



Pressmeddelande

26 oktober 2023

Nyfosa Delårsrapport januari–september 2023

JANUARI–SEPTEMBER 2023

- Intäkterna ökade med 16 procent till 2 672 MSEK (2 304).
- Driftnettot ökade med 20 procent till 1 812 MSEK (1 517), motsvarande 9,49 SEK per aktie (7,94).
- Förvaltningsresultatet minskade med 18 procent till 946 MSEK (1 149), motsvarande 4,71 SEK per aktie (5,85).
- Värdeförändringar från fastigheter påverkade resultatet med –754 MSEK (1 052).
- Periodens resultat uppgick till 49 MSEK (2 576). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 0,01 SEK per aktie före utspädning (13,30) och 0,01 SEK per aktie efter utspädning (13,27).
- Utdelningsgrundande kassaflöde minskade med 22 procent till 907 MSEK (1 164), motsvarande 4,75 SEK per aktie (6,09).

JULI–SEPTEMBER 2023

- Intäkterna ökade med 11 procent till 886 MSEK (799).
- Driftnettot ökade med 20 procent till 651 MSEK (544), motsvarande 3,41 SEK per aktie (2,84).
- Förvaltningsresultatet minskade med 16 procent till 325 MSEK (386), motsvarande 1,61 SEK per aktie (1,96).
- Värdeförändringar från fastigheter påverkade resultatet med –33 MSEK (–161).
- Kvartalets resultat uppgick till 140 MSEK (271). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 0,70 SEK per aktie (1,34) före och efter utspädning.
- Utdelningsgrundande kassaflöde minskade med 16 procent till 273 MSEK (326), motsvarande 1,43 SEK per aktie (1,71).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I september meddelades att Johan Ericsson avböjer omval som styrelseordförande i Nyfosa AB. Johan Ericsson, som har varit styrelseledamot sedan noteringen 2018 och styrelsens ordförande sedan årsstämman 2019, kvarstår som styrelsens ordförande till årsstämman den 23 april 2024.
- Efter kvartalet avyttrade Nyfosa nio fastigheter i Sverige för 761 MSEK. Fastigheterna hade en uthyrningsbar yta om 58 tusen kvm, huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri. Fastigheterna är belägna i Burlöv, Göteborg, Haninge, Huddinge och Hälaryda. Årligt hyresvärde beräknades uppgå till 55 MSEK varav 25 procent var vakant. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 2,8 år. Frånträde genomfördes den 11 oktober 2023.

Nyfosa AB

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

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

KOMMENTAR FRÅN VD

Nyfosas intäkter stärktes under det tredje kvartalet och driftnettot var det starkaste i bolagets historia. Efter periodens slut har vi genomfört avyttringar om 761 MSEK, vilket var över bokfört värde och bidrog med en realiserad positiv värdeförändring om 44 MSEK.

Förvaltning

Intäkterna ökade med 11 procent och driftnettot med 20 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Vi noterar en negativ nettouthyrning om –17 MSEK, vilket primärt beror på en större konkurs motsvarande –9 MSEK i hyresvärde i vår fastighet i Kungens Kurva. Glädjande nog var det stor efterfrågan på lokalen som redan är uthyrd igen. Med dagens försämrade konjunkturläge är det positivt att se en fortsatt stabil efterfrågan på våra lokaler.

Finansiering

Efter refinansieringarna under andra och tredje kvartalet om närmare 5,8 MDSEK har vi under de kommande 12 månaderna endast ett obligationsförfall om 275 MSEK i april 2024 att hantera.

Som ett led i att fortsätta utveckla Nyfosa har vi uppdaterat bolagets finanspolicy, vilket bland annat innebär att vi redovisar det nya nyckeltalet nettoskuld i relation till EBITDA som uppgick till 9,5 ggr på balansdagen. Vi har därtill beslutat att skapa en jämnare förfallostruktur för kapital- och räntebindningen. Målsättningen är att på sikt nå en nivå där 75 procent av räntebärande skulder är räntesäkrade jämnt fördelat över en period om 4–5 år. Under kvartalet genomförde vi räntesäkringar för en volym om 1,5 MDSEK, vilket resulterade i att 53 procent av skuldportföljen var räntesäkrad vi periodens utgång.

Räntekostnaderna, med en snittränta om 5,1 procent på balansdagen, fortsatte att påverka intjäningen och kassaflödet negativt. Vi redovisar en intjäningsförmåga om 5,44 SEK per aktie.

Fastighetsvärderingar

Hela fastighetsbeståndet externvärderas varje kvartal. Det vägda direktavkastningskravet i värderingarna fortsatte att stiga under kvartalet från 6,59 procent till 6,65 procent. Driftnettoökningar, färdigställda projekt och försäljningar utgjorde en positiv motvikt till det högre direktavkastningskravet. Värdeförändringarna i kvartalet var marginellt negativa om –33 MSEK.

Marknaden

Efter perioden frånträdde vi nio fastigheter i Sverige för 761 MSEK. Vi sålde över bokfört värde och avyttringen bidrar med en realiserad positiv värdeförändring om 44 MSEK. Jag är nöjd med att vi i en avvaktande marknad kan genomföra transaktioner som kan skapa värde för både säljare och köpare, och vi fortsätter att utvärdera intressanta affärer.

Omvärlden har inte blivit mindre osäker och jag har stor respekt för rådande situation på fastighetsmarknaden där ränteutvecklingen fortsatt är avgörande för fastighetssektorn. Nyfosa står stadigt med våra kassaflöden. Vi jobbar på och fortsätter göra det som utifrån förutsättningarna skapar mest värde för våra aktieägare.

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 kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 oktober 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. Den 30 september 2023 uppgick Nyfosas fastighetsvärde till 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