



Pressmeddelande

11 juli 2023

Nyfosa Delårsrapport januari–juni 2023

JANUARI–JUNI 2023

- Intäkterna uppgick till 1 786 MSEK (1 505), en ökning med 18,7 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 161 MSEK (973), motsvarande 6,08 SEK per aktie (5,09), vilket är en ökning med 19,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 621 MSEK (763), motsvarande 3,10 SEK per aktie (3,89), vilket är en minskning med 20,3 procent.
- Värdeförändringar från fastigheter påverkade resultatet med –720 MSEK (1 214).
- Periodens resultat uppgick till –91 MSEK (2 305), motsvarande –0,68 SEK per aktie (11,96) före utspädning och –0,68 SEK per aktie (11,93) efter utspädning.
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 635 MSEK (838), motsvarande 3,32 SEK per aktie (4,39), vilket är en minskning med 24,4 procent.

APRIL–JUNI 2023

- Intäkterna uppgick till 891 MSEK (791), en ökning med 12,7 procent.
- Driftnettot uppgick till 606 MSEK (523), motsvarande 3,17 SEK per aktie (2,74), vilket är en ökning med 15,8 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 318 MSEK (403), motsvarande 1,59 SEK per aktie (2,06), vilket är en minskning med 22,8 procent.
- Värdeförändringar från fastigheter påverkade resultatet med –199 MSEK (350).
- Kvartalets resultat uppgick till 242 MSEK (981), motsvarande 1,14 SEK per aktie (5,09) före utspädning och 1,14 SEK per aktie (5,07) efter utspädning.
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 435 MSEK (582), motsvarande 2,28 SEK per aktie (3,05), vilket är en minskning med 25,2 procent.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I april emitterades treåriga, gröna, seniora icke säkerställda obligationer om 850 MSEK som löper med STIBOR 3M+550 baspunkter. I samband med emissionen återköptes utestående obligationer om 825 MSEK med förfall i april 2024.
- I april avyttrades och frånträdades tio fastigheter med lager och lätt industri i Österåker, Malmö, Helsingborg och Jönköping. Försäljningspriset uppgick till 546 MSEK. Fastigheterna hade ett årligt hyresvärde om 40 MSEK.

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

Under kvartalet ökade intäkterna, driftnettot förbättrades och den underliggande verksamheten var fortsatt stabil. Vi har haft stort fokus på vår låneportfölj och refinansierade 5,7 MDSEK under och efter kvartalet. Försäljningar om 546 MSEK bidrog till ett positivt resultat om 45 MSEK i realiserade värdeförändringar. Samtidigt fortsatte ränteuppgången att påverka resultat och intjäningen negativt.

Förvaltning

Vi genomförde ett flertal uthyrningar i både Finland och Sverige men vi fick också några uppsägningar vilket gjorde att nettouthyrningen blev marginellt negativ och summerar till -5 MSEK för kvartalet och -2 MSEK för perioden. I grunden möter vi en fortsatt stabil efterfrågan på våra lokaler, även om uthyrningsprocesserna har blivit något långsammare. Hyresintäkterna ökade under kvartalet med 12,7 procent och driftnettot med 15,8 procent. Vi investerade 227 MSEK i våra fastigheter, vilket främst avser hyresgästanpassningar. Den största pågående anpassningen avser Mården i Luleå, där kommunen flyttar in under tredje kvartalet 2023 på ett 10-årigt hyresavtal. I Jyväskylä i Finland färdigställdes en utbyggnad och renovering av en skola där hyresgästen flyttade in på ett 15-årigt hyresavtal.

Refinansiering

Under och efter kvartalet har vi genomfört refinansieringar om 5 764 MSEK, varav 4 939 MSEK är refinansiering av banksskuld och 825 MSEK refinansiering av obligationer med förfall i april 2024. Det innebär att det återstår 275 MSEK i obligationer att refinansiera senast april 2024 och därutöver har vi nästa bankförfall i december 2024. Refinansieringarna skapade en ökad likviditet om 230 MSEK.

Fastighetsvärderingar

Hela fastighetsportföljen externvärderas varje kvartal. Direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna ökade med 0,1 procentenheter till 6,6 procent för portföljen. Driftnettoökningar fortsätter att fungera som en positiv motvikt. Värdeförändringarna slutade på -199 MSEK, motsvarande en nedgång med 0,5 procent för kvartalet. Från bokslutsvärderingen 31 december 2021 har direktavkastningskravet ökat från 5,8 till 6,6 procent.

Marknaden

I en avvaktande transaktionsmarknad avyttrade Nyfosa fastigheter för 546 MSEK i två transaktioner. Det var lågavkastande fastigheter som vi sålde över bokfört värde vilket bidrog till 45 MSEK i realiserad värdeförändring under kvartalet. Vi fortsätter att vara i marknaden genom att utvärdera intressanta transaktioner både på köp- och säljsidan.

Vi lever i en mycket osäker omvärld där ränteutvecklingen är avgörande för hela fastighetssektorn. Det finns mycket att säga om detta men slutsatsen är att framtiden är oviss och omöjlig att skapa sig en helt klar uppfattning om. Vi har fokus på arbetet med våra hyresgäster, våra fastigheter, våra affärer och det vi kan påverka. Nyfosa har en stabil och välavkastande portfölj som klarar hårda vindar och förr eller senare mojar vinden.

Stina Lindh Hök, VD

Nyfosa AB

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

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 och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 11 juli 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 juni 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