



Pressmeddelande

23 oktober 2024

## Nyfosa Delårsrapport januari–september 2024

### JANUARI–SEPTEMBER 2024

- Intäkterna ökade med 3 procent till 2 744 MSEK (2 672).
- Driftnettot ökade med 4 procent till 1 886 MSEK (1 812).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 955 MSEK (946), motsvarande 4,56 SEK per aktie (4,71), en minskning med 3 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 880 MSEK (968), motsvarande 4,41 SEK per aktie (5,07), en minskning med 13 procent.
- Värdeförändringar från fastigheter uppgick till –661 MSEK (–754).
- Värdeförändringar från finansiella instrument uppgick till –299 MSEK (–46).
- Periodens resultat uppgick till –154 MSEK (49). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till –0,99 SEK efter utspädning (0,01).

### JULI–SEPTEMBER 2024

- Intäkterna ökade med 4 procent till 920 MSEK (886).
- Driftnettot ökade med 4 procent till 678 MSEK (651).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 388 MSEK (324), motsvarande 1,80 SEK per aktie (1,61), en ökning med 12 procent.
- Operativt kassaflöde uppgick till 240 MSEK (264), motsvarande 1,15 SEK per aktie (1,38), en minskning med 17 procent.
- Värdeförändringar från fastigheter uppgick till –151 MSEK (–33).
- Värdeförändringar från finansiella instrument uppgick till –301 MSEK (–63).
- Kvartalets resultat uppgick till –123 MSEK (140). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till –0,65 SEK efter utspädning (0,65).

### OFÖRÄNDRAD PROGNOIS

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt balansdagens valutakurser uppgå till 1 300 MSEK efter ränta på hybridobligationer. Prognosen lämnades i delårsrapporten för perioden januari–juni 2024.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- I maj genomförde Nyfosa en riktad nyemission av 17 miljoner stamaktier som tillförde bolaget cirka 1,7 MDSEK. Emissionen genomfördes med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 23 april 2024.
- I juli meddelades att VD Stina Lindh Hök lämnar Nyfosa. För att säkerställa en välordnad överlämning arbetar Stina kvar som VD tills en ersättare tillträtt, dock senast till den 1 februari 2025.

#### 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)

- I september förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Nyfosas norska joint venture Samfosa AS. Det helägda dotterbolaget utgör ett nytt segment under namnet Bratsberg.
- I september emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK med förfall i januari 2028.
- I september återköptes obligationer om nominellt 314 MSEK.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN**

- I oktober förtidsinlöstes obligationer om nominellt 418 MSEK.
- I oktober tecknades avtal om avyttring av sex kontorsfastigheter i Luleå och Gävle till ett försäljningspris om 940 MSEK. Frånträde är planerat till den 15 november 2024.

#### **KOMMENTAR FRÅN VD**

**Tredje kvartalet präglades av en snabb förbättring i kapitalmarknaden som vi kunde nyttja för att stärka Nyfosas finansiella ställning genom att emittera gröna obligationer. Driftnettot var det högsta under ett enskilt kvartal någonsin och förvaltningsresultatet steg under kvartalet jämfört med 2023. Med en minskad nettobelåningsgrad och förbättrad likviditet står Nyfosa redo att ta vara på nya investeringsmöjligheter.**

#### **Transaktioner**

I juli tecknade Nyfosa avtal om att förvärva resterande 50 procent av aktierna i vårt norska joint venture. Efter tillträde i september äger därmed Nyfosa, genom sitt dotterbolag Bratsberg, ett fastighetsbestånd i Grenlandsregionen söder om Oslo om 1 405 MSEK med ett årligt hyresvärde om 134 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 94,2 procent. Genom transaktionen stärker vi Nyfosas kassaflöde samtidigt som vi skapar större handlingsfrihet i Norge. Bratsberg är en väletablerad och aktiv aktör i regionen. Nyligen startades ett nytt projekt i beståndet med om- och tillbyggnation av kontor centralt i Skien.

Efter periodens utgång avyttrade vi sex kontorsfastigheter i Gävle och Luleå för 940 MSEK där försäljningspriset understeg det bokförda värdet med 4 MSEK, motsvarande 0,4 procent, inkluderat avdrag för latent skatt. Genom avyttringen frigör vi kapital för nya investeringar i syfte att stärka Nyfosas kassaflöde.

#### **Förvaltning**

Driftnettot var det högsta under ett enskilt kvartal någonsin. I jämförbart bestånd steg driftnettot med 7 procent i Sverige medan det var oförändrat i finska Kielo. Vi noterar fortsatt viss tröghet i uthyrningen med anledning av lågkonjunkturen med något fler diskussioner om minskning av ytor, vilket märks i synnerhet för kontorshyresgäster i Finland. Vi arbetar som vanligt aktivt ute i regionerna med många pågående diskussioner som vi bedömer har förutsättningar att resultera i uthyrningar. Uthyrningsgraden ökade marginellt under kvartalet från 90,9 procent till 91,0 procent.

#### **Fastighetsvärderingar**

Nedgångarna i fastighetsvärderingarna fortsätter att plana ut. För fastighetsbeståndet i Sverige var direktavkastningskraven under det tredje kvartalet oförändrade jämfört med föregående kvartal medan vi i Finland noterade en mindre justering uppåt inom kontorssegmentet, vilket sammantaget innebar värdeförändringar om minus 0,4 procent, motsvarande -151 MSEK. Genomsnittligt avkastningskrav uppgick till 6,84 procent för hela beståndet.

#### **Nyfosa AB**

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

## Finansiering

Under tredje kvartalet fortsatte vi arbetet med att förbättra den finansiella ställningen och sänka finansieringskostnaderna. Genom att emittera nya gröna obligationer om 500 MSEK och efter periodens utgång lösa in befintliga obligationer med förfall 2025 går vi från en marginal om 400 räntepunkter till 250 räntepunkter. Vidare har vi återköpt för 200 MSEK i obligationer med förfall 2026 och påbörjat bankrefinansieringen för 2025. Samtidigt fick första sänkningen av styrräntan genomslag i kvartalet. Snitträntan har minskat och uppgick på balansdagen till 5,0 procent.

Trots avyttringen i oktober kvarstår prognosen för förvaltningsresultatet 2024 om 1 300 MSEK efter ränta på hybridobligationer.

Detta är min sista rapportkommentar som VD för Nyfosa. Jag är stolt över det jag lämnar efter mig. Nyfosa står starkt och har goda förutsättningar att kunna fortsätta utvecklas. Med bolagets opportunistiska inriktning borde det finnas affärsmöjligheter i marknaden att ta tillvara under det närmaste året. Jag vill även passa på att tacka alla kollegor och affärspartners för de fantastiska år vi har haft tillsammans. Lycka till Nyfosa!

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, CFO

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 kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2024 kl. 12:00 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 2024 uppgick Nyfosas fastighetsvärde till 40,2 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)