



Pressmeddelande

10 juli 2025

Nyfosa Delårsrapport januari–juni 2025

JANUARI–JUNI 2025

- Intäkterna uppgick till 1 798 MSEK (1 824).
- Driftnettot uppgick till 1 218 MSEK (1 208).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 667 MSEK (567). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 3,10 SEK (2,74), en ökning med 13 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 620 MSEK (640). Operativt kassaflöde per aktie uppgick till 2,98 SEK (3,28), en minskning med 9 procent.
- Ett i förtid avslutat samarbetsavtal avseende Kielo belastade resultatet med –107 MSEK (–), se not 9.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –205 MSEK (–509).
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –152 MSEK (2).
- Periodens resultat uppgick till 44 MSEK (–31). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 0,11 SEK efter utspädning (–0,31).

APRIL–JUNI 2025

- Intäkterna uppgick till 884 MSEK (902).
- Driftnettot uppgick till 621 MSEK (629).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 348 MSEK (311). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,62 SEK (1,49), en ökning med 9 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 461 MSEK (446). Operativt kassaflöde per aktie uppgick till 2,21 SEK (2,24), en minskning med 1 procent.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –72 MSEK (–243).
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –189 MSEK (–74).
- Kvartalets resultat uppgick till –58 MSEK (–34). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till –0,33 SEK efter utspädning (–0,24).

OFÖRÄNDRAD PROGNOSE

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv, försäljningar samt valutakurser uppgå till 1 400 MSEK efter ränta på hybridobligationer. Prognosen lämnades i bokslutskommunikén 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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

- I januari tillträdde Carl-Johan Hugner som VD för Nyfosa. Han efterträdde Stina Lindh Hök som lämnade Nyfosa efter fyra år som VD.
- I februari förvärvades aktierna i minoritetsägaren Kielo och Nyfosa övertog organisationen i den finska verksamheten.
- I juni emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer om 450 MSEK, med förfall i oktober 2028 och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 225 baspunkter.
- I juni lämnades frivilliga återköpserbjudanden till innehavare av obligationer med förfall i april 2026 samt hybridobligationer. Återköp av obligationer om nominellt 315 MSEK samt hybridobligationer om nominellt 183 MSEK genomfördes.
- Under det andra kvartalet förvärvades fastigheter med lokaler för lager, logistik, kontor, möten och event för totalt 772 MSEK, varav 266 MSEK tillträdde under det andra kvartalet och resterande del förväntas tillträdas under det tredje kvartalet. Avyttringar och frånträde av fastigheter genomfördes för totalt 410 MSEK, vilka innefattade lokaler för utbildning och kontor, samt byggrätter för primärt bostadsändamål.

KOMMENTAR FRÅN VD

Nyfosa summerar ett aktivt andra kvartal 2025 där bolaget genomfört flera refinansieringar och transaktioner som sammantaget stärker framtida intjäning och kassaflöde per aktie. Förvaltningsresultatet per aktie under perioden uppgick till 3,10 SEK vilket motsvarar en ökning om 13 procent jämfört med 2024. Tidigare lämnad prognos om 1,4 MDSEK i förvaltningsresultat för helåret 2025 kvarstår.

Gradvis ökad aktivitet i uthyrningsmarknaden

Inom bolagets förvaltningsaffär noterade vi en successivt högre aktivitet gällande förfrågningar på nya lokaler under det andra kvartalet, vilket resulterat i ett gradvis under våren växande antal nyuthyrningar. Vi upplevde samtidigt en fortsatt utmaning i minskat lokalbehov och viss press på marknadshyror i samband med omförhandlingar, vilket ledde till en negativ nettouthyrning under perioden. Vakansvärdet ökade under kvartalet drivet av en negativ utveckling i det finska beståndet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,8 procent vid periodens utgång vilket var en minskning med 0,2 procentenheter under kvartalet, men tack vare en fortsatt starkt överskottsgrad såg vi en stabil utveckling av driftnettot.

Nyfosa fortsätter vidareutveckla och investera i befintliga fastigheter, bland annat i vårt enskilt största pågående projekt, Klosterøya Næringspark i Skien, Norge. På Klosterøya tecknades under kvartalet ytterligare hyresavtal inför färdigställandet 2026 och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 85 procent per rapportdatum med en genomsnittlig löptid på hyresavtalen om 9,5 år.

Refinansieringar sänker finansieringskostnader

Efter ett fokuserat arbete under en längre period med att förbättra bolagets finansiella ställning har Nyfosa idag en stark balansräkning och goda finansieringsmöjligheter, vilket tillåter bolaget att fortsätta vara aktiva på transaktionsmarknaden. Bolaget genomförde under kvartalet flertalet omförhandlingar och refinansieringar som sänkte genomsnittsräntan. Säkerställda banklån och revolverande kreditfaciliteter om 2 MDSEK refinansierades till förbättrade villkor. Under kvartalet återköptes även icke säkerställda obligationer med förfall 2026 och löpande kreditmarginal om 5,50 procent samt hybridobligationer med en löpande kreditmarginal om 4,75 procent för totalt 498 MSEK. Parallellt emitterades nya gröna icke säkerställda obligationer om 450 MSEK till en kreditmarginal om 2,25 procent. Under kvartalet steg räntetäckningsgraden till 2,6 gånger medan genomsnittlig ränta i skuldportföljen minskade från 4,8 procent till 4,6 procent.

Nyfosa AB

Besöksadress Hästholmsvägen 28, 131 30 Nacka **Telefon** 08 406 64 00
Postadress Box 4044, 131 04 Nacka **E-post** info@nyfosa.se

Engångskostnader påverkade förvaltningsresultatet

Flera engångskostnader påverkade förvaltningsresultatet i såväl rapportperioden som kvartalet. Totalt belastades periodens resultat av engångskostnader om 29 MSEK, varav 26 MSEK i kvartalet. Återköp av utestående obligationer till en premie mot nominellt belopp drev upp finansiella kostnader. I samband med att vi valde att avbryta en långt gången förvärvsprocess uppstod engångskostnader och därtill tog bolaget kostnader för viss omorganisation i kvartalet i syfte att fortsätta vidareutveckla Nyfosa och anpassa bolaget till en mer krävande uthyrningsmarknad.

Transaktioner stärker intjäningen framåt

Nyfosa genomförde under det andra kvartalet transaktioner om totalt 1,2 MDSEK. Förvärv för 772 MSEK omfattar fyra fastigheter med långa hyresavtal i Karlstad, Mariestad och Vanda med en genomsnittlig estimerad initial direktavkastning om 7,1 procent. I Karlstad befäster vi bolagets position som en betydande och väletablerad fastighetsägare genom förvärvet av Karlstad Congress Culture Center (KCCC). Samtidigt avyttrades fastigheter för 410 MSEK där vi lämnar över stafettpinnen till lokala fastighetsägare för att vidareutveckla tre investeringstunga fastigheter med betydande vakanser. Försäljningarna genomfördes över senast redovisat värde och gav en resultateffekt om totalt 10 MSEK.

Carl-Johan Hugner, VD

Kontaktinformation

Carl-Johan Hugner, VD

Tel: 070 772 58 26

E-post: carl-johan.hugner@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 Marknadsmisbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 10 juli 2025 kl. 13:30 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 juni 2025 uppgick Nyfosas fastighetsvärde till 39 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