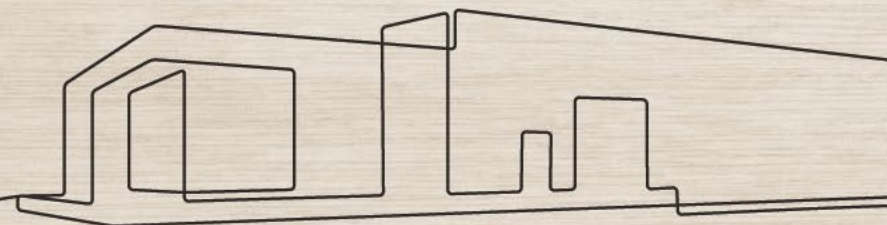
Fördelning Energiklasser

- Fastighetsvärde motsvarande 50 % av Nivika fastighetsportfölj utgörs av energiklasser A, B och C
- Endast 2,5 % har energiklass G och 3,4 % har energiklass F
- 17 % av portföljen är ej energideklarerade då fastigheterna ej har krav på energideklaration



JANUARI – MARS 2025

Q1



ÖKANDE HYRESINTÄKTER OCH DRIFTNETTO

- Hyresintäkterna steg med 15 procent till 189 miljoner kronor (165). Driftnettot ökade med 17 procent till 128 (109) och förvaltningsresultatet med 32 % till 52 miljoner kronor (39).
- Ekonomisk uthyrningsgrad fortsatt hög 95 % över hela beståndet, 95 % kommersiella fastigheter och 96 % bostäder
- Under kvartalet har totalt 16 fastigheter med fastighetsvärde om ca 300 miljoner kronor förvärvats. Förvärven tillför ca 25 miljoner kronor i årshyra och 25 000 m² uthyrbar yta. Fastigheter är högavkastande inom kategorin lager och lätt industri.
- Snitträntan på låneportföljen har fortsatt sjunka och är nu 4,3 procent (4,7)
- Nivika har pågående aktieåterköpsprogram om 50 miljoner kronor som löper fram till årsstämman 2025-05-08. Under perioden har återköp genomförts till ett belopp om drygt 22 miljoner kronor. Bolaget ägde per den 31 mars 1 051 286 aktier av serie B.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,64 kronor per aktie fördelat på fyra utbetalningstillfällen

FASTIGHETSVÄRDE

12 187 Mkr

Mål: 15 000 Mkr
vid utgången av 2028

ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER, AV FASTIGHETSVÄRDET

63 %

Mål: 2/3

NETTOBELÅNINGSGRAD

48,1 %

Mål: ≤55 %

MÅL
UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,9 x

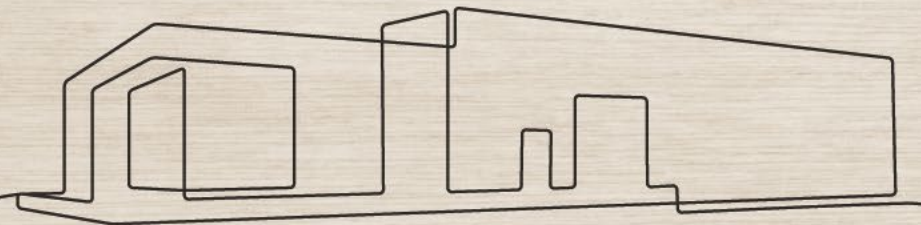
Mål: ≥2,0 x

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

5 %

Mål: ≥15 %

FINANSIELLT



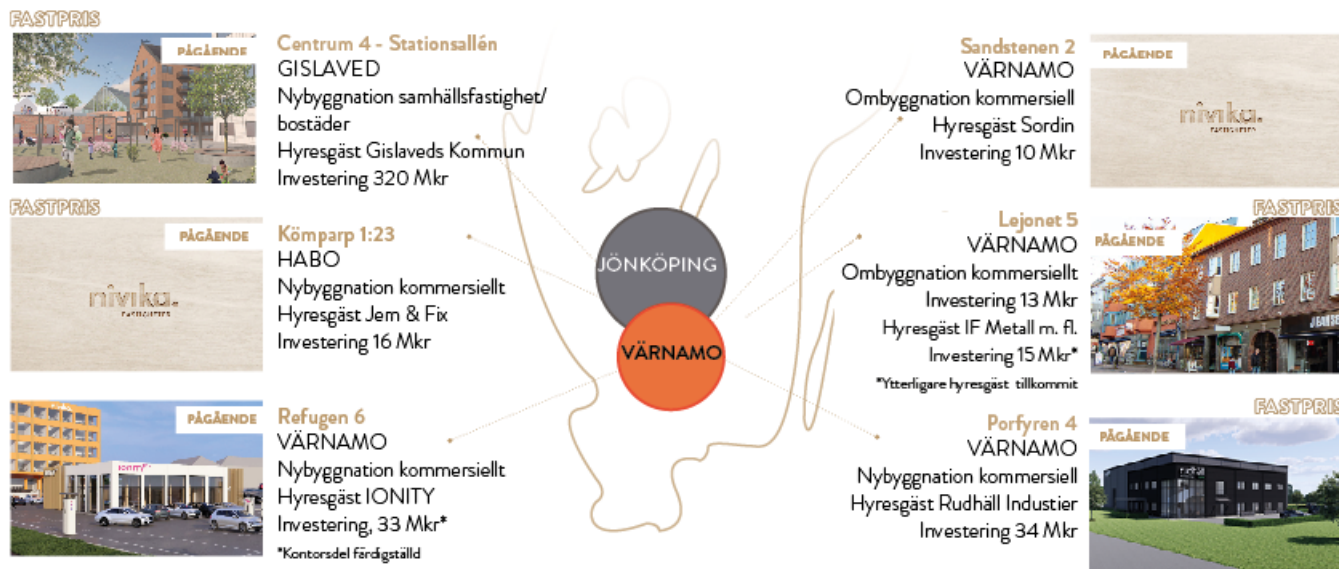
STIGANDE INTÄKTER OCH HÖGRE DRIFTNETTO

mkr	2025 3 mån jan-mars	2024 3 mån jan-mars	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Hysesintäkter	181	156	884	580
Serviceintäkter	8	8	39	32
Summa intäkter	189	165	923	612
Driftskostnader*	-52	-48	-225	-165
Underhållskostnader	-4	-3	-19	-13
Fastighetsskatt	-5	-4	-24	-18
Summa fastighetskostnader	-61	-56	-268	-197
Driftnetto	128	109	655	415
Central administration*	-14	-12	-77	-40
Finansnetto	-63	-58	-312	-241
Förvaltningsresultat	52	39	266	134
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	3	11	38
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	4	18	115	-496
Värdeförändring räntederivat	15	17	-82	8
	18	37	44	-451
Resultat före skatt	70	77	311	-317
Aktuell skatt	-3	-4	-20	-3
Uppskjuten skatt	-11	-13	-91	38
Periodens resultat	56	60	200	-283
Periodens totalresultat	56	60	200	-283
Hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	56	60	200	-283
Innehav utan bestämmande inflytande				
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	81 286 450	95 885 594	64 334 588
Resultat per aktie, kr	0,59	0,73	2,08	-4,39

Januari – mars 2025

- Summa intäkter under perioden uppgick till 189 Mkr (165), +15 %
- Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler: 95 % (96)
- Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder: 96 % (98)
- Driftnetto 128 Mkr (109) +17 %
- Finansnetto under perioden (3 mån) uppgick till -63 Mkr (-58)
 - Räntebärande skuld +17 % genomsnittlig ränta 4,3 % (4,7)
 - Räntetäckningsgrad (R12) 1,9 ggr
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 52 Mkr (39) +32 %.
- Värdeförändring räntederivat 15 Mkr (17)
- Resultat per aktie för perioden 0,59 kr (0,73)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 4 Mkr (18), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (3)

FASTIGHETSPORTFÖLJEN VÄXER VIA FÖRVÄRV OCH PROJEKT

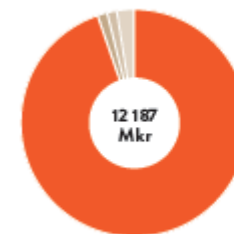


Pågående projekt

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras vara färdigställt	Bedömd investering, Mkr	Återstående investering	Bostäder Uthyrbar yta, m²	Lokaler Uthyrbar yta, m²	Hyres- värde, Mkr	Antal lägenheter
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Motell / elmack	Q2/Q3 2025	33	16	-	1189	3,0	-
Sandstenen 2	Värnamo	Ombyggnation	Industri/Lager	Q2 2025	10	5	-	3 200	3,3	-
Porfyren 4	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiell	Q3 2025	34	23	-	2 598	2,7	-
Lejonet 5	Värnamo	Ombyggnation	Kommersiell	Q2 2025	15	2	-	1 250	2,1	-
Kömparp 1:23	Habo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2025	16	13	-	1 146	1,4	-
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/ Bostäder	Q2/2026	320	216	3 752	5 711	22,7	66
Summa					429	274	3 752	15 094	35,3	66

Januari - mars 2025

- Fastighetsvärde 12 187 Mkr (+10 %)
 - Förvaltningsfastigheter 12 109 Mkr
 - Pågående byggnationer 208 Mkr
 - Obebyggd mark, tomt- och byggrätter 312 Mkr
- Under kvartalet har 15 kommersiella fastigheter tillträtts, nio på Västkusten, fyra i Ljungby, en i Habo samt en i Värnamo. Även uthyrd mark i Ljungby har förvärvats. Tillsammans tillför de 25 Mkr i årligt hyresvärde.

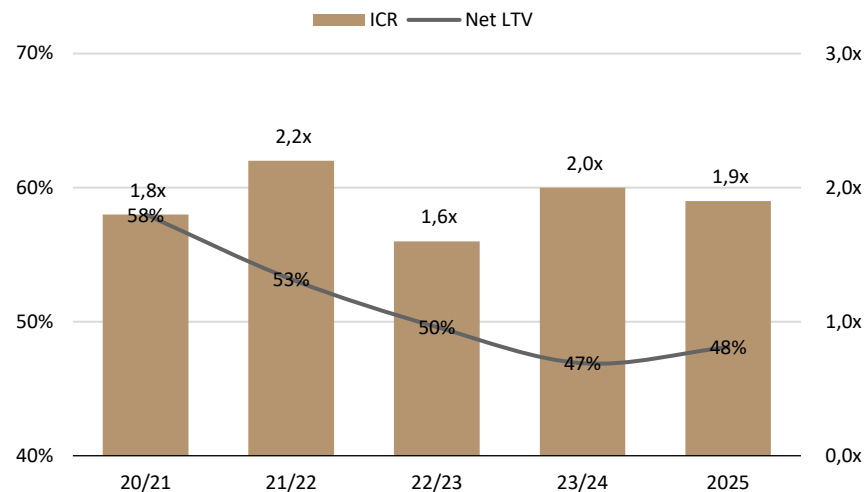


Bokfört värde, Mkr

- Förvaltnings- och rörelsefastigheter 11 536
- Pågående byggnation 208
- Framtida projektportfölj 131
- Obebyggd mark 312

FINANSIERING

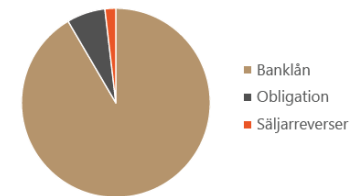
Finansiering	2025-03-31	2024-03-31
Säkerställd finansiering, Mkr	5 569	5 161
Obligationslån, Mkr	400	-
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv, %	4,3	4,7
Kapitalbindningstid, år	3,3	2,2
Räntebindningstid, år	2,6	1,6
Andel bunden ränta, %	57	41
Likvida medel, Mkr	215	300
Nettobelåningsgrad, %	48,1	45,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	
Soliditet, %	45	48



Januari – mars 2025

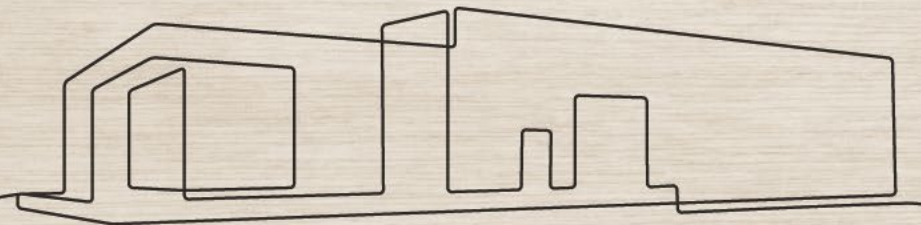
- Räntebärande skulder 6 081 Mkr (+6 %)
 - Nettobelåningsgrad 48 %, Inkl. en grön obligation på 400 miljoner
 - Andel grön finansiering ökar till ca 30 % varav över ¾-delar är säkerställda gröna banklån
 - Räntesäkring i swappar om totalt ca 3 051 Mkr och 404 Mkr i fasträntelån
 - Beviljad men ej nyttjad finansiering 451 Mkr, byggnadskreditiv och kontokredit

Fördelning räntebärande skulder



- Likvida medel 215 Mkr (300)
- Eget kapital 5 621 Mkr (5 457)
- Långsiktigt substansvärde 6 312 Mkr, 65,83 kr per aktie (63,12)

SUMMERING



NULÄGE OCH UTSIKTER

- Nivika har tecknat avtal med Rosti GP avseende uppförande av en ny produktionsanläggning i Gislaved, med skyltläge utmed riksväg 27. Byggnationen innefattar produktion-, lager- och kontorsytor om totalt drygt 14 000 m² med möjlighet till utbyggnation till 19 000 m². Lokalerna projekteras för att färdigställas hösten 2026
- Tecknat avtal om förvärv av en fastighet utmed E4:an söder om Jönköping, industrifastighet med triple-net avtal, förvärvet kommer stärka resultatet per aktie samt det operationella kassaflödet. 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
- Daniel Karlsson anställd som ny CFO på Nivika, ansluter till Bolaget den 19 maj

—

TACK

www.nivika.se

Kontaktperson: Kristina Karlsson, CFO