

Delårsrapport januari - juni 2025

Andreas Wahlén, VD, Håkan Wallin, CFO och Mattias Lyxell, COO presenterar Q2 rapporten för 2025 och svarar på frågor.



NP3

Q2 2025

- Förvärv och försäljningar
 - Tillträtt fastigheter för 475 mkr i kvartalet, 624 mkr första halvåret
 - Förvärvat resterande 38,8 procent av aktierna i Cibola Holding AB
 - Avtalat om framtida tillträden om 97 mkr och ytterligare 47 mkr efter periodens utgång
 - Efter periodens utgång frånträtt fastigheter för 464 mkr i huvudsak bestående av tre handelsfastigheter med tyngdpunkt i Kiruna
- Preferensaktieemission har tillfört bolaget 394 mkr före transaktionskostnader
- Refinansierat banklån om ca 2 mdkr, 6 mdkr första halvåret
- Positiv nettouthyrning +10 mkr, +12 mkr första halvåret

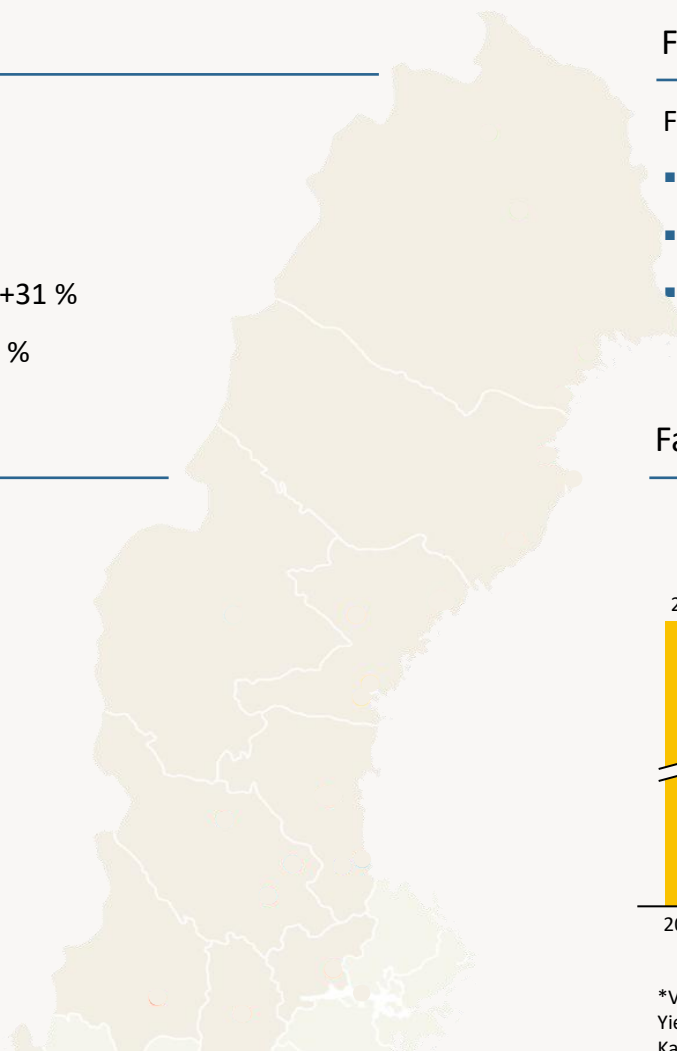
Sammanfattning Q2 2025

Finansiellt utfall

- Hyresintäkter: 1 115 mkr (978) +14 %
- Överskottsgrad: 74 % (72 %)
- Förvaltningsresultat: 515 mkr (376) +37 %
- Förvaltningsresultat per stamaktie: 7,68 kr (5,88) +31 %
- Prognos förvaltningsresultat 2025: 1 090 mkr +24 %

Avtalsstruktur

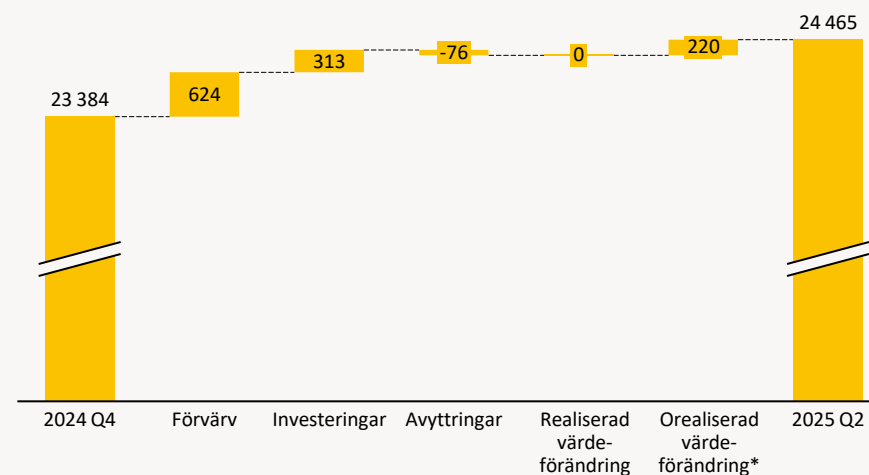
- Hyresvärde: 2 411 mkr (2 326)
- Uthyrningsgrad: 93 % (93)
- Genomsnittlig kontraktslängd: 4,0 år (4,0)
- Antal lokalhyreskontrakt: 2 750 (2 700)
- 10 största hyresgäster står för 12 % av hyresvärdet fördelat på 118 avtal med en genomsnittlig kontraktslängd på 4,4 år.



Fastighetsportfölj

- Fastighetsvärde: 24 465 mkr (23 384)
- Antal fastigheter: 575 (554)
 - Fastighetsvärde per kvm: 10 835 kr (10 624)
 - Värderingsyield: 7,10 % (7,10)

Fastighetsvärdets utveckling



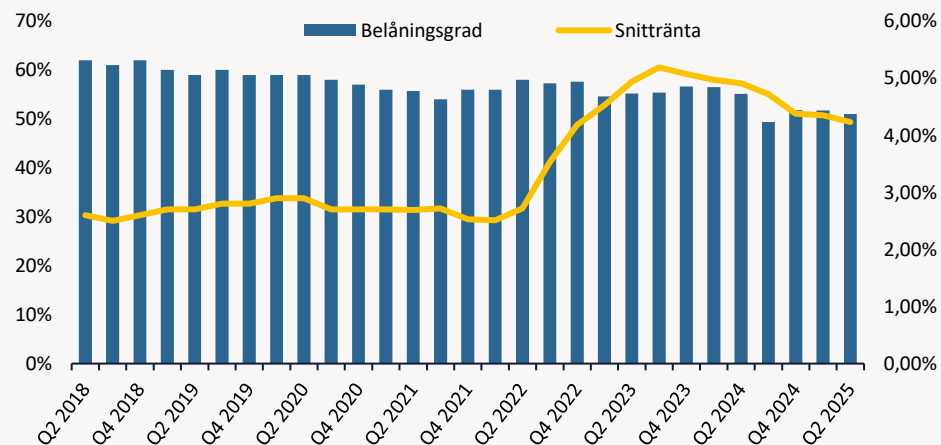
*Varav:
Yieldrelaterat -48 mkr
Kassaflödesrelaterat +247 mkr
Avyttrade fastigheter med frånträde Q3 +21

Finansiering

Sammanfattning

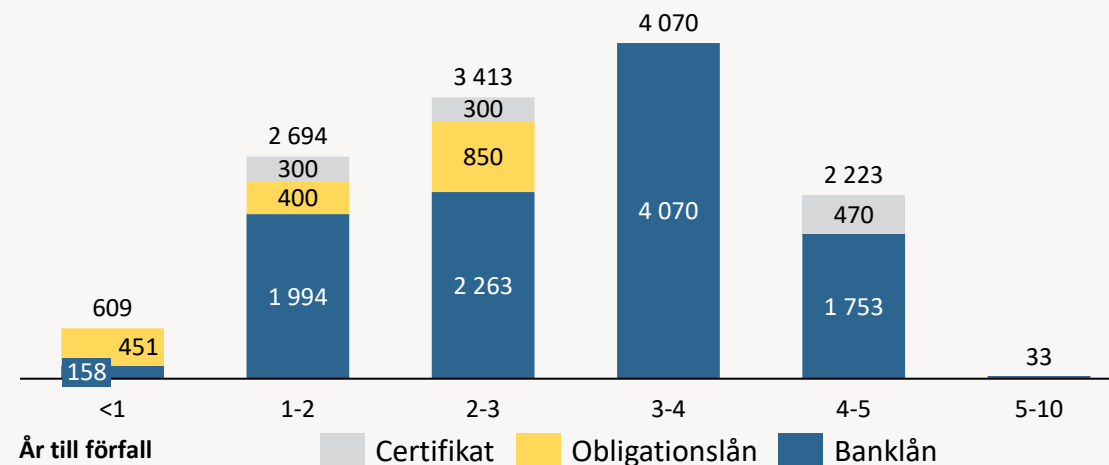
- Totala räntebärande skulder 13 084 mkr (12 587)
- Kapitalbindning 3,0 år (2,3)
- Räntebindning 2,3 år (2,1)
- Andel räntesäkrad låneportfölj 55 % (49)
- Snittränta 4,23 % (4,38)
- Räntetäckningsgrad, ggr 2,7 (2,4)
- Räntetäckningsgrad R12, ggr 2,7 (2,4)
- Belåningsgrad 51 % (52)

Stabil belåningsgrad och utveckling av snittränta



Jämförelser inom parentes avser närmast föregående årsskifte.

Förfallostruktur



Fokus i närtid

- Refinansierat ca 2 mdkr banklån under kvartalet i syfte att förlänga genomsnittlig kapitalbindning
- Beredskap att i god tid hantera utestående obligationslån med förfall 2026

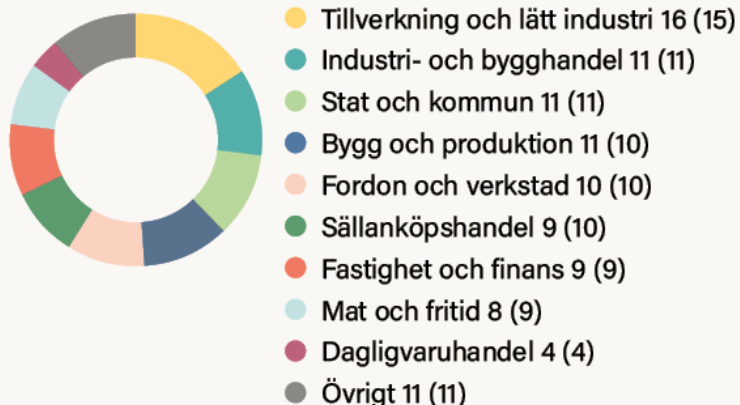
Väldiversifierad och stabil hyresgästportfölj

Tio största hyresgästerna

- Antal hyresavtal: 118
- Hyresvärde: 278 mkr
- Andel av totalt hyresvärde: 12 %
- Duration: 4,4 år



Branschexponering, %



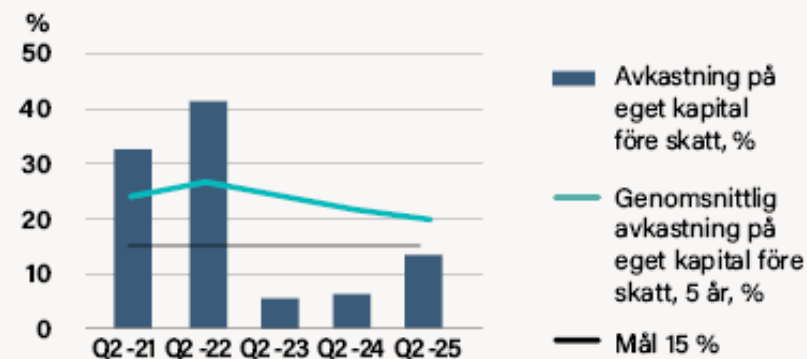
Kommentarer

- Väldiversifierad hyresgästportfölj utifrån flera dimensioner
- Lågt beroende av ett större antal hyresgäster
- Låg andel sena hyresinbetalningar visar på finansiell stabilitet hos hyresgästerna
- Kontinuerlig positiv nettouthyrning – stabil vakansgrad
- Successiv ökning av investeringar i hyresgästanpassningar och nybyggnationer
- Alternativa lösningar för hyresgästerna möjliggörs genom lokal närvaro och koncentration till attraktiva områden på bolagets orter
- Begränsat direkt beroende av export och import i hyresgästernas verksamheter

Finansiella mål

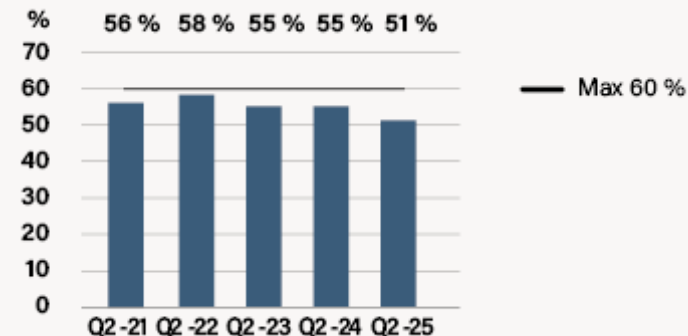
Avkastning på eget kapital före skatt

Avkastning på eget kapital före skatt ska uppgå till minst 15 procent per år över en femårsperiod.



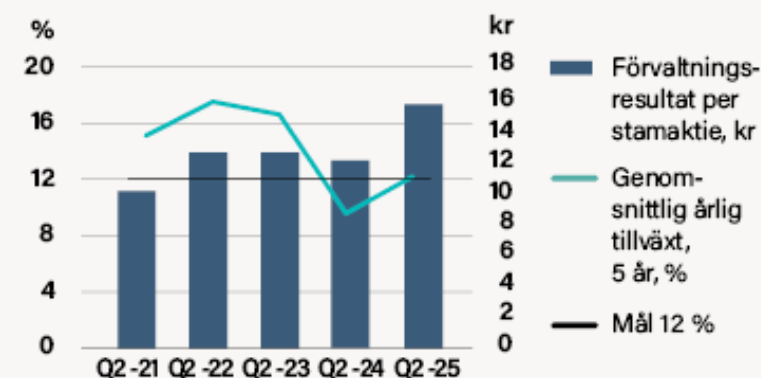
Belåningsgrad

Belåningsgraden får uppgå till maximalt 60 procent.



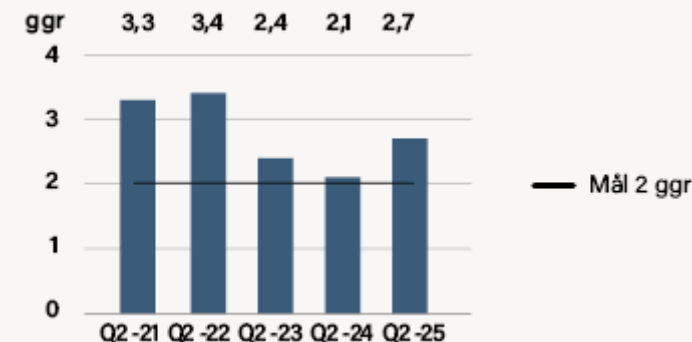
Tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie

Tillväxten i förvaltningsresultat per stamaktie ska uppgå till minst 12 procent per år över en femårsperiod.



Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2 gånger.



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



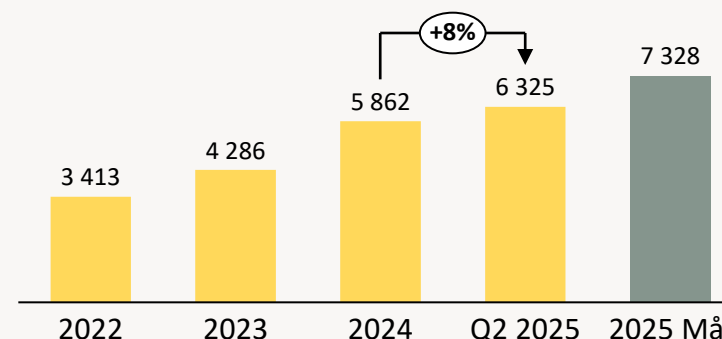
Höja energiklass från E/F/G på minst tio fastigheter per år fram till 2030

Förbättrad energiprestanda

- Under första halvåret har åtta 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 163 kWh/kvm till 80 kWh/kvm.

Grön portfölj

- Värde: 6 325 mkr
- Tillväxtmål per år: 25 %
- Tillväxt 2025: 8 %



Exempel på pågående energiprojekt

Främmerhörnäs 2:4, Örnsköldsvik

- Pågående projekt för att förbättra fastighetens inomhusklimat och energieffektivitet. Utbyte av värmepumpar och ventilationsaggregat inklusive installation av styrutrustning.
- Projektet förväntas ge en energibesparing om cirka 35 % och förväntad förflyttning av byggnadens energiklass från G -> minst C.
- Investering 2 900 tkr.



Prognos 2025

Förvaltningsresultat
1 090 mkr (+24 %)



Uthållig affärsmodell i en tillväxtregion

Område	Aspekter
Hög diversifieringsgrad	▪ Väldiversifierad portfölj utifrån flera dimensioner – 575 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 76 % (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