



Pressmeddelande

22 april 2024

Nyfosa Delårsrapport januari–mars 2024

JANUARI–MARS 2024

- Intäkterna ökade med 3 procent till 922 MSEK (895).
- Driftnettot ökade med 4 procent till 579 MSEK (556).
- Förvaltningsresultatet minskade med 16 procent till 256 MSEK (303), motsvarande 1,25 SEK per aktie (1,51).
- Värdeförändringar från fastigheter påverkade resultatet med –267 MSEK (–522).
- Kvartalets resultat uppgick till 3 MSEK (-333). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till –0,07 SEK per aktie efter utspädning (–1,82).
- Operativt kassaflöde minskade med 8 procent till 194 MSEK (212), motsvarande 1,02 SEK per aktie (1,11).

PROGNOS

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER 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.
- Nyfosa har beslutat att utvärdera de strategiska alternativen, inklusive en potentiell avyttring, för sin 50-procentiga ägarandel av Söderport Property Investment AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET

- Nyfosas valberedning föreslår att Ulrika Danielsson och Maria Björklund väljs till nya styrelseledamöter.

KOMMENTAR FRÅN VD

Nyfosa redovisar ett stabilt första kvartal i den operativa verksamheten med ökade intäkter och driftnetto. Samtidigt fortsatte ränteutvecklingen under 2023 att belasta resultatet. Vi beslutade under kvartalet att utvärdera strategiska alternativ för vårt joint venture Söderport, detta som ett led i vår kontinuerliga utvärdering av investeringar och nya affärsmöjligheter.

Förvaltning

Förvaltningen fortsatte att utvecklas väl under årets inledande kvartal med en ökning i driftnettot om 4 procent jämfört med föregående år. De försäljningar vi gjorde under förra året påverkade driftnettot negativt. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6 procent. Vi kan se vissa effekter av den svagare

Nyfosa AB

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

konjunkturen i form av fler konkurser och uppsägningar än tidigare men vi upplever samtidigt en fortsatt god efterfrågan på våra lokaler och hög aktivitet i våra regioner.

Fastighetsvärderingar

Vi redovisar en mindre nedgång i fastighetsvärdena under kvartalet som en effekt av en marginell höjning av direktavkastningskraven i värderingarna. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för beståndet steg till 6,79 procent, jämfört med 6,76 procent föregående kvartal. Värdeförändringar från fastigheter uppgick till –267 MSEK. Det finns alltid en osäkerhetsfaktor i marknadsutvecklingen men i nuläget ser vi förutsättningar för nedgångarna att plana ut något under året.

Finansiering

Under kvartalet köpte vi tillbaka hybridobligationer om 91 MSEK, som ett led i arbetet med att minska våra finansieringskostnader. Arbetet med att arbeta oss in i en mer systematisk räntesäkringsstruktur pågår och vi ökade under kvartalet andelen räntesäkrad skuld till 53 procent. Vi har inga skuldförfall under 2024.

Prognosen för 2024 ligger kvar oförändrad om ett förvaltningsresultat med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv och försäljningar samt balansdagens valutakurser om 1 200 MSEK.

Utvärdering av alternativ för Söderport

Nyfosas strategi är att kontinuerligt se över befintliga investeringar och att utvärdera nya affärsmöjligheter, allt i syfte att stärka vårt operativa kassaflöde per aktie. Mot denna bakgrund har vi beslutat att utvärdera de strategiska alternativen för vår 50-procentiga ägarandel av Söderport, inklusive en potentiell avyttring. Söderport som äger industri-, lager- och kontorsfastigheter i Stockholm och Göteborg till ett totalt värde om 14,4 MDSEK ägs tillsammans med AB Sagax sedan 2010. Arbetet med utvärderingen löper på och vi kommer att återkomma med information kring utfallet av detta arbete.

Marknaden

Vi är alltid aktiva på transaktionsmarknaden, i stort och smått oavsett marknad. Sedan årsskiftet har vi gjort två mindre transaktioner – förvärv av en lager-/industrifastighet i Tammerfors med ett 10-årigt hyresavtal för 51 MSEK och efter kvartalets utgång avyttring av en handelsfastighet i Uppsala för 152 MSEK. Försäljningen gjordes över bokfört värde och ledde till ett resultat om 22 MSEK. Jag ser tecken på att det börjat röra sig lite mer på transaktionsmarknaden med ett ökat intresse för att både sälja och köpa, drivet av en optimism kring ränteutvecklingen. Vi hoppas att detta ska leda till intressanta affärsmöjligheter för Nyfosa.

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 22 april 2024 kl. 13:00 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

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 mars 2024 uppgick Nyfosas fastighetsvärde till 39,5 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