



SEHLHALL

Bra utgångsläge i förbättrat marknadsklimat

Pressmeddelande. Stockholm 19 augusti 2025, **Sehlhall**. Delårsrapport april– juni 2025

- **Hyresintäkter** uppgick till 10 594 Tkr (9 840), en ökning med 8 procent drivet av indexuppräknings samt färdigställanden.
- **Driftnetto** uppgick till 8 006 Tkr (7 946) vilket gav en driftmarginal på 76 (81) procent.
- **Värdetförändringar** uppgick till 38 285 Tkr (-97), samtliga fastigheter inom social infrastruktur externvärderade i kvartalet.
- **Kassaflödet** uppgick till 7 464 Tkr (-22 827), påverkat av fortsatta investeringar finansierade av byggnadskreditiv samt genomförd nyemission.
- **Genomsnittlig kontraktslängd** uppgick till 11 år (12 år).
- **Byggrätter** med bindande förvärvsavtal uppgick till 72 199 kvm BTA (78 428).
- **Landbank** på 1 919 621 kvm (1 944 962) i pågående mark-förädling.

VD har ordet

Marknaden för omsorgsfastigheter präglas nu av konsolidering och tydligt ökade transaktionsvolymerna. En viss yieldkompression i Norden, en gradvis starkare operatörssektor och ett mer förutsägbart finansieringsklimat driver utvecklingen, samtidigt som demografin fortsätter att skapa ett långsiktigt, icke-cykliskt behov. Sammantaget står social infrastruktur inför en expansionsfas – helt i linje med Sehlhalls ambitioner och planerade tillväxt.

Under kvartalet uppgick våra investeringar till 55 miljoner kronor och hyresintäkterna steg med 8 procent till följd av färdigställande och uppräknings. Resultatet belastas samtidigt av transaktionskostnader kopplade till vårt nya partnerskap med Nrep, dessa utgifter är dock av engångskaraktär. Resultatmässigt kompenseras detta av betydande ökning av våra redovisade fastighetsvärden. I samband med övergången till vår nya affärsplan har vi externvärderat samtliga fastigheter inom social infrastruktur, vilket resulterade i en nettovärdeökning om sammanlagt 38 miljoner kronor. Med en inledande investeringshorisont på fem år är vår målsättning att utveckla minst 40 nya omsorgsfastigheter för långsiktig, egen förvaltning. I full drift innebär det ett väsentligt högre driftnetto och ett underliggande fastighetsvärde om drygt 8 miljarder kronor. Det är en ambitiös ansats, men vi har projekten, kompetensen och kapitalet för att leverera.

Under första halvåret har vi drivit projektutvecklingen med flera viktiga bygglov, tecknade hyres- och entreprenadavtal, tagit inledande spadtag och påbörjat slutbesiktning. Nreps inträde som strategisk delägare har ökat inflödet av kvalitativa möjligheter, när fler marknadsaktörer aktivt söker samarbete med Sehlhall. Kombinationen av vår egen affärsutveckling och ett växande utbud av potentiella partnerdrivna initiativ ger många projektmöjligheter. Samtidigt är vi selektiva och prioriterar projekt där vårt kunnande och våra relationer ger störst utväxling.

Om vi höjer blicken präglas första halvåret av ett stegvis normaliserat ränteläge och större stabilitet i inflationsutvecklingen. För oss och våra motparter innebär det att vi verkar i ett lägre och mer förutsägbart ränteläge, vilket gynnar långsiktiga investeringar och möjliggör bättre

planeringshorisonter för kommuner, operatörer och kapitalgivare.

Transaktionsmarknaden visar samtidigt en försiktig men tydlig återhämtning. Särskilt positivt ur vårt perspektiv är att samhällsfastigheter har ökat sin andel markant – från cirka åtta procent under första halvåret i fjol till omkring 20 procent i år.

Sammantaget råder det ingen tvekan om att marknaden för social infrastruktur befinner sig i ett strukturellt tillväxtskede. Demografin är obönhörlig och behovet av omsorgsfastigheter – såsom grupp- och äldreboenden – är både akut och långsiktigt. Det gör vår kombination av utvecklingskompetens, beprövade samarbeten, marknadsnärvaro och långsiktigt kapital särskilt värdefull. Här känner jag stor förvisning om att Sehlhall ligger i absolut framkant.

Vår vision är att vara den ledande byggmästaren av Sveriges mest kvalitativa omsorgsfastigheter. Med den portfölj vi har, de projekt vi nu realiserar och styrkan hos våra ägare är vi bättre rustade än någonsin att göra verklig skillnad. Kvadratmeter för kvadratmeter bidrar vårt arbete till att Sverige kan erbjuda värdiga, trygga och inspirerande omsorgsmiljöer – i dag och under lång tid framöver.

Dan T. Sehlberg

Vd och koncernchef

Rapporten i sin helhet publiceras på: www.sehlhall.se/investerare

Denna information är sådan som Sehlhall är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Informationen lämnades, enligt nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 augusti, 2025, klockan 07:30 (CEST). För ytterligare information, vänligen kontakta: Erik Uhlén, CFO, +46 (0)708 34 71 34, ir@sehlhall.se

Om Sehlhall

Sehlhall skapar social infrastruktur för livets alla faser. Det gör vi genom att utveckla och förvalta moderna, hållbara omsorgsfastigheter med människan i centrum. Sverige står inför demografiska utmaningar och ett växande underskott av olika samhällsfunktioner, till exempel förskolor, grupp- och vårdboenden. Det vill Sehlhall med engagemang, kunskap och erfarenhet bidra till att lösa.