



Pressmeddelande

20 oktober 2022

## Nyfosa Delårsrapport januari–september 2022

### JANUARI–SEPTEMBER 2022

- Intäkterna uppgick till 2 304 MSEK (1 788), en ökning med 29 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 8,10 SEK per aktie (7,33) och totalt till 1 577 MSEK (1 372), motsvarande en ökning med 15 procent.
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick till 5,85 SEK per aktie (5,11) och totalt till 1 149 MSEK (957), motsvarande en ökning med 20 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 6,09 SEK per aktie (5,35) och totalt till 1 164 MSEK (1 002), motsvarande en ökning med 16 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 13,27 SEK per aktie efter utspädning (10,94) och totalt till 2 576 MSEK (2 051), motsvarande en ökning med 26 procent.

### JULI–SEPTEMBER 2022

- Intäkterna uppgick till 799 MSEK (634), en ökning med 26 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1,89 SEK per aktie (2,17) och totalt till 374 MSEK (414), motsvarande en minskning med 10 procent.
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick till 1,96 SEK per aktie (1,94) och totalt till 386 MSEK (371), motsvarande en ökning med 4 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 1,71 SEK per aktie (1,83) och totalt till 326 MSEK (349), motsvarande en minskning med 7 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 1,34 SEK per aktie efter utspädning (3,66) och totalt till 271 MSEK (701), motsvarande en minskning med 61 procent.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- En fastighetsportfölj förvärvades för 340 MSEK bestående av åtta fastigheter med lager och lätt industri i Kalmar. Tillträde skedde i augusti.
- I tre transaktioner förvärvades åtta fastigheter belägna i Västervik, Halmstad och finska Åbo för 411 MSEK. Två av fastigheterna tillträdde under kvartalet.
- Styrelsen i Nyfosa har lämnat ett erbjudande om återköp av teckningsoptioner utgivna inom ramen för bolagets teckningsoptionsprogram 2019/2023 till optionsinnehavarna.

### KOMMENTAR FRÅN VD

Trots turbulensen i marknaden, som jag tror vi kommer få leva med ett tag, känner jag mig trygg med Nyfosa – med våra tillgångar, våra hyresgäster och våra kassaflöden. Stigande räntor och elpriser påverkar oss negativt men det finns goda marginaler. Kassaflödet har alltid varit i fokus hos oss och just nu känns det viktigare än någonsin.

#### Nyfosa AB

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

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

Driftnettot ökar stadigt och slår rekord under tredje kvartalet. Förvaltningsresultatet, exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures, stiger mot föregående år. Vi har en fortsatt positiv nettouthyrning för fjortonde kvartalet i rad.

Under och efter kvartalet har vi genomfört förvärv för cirka 750 MSEK. En industriportfölj i Kalmar, kontor i centrala Västervik samt lager/industri i Halmstad och Åbo – fastigheter med goda kassaflöden och bra lägen för sina ändamål. Samtidigt frånträdde en större kontorsfastighet i Solna som vi har avyttrat till Fortifikationsverket för 400 MSEK. Sammantaget bidrar dessa affärer till ett stärkt kassaflöde per aktie.

### **Stabila värderingar**

Det är stort fokus i marknaden på värderingarna kopplat till primärt högre finansiella kostnader. Vi värderar alla våra fastigheter externt varje kvartal och har noggranna och systematiserade processer för detta. Vi redovisar en marginell negativ värdeförändring om -0,4 procent som en effekt av högre avkastningskrav men där ett stärkt driftnetto och projekt i fastigheterna är en motvikt. Avkastningskraven i värderingarna har stigit med 0,25 procentenheter.

### **Finansiering och kapitalstruktur**

Nyfosas finansiering sker till övervägande del med banklån, 93 procent, och resterande del med obligationslån. Under andra kvartalet refinansierades delar av låneportföljen, vilket innebär att nästa obligationsförfall om 1 100 MSEK sker i april 2024. Jag upplever att bankmarknaden fortsatt fungerar väl. 42 procent av våra lån är räntesäkrade och genomsnittslängden för säkringen är 2,4 år. Eftersom vi primärt säkrar våra räntor med räntetak som idag genomsnittligt uppgår till 1,56 procent innebär det att merparten av räntehöjningarna har slagit igenom i Nyfosas driftnetto. Nu har räntetaket nåtts och därmed kommer eventuella kommande räntehöjningar inte belasta Nyfosas driftnetto avseende den del av låneportföljen som är säkrad.

Ökade ränte- och elkostnader gör att intjäningsförmågan minskade jämfört med föregående kvartal. Från och med den 1 januari 2023 kommer inflationen att påverka intjäningen positivt genom indexuppräkning av hyresintäkterna. I det fall konsumentprisindex landar på 9 procent innebär det en ökning av intjäningen med cirka 200 MSEK.

Nyfosa är ett ungt, hungrigt bolag och vi är bara i början av vår resa. Vi har en långsiktig plan att med vår opportuna inriktning skapa det mest hållbara och växande kassaflödet per aktie, och det får ta den tid som krävs. Marknaden kommer gå upp och ner. Oavsett hur den utvecklas ska vi alltid utvärdera vad som är bäst för våra aktieägare. Ständigt utvärdera och agera. Vi jobbar på.

Stina Lindh Hök, VD

### **Kontaktinformation**

Stina Lindh Hök, VD

Tel: 070 577 18 85. E-post: [stina.lindh.hok@nyfosa.se](mailto:stina.lindh.hok@nyfosa.se)

Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef

Tel: 070 574 59 25. E-post: [ann-sofie.lindroth@nyfosa.se](mailto: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 20 oktober 2022 kl. 07.30 CEST.*

### **Nyfosa AB**

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

**Postadress** Box 4044, 131 04 Nacka **E-post** [info@nyfosa.se](mailto:info@nyfosa.se)

## **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 30 september 2022 uppgick Nyfosas fastighetsvärde till cirka 41,5 MDSEK. Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap sedan 2018. Läs mer på [www.nyfosa.se](http://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](mailto:info@nyfosa.se)