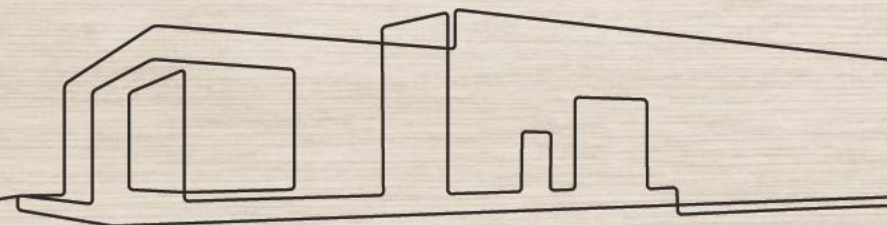


NIVIKA FASTIGHETER AB (PUBL)

Kvartalspresentation Q2

10 juli 2025



DAGENS PRESENTATÖRER

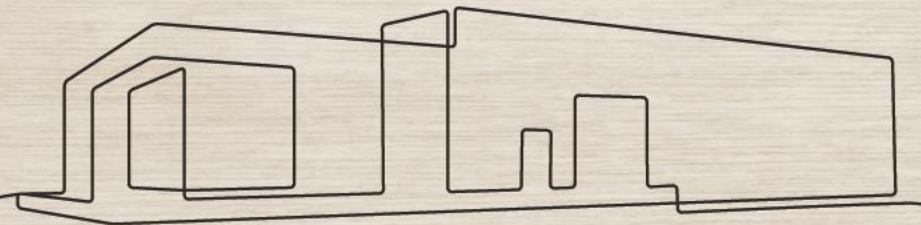


Sverker Källgård
VD



Daniel 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 12,6 Mdkr: 64 % kommersiella fastigheter, 36 % bostäder
 - Hyresvärde 841 Mkr: 67 % kommersiella fastigheter, 33 % bostäder
- Kommersiella fastigheterna i huvudsak industri-, lager-, kontor- och samhällsfastigheter


12,6 Mdkr
Fastighetsvärde


804 Mkr
Kontraktsvärde


220
Antal fastigheter

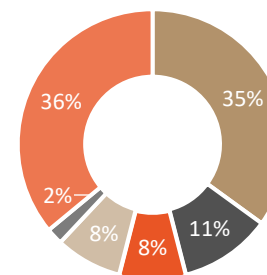

96 %
Uthyrningsgrad


667 500 m²
Uthyrningsbar yta

Fastighetsportfölj

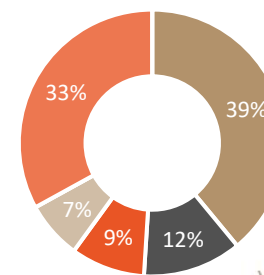
- Industri/Lager
- Kontor
- Handel, hotell/restaurang
- Samhällsfastigheter
- Mark
- Bostäder

Per fastighetsvärde



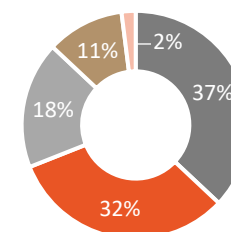
Per hyresvärde

- Industri/Lager
- Kontor
- Handel, hotell/restaurang
- Samhällsfastigheter
- Bostäder



Geografisk närvaro

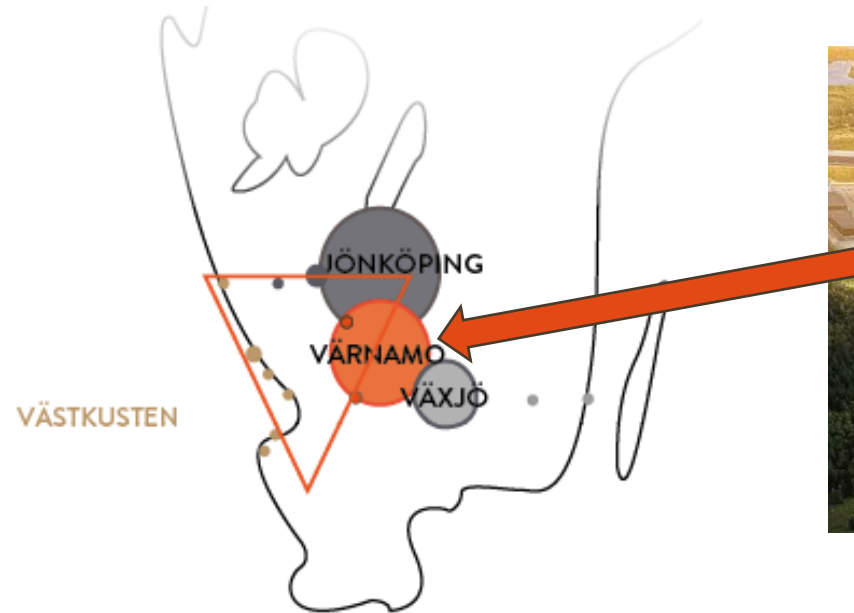
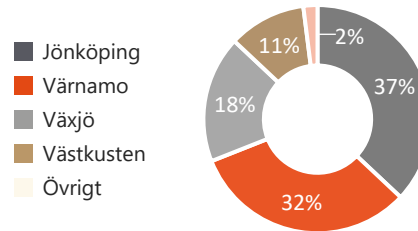
- Jönköping
- Värnamo
- Växjö
- Västskusten
- Övrigt



FASTIGHETSBESTÅND & DEN VÄSTSVENSKA TRIANGELN

- Verksamhet i Jönköping, Värnamo, Växjö samt Västkusten, områden med långsiktigt goda tillväxtmöjligheter och stabila hyresmarknader
- Diversifierad fastighetsportfölj
 - Fastighetsvärde 12,6 Mdkr: 64 % kommersiella fastigheter, 36 % bostäder
 - Hyresvärde 841 Mkr: 67 % kommersiella fastigheter, 33 % bostäder
- Kommersiella fastigheterna i huvudsak industri- och lagerfastigheter.

Geografisk närvaro



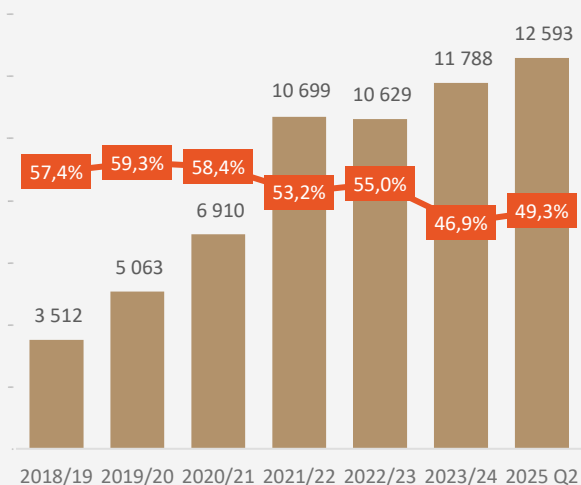
Västsvenska triangeln	Befolkning, antal	Företag, antal	Omsättning, miljarder kr
E4	115 000	10 000	120-140
Rv 40	290 000	25 000	290-375
E6	220 000	21 000	170-190
Växjö/Vetlanda	125 000	10 000	100-120
	750 000	66 000	680-825



VÄXANDE FASTIGHETSPORTFÖLJ MED STABILA FINANSER OCH LÖNSAMHET

Diversifierad fastighetsportfölj för riskspridning...

Mkr



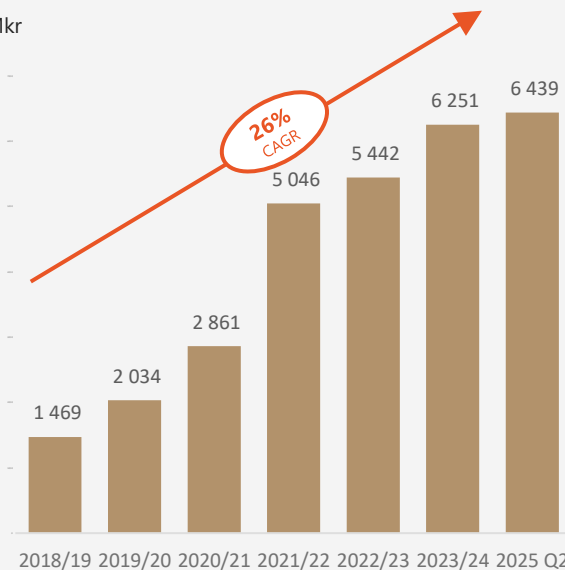
Fastighetsvärde Net LTV

Antal fastigheter vid respektive periodslut:

63 67 96 130 187 182 220

..stark tillväxt i långsiktigt substansvärde...

Mkr



Substansvärde

Avkastning på eget kapital vid respektive periodslut:

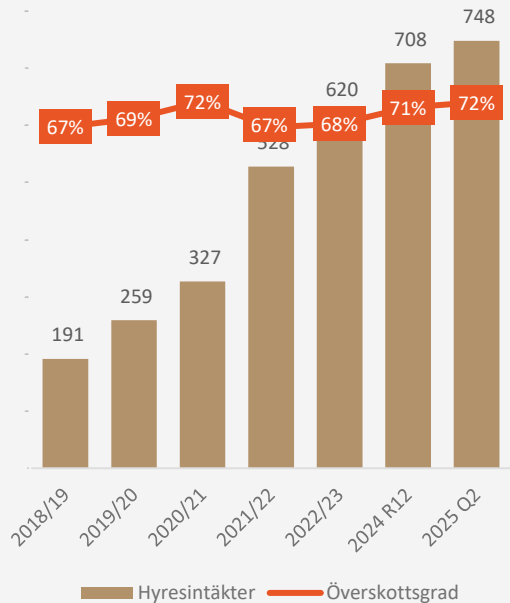
16% 17% 18% 15% -6% 4%* 3%

*Totalresultat 16 månader

NIVIKA I TILLVÄXTFAS

..och stabilt finansiellt resultat med hög lönsamhet

Mkr

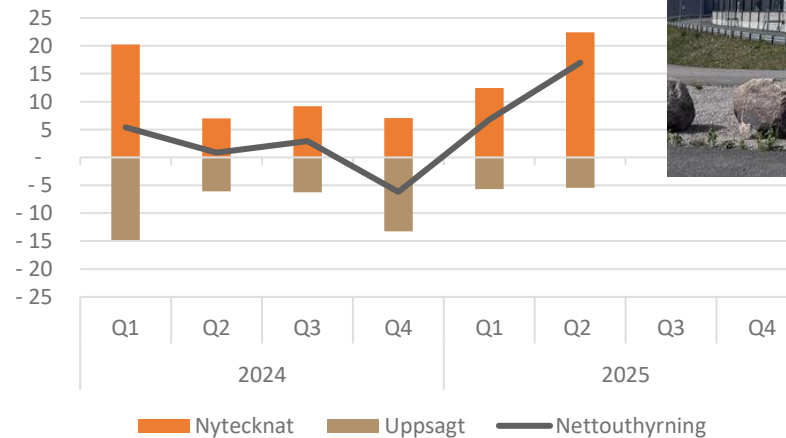


Uthyrbar yta, tusental m²:

222 310 429 558 559 622 667

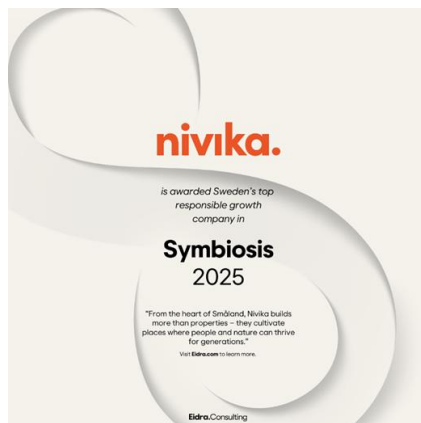
804 Mkr
Kontraktvärde
per 30 juni 2025

- Nivika har under första halvåret 2025 och tillträtt 18 fastigheter som tillsammans tillför ett årligt hyresvärde om 40,4 miljoner kronor och 44 500 m² i uthyrbar yta
- Nettouthyrningen för första halvåret 2025 uppgår till 24 miljoner kronor. Den enskilt största uthyrningen är till Rosti AB för vilka Nivika uppgör industrifastighet i Gislaved. Byggnationen beräknas färdigställas under 3:e kvartalet 2026.



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
- Pågående process för vidimering av mål i enlighet med SBTi.
- Ca 43 % av fastighetsportföljen är grön enligt Nivikas gröna ramverk som är upprättat i enlighet med EU-taxonomin
- Erhållit utmärkelsen Symbios 2025, ett erkännande för företag som kombinerar lönsam tillväxt med miljömässigt och socialt ansvarstagande.

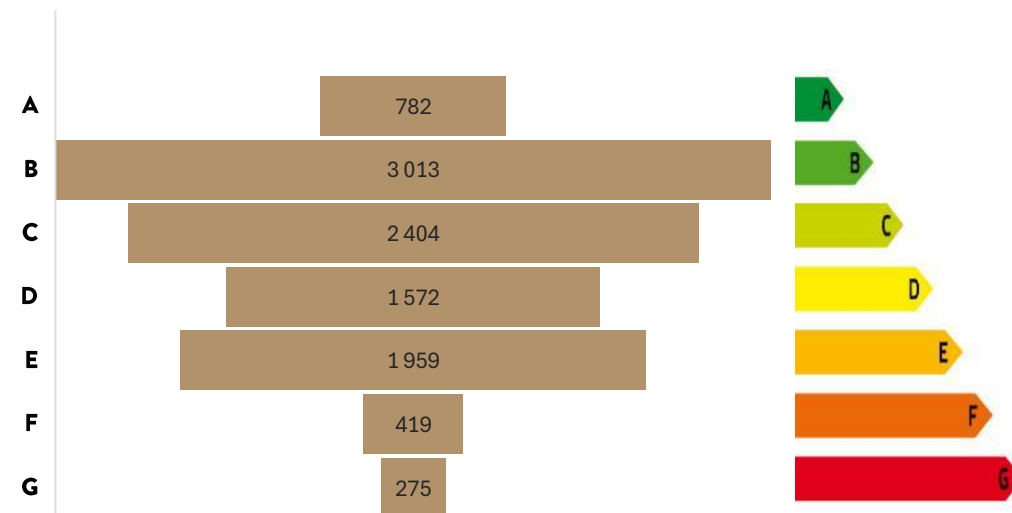


Nivika vinnare av Symbios 2025
Tilldelas Sveriges tre mest hållbara tillväxtföretag

Fördelning Energiklasser

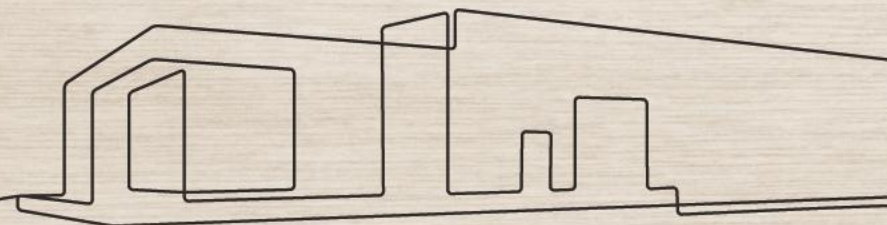
- Fastighetsvärde motsvarande 50 % av Nivika fastighetsportfölj utgörs av energiklasser A, B och C
- Endast 2,2 % har energiklass G och 3,3 % har energiklass F
- 17 % av portföljen är ej energideklarerade då fastigheterna ej har krav på energideklaration

Energiklasser, fastighetsvärde, mkr



APRIL – JUNI 2025

Q2



ÖKANDE HYRESINTÄKTER OCH DRIFTNETTO UNDER ANDRA KVARTALET

- Hyresintäkterna steg med 8 procent till 193 miljoner kronor (178). Driftnettot ökade med 14 procent till 143 (125) och förvaltningsresultat, jämfört korrigerat jämförelsekvartal 2024, ökade med 16 % till 65 miljoner kronor (56)
- Ekonomisk uthyrningsgrad fortsatt hög 96 % över hela beståndet, 95 % kommersiella fastigheter och 97 % bostäder
- Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 17 miljoner kronor (1)
- Under kvartalet har 2 fastigheter med fastighetsvärde om ca 230 miljoner kronor förvärvats. Förvärven tillför cirka 15,8 miljoner kronor i årshyra och 19 600 m² uthyrbar yta. Fastigheter är högavkastande inom kategorin lager och lätt industri
- Tre projekt som tillför cirka 8 miljoner kronor i hyresvärde har färdigställs
- Snitträntan på låneportföljen har fortsatt sjunka med 0,1 procentenhet jämfört föregående kvartal och är nu 4,2 procent
- Nivika har pågående aktieåterköpsprogram om 100 miljoner kronor som löper fram till 31 mars 2026. Under kvartalet har återköp genomförts till ett belopp om drygt 6 miljoner kronor. Bolaget ägde per den 30 juni 1 002 113 aktier av serie B

FASTIGHETSVÄRDE

12 593 Mkr

Mål: 15 000 Mkr
vid utgången av 2028

ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER, AV FASTIGHETSVÄRDET

64 %

Mål: 2/3

NETTOBELÅNINGSGRAD

49,3 %

Mål: ≤55 %

MÅL
UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,0 x

Mål: ≥2,0 x

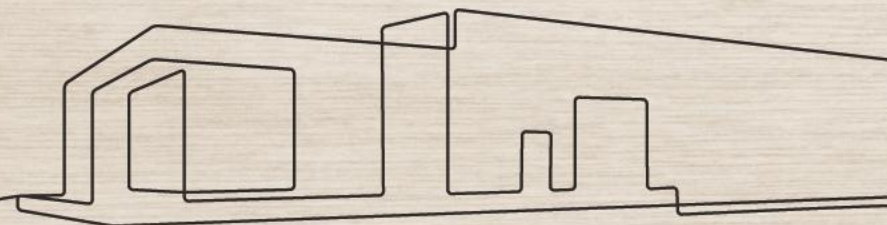
MÅL
UPPNÅTT

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

11 %

Mål: ≥15 %

JANUARI – JUNI 2025



STIGANDE INTÄKTER OCH HÖGRE DRIFTNETTO UNDER FÖRSTA HALVÅRET

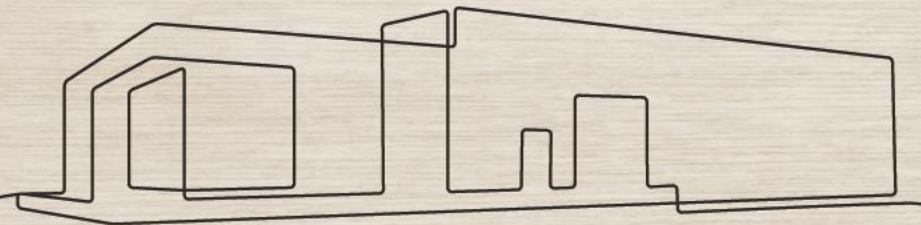
Mkr	2025 3 mån april-juni	2024 3 mån april-juni	2025 6 mån jan-juni	2024 6 mån jan-juni	2023/24 16 mån sep-dec
Hysesintäkter	183	170	363	327	884
Serviceintäkter	10	7	19	16	39
Summa intäkter	193	178	382	343	923
Driftskostnader	-42	-45	-94	-93	-225
Underhållskostnader	-3	-4	-7	-7	-19
Fastighetsskatt	-5	-5	-10	-8	-24
Summa fastighetskostnader	-51	-53	-112	-109	-268
Driftnetto	143	125	271	234	655
Central administration*	-14	-17	-27	-29	-77
Finansnetto	-64	-45*	-127	-103	-312
Förvaltningsresultat	65	63	117	102	266
Värdetförändring fastigheter, realiserade	-	8	-	11	11
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	39	-2	42	16	115
Värdetförändring räntederivat	-68	-21	-53	-4	-82
	-29	-11	-10	23	44
Resultat före skatt	36	48	106	125	311
Aktuell skatt	-2	-3	-5	-7	-20
Uppskjuten skatt	-4	2	-14	-10	-91
Periodens resultat	30	48	87	108	200
Periodens totalresultat	30	48	87	108	200
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	30	48	87	108	200
Innehav utan bestämmande inflytande					
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	87 823 567	95 885 594	87 823 567	95 885 594
Resultat per aktie, kr	0,32	0,55	0,90	1,23	2,08

Januari – juni 2025

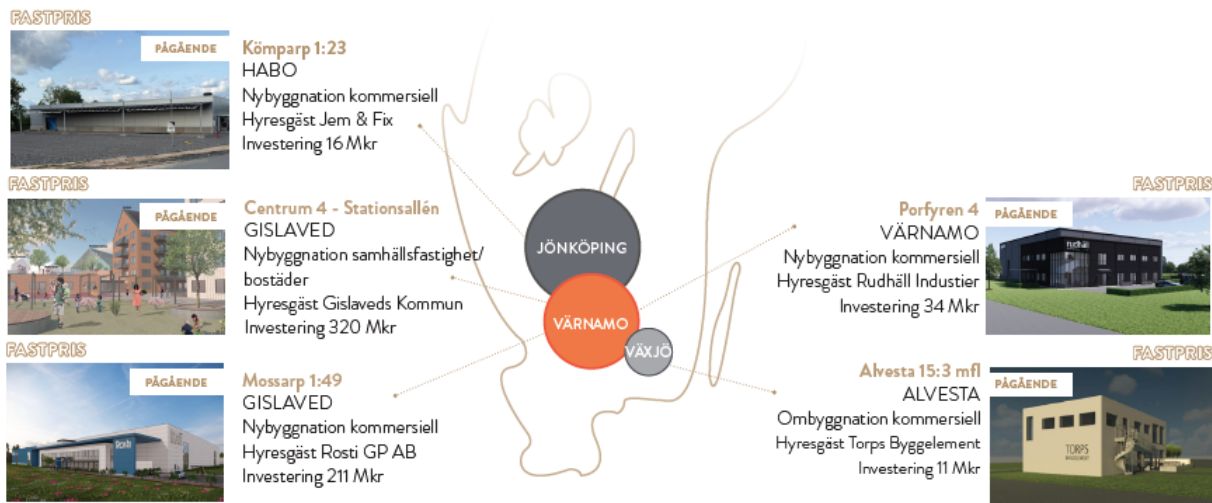
- Summa intäkter under perioden uppgick till 382 Mkr (343), +11 %
- Driftnetto 271 Mkr (234) +16 %
- Finansnetto under perioden (6 mån) uppgick till -127 Mkr (-103)
 - Räntebärande skuld +22 % genomsnittlig ränta 4,2 % (5,0)
 - Räntetäckningsgrad (R12) 2,0 ggr (1,9)
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 117 Mkr (102) +15 %.
- Värdeförändring räntederivat -53 Mkr (-4)
- Periodens resultat uppgick till 87 Mkr (108)
- Resultat per aktie för perioden 0,90 kr (1,23)
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 42 Mkr (27), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (11)

* Cirka 7 Mkr av finansnetto i Q1 2024 avser Q2 2024 pga periodisering vid omräkning i samband med byte av räkenskapsår vilket innebär ett justerat förvaltningsresultat i jämförelseperioden Q2 2024 om 56 Mkr.

FASTIGHETSPORTFÖLJ OCH FINANSIERING



FASTIGHETSPORTFÖLJEN VÄXER VIA FÖRVÄRV OCH PROJEKT



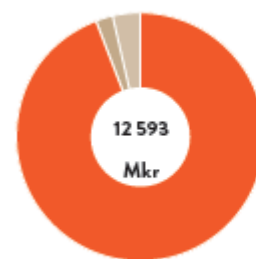
Pågående projekt

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras vara färdigställt	Bedömd investering, Mkr	Återstående investering	Bostäder Uthyrbar yta, m²	Lokaler Uthyrbar yta, m²	Hyresvärde, Mkr	Antal lägenheter
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Motell / elmack	Q2 2025	33	-	-	1189	3,0	-
Sandstenen 2	Värnamo	Ombyggnation	Industri/Lager	Q2 2025	10	-	-	3 200	3,3	-
Lejonet 5	Värnamo	Ombyggnation	Kommersiell	Q2 2025	15	-	-	1 250	2,1	-
Porfyren 4	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2025	35	4	-	2 598	2,7	-
Kämparp 1:23	Habo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2025	16	6	-	1 146	1,4	-
Alvesta 15:3 m.fl.	Alvesta	Nybyggnation	Industri/Lager	Q4 2025	11	8	-	432	0,9	-
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/ Bostäder	Q2 2026	320	189	3 752	5 711	22,7	66
Mossarp 1:49	Gislaved	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2026	211	208	-	15 460	16,9	-
Summa					593	415	3 752	25 347	44,6	66

■ Färdigställt projekt

April - juni 2025

- Fastighetsvärde 12 593 Mkr (+13 %)
- Förvaltnings- och rörelsefastigheter 11 887 Mkr
- Pågående byggnationer 273 Mkr
- Obebyggd mark, tomt- och byggrätter 433 Mkr
- Under kvartalet har 2 kommersiella fastigheter tillträtts, 1 i Ulricehamn och 1 i Vaggeryd. Tillsammans tillför de cirka 16 Mkr i årligt hyresvärde.
- 3 projekt i Värnamo har färdigställts. Tillsammans tillför de cirka 8 Mkr i årligt hyresvärde.

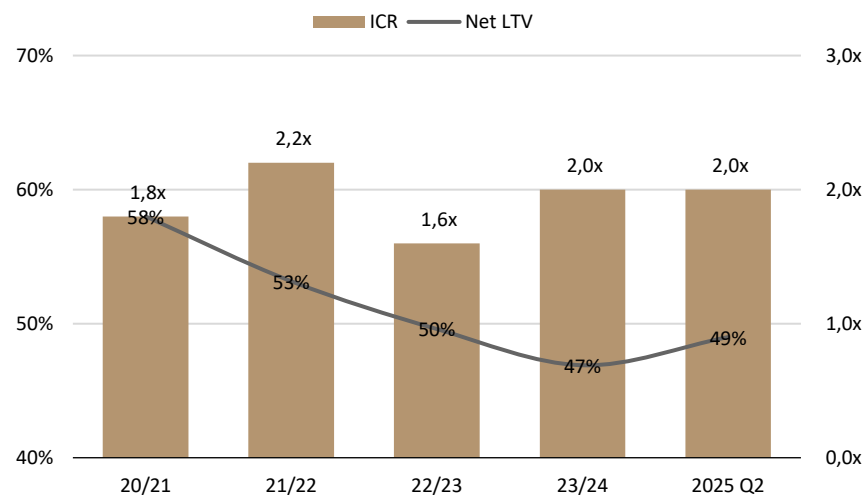


Bokfört värde, Mkr

- Förvaltnings- och rörelsefastigheter 11 887
- Pågående byggnation 273
- Byggrätter och obebyggd mark 433

FINANSIERING

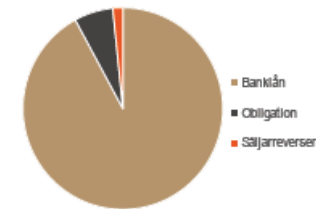
Finansiering	2025-06-30	2024-06-30
Säkerställd finansiering, Mkr	5 866	5 176
Obligationslån, Mkr	400	-
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv, %	4,2	5,0
Kapitalbindningstid, år	3,0	2,6
Räntebindningstid, år	2,7	2,0
Andel bunden ränta, %	60	47
Likvida medel, Mkr	166	177
Nettobelåningsgrad, %	49,3	45,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9
Soliditet, %	44	48



April – juni 2025

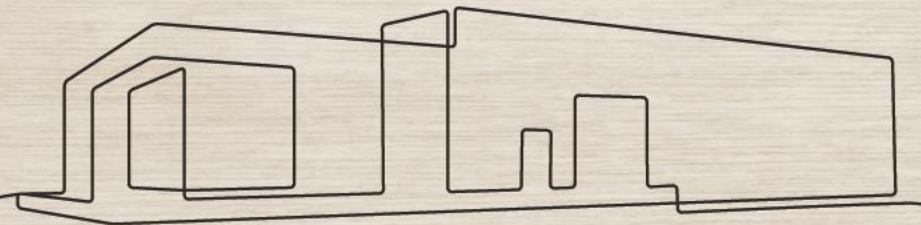
- Räntebärande skulder 6 369 Mkr (+5 % jämfört Q1)
 - Nettobelåningsgrad 49 % (45)
 - Andel grön finansiering uppgår till cirka 30 % varav cirka 80 % är säkerställda gröna banklån och resterande grön obligation
 - Räntesäkring i swappar om totalt 3 401 Mkr och 393 Mkr i fasträntelån
 - Beviljad men ej nyttjad finansiering 543 Mkr.

Fördelning räntebärande skulder



- Likvida medel 166 Mkr (177)
- Eget kapital 5 640 Mkr (5 506)
- Långsiktigt substansvärde 6 439 Mkr, 67,15 kr per aktie (63,83)

SUMMERING



NULÄGE OCH UTSIKTER

- Aktiviteten är fortsatt god i uthyrningsverksamhet och möjligheten att förvärva fastigheter till attraktiva avkastningsnivåer kvarstår. Därtill god möjlighet att erhålla finansiering.
- Nivika har tecknat avtal om förvärv av en fastighetsportfölj inom lager och lätt industri på Västkusten med tillträde planerat till början av fjärde kvartalet. Därtill har Nivika tillträtt en industrifastighet genom en sale and leaseback-affär. Sammantaget bedöms affärerna tillföra cirka 18 miljoner kronor i hyresvärde.
- Nivika har tecknat ett 11-årigt grönt triple net-avtal med IT-konsultbolaget Netmine AB avseende nybyggnation på Bredasten i Värnamo. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 3,4 miljoner kronor.
- Frånträde avseende byggrätter för bostadsbyggnation i Jönköping till överenskommet fastighetsvärde överstigande bokfört värde.
- Pågående process för vidimering av mål i enlighet med SBTi. Förväntas slutföras under 3:e kvartalet.

—

TACK

www.nivika.se

Kontaktperson: Daniel Karlsson, CFO