



Pressmeddelande

21 februari 2024

Nyfosa Bokslutskommuniké januari–december 2023

JANUARI–DECEMBER 2023

- Intäkterna ökade med 13 procent till 3 553 MSEK (3 151).
- Driftnettot ökade med 17 procent till 2 445 MSEK (2 092), motsvarande 12,80 SEK per aktie (10,95).
- Förvaltningsresultatet minskade med 19 procent till 1 239 MSEK (1 533), motsvarande 6,15 SEK per aktie (7,80).
- Värdeförändringar från fastigheter påverkade resultatet med –1 352 MSEK (–439).
- Årets resultat uppgick till –639 MSEK (1 694). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till –3,67 SEK per aktie efter utspädning (8,61).
- Operativt kassaflöde minskade med 29 procent till 1 215 MSEK (1 714), motsvarande 6,36 SEK per aktie (8,97).
- Nettouthyrningen uppgick till –8 MSEK (5).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utgå avseende verksamhetsåret 2023. Föregående år uppgick utdelningen till 4,00 SEK per aktie med kvartalsvis utbetalning om 1,00 SEK per aktie, motsvarande 764 MSEK.

OKTOBER–DECEMBER 2023

- Intäkterna ökade med 4 procent till 882 MSEK (848).
- Driftnettot ökade med 10 procent till 632 MSEK (576), motsvarande 3,31 SEK per aktie (3,01).
- Förvaltningsresultatet minskade med 24 procent till 293 MSEK (384), motsvarande 1,45 SEK per aktie (1,95).
- Värdeförändringar från fastigheter påverkade resultatet med –598 MSEK (–1 491).
- Kvartalets resultat uppgick till –688 MSEK (–882). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till –3,69 SEK per aktie efter utspädning (–4,68).
- Operativt kassaflöde minskade med 49 procent till 247 MSEK (487), motsvarande 1,29 SEK per aktie (2,55).
- Nettouthyrningen uppgick till 10 MSEK (–4).

PROGNOS

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt valutakurser på balansdagen uppgå till 1 200 MSEK efter ränta på hybridobligationer.

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 R UNDER KVARTALET

- Nio fastigheter med lokaler för lager och lätt industri i Sverige avyttrades för 761 MSEK. Årligt hyresvärde beräknades uppgå till 55 MSEK, varav 25 procent var vakant.
- Förtida inlösen genomfördes av obligationer med nominellt belopp om 275 MSEK och förfall 2024. Efter transaktionen har bolaget inga obligationer som förfaller under 2024.
- Sju fastigheter med lokaler för lager, industri, handel och kontor i Sverige avyttrades för 299 MSEK. Årligt hyresvärde uppgick till 27 MSEK, varav 4 procent var vakant.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER KVARTALET

- Nyfosas styrelseordförande Johan Ericsson har avböjt omval. Valberedningen i Nyfosa föreslog enhälligt att den nuvarande styrelseledamoten David Mindus väljs till ny ordförande i Nyfosas styrelse vid årsstämman.

KOMMENTAR FRÅN VD

Vi summerar ett avvaktande år på fastighetsmarknaden som präglats av de snabba räntehöjningarna. Nyfosas hyresintäkter och driftnetto stärktes medan ränteutvecklingen påverkade resultatet negativt. Under fjärde kvartalet genomförde vi ett antal transaktioner, refinansierade bankskuld samt återköpte obligationer, allt i syfte att stärka vår finansiella stabilitet och därmed kunna öka kassaflödet per aktie. Med anledning av de kraftiga räntehöjningarna under året samt för att säkerhetsställa Nyfosas finansiella styrka och öka handlingsfriheten i bolaget under 2024, föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

Förvaltning

Förvaltningen fortsatte att utvecklas väl under fjärde kvartalet och driftnettot ökade med 10 procent jämfört med samma kvartal förra året. Vi tecknade nya avtal om 43 MSEK och erhöll uppsägningar om 31 MSEK samt konkurser om 2 MSEK, vilket gav en positiv nettouthyrning om 10 MSEK för kvartalet. Vi ser fortsatt stabil efterfrågan på våra lokaler, bland annat har vi tecknat hyresavtal med myndigheter och vårdcentraler med löptider upp till 15 år.

Fastighetsvärderingar

Fastigheternas marknadsvärde fortsatte ned i kvartalet som en följd av höjda direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för beståndet steg till 6,76 procent jämfört med 6,39 procent föregående år. Liksom tidigare har ökat driftnetto och projektutveckling minskat effekten av de höjda direktavkastningskraven. Vi redovisar värdeförändringar om -598 MSEK för fjärde kvartalet och -1 352 MSEK totalt för 2023, vilket motsvarar -3,3 procent för året.

Finansiering

Under fjärde kvartalet minskade vi bankskulden med 1 MDSEK och därutöver förtidsinlöstes obligationer om 275 MSEK. Under 2024 har vi inte några ytterligare låneförfall. Vi har under kvartalet även fortsatt arbetet med att successivt öka andelen räntesäkrad skuld som på balansdagen uppgick till 52 procent. Genomsnittsräntan på swapparna som genomfördes under kvartalet uppgår till 2,42 procent och har en genomsnittlig löptid om 4,5 år. Ovanstående åtgärder i kombination med att STIBOR i princip varit oförändrad sedan tredje kvartalet har gjort att räntekostnaden minskat, vilket i sin tur lett till att intjäningsförmågan har ökat med 15 procent jämfört med närmast föregående kvartal.

En effekt av stigande räntor under året är en nedgång i räntetäckningsgraden för helåret 2023 till 2,0 ggr. Med anledning av vår nya räntestrategi och mot bakgrund av att räntehöjningarna nu tycks ha avstannat bedömer vi att räntetäckningsgraden kommer att uppgå till 2,1 ggr för 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

Under kvartalet gjorde vi ytterligare en justering i vår finansieringspolicy vilket innebar att begränsningen om en belåningsgrad på maximalt 65 procent ersattes med en nettobelåningsgrad på maximalt 60 procent.

Prognos

För att skapa ökad transparens och tydlighet om bolagets förutsättningar framåt har styrelsen beslutat att lämna en prognos för förvaltningsresultatet med kvartalsvis uppföljning. För 2024 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt valutakurser på balansdagen uppgå till 1 200 MSEK efter ränta på hybridobligation.

Kielo i Finland

Nyfosa har sedan 2021 byggt upp ett fastighetsbestånd i Finland som idag består av fastigheter med kontor, lager, lätt industri och lågprishandel, primärt belägna i tillväxtregioner. Under 2024 kommer Nyfosa Finland successivt övergå till att verka under varumärket Kielo. Varumärket, som ingick i ett av förvärven 2021, är sedan tidigare etablerat på den finska marknaden och vi ser det som en bra bas för den fortsatta utvecklingen i Finland.

Marknaden

Nyfosa utvärderar ständigt intressanta affärer och jag är nöjd att vi under året kunde genomföra ett antal transaktioner. Totalt förvärvade vi för 1 002 MSEK och sålde för 1 558 MSEK. I fjärde kvartalet avyttrade vi fastigheter för 1 060 MSEK, vilket var 6,4 procent över det redovisade värdet. Min uppfattning är att det under 2024 kommer att finnas bättre förutsättningar för köpare och säljare att mötas och jag bedömer att transaktionsmarknaden kommer att ta fart. Som transaktionsinriktat bolag kommer Nyfosa fortsätta att agera offensivt på fastighetsmarknaden på både köp- och säljsidan, med fokus på att stärka vårt operativa kassaflöde per aktie. Jag ser fram emot 2024!

Stina Lindh Hök, VD

Kontaktinformation

Stina Lindh Hök, VD

Tel: 070 577 18 85. E-post: stina.lindh.hok@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 marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 februari 2024 kl. 14:40 CET.

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 31 december 2023 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