

Fortinova ■

Q1

DELÅRSRAPPORT
SEPTEMBER-NOVEMBER 2020



Fortinova inleder året starkt med fortsatta förvärv som ska stödja tillväxten i västra Sverige.

INNEHÅLL

Perioden i korthet.....	3
VD har ordet.....	4
Om Fortinova.....	6
Värdeskapande åtgärder.....	8
Resultaträkning för koncernen i sammandrag.....	10
Resultatanalys september-november 2020.....	11
Balansräkning för koncernen i sammandrag.....	13
Förändring eget kapital i sammandrag.....	13
Finansiell ställning per 30 november 2020.....	14
Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag.....	16
Fortinovas aktie.....	17
Koncernens nyckeltal.....	19
Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag.....	20
Balansräkning för moderbolaget i sammandrag.....	20
Övriga upplysningar.....	21
Undertecknande.....	22
Definitioner nyckeltal.....	23
Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal.....	24
Adresser och kalendarium.....	27

PERIODEN I KORTHET

HYRESINTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRV.RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETSVÄRDE	SUB.VÄRDE/AKTIE
41,1	25,1	15,6	14,1	2264,2	40,6
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR	KR

PERIODEN I KORTHET, SEPTEMBER–NOVEMBER 2020

- Intäkterna för perioden uppgick till 41,1 Mkr (33,0), motsvarande en ökning med 24 procent.
- Driftsöverskott uppgick till 25,1 Mkr (19,7), motsvarande 61 procent i överskottsgrad (60).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 15,6 Mkr (11,4), motsvarande 0,4 kronor (0,6) per aktie och 38 procent i förvaltningsmarginal (35).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0,9 Mkr (-3,4) och på derivat till -0,2 Mkr (14,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 14,1 Mkr (17,3), motsvarande 0,3 kronor (0,8) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 40,6 kr (39,5) per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Fortinovas B-aktie noterades den 19 november 2020 på Nasdaq First North Premier Growth Market till en introduktionskurs på 44 kronor per aktie.
- I samband med notering genomfördes en nyemission vilken tillförde bolaget cirka 800 Mkr (före utgifter för kapitalanskaffning och inklusive övertilldelningsoption 2020-12-04). Kapitalet ska stödja bolagets tillväxt genom förvärv av förvaltningsfastigheter i västra Sverige.
- I oktober 2020 refinansierades lånen om 208 Mkr med en vägd genomsnittlig löptid om cirka tre år.

Nyckeltal	2020.09.01- 2020.11.30	2019.09.01- 2019.11.30	2019.09.01- 2020.08.31
Hysesintäkter, Mkr	41,1	33,0	135,4
Driftsöverskott, Mkr	25,1	19,7	76,8
Förvaltningsresultat, Mkr	15,6	11,4	44,0
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	0,9	-3,4	47,7
Periodens totalresultat, Mkr	14,1	17,3	86,4
Balansomslutning, Mkr	3 136,1	1 793,1	2 442,7
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	2 264,2	1 724,6	2 261,2
Hysesvärde, Mkr	165,1	131,5	164,5
Uthyrningsbar yta, kvm	146 976	122 165	146 887
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2%	99,0%	99,1%
Avkastning på eget kapital, %	6,3%	13,2%	9,1%
Nettobelåningsgrad, %	10,6%	50,7%	41,1%
Räntetäckningsgrad, %	334,0%	313,6%	321,5%
Data per aktie*			
Utestående antal aktier, tusental*	49 681	20 829	33 135
Genomsnittligt antal aktier, tusental*	41 408	20 638	23 986
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie	40,6	40,0	39,5
Eget kapital, per aktie	38,2	35,4	36,0
Förvaltningsresultat, per aktie	0,4	0,6	1,8
Periodens resultat, per aktie	0,3	0,8	3,6

* jämförande period är omräknad p.g.a. genomförd split 50:1 i juni 2020

VD HAR ORDET

Fortinova står stabilt även i extraordinärt utmanande tider

Pandemin har utmanat var och en av oss på många sätt och skakat om samhället i grunden. Effekterna kommer att märkas under lång tid framöver. Det innebär fortsatta utmaningar, men också många möjligheter. Under tiden fortsätter Fortinova sin expansiva resa som planerat, på ett både tryggt och lönsamt sätt.

Som organisation har vi fått nya perspektiv och vi har lagt en hel del fokus på att arbeta mer effektivt och flexibelt. Tack vare nya arbetssätt har vi skapat ännu bättre möjligheter till tillväxt, till att bibehålla en av marknadens högsta uthyrningsgrader och att förbättra vårt resultat. Min övertygelse är att det bästa kapitlet i historien om Fortinova ligger i framtiden.

Grundkonceptet i vår affärsidé är att erbjuda bra boende i vår region, på platser som vi anser är några av landets mest attraktiva att arbeta, leva och bo på. Vi har varit trygga med att efterfrågan ska finnas kvar oavsett konjunkturans utveckling. Under året som gått har detta också visat sig stämma. Under hela perioden som Covid-19 har påverkat oss har vår ekonomiska uthyrningsgrad aldrig fallit under 99 procent, vilket visar på stabilitet även under extraordinärt utmanande tider.

Även rapportperioden har visat på höga uthyrningsgrader och en god och lönsam utveckling. Intäkterna ökade med 24 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen beror till största delen av ett större fastighetsbestånd, som vid periodens utgång värderas till 2 264 Mkr. Driftöverskottet har ökat med 27 procent samtidigt som vårt förvaltningsresultat har ökat med 37 procent.

Avkastningen på eget kapital om 6,3 procent är lägre än vårt finansiella mål: att avkastningen över tid skall överstiga 10 procent. Att bolaget på kort sikt uppvisar en lägre avkastning på eget kapital är en naturlig följd av de kapitalanskaffningar som skett inom ramen för vår marknadsnotering. Syftet med kapitalanskaffningarna har varit att möjliggöra vidare tillväxt genom förvärv. Vid rapportdatumet har

bolaget en nettobelåningsgrad om endast 11 procent. Det betyder att vi är välkapitaliserade för att omsätta det nyemitterade kapitalet i bra fastigheter, som på sikt kommer bidra till en mer normaliserad avkastning.

Jag konstaterar att vi både trots – eller kanske till och med tack vare – Covid-19 i dag har effektiviserat vår förvaltning, ökat våra drifts- och förvaltningsmarginaler och att vi har många spännande möjligheter framför oss. Den 19 november 2020, på dagen tio år sedan bolagets grundande, listades bolagets B-aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market. Kort därefter avtalade vi om förvärv av fastigheter till ett belopp motsvarande drygt 900 Mkr. Bolaget har nu ingått avtal om förvärv av fastigheter uppgående till totalt drygt 1 200 Mkr. Fastigheterna kommer tillträdas löpande, med start i februari 2021 och fram till hösten 2023.

Vi befinner oss i en tid av förändring vilket gör att vi är extra lyhörda för de utmaningar som kan tänkas uppstå, samtidigt som förändring även skapar nya möjligheter. Jag ser väldigt positivt på verksamheten och utvecklingen i bolaget. Det är ett nöje och en stor ära att få leda Fortinova in i nästa kapitel som ett listat bolag. Jag ska förvalta förtroendet med stor ödmjukhet och på bästa sätt.



Anders Johansson, VD



”

Bolaget har nu ingått avtal om förvärv av fastigheter uppgående till drygt 1200 Mkr.

OM FORTINOVA

VISION

Fortinovas vision är att vara västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden.

AFFÄRSIDÉ

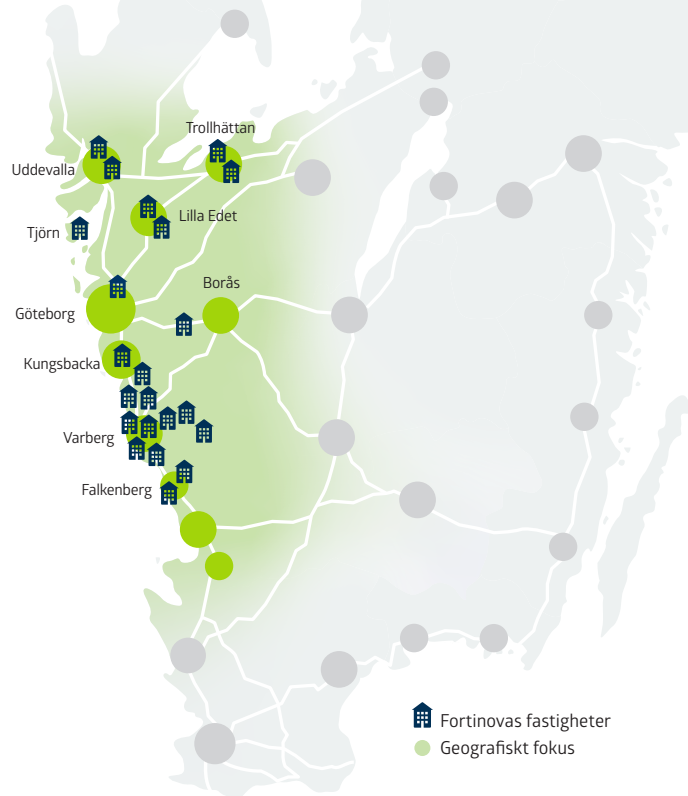
Fortinova ska vara ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter i västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt.

BOSTADSFASTIGHETER I VÄSTRA SVERIGE

Bolaget investerar i bostadsfastigheter i kommuner med god befolkningstillväxt i västra Sverige. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i orter där människor vill bo, arbeta och leva. Bolagets strategi är vidare att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent av portföljens totala fastighetsvärde för att erhålla en hög riskjusterad avkastning.



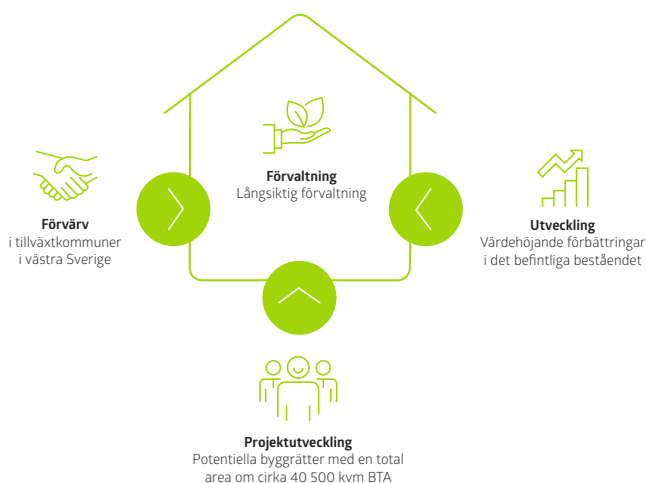
Vår filosofi är enkel. Fortinova investerar i bostadsfastigheter belägna i västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt.



STRATEGI

Fortinovas strategi är långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter genom förvärv, utveckling och fastighetsförvaltning. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade starka kassaflöden med målsättningen att generera en positiv avkastning över tid oberoende av marknadens utveckling. Fortinovas strategi består av följande:

- Långsiktig förvaltning av bostäder genom förvärv, utveckling och egen förvaltning.
- Fortsätta utveckla bostadsfastigheter i växande kommuner i västra Sverige genom att bibehålla starka relationer till hyresgäster och lokala organisationer.
- Utveckla befintlig fastighetsportfölj genom värdeskapande förbättringar såsom projektutveckling och Pluslägenheter.
- Fortsätta ha hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom Fortinovas tre hörnstenar: ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.



ORGANISATION

Fortinovas huvudkontor är beläget i Varberg och organisationen har den 30 november 2020 25 anställda. Bolagets organisation består av en förvaltningsorganisation som bedrivs via enheter i Varberg, Göteborg, Lilla Edet och Uddevalla. Vidare bedrivs bolagsgemensamma funktioner såsom finansierings- och kapitalförvaltning, transaktionsverksamhet, hyres- och bolagsadministration samt HR från huvudkontoret i Varberg. IT och kommunikationsrådgivning anlitas av externa aktörer. Ledningen anser att Fortinovas organisation är skalbar och väl anpassad för att bedriva en effektiv förvaltning.

VÅR FINANSIELLA MÅLSÄTTNING

Koncernens målsättning är fortsatt tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. De finansiella mål över tid som ska uppfyllas är att:

- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent
- Nettobelåningsgraden ska över tid uppgå till 55–65 procent
- Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent.

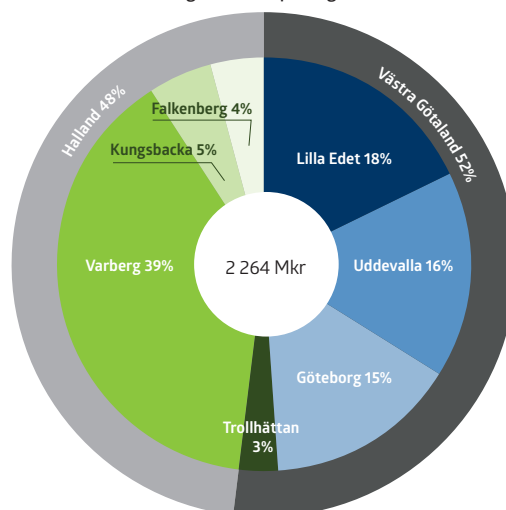
KORT OM FASTIGHETSBESTÅNDET

Fortinovas fastighetsbestånd utgörs främst av bostadsfastigheter med dokumenterade starka kassaflöden och med en målsättning att generera en positiv avkastning över tid, oberoende av marknadens utveckling. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige, som Bolaget bedömer har en god tillväxtprofil och är attraktiva orter att arbeta och leva i. En mindre andel av Bolagets fastigheter utgörs av ytor hänförliga till samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter.

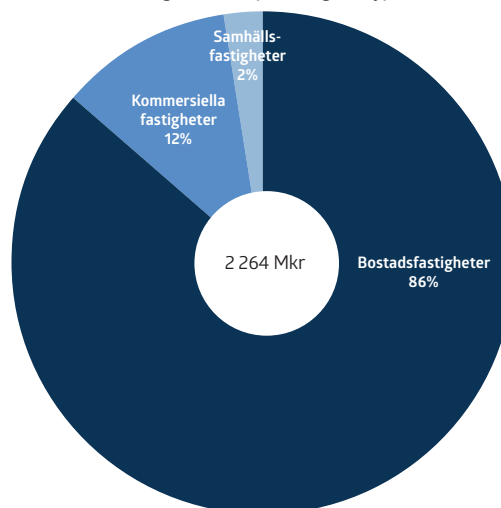
Den 30 november 2020 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 2,3 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 146 976 kvm. Bolagets totala hyresvärde uppgick till 165,1 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent. Portföljvärdet består till 86 procent av bostäder fördelat på 1759 lägenheter. Restande 14 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter.

Fortinovas ambition är att fortsätta växa inom västra Sverige.

Fastighetsvärde per region.



Fastighetsvärde per fastighetstyp.





VÄRDESKAPANDE ÅTGÄRDER

Till Fortinovas strategi hör utvecklingen av det befintliga fastighetsbeståndet. Bolaget utvärderar kontinuerligt befintliga lägenheter och fastigheter för att identifiera potentiella utvecklingsmöjligheter. Genom utveckling lyckas Bolaget höja värdet på lägenheterna och fastigheterna samt debitera en högre hyra och på så vis öka förvaltningsresultatet. Utöver de ekonomiska fördelarna bibehåller Bolaget befintliga

hyresgäster nöjda och attraherar nya hyresgäster. Utvecklingen sker i nära dialog med hyresgäster och förvaltare som har bra insikt i hyresgästernas behov och önskemål. Att aktivt följa upp behov bidrar till en hög uthyrningsgrad och låg risk för Bolaget. Vanliga åtgärder är byte av tak, fönster, reparationer och ommålning.



PLUSLÄGENHET

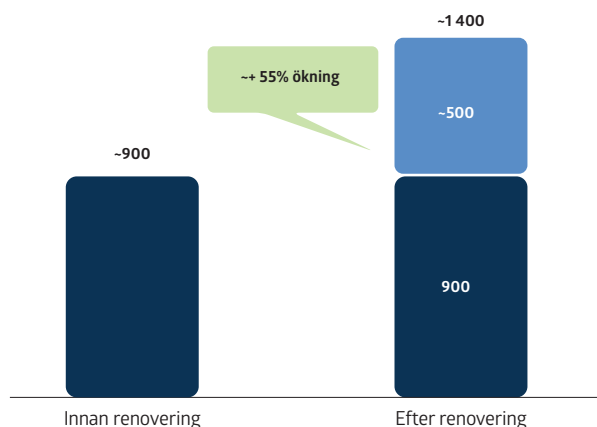
Till utvecklingen av Fortinovas bestånd hör ett koncept som Bolaget kallar för Pluslägenheter, som kortfattat består av att hyresgäster erbjuds möjligheten att uppgradera deras befintliga hyresrätt till en så kallad Pluslägenhet. Uppgraderingen är en anpassning till nybyggnadsstandard, vilken inkluderar modernisering och renovering av bostaden för att skapa en lägenhet som Bolaget anser vara av premiumstandard. Renoveringarna görs oftast i samband med att en hyresgäst

flyttar ut, men det är även möjligt för hyresgäster att separat ansöka om en uppgradering till en Pluslägenhet. Vid en sådan ansökan måste hyresgästen flytta ut i cirka två månader för att renoveringsarbeten ska kunna genomföras. Lägenheterna renoveras till vad Bolaget anser vara en hög standard som kännetecknas av en nordisk design och bekvämligheter såsom nya hushållsapparater, kaklade golv i hallen och fibernät. Renoveringar utförs selektivt genom att identifiera och uppgradera

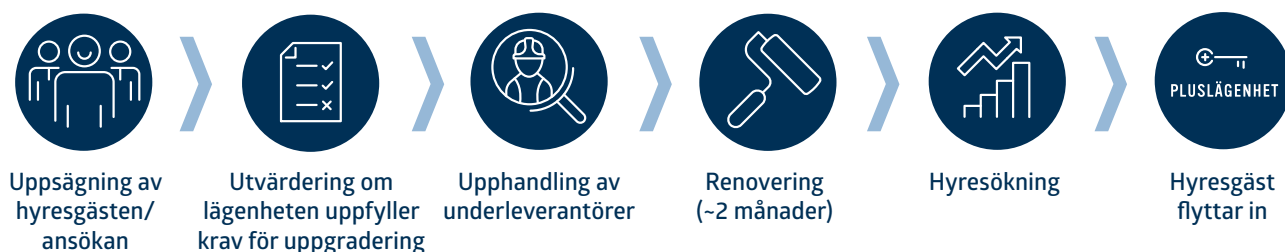
endast funktioner som är under en viss standard – vilket kan leda till att vissa lägenheter totalrenoveras, medan andra bara renoveras i vissa områden eller rum.

Fortinova bedömer att cirka 40 procent av det totala bostadsbeståndet har potential att bli konverterade till Pluslägenheter. Renoveringarna ökar hyresnivåer och fastighetsvärdet – Bolaget bedömer att hyran i snitt ökar med cirka 55 procent efter att lägenheten uppgraderats till en Pluslägenhet, samt att uppgraderingen resulterar i en högre efterfrågan och lägre vakansrisk, eftersom renoverade lägenheter är mer eftertraktade av hyresgäster. Pluslägenhet är fortfarande ett koncept i ett tidigt stadie. Bolaget har per den 30 november utfört 6 uppgraderingar och planerar för att färdigställa ytterligare 12 uppgraderingar under kommande kvartal.

Räkneexempel



PROCESSÖVERSIKT AV PLUSLÄGENHET-KONCEPTET



PROJEKTUTVECKLING

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova potentiella byggrätter med en total area om cirka 40 500 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera projekten, där de mest

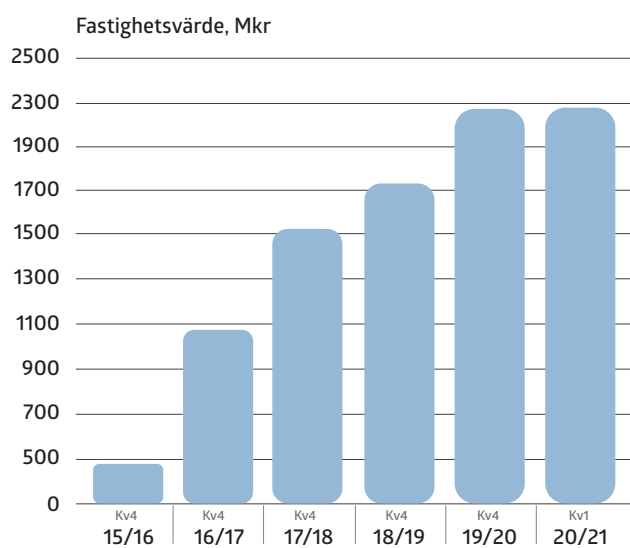
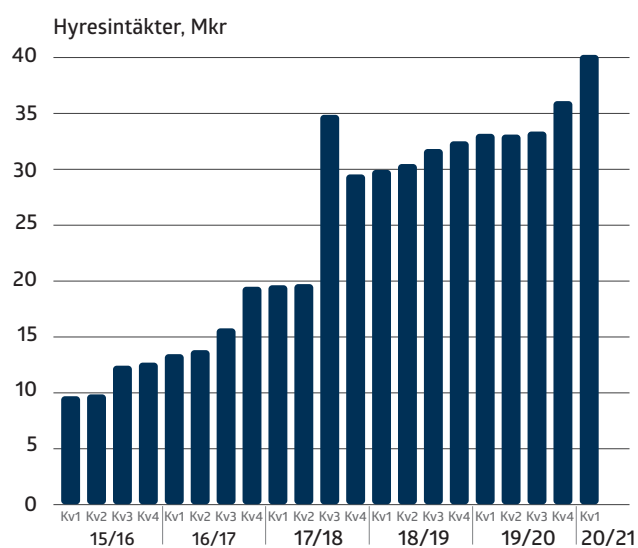
troliga antingen är en försäljning av projekten eller utveckling av projekten tillsammans med en partner.

Kommun	Fastighet	Uppskattad BTA	Status
Befintlig detaljplan			
Lilla Edet	Vävaren 10	3 000	Befintlig detaljplan
		3 000	
Positivt planbesked			
Varberg	Tolken 11	14 000	Positivt planbesked
Bollebygd	Flässjum 1:88	4 500	Positivt planbesked
		18 500	
Ytterligare potentiella byggrätter			
Varberg	Munkagård 1:59, 1:83	7 500	Detaljplanering pågår
Varberg	Trönninge 11:6	6 000	Detaljplanering pågår
Varberg	Ljungpiparen 2	2 500	Potentiell förtätning
Varberg	Katten 7	1 500	Potentiell förtätning
Varberg	Ekorren 11	1 500	Detaljplanering pågår
		19 000	
TOTALT		40 500	

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr		2020.09.01- 2020.11.30	2019.09.01- 2019.11.30	2019.09.01- 2020.08.31
Hysesintäkter	Not 2	41,1	33,0	135,4
Fastighetskostnader		-16,0	-13,3	-58,6
Driftsöverskott	Not 3	25,1	19,7	76,8
Centrala administrationskostnader	Not 4	-4,3	-3,7	-13,0
Räntenetto	Not 5	-5,3	-4,6	-19,8
Förvaltningsresultat	Not 1	15,6	11,4	44,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	Not 6	0,9	-3,4	47,7
Värdeförändringar räntederivat	Not 6	-0,2	14,6	11,5
Resultat före skatt		16,2	22,6	103,2
Skatt		-2,2	-5,3	-16,8
Periodens resultat		14,1	17,3	86,4
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna		15,6	11,4	44,0
Totalresultat hänförligt till aktieägarna		14,1	17,3	86,4
Förvaltningsresultat per aktie		0,4	0,6	1,8
Periodens resultat per aktie		0,3	0,8	3,6

Totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.

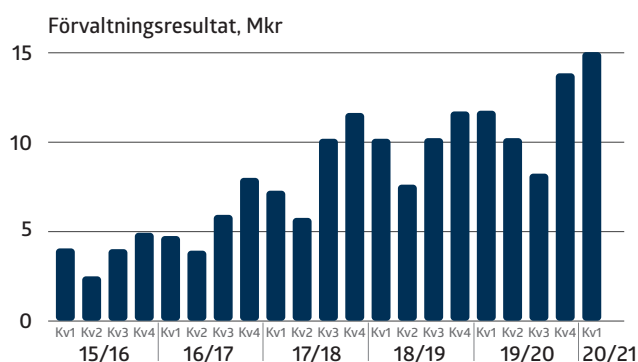


RESULTATANALYS

SEPTEMBER–NOVEMBER 2020

NOT 1 FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 15,6 Mkr (11,4), motsvarande 0,4 kronor (0,6) per aktie samt 38 procent i förvaltningsmarginal (35). Förvaltningsresultatet rullande tolv månader uppgick till 48,2 Mkr, motsvarande 1,7 kr per aktie. Resultatförbättringen beror huvudsakligen på ett förbättrat driftsöverskott samt minskade administrativa kostnader i förhållande till hyresintäkter.



SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	2020.09.01-2020.11.30				2019.09.01-2019.11.30			
	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt	Halland	V. Götaland	Centralt	Totalt
Hyresintäkter	19,1	21,9	0,0	41,1	18,7	14,3	0,0	33,0
Fastighetskostnader	-7,0	-8,9	0,0	-16,0	-6,3	-7,0	0,0	-13,3
Driftsöverskott	12,1	13,0	0,0	25,1	12,4	7,3	0,0	19,7
Centrala adm.kostnader	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	0,0	-3,7	-3,7
Räntenetto	0,0	0,0	-5,3	-5,3	0,0	0,0	-4,6	-4,6
Förvaltningsresultat	12,1	13,0	-9,6	15,6	12,4	7,3	-8,3	11,4
Värdeförändring, fastigheter	0,0	0,9	0,0	0,9	-0,8	-2,6	0,0	-3,4
Värdeförändring, derivat	0,0	0,0	-0,2	-0,2	0,0	0,0	14,7	14,7
Skatt	0,0	0,0	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-5,3	-5,3
Periodens resultat	12,1	13,9	-12,0	14,1	11,6	4,7	1,0	17,3
Förvaltningsfastigheter	1 084,5	1 179,7	0,0	2 264,2	1 052,9	671,7	0,0	1 724,6

NOT 2 HYRESINTÄKTER

Koncernens intäkter för första kvartalet 2020/2021 uppgick till 41,1 Mkr (33,0), vilket motsvarar en ökning med 24 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förändringen är primärt driven av fastighetsförvärv samt en ökning av hyresintäkter i jämförbara fastigheter med cirka 1 procent.

NOT 3 DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 25,1 Mkr (19,7), vilket motsvarar en ökning med 27 procent jämfört med föregående år. Överskottsgraden för perioden uppgick till 61 procent (60). Fastighetsadministrationen uppgick till -1,4 Mkr (-1,4), motsvarande 38 kr/kvm (44). Säsongsvariation påverkar driftsöverskottet kraftigt och de högre kostnaderna härleds även till Bolagets ökade fastighetsbestånd.

NOT 4 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Periodens kostnader för centrala administrationskostnader uppgick till -4,3 Mkr (-3,7). I de centrala administrationskost-

naderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling samt finanshantering. I posten ingår även kostnader såsom extern rådgivning och konsultation samt revision.

NOT 5 RÄNTENETTO

Räntenettet uppgick till -5,3 Mkr (-4,6). Den genomsnittliga räntenivån uppgår till 2,0 procent (2,0). Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till -0,1 Mkr (-0,1) varav tomträttsavgäld -0,1 Mkr (-0,1). För mer information, se not 10.

NOT 6 VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till 0,9 Mkr (-3,4). Värdeuppgången beror främst på förbättrade kassaflöden samt ökad efterfrågan på bostadsfastigheter. Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter rullande tolv månader uppgick till 45,3 Mkr. Värdet för finansiella derivatinstrument har under perioden minskat med -0,2 Mkr (14,6).



”

Fortinovas vision är att vara västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr

TILLGÅNGAR	Not	2020.11.30	2019.11.30	2020.08.31
Förvaltningsfastigheter	Not 7	2 264,2	1 724,6	2 261,2
Leasingavtal, nyttjanderätt		4,4	0,0	4,6
Andra långfristiga fordringar		0,7	0,3	0,7
Kortfristiga fordringar		21,5	5,8	14,8
Likvida medel	Not 8	845,2	62,4	161,4
Summa tillgångar		3 136,1	1 793,1	2 442,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	Not 9	1 899,7	737,4	1 193,3
Räntebärande skulder	Not 5/10	1 085,2	937,4	1 090,8
Derivatinstrument	Not 10	20,6	17,1	20,3
Uppskjuten skatteskuld		96,2	79,5	94,4
Leasingskuld		4,4	0,0	4,6
Övriga långfristiga skulder		0,5	0,5	0,5
Ej räntebärande skulder		29,4	21,2	38,8
Summa eget kapital och skulder		3 136,1	1 793,1	2 442,7
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		1 216,8	1 024,5	1 216,8
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		0,0	0,0	0,0
Eventualförpliktelser		0,0	0,0	0,0
Summa		1 216,8	1 024,5	1 216,8

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital	2019.09.01	20,4	453,3	232,3	706,0
Nyemission		10,6	339,3		349,9
Ej registrerad nyemission			80,0		80,0
Utgifter i samband med kapitalanskaffning			-15,6		-15,6
Lämnade utdelningar				-13,4	-13,4
Årets totalresultat				86,4	86,4
Utgående eget kapital	2020.08.31	31,0	857,0	305,3	1 193,3
Ingående eget kapital	2020.09.01	31,0	857,0	305,3	1 193,3
Nyemission		16,5	711,5		728,0
I perioden registrerad nyemission		2,1	-2,1		0,0
Utgifter i samband med kapitalanskaffning			-35,7		-35,7
Lämnade utdelningar					0,0
Periodens resultat				14,1	14,1
Utgående eget kapital	2020.11.30	49,7	1 530,6	319,4	1 899,7

FINANSIELL STÄLLNING PER 30 NOVEMBER 2020

NOT 7 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtkommuner i västra Sverige, i enlighet med Bolagets strategi.

Den 30 november uppgick det redovisade värdet för fastighetsbeståndet till 2 264 Mkr (2 261), en ökning med 3 Mkr. Koncernens totala uthyrningsbara area är 146 976 kvm. Portföljvärdet består till 86 procent av bostäder fördelat på 1 759 lägenheter. Resterande 14 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. Fördelningen ligger enligt bolagets strategi då bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent. Avseende geografi fördelar sig 39 procent i Varberg, 18 procent i Lilla Edet, 16 procent i Uddevalla, 15 procent i Göteborg, 5 procent i Kungsbacka, 4 procent i Falkenberg samt 3 procent i Trollhättan.

Bolaget har under juni – augusti 2020 ingått avtal om förvärv av bostadsfastigheter i Uddevalla och Varberg med ett åsatt fastighetsvärde om 333 Mkr. Bedömt hyresvärde uppgår till 15 Mkr fördelat på 170 lägenheter. Majoriteten av de förvärvade bostadsfastigheterna kommer preliminärt att tillträdas i september 2021. Vidare har bolaget under perioden september – december 2020 ingått avtal om förvärv av bostads- och kommersiella fastigheter i Varberg, Borås och Trollhättan med ett åsatt fastighetsvärde om drygt 900 Mkr. Bedömt hyresvärde uppgår till 50 Mkr fördelat på 350 lägenheter samt kommersiell yta om 28 192 kvm.

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd 2020.09.01	2 261,2	123
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	2,1	
Värdeförändringar redovisade i resultatet	0,9	
Fastighetsbestånd 2020.11.30	2 264,2	123

Orealiserad värdeförändring uppgick till 0,9 Mkr, vilket huvudsakligen beror på högre intäkter samt ökat driftöverskott.

EXTERN VÄRDERING

Verkligt värde av förvaltningsfastigheterna har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter en gång per år, normalt i samband med upprättande av årsredovisning. Obebyggd mark och byggrätter har inte betingat något värde i utgående redovisat fastighetsvärde. Fastighetsvärdet i denna rapport baseras på extern värdering av samtliga fastigheter utförd den 1 maj 2020. Nya förvärv värderas vid tillträden.

BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

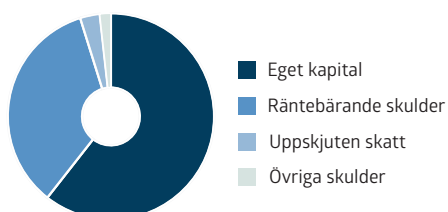
Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	80	671	72 786	76,7	1 084,5	14 900	48%
Västra Götaland	43	1 088	74 190	88,4	1 179,7	15 901	52%
Summa	123	1 759	146 976	165,1	2 264,2	15 406	100%

TABELL ÖVER FÖRVÄNTADE TILLKOMMANDE FASTIGHETER OCH HYRESFLÖDE

Bedömt tillträde (kalenderår)	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde
Kvartal 1 2021	Logistik- och lagerfastighet	Varberg	25 248	0	12,2
Kvartal 1 2021	Kontor och butik	Varberg	2 944	0	3,8
Kvartal 1 2021	Bostadsfastighet	Uddevalla	2 171	32	3,4
Kvartal 3 2021	Bostadsfastighet	Varberg	7 229	138	12,1
Kvartal 3 2022	Bostadsfastighet	Borås	4 073	68	6,6
Kvartal 1 2023	Bostadsfastighet	Borås	13 350	241	22,2
Kvartal 2 2023	Bostadsfastighet	Trollhättan	2 527	41	5,3
Summa			57 542	520	65,6

NOT 8 LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av november 2020 till 845,2 Mkr (62,4). Koncernens goda tillgång till likvida medel beror på koncernens kapitalanskaffningar vilka ska stödja bolagets tillväxtagenda genom fortsatta förvärv i västra Sverige. Kapitalanskaffningarna påverkar avkastning på eget kapital negativt på kort sikt.



NOT 9 EGET KAPITAL

Den 30 november 2020 uppgick aktiekapitalet i bolaget till 49 680 595 kronor fördelat på 49 680 595 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kronor. Totalt antal aktier fördelar sig på 2 750 000 A-aktier och 46 930 595 B-aktier. Varje aktie av serie A berättigar till 10 röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst.

Bolaget har den 30 november cirka 5 000 aktieägare införda i aktieboken. I övrigt påverkades eget kapital av årets nyemissioner om 692,3 Mkr efter utgifter i samband med kapitalanskaffning och av periodens resultat om 14,1 Mkr. Den 4 december har bolaget tillförts ytterligare kapital om 72,8 Mkr genom nyemission av 1 654 545 B-aktier.

NOT 10 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Att äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför att bolaget använder sig av extern finansiering för att utveckla fastighetsbeståndet och fortsätta den planerade expansionen. Kapitalets förvaltning får därmed en väsentlig inverkan på bolagets förmåga att på ett lönsamt sätt driva verksamheten till en vägd nivå av finansiell risk.

Den 30 november uppgår skulder till kreditinstitut till 1 085 Mkr vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) om 48 procent (54). Med hänsyn till tillgänglig likviditet uppgår nettobelåningsgraden till 11 procent (51). Genomsnittlig ränta uppgår till 2,0 procent och som säkerhet för lånen existerar enbart pantbrev i fastighet. Koncernen har den 30 november inte ingått några övriga åtaganden eller förpliktelser. Under perioden har bolaget ingått derivat om 10,5 Mkr samt refinansierat lån om 208 Mkr med en vägd genomsnittlig löptid om cirka 3 år.

Nyckeltal	2020.11.30	2019.11.30
Nettobelåningsgrad	10,6%	50,7%
Genomsnittlig ränta	2,0%	2,0%
Räntetäckningsgrad	334,0%	313,6%
Räntebindningstid, år	2,5	3,4
Andel räntesäkrad låneportfölj	51,2%	59,0%

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR OCH DERIVAT

Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 529 Mkr bundna till Stibor 3M. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat eller bundna via fasträntelån med räntebindningstid mellan 1 och 10 år enligt sammanställning nedan:

Räntebindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	572	53%
1-3 år	120	11%
4-5 år	174	16%
6-10 år	219	20%
Summa	1 085	100%

Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
Inom 1 år	468	43%
1-3 år	417	38%
4-5 år	98	9%
6-10 år	102	9%
Summa	1 085	100%

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

Mkr	2020.09.01- 2020.11.30	2019.09.01- 2019.11.30	2019.09.01- 2020.08.31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	25,1	19,7	76,8
Centrala administrationskostnader	-4,3	-3,7	-13,0
Finansiella intäkter och kostnader	-5,3	-4,6	-19,2
Betald inkomstskatt	-2,2	-3,8	-2,8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	13,4	7,6	41,8
Förändring av rörelsefordringar	-2,8	0,3	1,0
Förändring av rörelseskulder	-17,8	-3,1	-12,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7,2	4,7	30,0
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2,1	-3,8	-6,5
Förvärv av dotterföretag	0,0	0,0	-369,3
Avyttring av dotterföretag	0,0	0,0	16,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	1,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2,1	-3,8	-357,5
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter utgifter i samband med kapitalanskaffning	698,8	13,1	427,9
Utbetald utdelning	0,0	0,0	-13,4
Upptagna banklån	0,0	3,5	52,4
Amortering av banklån	-5,6	-4,6	-27,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	693,2	12,0	439,4
Periodens kassaflöde	683,8	12,9	111,9
Likvida medel vid periodens/årets början	161,4	49,5	49,5
Likvida medel vid periodens slut	845,2	62,4	161,4



Fortinovas fastighetsportfölj har låg vakansgrad och fortsätter generera positiva kassaflöden.

FORTINOVAS AKTIE

Fortinovas B-aktie är sedan den 19 november 2020 upptagen för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Fortinova målsättning är att bolagets aktie långsiktigt ska ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk. Allt agerande ska utgå ifrån ett långsiktigt perspektiv och underlätta en extern bedömning och värdering av företaget och aktien genom att erbjuda en transparent och rättvisande redovisning. De 10 enskilt största ägarsfärerna den 4 december 2020 framgår i tabell nedan.



Fortinovas aktie är sedan november 2020 noterad på Nasdaq First North Premier.

Kortnamn: FNOVA B. **ISIN-kod:** SE0014608915
Bolagets Certified Adviser är FNCA Sweden AB, som övervakar att tillämpliga regler efterföljs.

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	0	7 500 000	14,6%	9,9%
Fastighets AB Balder	0	5 000 000	9,7%	6,6%
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 786 650	8,8%	38,5%
Bygg-Göta Group	0	2 589 008	5,0%	3,4%
SEB Micro Cap Fund	0	1 840 000	3,6%	2,4%
Efort Invest AB	0	1 732 395	3,4%	2,3%
Verdipapirfondet ODIN Eiendom	0	1 313 079	2,6%	1,7%
Per-Ola Berggren	0	1 250 000	2,4%	1,6%
Nordstenen AB/Salstenen AB	0	1 159 272	2,3%	1,5%
G.F Bergmann Förvaltning AB	0	818 000	1,6%	1,1%
Delsumma	2 750 000	24 988 404	54%	69%
Övriga aktieägare	0	23 596 736	46,0%	31,0%
Totalt antal aktier	2 750 000	48 585 140	100%	100%

Senast uppdaterad den 2020.12.04

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Händelse	Tidpunkt	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
Nyemission	2020.11.19	16 545 455	49 680 595	1	49 680 595
Nyemission	2020.12.04	1 654 545	51 335 140	1	51 335 140

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Fortinova skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Aktiens långsiktiga substansvärde uppgår den 30 november till 40,6 kronor per aktie. En väsentlig komponent i värderingen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen vilket baseras på ex-

terna värderingar. En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varierar med fem procent genererar ett substansvärdeintervall på aktien om 38,3–42,9 kronor, motsvarande +/- 2,3 kronor per aktie. Koncernens fastigheter genererar fortsatt goda förvaltningsresultat och det existerar i dagsläget inga nedskrivningsbehov på koncernens fastigheter.

Aktierelaterade nyckeltal	2020.09.01-2020.11.30	2019.09.01-2019.11.30	2019.09.01-2020.08.31
Utestående antal aktier, tusental*	49 681	20 829	33 135
Genomsnittligt antal aktier, tusental*	41 408	20 638	23 986
Eget kapital, per aktie	38,2	35,4	36,0
Förvaltningsresultat, per aktie	0,4	0,6	1,8
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie	40,6	40,0	39,5
Periodens resultat, per aktie	0,3	0,8	3,6

* jämförande period är omräknad p.g.a. genomförd split 50:1 i juni 2020

UTDELNINGSPOLICY

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Bolagets investeringsalternativ, finansiella

ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt.

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen presenteras Fortinovas aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är därför

enkom att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2020.12.01	2020.09.01	2019.12.01
Hysesvärde	165,1	164,5	131,5
Vakanser och rabatter	-1,4	-1,6	-1,3
Hysesintäkter	163,7	162,9	130,2
Fastighetskostnader	-61,8	-61,8	-52,1
Driftsöverskott	101,9	101,1	78,1
Överskottsgrad, %	62%	61%	59%
Central administration	-13,4	-13,4	-12,6
Räntenetto	-20,9	-21,2	-18,4
Förvaltningsresultat	67,6	66,5	47,1
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	67,6	66,5	47,1
Kronor per aktie	1,4	2,0	2,3

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Fortinovas resultat påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna. Resultatet påverkas också av skatt. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hysesintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela

perioden. Fastigheter som har förvärvats har räknats upp till årstakt. Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär. Räntenettet har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld. Ränta på likvida medel erhålls ej och ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån genomsnittsräntan vid periodens utgång.

KONCERNENS NYCKELTAL

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och

bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Definitioner presenteras på sida 23.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2020.09.01-2020.11.30	2019.09.01-2019.11.30	2019.09.01-2020.08.31
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens slut	123	115	123
Antal lägenheter vid periodens slut	1 759	1 385	1 759
Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	146 976	122 165	146 887
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,3%	98,9%	99,3%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2%	99,0%	99,1%
Hysesvärde, Mkr	165,1	131,5	164,5
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	15 406	14 117	15 394
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	6,3%	13,2%	9,1%
Genomsnittlig ränta, %	2,0%	2,0%	2,0%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	2 016,5	834,0	1 308,0
Nettobelåningsgrad, %	10,6%	50,7%	41,1%
Belåningsgrad, %	47,9%	54,4%	48,2%
Räntebindningstid, år	2,5	3,4	2,5
Räntetäckningsgrad, %	334,0%	313,6%	321,5%
Överskottsgrad, %	61,2%	59,7%	56,7%
Förvaltningsmarginal, %	38,0%	34,5%	32,5%
Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie			
Eget kapital, per aktie	38,2	35,4	36,0
Förvaltningsresultat, per aktie	0,4	0,6	1,8
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), per aktie	40,6	40,0	39,5
Periodens resultat, per aktie	0,3	0,8	3,6

*jämförande år är omräknad pga. genomförd split 50:1 i juni 2020



Perioden har visat på höga uthyrningsgrader och en stabil och lönsam utveckling.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Mkr	2020.09.01- 2020.11.30	2019.09.01- 2019.11.30	2019.09.01- 2020.08.31
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelsekostnader	-1,3	0,0	-1,1
Rörelseresultat	-1,3	0	-1,1
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	10,2
Finansnetto	0,1	-0,3	0,1
Resultat efter finansiella poster	-1,2	-0,3	9,2
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	16,6
Skatt	0,0	0,0	0,00
Periodens resultat	-1,2	-0,3	25,8

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Mkr	2020.09.01- 2020.11.30	2019.09.01- 2019.11.30	2019.09.01- 2020.08.31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	865,5	78,8	865,5
Fordringar på koncernföretag	0,0	436,2	0,0
Övriga fordringar	9,5	0,0	6,7
Kassa och bank	776,1	17,4	100,5
Summa tillgångar	1 651,1	532,4	972,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 637,2	532,2	946,0
Skulder till koncernföretag	8,1	0,0	13,1
Övriga skulder	5,8	0,2	13,6
Summa eget kapital och skulder	1 651,1	532,4	972,7

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam ledning av verksamheten samt äga och förvalta dotterbolag.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer i Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2019/2020, se mer på www.fortinova.se

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 30 november 2020 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 2 264 Mkr. En värdeförändring på +/- 5 procent motsvarar cirka +/- 113 Mkr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,50 procentenheter motsvarar cirka -115 Mkr eller +146 Mkr, medan en generell förändring av drift och underhåll med 5 procent motsvarar cirka +/- 50 Mkr. En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +5,6/-4,3 Mkr i förändrat räntenetto.

VÄSENTLIG BEDÖMNING

Bolaget bedömer, vid tidpunkten för denna rapport, att Covid-19 inte haft en väsentlig påverkan på Bolagets intjäning, dagliga verksamhet och förvärvsplaner. Effekterna av Covid-19 har hittills varit hanterbara och Bolaget bedömer att de har goda förutsättningar för att fortsatt begränsa effekterna. För att underlätta för hyresgäster med ansträngd likviditet har Fortinova erbjudit dessa hyresgäster hyreslättnader. Bolagets styrelse och bolagsledning övervakar löpande utvecklingen av Covid-19 och följer myndigheternas rekommendationer och arbetar med att värna om medarbetares och hyresgästers hälsa och säkerhet. Fortinova anser sig ha en stabil finansiell ställning, god likviditet och exponering mot bostadsfastigheter med låg vakans i kommuner med god befolkningstillväxt. Sammantaget anser Bolaget att nämnda faktorer leder till låg risk.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Bolaget har ingått avtal om förvärv av fastigheter i Varberg, Borås och Trollhättan med ett åsatt fastighetsvärde om cirka 900 Mkr. Bedömt hyresvärde uppgår till cirka 50 Mkr, fördelat på 350 lägenheter samt kommersiell yta om 28 192 kvm.
- Den 4 december 2020 har bolaget tillförts eget kapital om 72,8 Mkr genom nyemission av 1 654 545 B-aktier.
- Bolaget har kallat till årsstämma den 27 januari 2021. Mot bakgrund av den extraordinära situation som råder till följd av Covid-19 kommer årsstämman att genomföras genom obligatorisk förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler. Information om de vid årsstämman fattade besluten offentliggörs samma dag som stämman så snart utfallet av röstningen är slutligt sammanställt.
- Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2019.09.01-2020.08.31 offentliggjordes den 13 januari 2021 via pressmeddelande och hemsida.
- Styrelsen har inför årsstämman föreslagit utdelning om 0,27 kronor per aktie, en total utdelning om cirka 13,9 Mkr.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fortinova följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med senast publicerad årsredovisning.

UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför. Delårsrapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Varberg den 21 januari 2021

Ole Salsten
Styrelseordförande

Fredrik Bergmann
Styrelseledamot

Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot

Anders Valdemarsson
Styrelseledamot

Helena Örnstedt
Styrelseledamot

Anders Johansson
Verställande direktör

DEFINITIONER NYCKELTAL

Fortinova tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Fortinovas fall IFRS.

Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för definitionen av Fortinovas nyckeltal.

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal förvaltningsfastigheter	Fastigheter som innehas med äganderätt.	Nyckeltalet visar utvecklingen av fastighetsbeståndet.
Antal lägenheter	Lägenheter som innehas med äganderätt.	Nyckeltalet visar utvecklingen av fastighetsbeståndet.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar hur stor del av beståndet som är uthyrt.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång. Används för att belysa Fortinova effektivitet i användningen av förvaltningsfastigheterna.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Hyresvärde	Periodens hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor på årsbasis.	Hyresvärde används för att visa Koncernens intäktspotential.
Uthyrningsbar yta	Total area som är möjlig att hyra ut.	Nyckeltalet visar på den totala area i Fortinovas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	Redovisat förvaltningsfastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång, fördelat på uthyrningsbar yta.	Nyckeltalet visar på fastighetsbeståndets värdeutveckling.
Finansiella nyckeltal		
Avkastning eget kapital	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
Genomsnittlig ränta	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat.	Nyckeltalet visar Koncernens ränterisk relaterad till räntebärande skulder.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i sin helhet.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter är exkluderade.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
Räntebindningstid	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Fortinovas räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Fortinova får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbar över tid men också mellan fastighetsbolag.
Förvaltningsmarginal	Förvaltningsresultat i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Fortinova får behålla efter centrala administrationskostnader och räntenetto och är ett effektivitetsmått som är jämförbar över tid men också mellan fastighetsbolag.
Aktierelaterade nyckeltal		
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Fortinovas egna kapital per aktie.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn till utestående aktier.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie	Substansvärde (EPRA NAV) i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter är exkluderade. Nyckeltalet är ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Årets resultat per aktie	Årets resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat med hänsyn till utestående aktier.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2020.09.01- 2020.11.30	2019.09.01- 2019.11.30	2019.09.01- 2020.08.31
Fastighetsbeståndet			
Antal fastigheter vid periodens slut, st	123	115	123
Antal lägenheter vid periodens slut, st	1 759	1 385	1 759
Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	146 976	122 165	146 887
Areamässig uthyrningsgrad, %			
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	146 009	120 785	145 800
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	967	1 380	1 087
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad	99,3%	98,9%	99,3%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	163,7	130,2	163,1
B Periodens hyresvärde, Mkr	165,1	131,5	164,5
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad	99,2%	99,0%	99,1%
Hyresvärde, Mkr			
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	163,7	130,2	163,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	1,4	1,3	1,4
A + B Hyresvärde, Mkr	165,1	131,5	164,5
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta			
A Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2 264,2	1 724,6	2 261,2
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	146 976	122 165	146 887
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	15 406	14 117	15 394

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2020.09.01- 2020.11.30	2019.09.01- 2019.11.30	2019.09.01- 2020.08.31
Avkastning på eget kapital, %			
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	83,2	87,9	86,4
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	737,4	598,9	706,0
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 899,7	737,4	1 193,3
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital	6,3%	13,2%	9,1%
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkr			
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	616,7	917,5	409,5
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	468,5	19,9	681,3
A + B Räntebärande skulder, Mkr	1 085,2	937,4	1 090,8
Genomsnittlig ränta, %			
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-20,6	-19,1	-19,9
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	937,4	951,8	938,5
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 085,2	937,4	1 090,8
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta	2,0%	2,0%	2,0%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr			
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 899,7	737,4	1 193,3
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	20,6	17,1	20,3
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	96,2	79,5	94,4
A + B + C Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	2 016,5	834,0	1 308,0
Nettobelåningsgrad, %			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 085,2	937,4	1 090,8
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	845,2	62,4	161,4
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2 264,2	1 724,6	2 261,2
(A - B) / C Nettobelåningsgrad	10,6%	50,7%	41,1%
Belåningsgrad, %			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 085,2	937,4	1 090,8
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2 264,2	1 724,6	2 261,2
A/B Belåningsgrad	47,9%	54,4%	48,2%
Räntebindningstid, år			
	2,5	3,4	2,5
Räntetäckningsgrad, %			
A Förvaltningsresultat för rullande tolv, Mkr	48,2	40,9	44,0
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-20,6	-19,1	-19,9
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, procent	334,0%	313,6%	321,5%
Överskottsgrad, %			
A Periodens driftöverskott, Mkr	25,1	19,7	76,8
B Periodens hyresintäkter, Mkr	41,1	33,0	135,4
A / B Överskottsgrad	61,2%	59,7%	56,7%
Förvaltningsmarginal, %			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	15,6	11,4	44,0
B Periodens hyresintäkter, Mkr	41,1	33,0	135,4
A / B Förvaltningsmarginal	38,0%	34,5%	32,5%

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2020.09.01- 2020.11.30	2019.09.01- 2019.11.30	2019.09.01- 2020.08.31
Eget kapital per aktie, kr per aktie			
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 899,7	737,4	1 193,3
B Utestående antal aktier vid periodens slut	49 680 595	20 829 450	33 135 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	38,2	35,4	36,0
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	15,6	11,4	44,0
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	41 407 868	20 637 525	23 985 858
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,4	0,6	1,8
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr per aktie			
A Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens slut, Mkr	2 016,5	834,0	1 308,0
B Utestående antal aktier vid periodens slut	49 680 595	20 829 450	33 135 140
A / B Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr per aktie	40,6	40,0	39,5
Periodens resultat per aktie, kr per aktie			
A Periodens resultat, Mkr	14,1	17,3	86,4
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	41 407 868	20 637 525	23 985 858
A / B Periodens resultat per aktie, kr per aktie	0,3	0,8	3,6



ADRESSER OCH KALENDARIUM

ADRESSER

Fortinova Fastigheter AB (publ)
Norrgatan 10
432 41 Varberg

Tel: 0340-59 25 50
E-post: ekonomi@fortinova.se

Org.nr. 556826-6943

FORTINOVA.SE

På Fortinovas webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Anders Johansson, verkställande direktör, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 50 eller John Wennevid, CFO och IR-ansvarig, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 59.

REVISOR

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

FINANSIELL KALENDER

Finansiell kalender presenteras på fortinova.se.

Fortinova

Fortinova Fastigheter AB (publ) Norrgatan 10, 432 41 Varberg | 0340-59 25 50 | ekonomi@fortinova.se | fortinova.se