

Delårsrapport januari - september 2025

Andreas Wahlén, VD och Håkan Wallin, CFO presenterar Q3 rapporten för 2025 och svarar på frågor



NP3

Q3 2025

- Förvärv och försäljningar
 - Tillträtt fastigheter för 615 mkr i kvartalet, 1 239 mkr under perioden.
 - Frånträtt fastigheter för 474 mkr i huvudsak bestående av tre handelsfastigheter med tyngdpunkt i Kiruna.
 - Avyttrat återstående aktier i Emilshus vilket tillfört bolaget 124 mkr.
 - Avtalat om framtida tillträden om 139 mkr och ytterligare 50 mkr efter periodens utgång.
- Refinansierat obligation med förfall april 2026, till en ränta om 215 BPS + Stibor 3M.
- Kontinuerligt positiv nettouthyrning: +17 mkr i kvartalet, +30 mkr under perioden.
- Upprevidering av prognos för förvaltningsresultatet till 1 100 mkr för 2025.

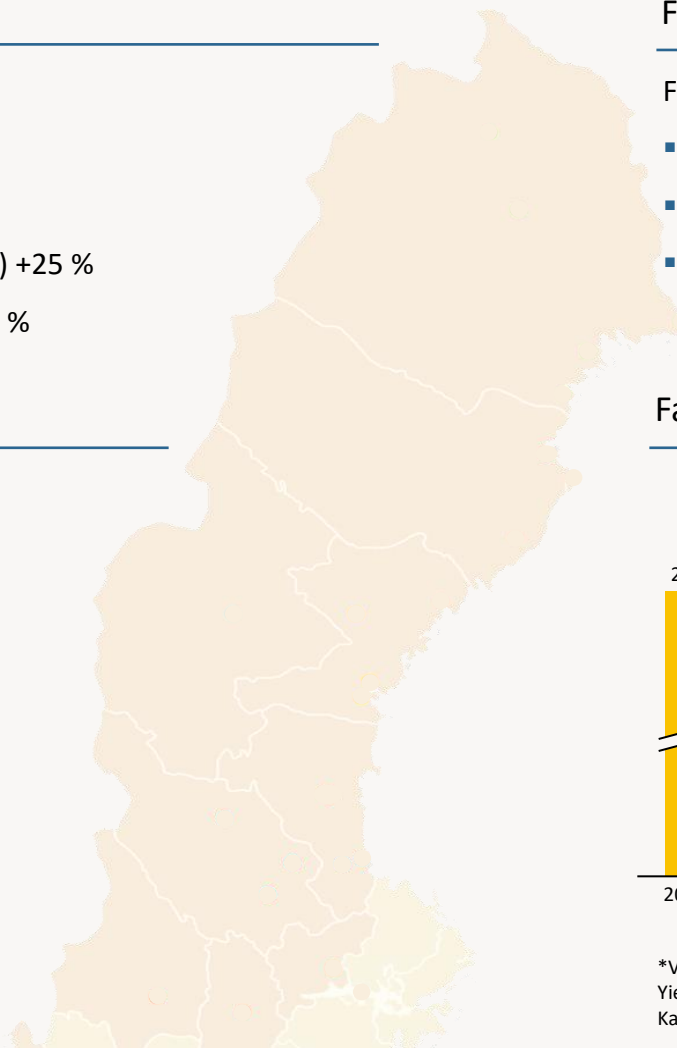
Sammanfattning Q3 2025

Finansiellt utfall

- Hyresintäkter: 1 686 mkr (1 469) +15 %
- Överskottsgrad: 77 % (75 %)
- Förvaltningsresultat: 832 mkr (629) +32 %
- Förvaltningsresultat per stamaktie: 12,37 kr (9,88) +25 %
- Prognos förvaltningsresultat 2025: 1 100 mkr +25 %

Avtalsstruktur

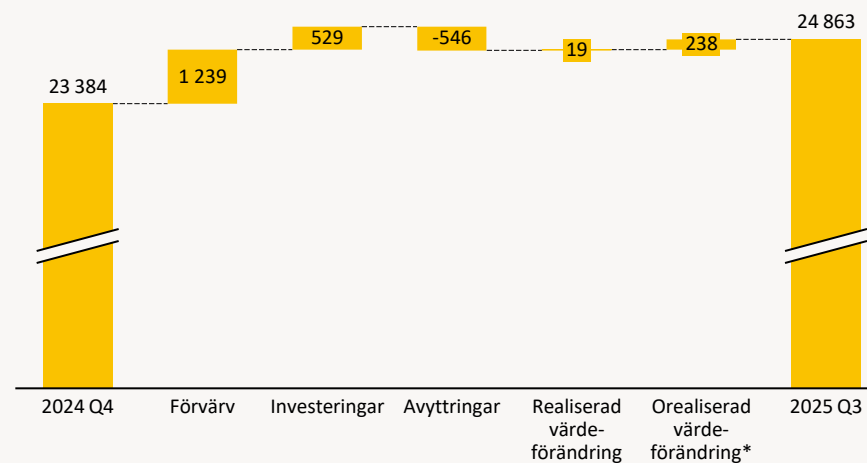
- Hyresvärde: 2 444 mkr (2 326)
- Uthyrningsgrad: 92 % (93)
- Genomsnittlig kontraktslängd: 3,9 år (4,0)
- Antal lokalhyreskontrakt: 2 760 (2 700)
- Nettouthyrning +30 mkr (+28)



Fastighetsportfölj

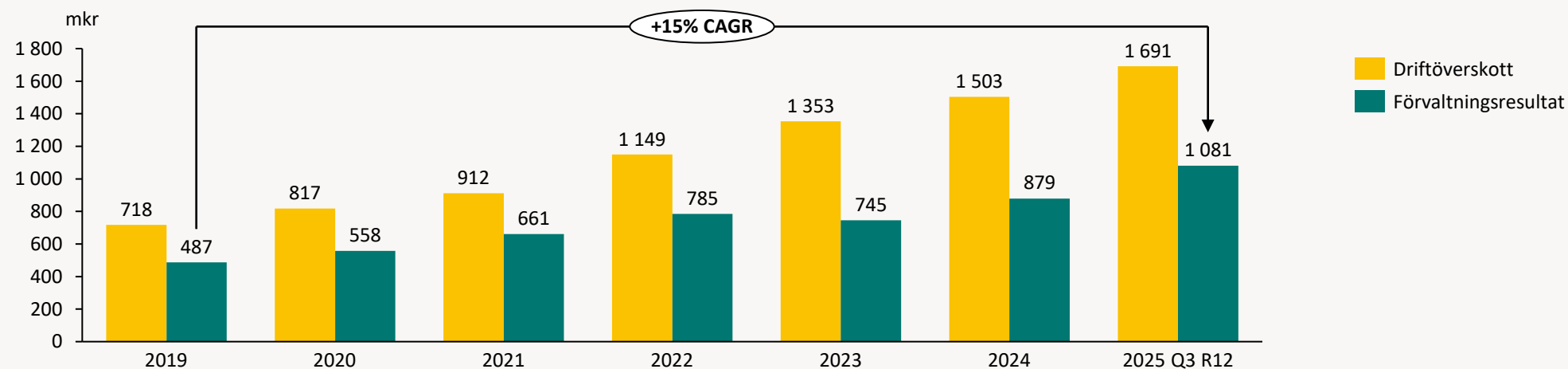
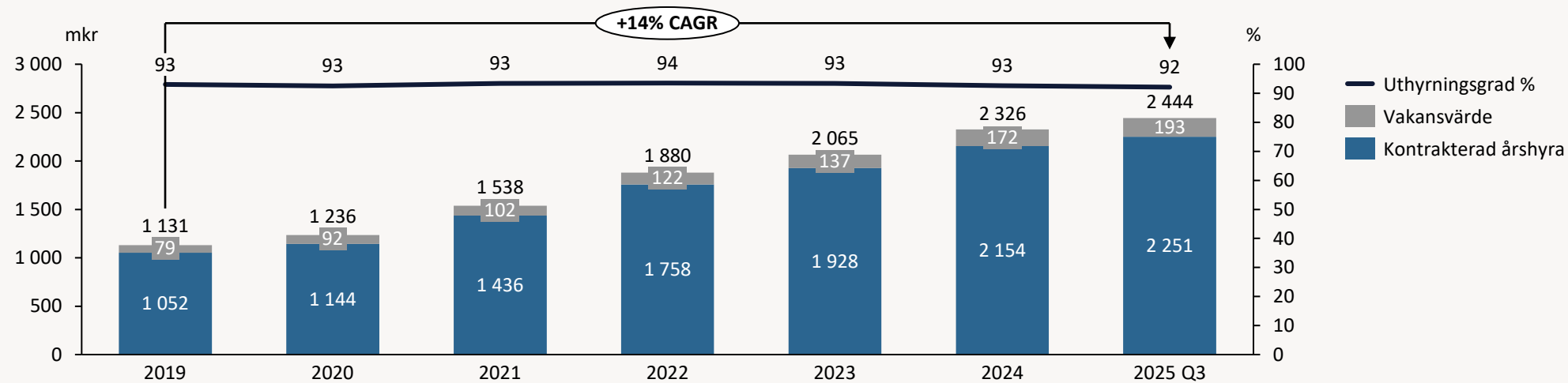
- Fastighetsvärde: 24 863 mkr (23 384)
- Antal fastigheter: 605 (554)
 - Fastighetsvärde per kvm: 10 900 kr (10 624)
 - Värderingsyield: 7,10 % (7,10)

Fastighetsvärdets utveckling



*Varav:
Yieldrelaterat -38 mkr
Kassaflödesrelaterat +276 mkr

Robust finansiell utveckling i en osäker omvärld



Väldiversifierad och stabil hyresgästportfölj

Tio största hyresgästerna

- Antal hyresavtal: 142
- Hyresvärde: 294 mkr
- Andel av hyresvärdet: 12 %
- Genomsnittlig kontraktslängd: 4,5 år



Branschexponering, %



Kommentarer

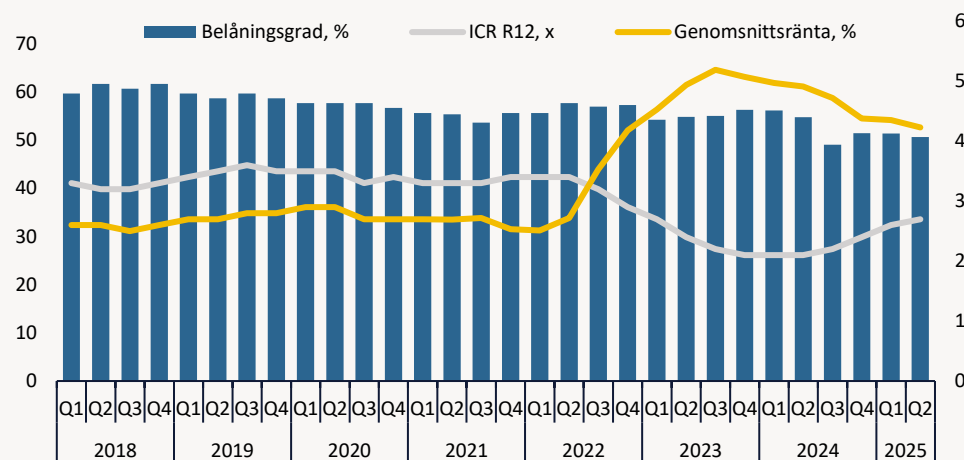
- Väldiversifierad hyresgästportfölj utifrån flera dimensioner
- Lågt beroende av ett fåtal större hyresgäster
- Låg andel sena hyresinbetalningar visar på finansiell stabilitet hos hyresgästerna
- Successiv ökning av investeringar i hyresgäst Anpassningar och nybyggnationer
- Förmåga att konvertera lokalytor för återuthyrning som möjliggörs genom lokal närvaro och koncentration till attraktiva områden på bolagets orter
- Begränsat direkt beroende av export och import i hyresgästernas verksamheter

Finansiering

Sammanfattning

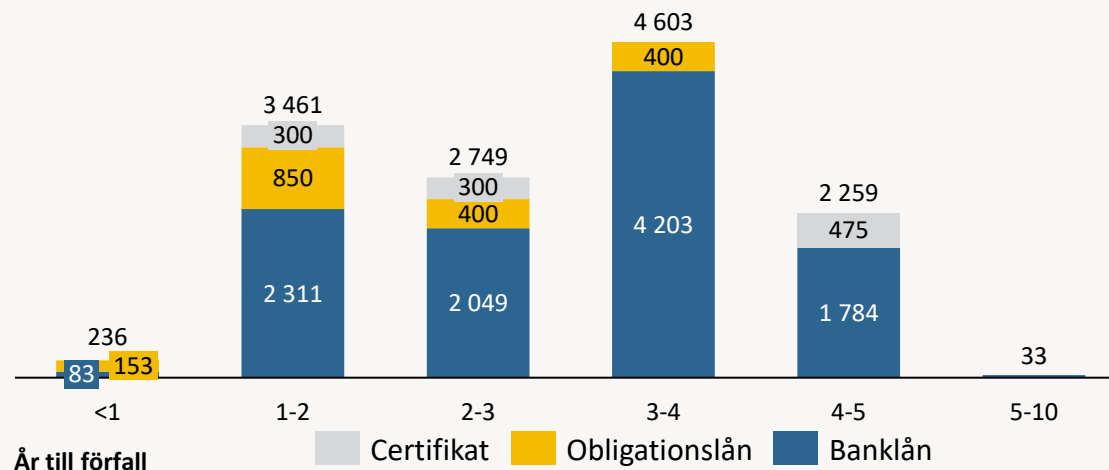
- Totala räntebärande skulder 13 448 mkr (12 587)
- Kapitalbindning 2,9 år (2,3)
- Räntebindning 2,0 år (2,1)
- Andel räntesäkrad låneportfölj 54 % (49)
- Snittränta 4,12 % (4,38)
- Räntetäckningsgrad, ggr 2,9 (2,4)
- Räntetäckningsgrad R12, ggr 2,8 (2,4)
- Belåningsgrad 51 % (52)
- Skuldkvot, ggr 8,0 (8,0)

Lägre belåningsgrad och snittränta



Jämförelser inom parentes avser närmast föregående årsskifte.

Förfallostruktur



Kommentarer

- Refinansierat ca 6 mdkr banklån under perioden i syfte att förlänga genomsnittlig kapitalbindning och förbättra förfallostruktur.
- Obligationsförfall <1 år var återbetald vid rapportdag.
- Förbättrad finansiell riskprofil genom lägre belåningsgrad samt förbättrad förfallostruktur och ICR.

Finansiella tillväxtmål

	<u>Nyckeltal</u>	<u>Mål</u>	<u>Utfall</u>	
1	Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie	≥ 12% årlig tillväxt över en femårsperiod	13%	
2	Avkastning på eget kapital före skatt	≥ 15% årlig avkastning över en femårsperiod	20%	

Hållbarhet relaterat till fastighetsportföljen

Övergripande miljömål



Minska utsläpp med 42 % till 2030 jämfört med 2022, nettonoll utsläpp 2045 i enlighet med SBTi



Total energiförbrukning ska minska med 20 % t.o.m. 2025 jämfört med 2017



Grön fastighetsportfölj ska växa med 25 % per år



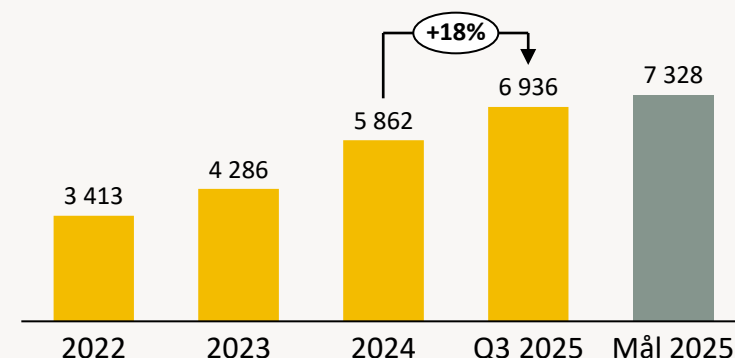
Höja energiklass från E/F/G på minst tio fastigheter per år fram till 2033

Förbättrad energiprestanda

- Under perioden har 13 byggnader fått förbättrad energiklass efter genomförda åtgärder och förbättrats från tidigare energiklass E, F eller G.
- Viktat primärenergital för de förbättrade byggnaderna har förbättrats från 157 kWh/kvm till 72 kWh/kvm.

Grön portfölj

- Värde: 6 936 mkr
- Tillväxtmål per år: 25 %
- Tillväxt 2025: 18 %



Exempel på pågående energiprojekt

Vivstamon 1:54, Timrå

- Projektet omfattar konvertering till LED-belysning samt installation av tryckstyrning av ventilation och värme.
- Projektet förväntas ge en energibesparing om cirka 35 %.
- Investering 400 tkr.



Uthållig affärsmodell i en tillväxtregion

Område	Aspekter
Hög diversifieringsgrad	▪ Väldiversifierad portfölj utifrån flera dimensioner – 605 fastigheter ▪ Lågt beroende av ett fåtal större hyresgäster
Geografisk fokus och lokal närvaro	▪ Genom åtta affärsområden – närvaro i viktiga orter och områden – en förutsättning för starka relationer med det lokala näringslivet, hyresgäster och kommuner ▪ Geografi och stabil hyresmarknad – viktiga parametrar som bygger upp fastighetsvärdet
Kassaflödegenererande affärsmodell	▪ Fastighetsportfölj värderad till 7,10 % – positiv "yield spread" ▪ Överskottsgrad 77 % (R12) – Stabil vakansgrad
Hållbarhet	▪ Fokus på fastigheternas energieffektivitet och att förbättra fastigheter med högst primärenergital ▪ Fortsatta initiativ för att minska bolagets klimatavtryck
Projekt	▪ Fortsatt hög volym av nybyggnationer samt värdehöjande investeringar/hyresgästanpassningar i befintlig fastighetsportfölj
Långsiktig tillväxt	▪ Fördelaktig positionering i geografi med regional utveckling möjliggör fortsatt långsiktig tillväxt ▪ Förmåga och beredskap att fortsatt agera på framtida investeringsmöjligheter

Frågor