



Pressmeddelande

25 april 2023

Nyfosa Delårsrapport januari–mars 2023

JANUARI–MARS 2023

- Intäkterna uppgick till 895 MSEK (714), en ökning med 25,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 303 MSEK (360), motsvarande 1,51 SEK per aktie (1,84), vilket är en minskning med 17,6 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 200 MSEK (256), motsvarande 1,05 SEK per aktie (1,34), vilket är en minskning med 21,9 procent.
- Periodens resultat uppgick till -333 MSEK (1 323), motsvarande -1,82 SEK per aktie (6,87) före utspädning och -1,82 SEK per aktie (6,85) efter utspädning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Förvärv och tillträde av en portfölj i Sverige bestående av 13 fastigheter med dagligvaru- och lågprishandel, lager och lätt industri. Förvärvspriset uppgick till 706 MSEK och årligt hyresvärde är 62,5 MSEK.
- Efter periodens slut emitterades ett treårigt, grönt, seniort icke säkerställt obligationslån om 850 MSEK som löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR +550 baspunkter.
- I samband med emissionen av den gröna obligationen genomförde Nyfosa återköp av obligationslån om 825 MSEK som förfaller i april 2024.
- Efter periodens slut tecknades avtal om avyttring av tio fastigheter med lager och lätt industri i Österåker, Malmö, Helsingborg och Jönköping. Försäljningspriset uppgår till 555 MSEK och årligt hyresvärde är 40 MSEK.

KOMMENTAR FRÅN VD

Det har varit ett aktivt första kvartal för Nyfosa där vi både har förvärvat och sålt fastigheter, allt för att stärka och öka kassaflödet i portföljen. Därutöver emitterades gröna obligationslån, vilket innebär att vi har hanterat merparten av de obligationslån som förfaller i april 2024. Detta stärker vår finansiering ytterligare. Vi är ödmjuka inför den fortsatta osäkerheten i marknaden och ränteutvecklingen men jag konstaterar att vi kan fortsätta agera. Återigen, det finns massor för Nyfosa att göra.

Transaktioner

Transaktionsmarknaden är avvaktande men är man i marknaden går det alltid att hitta möjligheter. Genom förvärv under kvartalet av en portfölj med dagligvaru- och lågprishandel, lager och lätt industri i väletablerade lägen i Sverige för 706 MSEK stärker vi vår kassaflödesportfölj med högavkastande fastigheter. Efter periodens slut avyttrade vi fastigheter i Österåker, Malmö, Helsingborg och Jönköping för 555 MSEK. Fastigheterna såldes över bokfört värde på balansdagen, vilket ger en realiserad vinst om cirka 45 MSEK i det andra kvartalet.

Nyfosa AB

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

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

Förvaltning

Nettouthyrningen var positiv under kvartalet med bland annat flera nyuthyrningar i Finland. Vi är vaksamma på hur konjunkturen utvecklas men upplever att hyresgästerna över lag kan hantera hyreshöjningarna väl och att det finns en fortsatt efterfrågan på våra lokaler. Hyresintäkterna ökade med 25,4 procent medan driftnettot ökade med 23,5 procent jämfört med samma period förra året, där kostnaderna i kvartalet tyngdes av några kalla månader med höga elpriser.

Refinansiering

Vi stärkte vår finansieringssituation under kvartalet, vilket är av extra vikt i dagens marknad. Genom emission av gröna obligationslån om 850 MSEK i kombination med återköp av obligationer med förfall 2024 har vi hanterat 75 procent av det kommande förfallet. Därmed återstår bara 275 MSEK i obligationslån att refinansiera under nästa år. Emissionen mötte ett positivt gensvar från marknaden och ger en indikation om att obligationsinvestorer åter ser fastigheter som ett möjligt investeringsslag.

Fastighetsvärderingar

Direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna fortsatte att stiga något under kvartalet och vi kan notera en begränsad värdeminskning i fastighetsportföljen med 0,9 procent. Om vi tittar på utvecklingen sedan utgången av 2021 har avkastningskraven rört sig från 5,8 procent till 6,5 procent idag med endast en begränsad nedgång i värdena om 1,9 procent, tack vare motvikt i form av indexregleringen av hyror, projekt och omförhandlingar.

Marknaden

Både Stibor och Euribor har ökat med över 3 procentenheter sedan samma period förra året. Detta fortsätter att belasta intjäningsförmågan även om vår räntesäkring, där 42 procent av den totala skuldportföljen är säkrad, dämpar effekten. Hur styrräntorna hanteras framgent blir avgörande för hur fastighetsmarknaden kommer förändras. Nyfosa fortsätter med ett tydligt fokus på kassaflöde. Det känns viktigt att vi har visat att vi trots en turbulent marknad kan fortsätta agera när bra affärer erbjuds – både på köp- och säljsidan – med syfte att växa och stärka våra kassaflöden över tid.

Stina Lindh Hök, VD

Kontaktinformation

Stina Lindh Hök, VD

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

Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef

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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25 april 2023 kl. 07.30 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. Per den 31 mars 2023 uppgick Nyfosas fastighetsvärde till cirka 41 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