



Pressmeddelande

16 maj 2024

*EJ FÖR PUBLICERING, DISTRIBUTION ELLER OFFENTLIGGÖRANDE, DIREKT ELLER INDIREKT, HELT ELLER DELVIS, INOM ELLER TILL USA, AUSTRALIEN, JAPAN, KANADA ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÅR SÅDAN PUBLICERING, DISTRIBUTION ELLER OFFENTLIGGÖRANDE SKULLE VARA I STRID MED GÄLLANDE REGLER ELLER KRÄVA YTTERLIGARE REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER I ENLIGHET MED TILLÄMPLIG LAG. SE "VIKTIG INFORMATION" I SLUTET AV DETTA PRESSMEDDELANDE FÖR YTTERLIGARE INFORMATION.*

## Nyfosa genomför riktad nyemission av 17 miljoner stamaktier och tillförs cirka 1,7 miljarder kronor

Nyfosa AB ("Nyfosa" eller "Bolaget") har, i enlighet med Bolagets pressmeddelande tidigare idag den 16 maj 2024, slutfört ett accelererat book building-förfarande och beslutat om en riktad nyemission av 17 miljoner stamaktier till en teckningskurs om 102 kronor per aktie ("Emissionen"). Teckningskursen motsvarar en rabatt om 0,3 procent mot det volymvägda genomsnittspriset (VWAP) för aktien under de senaste tio handelsdagarna (102,33 kronor) och en rabatt om 3,7 procent i förhållande till stängningskursen på Nasdaq Stockholm den 16 maj 2024 (105,90 kronor), samt en premie på 7,6 procent mot EPRA NRV per aktie i Nyfosa, vilket uppgick till 94,81 kronor den 31 mars 2024. Ett antal svenska och internationella institutionella investerare, däribland Cliens Kapitalförvaltning och Clearance Capital Limited samt de befintliga aktieägarna AB Sagax, Swedbank Robur och Länsförsäkringar Fonder deltog i Emissionen.

### Emissionen

Styrelsen i Nyfosa har, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 23 april 2024, beslutat om Emissionen som riktades till svenska och internationella institutionella investerare och som genomförts med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Emissionen omfattar 17 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 102 kronor per aktie och Bolaget tillförs härigenom cirka 1,7 miljarder kronor före transaktionsrelaterade kostnader.

### Bakgrund och motiv

Nyfosa är ett opportunistiskt fastighetsbolag med fokus på kassaflödestillväxt och skapande av aktieägarvärde. Bolagets förvaltningsresultat har under perioden 2018 – 2023 haft en årlig genomsnittlig tillväxt om 11 % per aktie. För 2024 beräknas förvaltningsresultatet uppgå till 1,2 miljarder kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnandet av delårsrapporten för det första kvartalet 2024.

Bedömningen är att nuvarande marknad kan leda till ökad transaktionsaktivitet. Nyfosa avser att använda likviden från Emissionen för att upprätta en mer flexibel och balanserad kapitalstruktur och därmed samtidigt skapa beredskap för nya investeringsmöjligheter.

Styrelsen bedömer att Emissionen kommer att leda till ett ökat förvaltningsresultat och kassaflöde per aktie. Emissionen bedöms således vara värdeskapande för Nyfosas aktieägare.

Till följd av Emissionen har styrelsen, i samband med den tidigare kommunicerade strategiska översynen avseende ägandet av Söderport Property Investment AB ("Söderport"), bedömt att det mest värdeskapande alternativet för Bolagets aktieägare är att kvarstå som 50-procentig ägare av Söderport. Styrelsen bedömer att Söderport har goda framtidsutsikter och kommer att fortsätta bidra till Nyfosas resultat och kassaflöde.

### Avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt

Inför Emissionen har Bolagets styrelse gjort en samlad bedömning och noga övervägt möjligheten att ta in kapital genom en nyemission med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Styrelsen anser att det övervägande skälet till att avvika från aktieägarnas företrädesrätt är att en företrädesemission skulle ta längre tid att genomföra vilket, särskilt under rådande marknadsläge, skulle medföra en exponering mot

potentiell marknadsvolatilitet och riskera att försämla förutsättningarna att inhämta kapital. Det tidsseffektiva förfarandet underlättar för Bolaget att agera i linje med strategin som opportunistiskt fastighetsbolag som skapar aktieägarvärde. Därtill kommer att en riktad nyemission ger möjlighet att ytterligare diversifiera och förstärka Bolagets aktieägarbas med institutionella investerare i syfte att öka likviditeten i Bolagets aktie, samt att genomförandet av en riktad nyemission kan ske till en lägre kostnad och med mindre komplexitet än en företrädesemission. Med ovanstående i beaktande har styrelsen gjort bedömningen att en riktad nyemission av stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är det mest fördelaktiga alternativet för Bolaget för att genomföra kapitalanskaffningen.

### **Teckningskurs och antal aktier**

Teckningskursen i Emissionen uppgick till 102 kronor per aktie, vilket motsvarar en rabatt om 0,3 procent mot det volymvägda genomsnittspriset (VWAP) för aktien under de senaste tio handelsdagarna (102,33 kronor) och en rabatt om 3,7 procent i förhållande till stängningskursen på Nasdaq Stockholm den 16 maj 2024 (105,90 kronor), samt en premie på 7,6 procent mot EPRA NRV per aktie i Nyfosa, vilket uppgick till 94,81 kronor den 31 mars 2024. Teckningskursen har fastställts genom ett accelererat book building-förfarande. Det är styrelsens bedömning att teckningskursen är marknadsmässig, på så sätt att den återspeglar rådande marknadsförhållanden och investerarefterfrågan.

Ett antal svenska och internationella institutionella investerare, däribland Cliens Kapitalförvaltning och Clearance Capital Limited samt de befintliga aktieägarna AB Sagax, Swedbank Robur och Länsförsäkringar Fonder deltog i Emissionen.

Genom Emissionen ökar antalet aktier i Nyfosa med 17 000 000, från 191 063 057 till 208 063 057 och antalet röster ökar med 17 000 000, från 191 063 057 till 208 063 057. Aktiekapitalet ökar med 8 500 000 kronor, från 95 531 528,50 kronor till 104 031 528,50 kronor. Emissionen medför en utspädning om cirka 8,2 procent baserat på det totala antalet aktier i Nyfosa efter Emissionen.

### **Lock-up**

I samband med Emissionen har Bolagets styrelseledamöter åtagit sig att, med vissa undantag, inte avyttra eller annars avhända sig sina aktier i Bolaget under en period om 90 kalenderdagar efter att Emissionen fullföljts.

Bolaget har även åtagit sig att under en period om 180 kalenderdagar efter att Emissionen fullföljts inte utan Joint Bookrunners godkännande föreslå eller vidta åtgärder som innebär ökning av aktiekapitalet, nyemissioner och liknande åtgärder, med vissa undantag, exempelvis i samband med förvärv.

### **Rådgivare**

Carnegie Investment Bank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige, och Swedbank AB (publ) är Joint Bookrunners i samband med Emissionen. Advokatfirman Cederquist är legal rådgivare till Bolaget och Roschier Advokatbyrå är legal rådgivare till Joint Bookrunners.

### **För mer information, vänligen kontakta:**

Stina Lindh Hök, VD, [stina.lindh.hok@nyfosa.se](mailto:stina.lindh.hok@nyfosa.se), mobil 070-577 18 85

*Denna information är sådan information som Nyfosa är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2024-05-16 kl. 22.20 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, finska och norska marknaden med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtregioner. 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](http://www.nyfosa.se).

## Viktig information

Publicering, offentliggörande eller distribution av detta pressmeddelande kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner enligt lag och personer i de jurisdiktioner där detta pressmeddelande har offentliggjorts eller distribuerats bör informera sig om och följa sådana legala restriktioner. Mottagaren av detta pressmeddelande ansvarar för att använda detta pressmeddelande och informationen häri i enlighet med tillämpliga regler i respektive jurisdiktion. Detta pressmeddelande utgör inte ett erbjudande att sälja eller en inbjudan avseende ett erbjudande att förvärva eller teckna värdepapper som emitterats av Bolaget i någon jurisdiktion där sådant erbjudande eller sådan inbjudan skulle vara i strid med gällande regler eller kräva registrering eller andra åtgärder.

Detta pressmeddelande utgör inte ett erbjudande om eller inbjudan avseende att förvärva eller teckna värdepapper i USA. Värdepapperna som omnämns häri får inte säljas i USA utan registrering, eller utan tillämpning av ett undantag från registrering, enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("**Securities Act**"), och får inte erbjudas eller säljas i USA utan att de registreras, omfattas av ett undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av registreringskraven enligt Securities Act. Det finns ingen avsikt att registrera några värdepapper som omnämns häri i USA eller att lämna ett offentligt erbjudande avseende sådana värdepapper i USA. Informationen i detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras, kopieras, reproduceras eller distribueras, direkt eller indirekt, helt eller delvis, i eller till USA, Australien, Japan, Kanada eller någon annan jurisdiktion där sådant offentliggörande, publicering eller distribution av denna information skulle stå i strid med gällande regler eller där en sådan åtgärd är föremål för legala restriktioner eller skulle kräva registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Åtgärder i strid med denna anvisning kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt enligt betydelsen i förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**") och har inte godkänts av någon regulatorisk myndighet i någon jurisdiktion. Bolaget har inte godkänt något erbjudande till allmänheten av värdepapper i någon medlemsstat i EES och inget prospekt har tagits fram eller kommer att tas fram i samband med Emissionen. I varje EES-medlemsstat riktar sig detta meddelande endast till "kvalificerade investerare" i den medlemsstaten enligt Prospektförordningens definition.

I Storbritannien distribueras och riktas detta dokument, och annat material avseende värdepapperen som omnämns häri, endast till, och en investering eller investeringsaktivitet som är hänförlig till detta dokument är endast tillgänglig för och kommer endast att kunna utnyttjas av, "qualified investors" (enligt definitionen i paragraf 86(7) i den brittiska Financial Services and Markets Act 2000) som är (i) personer som har professionell erfarenhet av affärer som rör investeringar och som faller inom definitionen av "investment professionals" i artikel 19(5) i den brittiska Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("**Föreskriften**"); eller (ii) "high net worth entities" som avses i artikel 49(2)(a)-(d) i Föreskriften (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). En investering eller en investeringsåtgärd som detta meddelande avser är i Storbritannien enbart tillgänglig för relevanta personer och kommer endast att genomföras med relevanta personer. Personer som inte är relevanta personer ska inte vidta några åtgärder baserat på detta pressmeddelande och inte heller agera eller förlita sig på det.

Detta pressmeddelande varken identifierar eller utger sig för att identifiera risker (direkta eller indirekta) som kan vara förbundna med en investering i Bolagets aktier. Ett investeringsbeslut att förvärva eller teckna nya aktier i Emissionen får endast fattas baserat på offentligt tillgänglig information avseende Bolaget och Bolagets aktier. Sådan information har inte verifierats av Joint Bookrunners. Joint Bookrunners agerar för Bolagets räkning i samband med Emissionen och inte för någon annans räkning. Joint Bookrunners är inte ansvariga gentemot någon annan än Bolaget för att tillhandahålla det skydd som tillhandahålls deras kunder eller för att ge råd i samband med Emissionen eller avseende något annat som omnämns häri.

Detta pressmeddelande utgör inte en rekommendation för eventuella investerares beslut avseende Emissionen. Varje investerare eller potentiell investerare bör genomföra en egen undersökning, analys och utvärdering av verksamheten och informationen som beskrivs i detta pressmeddelande och all offentligt tillgänglig information. Priset och värdet på värdepapperen kan minska såväl som öka.

Uppnådda resultat utgör ingen vägledning för framtida resultat. Varken innehållet på Bolagets webbplats eller annan webbplats som är tillgänglig genom hyperlänkar på Bolagets webbplats är inkorporerade i eller utgör del av detta pressmeddelande.

Att inte följa dessa anvisningar kan medföra en överträdelse av Securities Act eller tillämpliga lagar i andra jurisdiktioner.

### **Framåtriktade uttalanden**

Detta pressmeddelande innehåller framåtriktade uttalanden som avser Bolagets avsikter, bedömningar eller förväntningar avseende Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, likviditet, utveckling, utsikter, förväntad tillväxt, strategier och möjligheter samt de marknader inom vilka Bolaget är verksamt. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte avser historiska fakta och kan identifieras av att de innehåller uttryck som "anser", "förväntar", "förutser", "avser", "uppskattar", "kommer", "kan", "förutsätter", "bör" "skulle kunna" och, i varje fall, negationer därav, eller liknande uttryck. De framåtriktade uttalandena i detta pressmeddelande är baserade på olika antaganden, vilka i flera fall baseras på ytterligare antaganden. Även om Bolaget anser att de antaganden som reflekteras i dessa framåtriktade uttalanden är rimliga, kan det inte garanteras att de kommer att infalla eller att de är korrekta. Då dessa antaganden baseras på antaganden eller uppskattningar och är föremål för risker och osäkerheter kan det faktiska resultatet eller utfallet, av många olika anledningar, komma att avvika väsentligt från vad som framgår av de framåtriktade uttalandena. Sådana risker, osäkerheter, eventualiteter och andra väsentliga faktorer kan medföra att den faktiska händelseutvecklingen avviker väsentligt från de förväntningar som uttryckligen eller underförstått anges i detta pressmeddelande genom de framåtriktade uttalandena. Bolaget garanterar inte att de antaganden som ligger till grund för de framåtriktade uttalandena i detta pressmeddelande är korrekta och varje läsare av pressmeddelandet bör inte opåkallat förlita sig på de framåtriktade uttalandena i detta pressmeddelande. Den information, de uppfattningar och framåtriktade uttalanden som uttryckligen eller underförstått framgår här lämnas endast per dagen för detta pressmeddelande och kan komma att förändras. Varken Bolaget eller någon annan åtar sig att se över, uppdatera, bekräfta eller offentligt meddela någon revidering av något framåtriktat uttalande för att återspegla händelser som inträffar eller omständigheter som förekommer avseende innehållet i detta pressmeddelande, såtillvida det inte krävs enligt lag eller Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

### **Information till distributörer**

I syfte att uppfylla de produktstyrningskrav som återfinns i: (a) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, i konsoliderad version, ("**MiFID II**"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593, som kompletterar MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "**Produktstyrningskraven i MiFID II**") samt för att friskriva sig från allt utomobligatoriskt, inomobligatoriskt eller annat ansvar som någon "tillverkare" (i den mening som avses enligt Produktstyrningskraven i MiFID II) annars kan omfattas av, har Nyfosas aktier varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställt att dessa aktier är: (i) lämpliga för en målmarknad bestående av icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter, såsom definierat i MiFID II (den "**Positiva Målmarknaden**"); och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II. Distributörer bör notera att: priset på Nyfosas aktier kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att Nyfosas aktier inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd och att en investering i Nyfosas aktier endast är lämplig för investerare som inte är i behov av garanterad avkastning eller kapitalskydd och som (ensamma eller med hjälp av lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelarna och riskerna med en sådan investering och som har tillräckliga resurser för att bära de förluster som en sådan investering kan resultera i. Omvänt är en investering i aktierna i Nyfosa inte lämplig för investerare som behöver fullständigt kapitalskydd eller full återbetalning av investerat belopp, inte kan bära någon risk eller som kräver garanterad avkastning eller förutsebar avkastning (den "**Negativa Målmarknaden**", och tillsammans med den Positiva Målmarknaden, "**Målmarknaden**"). Målmarknadsbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av Emissionen. Vidare ska noteras att oaktat Målmarknadsbedömningen kommer Joint Bookrunners endast att tillhandahålla investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter.

Målmarknadsbedömningen utgör, för undvikande av missförstånd, inte (a) en ändamålsenlighets- eller lämplighetsbedömning i den mening som avses i MiFID II eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende Nyfosas aktier.

Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen målmarknadsbedömning avseende Nyfosas aktier samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.