



Pressmeddelande

10 juli 2024

Nyfosa Delårsrapport januari–juni 2024

JANUARI–JUNI 2024

- Intäkterna ökade med 2 procent till 1 824 MSEK (1 786).
- Driftnettot ökade med 4 procent till 1 208 MSEK (1 161).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 567 MSEK (621), motsvarande 2,74 SEK per aktie (3,10), en minskning med 12 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 640 MSEK (704), motsvarande 3,28 SEK per aktie (3,69), en minskning med 11 procent.
- Värdeförändringar från fastigheter uppgick till –509 MSEK (–720).
- Periodens resultat uppgick till –31 MSEK (–91). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till –0,31 SEK per aktie efter utspädning (–0,68).

APRIL–JUNI 2024

- I Intäkterna ökade med 1 procent till 902 MSEK (891).
- Driftnettot ökade med 4 procent till 629 MSEK (606).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 311 MSEK (318), motsvarande 1,49 SEK per aktie (1,59), en minskning med 6 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 446 MSEK (492), motsvarande 2,24 SEK per aktie (2,58), en minskning med 13 procent.
- Värdeförändringar från fastigheter uppgick till –243 MSEK (–199).
- Kvartalets resultat uppgick till –34 MSEK (242). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till –0,24 SEK per aktie efter utspädning (1,14).

JUSTERAD PROGNOIS

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt balansdagens valutakurser uppgå till 1 300 MSEK efter ränta på hybridobligationer. Senast publicerade prognos uppgick till 1 200 MSEK och presenterades i delårsrapporten för perioden januari–mars 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- På årsstämman i april avgick dåvarande styrelseordförande Johan Ericsson. Styrelseledamoten David Mindus valdes till ny ordförande. Lisa Dominquez Flodin avgick som styrelseledamot. Ulrika Danielsson och Maria Björklund valdes till nya ledamöter.
- I maj genomförde Nyfosa en riktad nyemission av 17 miljoner stamaktier som tillförde bolaget cirka 1,7 MDSEK. Emissionen genomfördes med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 23 april 2024.

Nyfosa AB

Besöksadress Hästholmsvägen 28, 131 30 Nacka **Telefon** 08 406 64 00

Postadress Box 4044, 131 04 Nacka **E-post** info@nyfosa.se

- I maj lämnades en uppdatering avseende utvärderingen av Nyfosas ägande av Söderport. Styrelsen gör bedömningen att det mest värdeskapande alternativet för bolagets aktieägare är att kvarstå som 50-procentig ägare av Söderport.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET

- Efter periodens utgång avtalades om förvärv av resterande 50 procent av aktierna i Nyfosas norska joint venture Samfosa AS. Tillträde är planerat till september 2024. I samband med transaktionen säljer Samfosa en mindre del av beståndet och Nyfosa äger därefter fastigheter till ett värde om 1 462 MNOK i Norge.
- Idag meddelades att vd Stina Lindh Hök lämnar Nyfosa. Efter fyra år som vd har Stina och styrelsen kommit överens om att hon lämnar sitt uppdrag. Stina kommer att arbeta kvar som vd tills en ny vd tillträtt för att säkerställa en välordnad överlämning, dock senast till den 1 februari 2025.

KOMMENTAR FRÅN VD

Under kvartalet genomförde Nyfosa en riktad nyemission om 1,7 MDSEK med syftet att nå en mer flexibel kapitalstruktur och samtidigt skapa beredskap för nya investeringsmöjligheter. Efter kvartalet signerades ett förvärv av resterande del av vårt norska joint venture Samfosa. Driftnettot fortsatte att utvecklas väl och resultatprognosen höjdes från 1 200 MSEK till 1 300 MSEK.

Transaktioner

Under andra kvartalet fortsatte vi att vara aktiva på transaktionsmarknaden med ett antal mindre affärer. Vi tecknade avtal om förvärv av två nybyggda fastigheter med lager/lätt industri i Tammerfors, båda fullt uthyrda på 7-åriga hyresavtal samt en fullt uthyrd lagerfastighet i Värnamo, även den med lång återstående avtalstid om 9,4 år. Samtidigt avyttrade vi två handelsfastigheter i Linköping och Nybro, en industri- och produktionsanläggning i Eskilstuna samt en tom fastighet i Oskarshamn. Sammantaget översteg försäljningspriset för första halvårets avyttringar senast redovisade värden med 5 MSEK, inklusive avdrag för uppskjuten skatt.

Därutöver tecknade Nyfosa efter periodens utgång avtal om att förvärva resterande 50 procent av aktierna i vårt norska joint venture Samfosa till ett underliggande förvärvspris på fastigheterna motsvarande det externt bedömda marknadsvärdet. I samband med transaktionen avyttrar Samfosa en mindre del av portföljen. Efter tillträdet, planerat till september 2024, äger Nyfosa ett bestånd av kassaflödesfastigheter centralt belägna i städerna Skien, Porsgrunn och Horten söder om Oslo till ett värde om 1 462 MNOK. Genom transaktionen stärker vi Nyfosas kassaflöde samtidigt som vi skapar oss större handlingsfrihet att agera i Norge.

Förvaltning

Driftnettot fortsatte att stärkas med en ökning om 4 procent för perioden. I jämförbart bestånd steg driftnettot med 9 procent i Sverige och minskade med 1 procent i Kielo. Vi ser i Kielo att det finns en trend att minska kontorsytorna vilket är förklaringen till det försämrade driftnettot. Samtidigt har vi moderna kontorslokaler i bra lägen som ger oss goda förutsättningar för nyuthyrningar.

Vi ser också en generell påverkan på uthyrningen från lågkonjunkturen med något mer uppsägningar och konkurser än normalt. Vi har dock många pågående diskussioner ute i regionerna som vi bedömer har förutsättningar att resultera i uthyrningar. Uthyrningsgraden gick under kvartalet från 91,0 procent till 90,9 procent.

Fastighetsvärderingar

Nyfosa AB

Besöksadress Hästholmsvägen 28, 131 30 Nacka Telefon 08 406 64 00

Postadress Box 4044, 131 04 Nacka E-post info@nyfosa.se

Vi noterar en fortsatt trend med utplaning av nedgångarna i fastighetsvärderingarna. För fastighetsbeståndet i Sverige var direktavkastningskraven oförändrade jämfört med föregående kvartal medan vi i Finland noterade en mindre justering uppåt inom kontorssegmentet, vilket sammantaget innebar värdeförändringar från fastigheter under kvartalet om –243 MSEK.

Finansiering

Nettobelåningsgraden minskade till 53,7 procent på balansdagen och nettoskuld/EBITDA sjönk till 8,2 ggr. I juni tecknade vi ett nytt låneavtal för refinansiering av lån med förfall i mars 2025 om 2 075 MSEK med utbetalning i juli 2024. Snitträntan för perioden var oförändrad och uppgick till 5,1 procent. Vi har också amorterat ner våra revolverande krediter under kvartalet.

Förändringen av styrräntan med 25 punkter i maj tillsammans med de amorteringar och transaktioner vi genomfört under kvartalet har lett till en justering av prognosen för förvaltningsresultatet 2024 till 1 300 MSEK. Senast publicerade prognos, i delårsrapporten för första kvartalet 2024, uppgick till 1 200 MSEK.

Stina Lindh Hök, VD

Kontaktinformation

Stina Lindh Hök, VD

Tel: 070 577 18 85. E-post: stina.lindh.hok@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, CFO

Tel: 070 574 59 25. E-post: ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 10 juli 2024 kl. 12:15 CEST.

Om Nyfosa

Nyfosa är ett transaktionsintensivt fastighetsbolag som skapar värde genom att bygga hållbara kassaflöden och ständigt utvärdera nya affärsmöjligheter. Med vår opportunistiska strategi investerar vi i fastigheter i olika geografier och kategorier. Vi är idag aktiva på den svenska och finska marknaden med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner. Fastigheterna förvaltar och utvecklar vi i nära samarbete med hyresgäster och omgivande samhälle med perspektivet att hållbarhet och lönsamhet hör ihop. Den 30 juni 2024 uppgick Nyfosas fastighetsvärde till 39,0 MDSEK. Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap sedan 2018. Läs mer på www.nyfosa.se.

Nyfosa AB

Besöksadress Hästholmsvägen 28, 131 30 Nacka **Telefon** 08 406 64 00

Postadress Box 4044, 131 04 Nacka **E-post** info@nyfosa.se