

Informations- **BROSCHYR** **TILL HEMFOSA** **FASTIGHETER AB** *aktieägare*

inför beslut om utdelning av aktierna i Nyfosa AB på
extra bolagsstämma den 13 september 2018

Hemfosa
FASTIGHETER

Denna informationsbroschyr är inte ett prospekt utan ett beslutsunderlag till Hemfosa Fastigheter AB:s ("Hemfosa") aktieägare avseende styrelsens föreslagna utdelning av aktierna i det helägda dotterbolaget Nyfosa AB ("Nyfosa") till stamaktieägarna i Hemfosa. Förutsatt att beslut fattas om utdelning i enlighet med styrelsens förslag på extra bolagsstämman i Hemfosa den 13 september 2018 behöver du som stamaktieägare i Hemfosa inte vidta några åtgärder för att erhålla aktier i Nyfosa, utöver att vara registrerad som stamaktieägare (direktregistrerad eller genom förvaltare) på avstämningsdagen för utdelningen. Ett prospekt kommer att offentliggöras innan Nyfosas aktier noteras på Nasdaq Stockholm, förutsatt att extra bolagsstämman beslutar om utdelning i enlighet med styrelsens förslag.

VIKTIG INFORMATION

Hemfosas styrelse har föreslagit att aktieägarna vid extra bolagsstämman den 13 september 2018 fattar beslut att genom utdelning överföra samtliga aktier i Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa. Denna informationsbroschyr innehåller endast översiktlig information och utgör inte ett prospekt. Informationsbroschyren ska enbart ses som ett beslutsunderlag inför aktieägarnas beslut. Informationsbroschyren tillhandahålls på svenska och engelska på Hemfosas hemsida, www.hemfosa.se. I händelse av att versionerna inte överensstämmer äger den svenska versionen företräde. För definitioner av vissa begrepp som används i informationsbroschyren, se avsnittet "*Vissa definitioner och förkortningar*".

Förutsatt att extra bolagsstämman i Hemfosa den 13 september 2018 beslutar att dela ut samtliga aktier i Nyfosa i enlighet med styrelsens förslag, kommer ett prospekt att offentliggöras innan Nyfosas aktier delas ut och noteras på Nasdaq Stockholm. Prospektet kommer bland annat att innehålla en utförlig beskrivning av Nyfosa och de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Nyfosa.

För informationsbroschyren gäller svensk rätt. Tvist med anledning av informationsbroschyren och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Information till investerare i USA

Hemfosa tillhandahåller denna informationsbroschyr enbart för att lämna information till aktieägarna i Hemfosa som kommer att erhålla aktier i Nyfosa genom utdelning förutsatt att extra bolagsstämman i Hemfosa den 13 september 2018 beslutar därom. Denna informationsbroschyr är inte, och ska inte uppfattas som, någon uppmaning att köpa eller sälja värdepapper i Hemfosa eller Nyfosa.

Aktierna i Nyfosa har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("**U.S. Securities Act**") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Transaktionen förväntas omfattas av undantaget från registrering enligt Rule 12g3-2b i United States Securities Exchange Act från 1934, såsom ändrad ("**U.S. Exchange Act**") och följaktligen kommer aktierna i Nyfosa inte att registreras under U.S. Exchange Act och Nyfosa kommer inte att vara föremål för rapporteringskraven i U.S. Exchange Act. Det kommer inte att genomföras något erbjudande till allmänheten i USA. Aktierna i Nyfosa har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA.

Framåtriktad information och riskfaktorer

Informationsbroschyren innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Hemfosas eller Nyfosas aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "uppskattar", "beräknar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte hänför sig till historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. All framåtriktad information som lämnas av Hemfosa eller för Hemfosas räkning gäller endast per det datum den lämnas och är baserad på den kunskap och information som fanns tillgänglig för styrelsen i Hemfosa vid tidpunkten för denna informationsbroschyr.

Varken Hemfosa eller Nyfosa lämnar några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Risker finns både vad avser omständigheter som är hänförliga till Nyfosa och sådana som saknar något specifikt samband med Nyfosa, men som påverkar den bransch och marknad där Nyfosa är verksamt. Det är därför viktigt att inför en investering i Nyfosa noggrant analysera de riskfaktorer som är väsentliga för Nyfosas framtida utveckling. Sådana faktorer inkluderar bland annat dem som beskrivs under avsnittet "*Riskfaktorer förenade med utdelningen*" i denna informationsbroschyr, de riskfaktorer som beskrivs i Hemfosas årsredovisning för räkenskapsåret 2017 och de riskfaktorer som kommer att beskrivas i Nyfosas noteringsprospekt.

Bransch- och marknadsinformation

Denna informationsbroschyr innehåller bransch- och marknadsinformation som är sammanställd utifrån information från tredje man. Varken Hemfosa eller Nyfosa tar något ansvar för riktigheten i någon bransch- eller marknadsinformation som inkluderas i denna informationsbroschyr. Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Hemfosa eller Nyfosa kan känna till och förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i denna informationsbroschyr har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Ingen information i informationsbroschyren har granskats eller reviderats av Hemfosas eller Nyfosas revisorer.

VISSA DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

"Euroclear" avser Euroclear Sweden AB.

"Hemfosa" avser, beroende på sammanhanget, Hemfosa Fastigheter AB, org.nr. 556917-4377, eller den koncern i vilken Hemfosa Fastigheter AB är moderbolag.

"Hemfosa-koncernen" avser den koncern i vilken Hemfosa Fastigheter AB är moderbolag.

"Kvm" avser kvadratmeter; **"tkvm"** avser tusen kvadratmeter.

"Nasdaq Stockholm" avser Nasdaq Stockholm Aktiebolags huvudmarknad.

"Nyfosa" avser, beroende på sammanhanget, Nyfosa AB, org.nr. 559131-0833, eller den koncern i vilken Nyfosa AB är moderbolag.

"Nyfosa-koncernen" avser den koncern i vilken Nyfosa AB är moderbolag.

"SEK" avser svenska kronor; **"MSEK"** avser miljoner svenska kronor; och **"MDSEK"** avser miljarder svenska kronor.

VIKTIGA DATUM

7 september 2018

Avstämningsdag för deltagande i Hemfosas extra bolagsstämma

7 september 2018

Sista dag för att anmäla deltagande i Hemfosas extra bolagsstämma

13 september 2018

Extra bolagsstämma i Hemfosa

Under fjärde kvartalet 2018

Utdelningen av aktier i Nyfosa till Hemfosas stamaktieägare verkställs

Innehåll

Bakgrund och motiv	2
Kort om Hemfosa och Nyfosa	3
VD-ord	4
Information om föreslagen utdelning	6
Nyfosa i korthet	8
Finansiell information för Nyfosa i sammandrag	14
Nyfosas styrelse, ledande befattningshavare och revisor	18
Nyfosas aktier och ägarförhållanden	20
Hemfosa i korthet, exklusive Nyfosa	22
Finansiell information för Hemfosa exklusive Nyfosa i sammandrag	28
Risikfaktorer förenade med utdelningen	32
Vissa skattefrågor i Sverige	33
Finansiella definitioner	34
Vanliga frågor och svar	37

ANMÄLAN TILL HEMFOSAS EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Information om rätt att delta och hur anmälan ska ske till Hemfosas extra bolagsstämma finns i kallelsen till extra bolagsstämman, vilken finns publicerad på Hemfosas hemsida, www.hemfosa.se.

BAKGRUND

och motiv

I november 2017 gav Hemfosas styrelse ledningen i uppdrag att analysera förutsättningarna för en uppdelning av koncernen i två noterade bolag. Ett bolag som fokuserar på samhällsfastigheter,¹⁾ Hemfosa, och ett transaktionsintensivt, opportunistiskt bolag, Nyfosa, med utgångspunkt i den portfölj med kommersiella fastigheter som Hemfosa, sedan bolaget grundades, byggt upp vid sidan av sin huvudsakliga portfölj med samhällsfastigheter. Analysen visade att en uppdelning av verksamheten medför bättre förutsättningar för att tillvarata potentialen i båda verksamheterna och därigenom öka aktieägarvärdet. Styrelsen har därför föreslagit att en extra bolagsstämma den 13 september 2018 ska besluta att dela ut samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa. Om bolagsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag kommer utdelningen av Nyfosa att genomföras under det fjärde kvartalet 2018 och avsikten är att i samband därmed uppta Nyfosas aktie till handel på Nasdaq Stockholm.

Hemfosa hade per den 30 juni 2018 en fastighetsportfölj av samhällsfastigheter med ett fastighetsvärde om 33,9 MDSEK, med hyresgäster såsom skolor, myndigheter, rättsväsende och vård/omsorg i Sverige, Norge och Finland. De kommersiella fastigheterna i dotterbolaget Nyfosa hade vid samma tidpunkt ett fastighetsvärde om 12,4 MDSEK, bestående främst av kontor i tillväxtkommuner samt logistik- och lagerlokaler i transportknutpunkter i Sverige. För att fortsätta utvecklas, öka specialiseringen och skapa mer gynnsamma förutsättningar för att tillvarata affärsmöjligheter på såväl den kommersiella fastighetsmarknaden som på marknaden för samhällsfastigheter, är en uppdelning av Hemfosa och en separat notering av Nyfosa ett naturligt steg.

Hemfosa har sedan börsnoteringen 2014 utvecklats till ett samhällsfastighetsbolag med en växande verksamhet i Norden. Med en verksamhet inriktad på att utveckla, förvalta och förvärva samhällsfastigheter kan Hemfosa fokusera sina resurser på att öka sin specialistkompetens inom samhällssegmentet, utveckla och expandera sin projektutveckling samt öka närheten till hyresgästerna och deras respektive verksamheter.

En delning bedöms möjliggöra att Nyfosa som ett separat bolag i högre grad kan ta tillvara potentialen i den befintliga kommersiella fastighetsportföljen, fånga de attraktiva affärsmöjligheter som löpande identifieras på en fastighetsmarknad i förändring samt skapa bättre förutsättningar för att utveckla och anpassa transaktionsverksamheten inriktad på främst kommersiella fastigheter. Detta medför samtidigt att en tydlig profilering skapas som differentierar Nyfosa mot andra aktörer. Bedömningen är vidare att det finns goda förutsättningar för värdeskapande genom fortsatta opportunistiska förvärv, med utgångspunkt i den kunskap och erfarenhet från att identifiera värden och bedöma risker samt att hantera komplexa transaktioner som finns inom Nyfosa.

Styrelsen för Hemfosa bedömer således att en uppdelning av verksamheten och en utdelning av Nyfosa medför bättre förutsättningar för att tillvarata potentialen i hela verksamheten och därigenom öka aktieägarvärdet.

Nacka den 21 augusti 2018

Hemfosa Fastigheter AB

Styrelsen

1) Hemfosas definition av samhällsfastigheter är fastigheter där direkt eller indirekt offentligt finansierade hyresgäster står för minst 70 procent av hyresintäkterna.

Kort om Hemfosa och Nyfosa

HEMFOSA

NYFOSA

Affärsidé

Hemfosa ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och skapa värde genom att aktivt delta i en föränderlig fastighetsmarknad i syfte att skapa en långsiktigt hög och stabil avkastning.

Nyfosa ska vara ett transaktionsintensivt, opportunistiskt fastighetsbolag med stark drivkraft. Nyfosa ska vara följsamt med fastighetsmarknadens förändringar för att alltid hitta de bästa affärerna och ta tillvara affärsmöjligheter där de uppstår. Vidare ska Nyfosa generera en uthållig och hög avkastning samt vara kassaflödesdrivet med ambitionen att växa vad avser både kassaflöde och fastighetsbestånd.

Fastighetsbestånd¹⁾

33,9 MDSEK

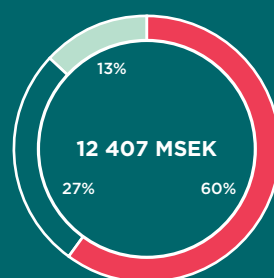
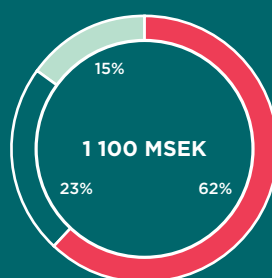
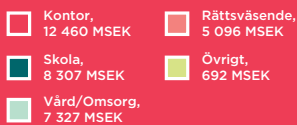
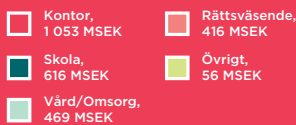
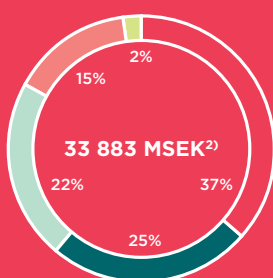
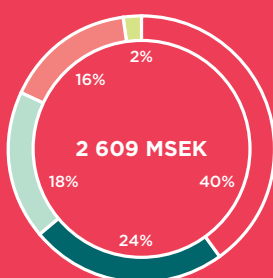
12,4 MDSEK

Hyresvärde

Fastighetsvärde

Hyresvärde

Fastighetsvärde



Marknader

1) Fastighetsdata per 30 juni 2018 exklusive joint ventures.
2) Det totala fastighetsvärdet inkluderar 2 MSEK i pågående projekt, som inte inkluderas i uppdelningen på fastighetskategori.

VD-ORD

Två starka och profilerade bolag

Det är mer än nio år sedan jag var med och grundade Hemfosa och Hemfosa förvärvade sina första fastigheter. Fem år senare börsnoterades Hemfosa och är idag en koncern med 73 medarbetare och fastigheter värda närmare 50 MDSEK i Sverige, Norge och Finland. Jag är stolt över vad vi har byggt på denna relativt korta tid – ett betydande bestånd samhällsfastigheter och en stark portfölj med kommersiella fastigheter. Med den storlek, struktur och position vi har idag är det naturligt att utvärdera nya strategiska alternativ för att fortsätta skapa värde för hyresgäster och ägare.



EN DELNING AV VERKSAMHETEN

Vår uppfattning är att en delning av verksamheten i två noterade bolag är ett logiskt nästa kapitel i Hemfosas historia. Genom ett specialiserat samhällsfastighetsbolag, Hemfosa, och ett transaktionsintensivt, opportunistiskt bolag, Nyfosa, får vi bättre förutsättningar att tillvarata potentialen i båda portföljerna och skapa ännu större effektivitet i organisationerna. Även marknadsförutsättningarna ställer krav på en ökad grad av fokusering och med två starka specialiserade bolag kan vi skapa mer gynnsamma förutsättningar för tillväxt.

ETT SPECIALISERAT SAMHÄLLSFASTIGHETSBOLAG

Som ett samhällsfastighetsbolag får Hemfosa en ännu starkare ställning som specialisten inom samhällsfastigheter i Norden, bland annat genom att tydligare satsa på projektutveckling och specialkunnande inom de olika verksamheterna som bedrivs i våra samhällsfastigheter. En sådan specialisering bedömer vi blir en allt viktigare framgångsfaktor för att utveckla relationer till kommuner, landsting och andra samhällsaktörer och för att möta deras växande behov av samhällsfastigheter. Hemfosa har redan tagit framgångsrika steg i den riktningen. Ett exempel på projekt där Hemfosa har varit delaktigt från start till inflyttning är specialistsjukhuset vid Gardermoen i Norge, och Hemfosa har även flera andra nybyggnadsprojekt i planeringsstadiet i samarbete med etablerade arkitekter och fastighetsutvecklingsföretag.

”Målet med en delning är att skapa förutsättningar för större aktieägarvärde med två bolag som var för sig kan växa sig starkare.”

ETT TRANSAKTIONSFOKUSERAT FASTIGHETSBOLAG

Utöver en betydande portfölj av samhällsfastigheter har Hemfosa även en gedigen portfölj av kommersiella fastigheter och en transaktionskompetens som på egna ben kan ges bättre förutsättningar att utvecklas. Nyfosa ska därför vara ett transaktionsintensivt och effektivt fastighetsbolag där affären är i fokus. När många fastighetsaktörer blir allt mer nischade kommer Nyfosa våga gå motströms. Det kommer uppstå imperfektioner i marknaden som vi kan dra nytta av, tack vare vår erfarenhet av komplexa transaktioner, snabba processer och förmåga att bedöma potential och risker samt att identifiera och genomföra affärer som ingen annan gör. Ett bevis på detta är förvärvet av en fastighetsportfölj innehållandes 51 fastigheter till ett värde om 3,6 MDSEK som offentliggjordes den 6 juli 2018.

TVÅ TYDLIGA INVESTERINGSALTERNATIV

Målet med en delning är att skapa förutsättningar för större aktieägarvärde med två bolag som var för sig kan växa sig starkare. Jag är övertygad om att ett transaktionsinriktat bolag, redo att fånga bra fastighetsaffärer, och ett samhällsfokuserat bolag med utvecklingspotential, som förutom fortsatta fastighetsaffärer också förstärks inom projektutveckling, passar mycket väl på den marknad vi ser framför oss. Vi skapar på så sätt också två tydliga investeringsalternativ, båda med fokus på kassaflöden och tillväxt. Jag känner mig trygg med att Caroline Arehult, när hon tillträder som VD för Hemfosa i september 2018, kommer att förvalta och utveckla Hemfosas verksamhet och företagskultur på ett utomordentligt sätt. Själv ser jag fram emot att följa nästa kapitel i Hemfosas spännande historia och känner stor entusiasm för att leda Nyfosa till marknadsnotering som ett nytt aktivt och transaktionsintensivt fastighetsbolag.

Jens Engwall,
VD

INFORMATION

om föreslagen utdelning

BESLUT OM UTDELNING AV AKTIERNA I NYFOSA

Försatt att extra bolagsstämman i Hemfosa den 13 september 2018 beslutar, i enlighet med styrelsens förslag, att dela ut samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa har den som är registrerad som stamaktieägare i Hemfosa på avstämningsdagen för utdelningen, rätt att för varje stamaktie i Hemfosa erhålla en aktie i Nyfosa. Aktierna i Nyfosa delas ut till Hemfosas stamaktieägare i proportion till varje enskild stamaktieägars innehav av stamaktier i Hemfosa på avstämningsdagen för utdelningen. Utöver att vara registrerad som stamaktieägare på avstämningsdagen för utdelningen (direktregistrerad eller genom förvaltare) behöver inga åtgärder vidtas för att erhålla aktier i Nyfosa. Utdelningen förväntas uppfylla de skattemässiga kraven enligt de så kallade Lex ASEA-reglerna, se vidare avsnittet "Vissa skattefrågor".

UTDELNINGSRELATION

Aktierna i Nyfosa avses att delas ut i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna, det vill säga i proportion till varje enskild stamaktieägars innehav av stamaktier i Hemfosa på avstämningsdagen för utdelningen. För varje stamaktie i Hemfosa erhålls en aktie i Nyfosa. Preferensaktier berättigar inte till utdelning av aktier i Nyfosa. Eventuella egna stamaktier som innehas av Hemfosa på avstämningsdagen är heller inte utdelningsberättigade. Samtliga aktier i Nyfosa kommer att delas ut, förutsatt att den extra bolagsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag.

AVSTÄMNINGS DAG

Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman bemyndigar styrelsen att bestämma avstämningsdag för utdelningen av aktierna i Nyfosa. Styrelsen i Hemfosa har för avsikt att verkställa utdelningen av aktierna i Nyfosa under 2018. Avstämningsdagen beräknas infalla i nära anslutning till noteringen av aktierna i Nyfosa på Nasdaq Stockholm.

Exempel – Utdelning av aktier

STAMAKTIE
I HEMFOSA



AKTIE
I NYFOSA

1 stamaktie i Hemfosa ger ...

... 1 aktie i Nyfosa

PREFERENSAKTIE
I HEMFOSA



1 preferensaktie i Hemfosa ger ...

... ingen aktie i Nyfosa

ERHÅLLANDE AV AKTIER I NYFOSA

De som på avstämningsdagen för utdelningen är införda som stamaktieägare i den av Euroclear förda aktieboken över aktieägare i Hemfosa erhåller utan åtgärd aktier i Nyfosa. Aktierna i Nyfosa kommer att finnas tillgängliga på utdelningsberättigade stamaktieägars VP-konton (eller VP-konto som tillhör den som på annat sätt är berättigad till utdelning) två bankdagar efter avstämningsdagen. Därefter kommer Euroclear att sända ut en avi med uppgift om det antal aktier som finns registrerade på mottagarens VP-konto.

FÖRVALTARREGISTRERADE INNEHAV

De aktieägare som har sitt innehav i Hemfosa förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inga redovisningsuppgifter från Euroclear. Avisering och utbokning av aktier i Nyfosa kommer istället att ske enligt respektive förvaltares rutiner.

NOTERING AV AKTIERNA I NYFOSA

Styrelsen för Nyfosa avser att ansöka om notering av Nyfosas aktier på Nasdaq Stockholm. ISIN-koden för Nyfosas aktie kommer att vara SE0011426428. Inför noteringen kommer Nyfosa att offentliggöra ett prospekt med ytterligare information om Nyfosa. Nyfosa har inte för avsikt att ansöka om upptagande till handel av Nyfosas aktier på någon annan börs eller marknadsplats än Nasdaq Stockholm. Vidare har Nyfosa inte för avsikt att registrera aktierna enligt U.S. Securities Act eller annan utländsk motsvarighet, eller vidta några andra åtgärder som skulle kunna göra Nyfosa till föremål för rapporteringskrav från SEC (United States Securities and Exchange Commission).

TRANSAKTIONSKOSTNADER

Hemfosa uppskattar att de totala kostnaderna direkt hänförliga till transaktionen kommer att uppgå till cirka 50 MSEK. Hemfosa och Nyfosa har avtalat om att alla kostnader som har med uppbyggnad av den administrativa strukturen i Nyfosa ska bäras av Nyfosa. Hit räknas kostnader för policydokument, marknadsföring av den nya koncernen och IT-system. Därtill ska Nyfosa bära noteringskostnaderna, inbegripet till exempel kostnaderna för att ta fram prospektet. Hemfosa å sin sida ska bära kostnaderna för denna informationsbroschyr och andra kostnader som uppkommit för att skapa ett underlag till aktieägarna inför beslutet om utdelning av Nyfosa, samt kostnader för att uppfylla informationsplikten till marknaden inför uppdelningen och utdelningen.

RISKFAKTORER

Under avsnittet ”*Risikfaktorer förenade med utdelningen*” lämnas en kortfattad redogörelse av vissa riskfaktorer relaterade till utdelningen av aktierna i Nyfosa. Ytterligare risker relaterade till verksamheterna i Hemfosa och Nyfosa beskrivs i Hemfosas årsredovisning för 2017 som offentliggjordes den 20 mars 2018. En utförligare beskrivning av riskerna hänförliga till Nyfosa kommer att finnas i det prospekt som kommer att offentliggöras inför noteringen av Nyfosas aktier på Nasdaq Stockholm, under förutsättning att extra bolagsstämman beslutar om en utdelning av Nyfosas aktier i enlighet med styrelsens förslag.

Nyfosa

I KORTHET

DETTA ÄR NYFOSA

Nyfosa är ett transaktionsintensivt och opportunistiskt fastighetsbolag där affären är i fokus. Bolagets affärsidé bygger på ett aktivt deltagande på den svenska transaktionsmarknaden kombinerat med en investeringsstrategi som är föränderlig med fastighetsmarknaden, det vill säga som inte begränsas av vare sig fastighetskategori, region, transaktionsstorlek eller innehavstid. Med en flexibel investeringsstrategi, en effektiv och marknadsnära organisation med dokumenterad transaktionsvana samt erfarenhet från att bedöma och värdera risker har Nyfosa goda förutsättningar att skapa och genomföra investeringar i fastigheter eller fastighetsportföljer som ofta ligger vid sidan av den typ av investeringar som andra aktörer föredrar att göra.

Fokus ligger på att identifiera värden, bedöma utvecklingspotential och ta tillvara på affärsmöjligheter som kan leda till en portfölj av högavkastande fastigheter, huvudsakligen kommersiella. Genom Nyfosas sätt att arbeta med fastighetsaffärer samt utveckling och förädling av fastigheter skapas ett fastighetsbestånd med förutsättningar att generera en hög och stabil avkastning. Per den 30 juni 2018 motsvarade Nyfosas fastighetsbestånd

ett värde om 12,4 MDSEK (16,1 MDSEK inklusive andelar i joint ventures), omfattade en uthyrningsbar yta om 1 130 tkvm och bestod i huvudsak av kontor i tillväxtkommuner samt logistik- och lagerlokaler vid transportknutpunkter i hela Sverige.

Affärsidé

Nyfosa ska vara ett transaktionsintensivt, opportunistiskt fastighetsbolag med stark drivkraft. Nyfosa ska vara följsamt med fastighetsmarknadens förändringar för att alltid hitta de bästa affärerna och ta tillvara affärsmöjligheter där de uppstår. Vidare ska Nyfosa generera en ut hållig och hög avkastning samt vara kassaflödesdrivet med ambitionen att växa vad avser både kassaflöde och fastighetsbestånd.

Mål och finansiella riskbegränsningar samt utdelningspolicy

Övergripande mål

- Generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på tillväxt.

Tillväxt- och lönsamhetsmål

- Tillväxt i resultat och fastighetsbestånd om minst 20 procent per år upp till ett totalt fastighetsvärde om 25 MDSEK (exklusive andelar i joint ventures).
- Minst 15 procent avkastning på eget kapital över tid, före betald skatt.

Finansiella riskbegränsningar

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.
- Belåningsgraden ska ej överstiga 65 procent.
- Räntetäckningsgraden ska ej understiga två ggr.

Utdelningspolicy

- Vinsterna återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå tillväxtmålet om ett totalt fastighetsvärde på 25 MDSEK, därefter avses det utdelningsgrundande resultatet i huvudsak distribueras till ägarna i form av utdelning, inlösen och/eller återköp av aktier.

VISION

Nyfosa ska hitta och genomföra de mest lönsamma affärerna på en föränderlig fastighetsmarknad genom att identifiera och utveckla värden samt utvinna det bästa ur varje investering i syfte att maximera aktieägarvärde. Nyfosa ska vidare skapa mervärden genom att vara bäst i fastighetsbranschen på komplexa transaktioner.

STRATEGI

Nyfosa har antagit en affärsplan för perioden 2018–2022, utformad för att realisera bolagets mål. Nyfosas långsiktiga strategi utgörs av fem delar vilka beskrivs närmare nedan.

Vara ständigt aktiv på transaktionsmarknaden och utvärdera nya affärsmöjligheter på ett kreativt sätt

Nyfosas arbetsmetod bygger på en aktiv och nära kontakt med transaktionsmarknaden. Av den anledningen för bolagets medarbetare en kontinuerlig dialog med en mängd olika aktörer på marknaden, såsom transaktionsrådgivare, banker, marknadsanalytiker, konsulter och fastighetsägare. Nyfosas analys av nya affärsmöjligheter och löpande utvärdering av befintligt fastighetsbestånd sker i nära samarbete med den egna förvaltningsorganisationen som har god lokalkännedom och kan bidra till ytterligare förståelse kring behoven hos både befintliga och potentiella nya hyresgäster samt hos den lokala marknaden. Nyfosas breda kontaktnät och löpande dialog med andra marknadsaktörer medför att bolaget har goda förutsättningar för att bedöma marknadsutvecklingen, tidigt identifiera affärsmöjligheter samt fatta välgrundade beslut om förvärv och avyttringar av fastigheter respektive fastighetsportföljer. Bolagets opportunistiska förhållningssätt till marknaden, tillsammans med organisationens korta och snabba beslutsvägar och inarbetade processer, innebär att en stor mängd olika affärsmöjligheter kan bedömas och utvärderas parallellt. Detta ökar bolagets urval och möjliggör att Nyfosa kan genomföra och avsluta transaktioner snabbt.

Fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner¹⁾ i Sverige

Med ett fastighetsbestånd som har sin tyngdpunkt i kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige kan Nyfosa dra nytta av gynnsamma trender såsom en ökande befolkning och affärsverksamhet i dessa kommuner oavsett var i Sverige de är belägna. Nyfosas flexibla förhållningssätt innebär att de fastigheter Nyfosa förvärvar inte nödvändigtvis behöver vara av

samma kategori, storlek eller i samma regioner som de befintliga fastigheterna. Istället är fokus på att identifiera utvecklingspotential och förvärva fastigheter eller portföljer som kan generera en stabil och hög avkastning där bolaget kan tillföra värde genom aktiv förvaltning eller följdaffärer.

Utveckla och förädla fastighetsinnehavet

Genom att på ett professionellt, lönsamt och hållbart sätt identifiera, utveckla och förädla sitt fastighetsinnehav kan Nyfosa öka fastigheternas värde och bolagets intjäningsförmåga samt attraktivitet för både befintliga och potentiella nya hyresgäster. Denna aktiva förvaltning sker i nära dialog med hyresgäster, lokala förvaltare och övriga aktörer med god kännedom om hyresgästers önskemål samt de lokala förutsättningarna och behoven.

Vara en pålitlig och lyhörd partner med ett långsiktigt agerande och ett stort etablerat nätverk

Genom att vara en ansvarsfull fastighetsägare och en pålitlig samt lyhörd partner bidrar Nyfosa under sin innehavstid till att bygga relationer och skapa värde på de marknader där bolaget är verksamt. En viktig del i den rollen är att tänka kreativt i utvecklandet av nya lösningar, men även att ha en förhållandevis liten och lokalt förankrad förvaltarorganisation med ett stort etablerat kontaktnät för att kunna identifiera och erbjuda hyresgästerna vad de önskar på ett för dem lättillgängligt och personligt sätt.

Attrahera de bästa medarbetarna

Genom att rekrytera motiverade, kreativa och erfarna medarbetare med gedigen kompetens, affärssinne och etablerade kontaktnät kan Nyfosa utveckla och behålla en effektiv, välanpassad och marknadsnära organisation. Organisationens utformning är en viktig del av bolagets strategi för att realisera sin affärsidé och tillvarata nya affärsmöjligheter. Mot den bakgrunden är det prioriterat att Nyfosa kan attrahera medarbetare med ovanstående egenskaper. Nyfosa arbetar därför aktivt för att vara en arbetsgivare som erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på närhet till affärsbeslut, delaktighet i affärsutvecklingen och personlig utveckling för alla anställda.

STYRKOR OCH KONKURRENSFÖRDELAR

Nyfosas ledning anser att bolaget har följande styrkor och konkurrensfördelar, vilka möjliggör att Nyfosa kan förverkliga sin strategi och uppnå sina långsiktiga mål.

1) Med tillväxtkommuner avses kommuner i Sverige som de senaste fem åren uppvisat och fortsatt förväntas uppvisa positiv nettobefolkningstillväxt över tid.

En transaktionsintensiv och opportunistisk affärsmodell

Bolagets huvudfokus på värdeskapande genom en transaktionsintensiv och opportunistisk verksamhet gör att Nyfosa sticker ut och skiljer sig från många andra börsnoterade fastighetsbolag. Nyfosas affärsidé bygger på ett aktivt deltagande på transaktionsmarknaden kombinerat med en investeringsstrategi som syftar till att vara följsam och föränderlig med fastighetsmarknaden. Genom att uppfattas som ett särskilt aktivt fastighetsbolag på transaktionsmarknaden, vad avser både förvärv och avyttringar, blir Nyfosa en naturlig och attraktiv affärspartner för andra fastighetsägare, transaktionsrådgivare och banker, vilket ger upphov till fler affärsmöjligheter.

Bred strategi

Genom att vara öppen för affärer oavsett fastighetskategori, region eller transaktionsstorlek tillvaratar Nyfosa affärsmöjligheter där de uppstår. Nyfosas förvärvsfokus på fastigheter med en hög direktavkastning och med utvecklingspotential ger även bolaget möjlighet att förvärva fastigheter som ofta ligger utanför andra fastighetsbolags huvudfokus eller investeringsstrategier och som därmed är utsatta för mindre konkurrens. En av Nyfosas främsta styrkor är att kunna identifiera affärsmöjligheter eller fastigheters potential som andra aktörer uppfattar som alltför komplexa eller osäkra men som för Nyfosa innebär en möjlighet att fullt ut dra nytta av medarbetarnas kunskap och erfarenhet.

Erfaren ledning med stor drivkraft

Nyfosa har en ledning med gedigen erfarenhet av transaktioner av skiftande karaktär och komplexitet samt hög kompetens att identifiera värden, bedöma potential och värdera risker. Nyfosa har därtill en marknadsnära organisation med korta beslutsvägar och väl inarbetade processer. Flertalet av Nyfosas medarbetare kommer från Hemfosa med lång erfarenhet av värdeskapande förvaltning och utveckling samt ett beprövat arbetssätt baserat på den transaktionsintensiva verksamhet som bedrivits. Organisationens erfarenhet och effektiva arbetssätt möjliggör att man kan agera snabbt för att tillvarata attraktiva affärsmöjligheter när de uppstår. Den effektiva organisationen, tillsammans med bolagets breda kontaktnät och nära dialog med bland annat hyresgäster, transaktionsrådgivare och de egna förvaltarna, möjliggör även att man kan utvärdera en stor mängd potentiella transaktionsmöjligheter parallellt och därmed optimera möjligheterna till gynnsamma affärer.

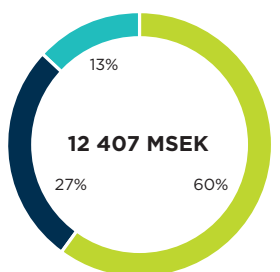


Fastighetsbestånd¹⁾

Nyfosas fastighetsbestånd delas in kategorierna Kontor, Logistik/Lager och Övrigt. Fastigheterna är geografiskt väldigt versifierade och framförallt belägna i tillväxtkommuner och transportknutpunkter i Sverige. Per den 30 juni 2018 bestod fastighetsbeståndet av 126 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 12,4 MDSEK och ett hyresvärde om 1 100 MSEK med en uthyrningsbar yta om 1 130 tkvm.

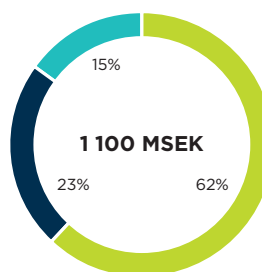
Utöver Nyfosas helägda fastighetsbestånd innehar bolaget även aktier i joint venture-bolaget Söderport Holding AB, vilket inte konsolideras i de cirkeldiagram och sammanställningar som återfinns nedan. Söderport Holding AB ägs tillsammans med AB Sagax (publ), 50 procent vardera, och per den 30 juni 2018 uppgick joint venture-bolagets fastighetsvärde till 7,3 MDSEK.

Fastighetsvärde per kategori



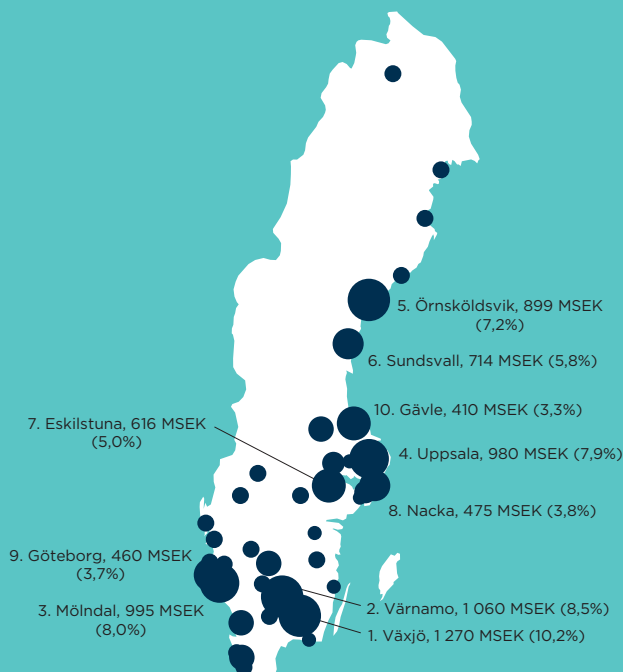
Kontor, 7 432 MSEK
Logistik/Lager, 3 339 MSEK
Övrigt, 1 636 MSEK

Hyresvärde per kategori



Kontor, 677 MSEK
Logistik/Lager, 254 MSEK
Övrigt, 169 MSEK

Fastighetsvärde per kommun



Kommun	Fastighetsvärde, MSEK	Andel
Växjö	1 270	10,2%
Värnamo	1 060	8,5%
Mölndal	995	8,0%
Uppsala	980	7,9%
Örnköldsvik	899	7,2%
Sundsvall	714	5,8%
Eskilstuna	616	5,0%
Nacka	475	3,8%
Göteborg	460	3,7%
Gävle	410	3,3%
Övriga kommuner	4 527	36,5%
Summa	12 407	100%



FINANSIELL

information för Nyfosa i sammandrag

Följande tabeller visar finansiell information i sammandrag för Nyfosa för räkenskapsåren 2015–2017 och för perioden 1 januari–30 juni 2018 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2017. Utgångspunkten för den oreviderade finansiella informationen i denna informationsbroschyr är ett fastighetsbestånd bestående av kommersiella fastigheter med kontor, logistik-, och lagerlokaler samt en mindre del andra fastigheter såsom handelsfastigheter i Hemfosas koncernredovisningar för respektive räkenskapsår, dock med vissa justeringar. De fullständiga sammanslagna finansiella rapporterna för räkenskapsåren 2015–2017 kommer att offentliggöras i ett prospekt inför en notering av Nyfosas aktier på Nasdaq Stockholm¹⁾. De finansiella rapporterna kommer att upprättas i enlighet med IFRS så som de antagits av EU.

NYFOSA-KONCERNENS

resultaträkningar I SAMMANDRAG

MSEK	1 jan–30 jun		1 jan–31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Hyresintäkter	486	550	1 031	842	881
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-93	-80	-146	-145	-153
Underhållskostnader	-31	-29	-66	-79	-109
Fastighetsskatt	-22	-20	-42	-40	-40
Fastighetsadministration	-24	-20	-39	-23	-42
Driftnetto	318	400	738	556	537
Centraladministration	-16	-5	-9	-13	-22
Övriga rörelseintäkter och kostnader	6	4	10	10	-3
Andel i joint ventures resultat	229	178	380	287	255
Finansiella intäkter och kostnader	-54	-49	-106	-97	-127
Förvaltningsresultat	482	529	1 013	743	641
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-1	37	28	44	0
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	285	117	348	347	439
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-1	1	6	-1	-9
Periodens resultat före skatt	765	685	1 394	1 133	1 071
Aktuell skatt	-46	-1	-35	-27	10
Uppskjuten skatt	-58	-40	-145	70	-147
Periodens resultat	662	644	1 215	1 176	933

1) Per den 3 maj 2018 slutfördes bildandet av Nyfosa-koncernen. Från denna tidpunkt upprättas konsoliderade finansiella rapporter.

NYFOSA-KONCERNENS

balansräkningar I SAMMANDRAG

MSEK	30 jun		31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	12 407	11 069	12 090	10 017	10 197
Andelar i joint ventures	1 337	1 114	1 315	1 035	856
Derivat	2	0	4	0	1
Övriga anläggningstillgångar	1	0	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	13 747	12 183	13 410	11 052	11 055
Hyresfordringar	11	13	2	14	7
Kortfristiga fordringar	336	49	59	32	12
Likvida medel	759	228	160	253	126
Summa omsättningstillgångar	1 106	290	222	298	145
SUMMA TILLGÅNGAR	14 852	12 473	13 632	11 351	11 199
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	7 415¹⁾	3 054	3 479	2 924	2 058
Långfristiga räntebärande skulder	4 061	3 800	3 617	2 798	4 771
Övriga långfristiga skulder	4	3	4	4	0
Derivat	0	1	0	3	8
Uppskjutna skatteskulder	461	300	404	261	372
Summa långfristiga skulder	4 527	4 103	4 025	3 066	5 151
Kortfristiga räntebärande skulder	2 628	2 953	2 965	2 493	995
Övriga kortfristiga skulder	283	2 363	3 162	2 868	2 995
Summa kortfristiga skulder	2 911	5 315	6 128	5 361	3 990
Summa skulder	7 438	9 419	10 153	8 427	9 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 852	12 473	13 632	11 351	11 199

1) Under det tredje kvartalet 2018 kommer Nyfosa att erhålla aktieägartillskott om 3,8 MDSEK från Hemfosa genom att reglera mellanhavanden mellan Hemfosa och Nyfosa. Tillskottet har beaktats i balansräkningen för Nyfosa respektive Hemfosa per 30 juni 2018 för att illustrera effekten av detta tillskott.

NYFOSA-KONCERNENS

kassaflödesanalyser I SAMMANDRAG

MSEK	1 jan-30 jun		1 jan-31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	482	529	1 013	743	641
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-229	-178	-379	-287	-239
Betald inkomstskatt	-4	5	-5	-2	0
Delsumma	249	356	629	454	402
Förändring rörelsefordringar	-33	-16	-19	-27	-3
Förändring rörelseskulder	138	-3	-133	96	198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	354	337	477	523	597
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-16	0	0	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-87	-149	-260	-253	-235
Förvärv av dotterbolag	-203	-1 020	-1 735	-392	-62
Avyttring av dotterbolag	275	271	307	1 175	0
Erhållen utdelning från joint ventures	200	0	0	0	0
Övrigt	0	1	-3	-6	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	169	-899	-1 691	524	-296
Finansieringsverksamheten					
Upptagna låneskulder	545	1 448	2 079	1 088	0 ¹⁾
Amortering av låneskulder	-440	-910	-958	-2 008	-414 ¹⁾
Övrigt	-29	0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	76	538	1 121	-920	-414
Periodens kassaflöde	599	-25	-93	127	113
Likvida medel vid periodens början	160	253	253	126	239
Likvida medel vid periodens slut	759	228	160	253	126

1) För år 2015 har förändringen i lån i finansieringsverksamheten inte delats upp mellan upptagna lån och amortering av låneskulder.

NYCKELTAL

för Nyfosa-koncernen

	1 jan–30 jun		1 jan–31 dec		
	2018	2017	2017	2016	2015
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	53,9	61,0	54,4	52,8	56,5
Nettobelåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	47,8	58,9	53,1	50,3	55,3
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	0,9	2,2	1,9	1,8	2,8
Soliditet, % ¹⁾	49,9	24,5	25,5	25,8	18,4
Substansvärde (EPRA NAV), MSEK ¹⁾	8 314	3 740	4 299	3 592	2 761
Avkastning på eget kapital, %	23,5	n.a.	37,9	47,2	58,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	8,2	7,0	5,7	4,0
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter, st ¹⁾	126	123	128	115	109
Hysesvärde, MSEK ¹⁾	1 100	1 022	1 076	900	837
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	1 130	1 086	1 136	1 000	969
Fastigheternas verkliga värde, MSEK ¹⁾	12 407	11 069	12 090	10 017	10 197
Fastighetsvärde, SEK per kvm uthyrningsbar yta ¹⁾	10 979	10 192	10 643	10 017	10 523
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾	91,0	90,0	89,4	87,7	86,6
Överskottsgrad, %	65,3	72,8	71,6	66,0	61,0
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat, SEK per aktie	2,88	3,16	6,04	4,43	3,82
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK per aktie	2,11	2,01	2,84	3,12	3,56
Periodens resultat, SEK per aktie	3,94	3,84	7,24	7,01	5,56
Eget kapital, SEK per aktie ¹⁾	44,21	18,21	20,74	17,43	12,27
Substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie ¹⁾	49,57	22,30	25,63	21,42	16,46
Genomsnittligt antal aktier, tusental ¹⁾	167 728	167 728	167 728	167 728	167 728
Antal utestående aktier, tusental ¹⁾	167 728	167 728	167 728	167 728	167 728

1) Vid periodens utgång.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DEN 30 JUNI 2018

Den 6 juli 2018 offentliggjorde Hemfosa att en fastighetsportfölj förvärvat till ett värde om 3,6 MDSEK. Fastighetsportföljen består av kommersiella fastigheter som kommer att ingå i Nyfosas fastighetsbestånd efter tillträdet som förväntas ske i september 2018.

FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

Inför utdelningen av aktierna i Nyfosa omförhandlar Hemfosa koncernens banklån i allt väsentligt för att separera Hemfosas och Nyfosas respektive banklån. Nyfosas externa skuldfinansiering kommer initialt enbart att bestå av banklån från ett flertal banker. Inga obligationer eller företagscertifikat (se dock nedan) som Hemfosa tidigare utgivit kommer att övergå till Nyfosa.

I syfte att skapa en lämplig kapitalstruktur i Nyfosa kommer Hemfosa lämna ett aktieägartillskott om 3,8 MDSEK till Nyfosa under det tredje kvartalet 2018. Därutöver finns fortsatt vissa fordringsförhållanden mellan Hemfosa och Nyfosa, vilket återspeglas i balans-

räkningen per 30 juni 2018 ovan. Bland annat har Nyfosa en skuld till Hemfosa som är relaterad till företagscertifikat som tidigare emitterats av Hemfosa, vilka är säkerställda med fastigheter som innehas av Nyfosa. Sammantaget innebär fordringsförhållandena att Nyfosa har en nettoskuld till Hemfosa som uppgår till 1 MDSEK. Dessa koncerninterna fordringsförhållanden kommer att regleras innan en eventuell utdelning sker genom att Nyfosa upptar banklån externt.

Under det andra och inledningen av det tredje kvartalet har Hemfosa ingått avtal om transaktioner avseende fastigheter som tillhör eller är hänförliga till Nyfosa och som ännu inte tillträtts. Hemfosas förvärv av en fastighetsportfölj till ett värde om 3,6 MDSEK som offentliggjordes den 6 juli 2018 innebär, tillsammans med löpande investeringar och försäljningen av en fastighet i centrala Uppsala till ett värde om 1 MDSEK som offentliggjordes den 29 juni 2018, att Nyfosas nettoinvesteringar som avtalats under det andra och inledningen av det tredje kvartalet uppgår till 2,6 MDSEK. Investeringarna finansieras genom upptagna lån och likvida medel.

Nyfosas STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE och revisor



Styrelse

Nyfosas styrelse består av sju bolagsstämmovalda styrelseledamöter. Samtliga bolagsstämmovalda styrelseledamöter är valda för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls under år 2019. Nedan redovisas uppgifter om styrelseledamöterna, bland annat utbildning och arbetslivserfarenhet.

1 Bengt Kjell, född 1954

Styrelseordförande

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm. Medgrundare av och styrelseordförande i Hemfosa, styrelseordförande i SSAB, vice styrelseordförande i Indutrade och Pandox samt styrelseledamot i Industrivärden och ICA Gruppen. Har därtill tidigare erfarenhet från styrelseuppdrag inom bland annat Kungleden, Skanska Byggvaror och Skanska.

2 Lisa Dominguez Flodin, född 1972

Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Kandidatexamen i redovisning och revision, Mittuniversitetet, Östersund samt MBA, San Jose State University. VD i Cibus Nordic Real Estate och CFO på Grön Bostad. Har därtill tidigare erfarenhet från bland annat styrelseuppdrag i NP3 Fastigheter och Hancap samt ledande befattningar inom Oscar Properties och Cityhold Property.

3 Johan Ericsson, född 1951

Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm. VD i Logistea och Klockarbäcken Property Investment samt styrelseordförande och delägare i SHH Bostad. Har därtill tidigare erfarenhet från ledande befattningar inom bland annat Catella-koncernen.

4 Kristina Sawjani, född 1975

Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjör, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola. Senior Investment Manager på Folksam Fastigheter. Har därtill tidigare erfarenhet från bland annat styrelseuppdrag i Grön Bostad och ledande befattningar inom AFA Fastigheter och Catella-koncernen.

5 Marie Bucht Toresäter, född 1967

Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom, Uppsala universitet. VD i Novi Real Estate och styrelseledamot i MVB Holding. Har därtill tidigare erfarenheter från ledande befattningar inom bland annat Headlight International, Skanska, NCC och Newsec.

6 Jens Engwall, född 1956

Styrelseledamot och VD

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm. Grundare av, samt VD och styrelseledamot i Hemfosa. Har därtill tidigare erfarenhet från ledande befattningar inom bland annat Kungleden och Skanska.

7 Per Lindblad, född 1962

Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Master of science in Agriculture Economics, SLU Uppsala. VD i Landshypotek Bank. Har tidigare bland annat arbetat på SEB som Head of Real Estate Finance samt haft andra befattningar inom finans och kommersiella fastigheter.



Ledande befattningshavare

Nyfosas koncernledning består av centrala koncernfunktioner. Nedan redovisas de ledande befattningshavarna.

1 Jens Engwall, född 1956
VD och styrelseledamot
Anställd sedan: 2009¹⁾

2 Stina Lindh Hök, född 1973
COO
Anställd sedan: 2010¹⁾

3 Ann-Sofie Lindroth, född 1976
Ekonomichef
Anställd sedan: 2012¹⁾

4 Anders Hörnvist, född 1966
Tf. Förvaltningschef
Anställd sedan: 2018

5 Ylva Hult Palmryd, född 1976
Chefsjurist
Anställd sedan: 2010¹⁾

6 Jenny Lindholm, född 1978
Transaktionschef
Anställd sedan: 2014¹⁾

7 Johan Ejerhed, född 1976
Finanschef
Anställd sedan: 2018

1) Avser anställningsdatum i Hemfosa.

Revisor

KPMG AB

Huvudansvarig revisor är Björn Flink, född 1959, auktoriserad revisor och medlem i FAR.

NYFOSAS AKTIER

och ägarförhållanden

AKTIEINFORMATION

Antalet aktier i Nyfosa kommer vid tidpunkten för verkställande av utdelningen att motsvara antalet utdelningsberättigade stamaktier i Hemfosa.

Rösträtt

På bolagsstämma medför varje aktie i Nyfosa en röst.

Företrädesrätt till nya aktier

Om Nyfosa genom kontant- eller kvittningsemission ger ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler, har aktieägarna företrädesrätt att teckna sig för sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som de äger sedan tidigare. Bolagsordningen begränsar inte Nyfosas möjlighet att emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt enligt aktiebolagslagen.

Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga aktier i Nyfosa ger lika rätt till utdelning samt till bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Aktierna i Nyfosa medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att utdelningen av aktierna i Nyfosa har verkställts. Beslut om eventuell utdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utbetalning av eventuell utdelning ombesörjs av Euroclear eller, i det fall aktierna är förvaltarregistrerade, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat vederlag än kontanter (sakutdelning).

Central värdepapperscentral

Aktierna i Nyfosa kommer innan utdelning av dessa sker att registreras i ett avstämningsregister i enlighet med lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear. Inga aktiebrev är utfärdade för Nyfosas aktier. ISIN-koden för Nyfosas aktier kommer att vara SE0011426428.

Konvertibler, teckningsoptioner och andra aktierelaterade instrument

Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument som givits ut av Nyfosa. Ett antal anställda i Nyfosa kan komma att behålla teckningsoptioner som tidigare givits ut av Hemfosa som en del i det teckningsoptionsprogram som inrättades för anställda i Hemfosa enligt beslut vid årsstämman i Hemfosa år 2017.

ÄGARSTRUKTUR

Tabellen nedan visar Hemfosas största stamaktieägare per den 31 juli 2018. Informationen är baserad på information från Euroclear. Om avstämningsdagen för utdelningen av aktierna i Nyfosa skulle ha varit den 31 juli 2018, skulle Nyfosas största aktieägare initialt spegla nedanstående ägarstruktur.

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital	Röster
Länsförsäkringar			
Fondförvaltning AB	9 148 724	5,5%	5,5%
Kåpan Pensioner	8 716 274	5,2%	5,2%
Försäkringsförening			
Swedbank Robur fonder	8 228 375	4,9%	4,9%
Fjärde AP-fonden	7 167 554	4,3%	4,3%
JPM Chase NA	6 891 670	4,1%	4,1%
SEB Investment Management	4 948 451	3,0%	3,0%
CBNY-Norges Bank	4 774 446	2,8%	2,8%
ICA-handlarnas Förbund			
Finans AB	4 601 517	2,7%	2,7%
Handelsbanken fonder	4 540 000	2,7%	2,7%
Euroclear Bank S.A./N.V., W8-IMY	4 012 870	2,4%	2,4%
Övriga aktieägare	104 698 368	62,4%	62,4%
Summa	167 728 249	100%	100%



HEMFOSA

i korthet, exklusive Nyfosa

DETTA ÄR HEMFOSA

Hemfosa är ett svenskt fastighetsbolag specialiserat på att utveckla, förvalta och förvärva samhällsfastigheter i Norden. Per den 30 juni 2018 hade Hemfosa en portfölj av samhällsfastigheter motsvarande ett värde om 33,9 MDSEK, vilket gör Hemfosa till en av de största privata ägarna av samhällsfastigheter i Sverige och en växande aktör i Norge och Finland. Fastigheterna omfattar lokaler för skolor, kontor för myndigheter och kommuner, rättsväsende såsom polis och domstolar samt vård- och omsorgsverksamheter.

Hemfosas affärsmodell bygger på att kombinera långsiktig förvaltning av ett växande fastighetsbestånd med

projektutveckling, specialkunnande inom samhällsfastigheter, nära och starka kundrelationer samt fastighetstransaktioner. Ambitionen är att fortsätta utveckla och med egna resurser förvalta en omfattande och balanserad fastighetsportfölj med stabil och hög avkastning genom förvärv och projekt samt öka värdet på de befintliga fastigheterna genom fortsatt utveckling och förädling. Som ett specialiserat samhällsfastighetsbolag ökar Hemfosas konkurrenskraft och Hemfosa bedömer att tillväxtmöjligheterna inom samhällsfastighetssegmentet är fortsatt goda genom både förvärv och projektutveckling.

Affärsidé

Hemfosa ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och skapa värde genom att aktivt delta i en föränderlig fastighetsmarknad i syfte att skapa en långsiktigt hög och stabil avkastning.

Vara där samhället är

Hemfosa ska vara där samhället är genom att:

- skapa och utveckla värde genom att vara en flexibel, snabb och kunnig fastighetsägare inom samhällssegmentet;
- vara samhällsaktörers förstahandsval som en långsiktig, hållbar samarbetspartner för lokaler, fastigheter och infrastruktur;
- bygga kompetens och specialistkunskap för att möta våra hyresgästers behov av expansion och utveckling; och
- vara ett av de ledande samhällsfastighetsbolagen i Norden.

Nuvarande finansiella mål samt utdelningspolicy

Finansiella mål

- Hemfosa ska leverera högst avkastning bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod avseende avkastning på eget kapital.
- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst två ggr.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

N.B. Hemfosas finansiella mål och utdelningspolicy kommer att ses över av bolagets styrelse och ledning samt anpassas efter bolagets verksamhet efter genomförd delning och utdelning av samtliga aktier i Nyfosa.



FOKUSOMRÅDEN

Förvaltning

Säkerställa och erbjuda en kundnära och långsiktig egen fastighetsförvaltning.

Projektutveckling

Tillgodose befintliga och framtida behov av fastigheter och lokaler genom hållbar projektutveckling av ny-, till- eller ombyggnationer, samt tillgodose specialistkunskap och kompetens ur ett hyresgästperspektiv.

Transaktioner

Vara en flexibel motpart som genomför transaktioner för att generera tillväxt, värde och förädla fastighetsbeståndet.

Hållbarhet

Bidra till en hållbar utveckling av samhällssegmentet och tillgodose samhällshyresgästers framtida behov.

Finansiering

Säkerställa en långsiktigt god och flexibel tillgång till kapital och sträva efter den lägsta riskvägda finansieringskostnaden.

STYRKOR OCH KONKURRENSFÖRDELAR

Ledande marknadsposition

Hemfosa är idag en av de största privata ägarna av samhällsfastigheter i Sverige och en växande aktör i Norge och Finland. Hemfosa är också det enda börsnoterade bolaget på Nasdaq Stockholm som är inriktat på samhällsfastigheter på dessa marknader.

Långsiktiga och nära relationer med stabila hyresgäster

Offentligt finansierade hyresgäster, som kan vara såväl statliga och kommunala som privatägda bolag, är stabila och kreditvärdiga. Uthyrningsgraden i samhällsfastigheter är generellt hög och möjligheten till långa avtal är större än för andra fastighetstyper. Sammantaget för Hemfosa innebär det stabila kassaflöden, lägre kostnader för uthyrningshantering och begränsad risk vilket i sin tur möjliggör för Hemfosa att fortsätta investera i nya, moderna och funktionella fastigheter där de behövs. De långa avtalsperioderna skapar även förutsättningar för långsiktiga samarbeten och partnerskap med hyresgästerna för utveckling av befintliga och nya lokaler.



Erfarenhet ger förståelse

Det finns inom Hemfosa stort kunnande och lång erfarenhet av att ha samhällsverksamheter som hyresgäster. Det innebär att organisationen har stor förståelse för de särskilda krav och behov som ofta kännetecknar verksamheterna och därmed en förmåga att skapa bra lösningar, exempelvis vid utveckling av lokalerna. I vissa samhällsfastigheter ställs det högre krav på anpassning av lokalerna med anledning av den verksamhet som bedrivs, till exempel vad gäller säkerheten i polishus, utformningen av en vårdinrättning eller planlösningen i en skola. En större specialanpassning följs i regel av att förnyade hyresavtal tecknas med högre hyresnivåer och längre avtalstider.

Växande behov av nya samhällsfastigheter

Efterfrågan på funktionella och specialanpassade samhällsfastigheter ökar, inte minst inom vård och omsorg drivet av en åldrande befolkning, men även för utbildning och barnomsorg. Det finns därmed ett tydligt behov av lokaler för expansion av verksamheter inom dessa områden, i synnerhet i tillväxtregioner. Hemfosa har både kunskap och kapacitet att driva ny- och ombyggnadsprojekt av samhällsfastigheter vilket kan ske i egen regi eller tillsammans med etablerade fastighetsutvecklingsföretag och operatörer. Bolaget bedömer att ny- och ombyggnadsprojekt där bolaget i större utsträckning medverkar i hela värdekedjan, från planering till färdigställande och därefter som fastighetsägare och hyresvärd, är något som kommer att bli en allt viktigare konkurrensfördel. Hemfosa avser därför framgent att stärka organisationen ytterligare inom detta område.

Effektiv, trygg och flexibel förvaltning

För att skapa långsiktiga hyresgästrelationer har Hemfosa format en fastighetsförvaltning som är personlig, effektiv och marknadsorienterad. Utgångspunkten är alltid att hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga i sina verksamheter i Hemfosas lokaler, oavsett typ av fastighet, läge eller användning. För Hemfosa innebär det att vara tillgänglig, erbjuda service inom avtalad tid och säkerställa kvalitet i underhåll och skötsel. Förvaltarna ska vara lätta att nå och hyresgästerna ska få snabba och tydliga besked. Hemfosas organisation är därför decentraliserad och snabbfotad för att kunna erbjuda hyresgästerna en så flexibel och effektiv service som möjligt samtidigt som hyresgästerna ska kunna känna sig trygga i att Hemfosa värnar om långsiktighet både vad gäller fastighetsförvaltning och byggandet av relationer.

Specialistkompetens och resurser att tillvarata transaktionsmöjligheter inom samhällssegmentet

Möjligheten att genomföra fastighetstransaktioner till rätt pris och vid rätt tillfälle är väsentligt för att Hemfosa ska fortsätta växa och skapa värde. Hemfosa har både specialistkompetensen och resurserna som krävs för att kunna agera snabbt och fånga de affärsmöjligheter som uppstår. Den kunskap som finns inom Hemfosa om samhällssegmentet i allmänhet och de potentiella hyresgästernas operativa verksamhet i synnerhet bidrar till att Hemfosa enklare kan identifiera och bedöma de transaktionsmöjligheter som uppstår, vilket är en viktig konkurrensfördel. Hemfosas fokus på samhällsfastigheter hindrar inte att Hemfosa även kan komma att förvärva portföljer som innehåller enstaka fastigheter inom andra kategorier än samhällsfastigheter om detta bedöms gynnsamt för verksamheten.

STYRELSE

Hemfosas styrelse består av sju ledamöter, Bengt Kjell (ordförande), Jens Engwall, Anneli Lindblom, Caroline Sundewall, Ulrika Valassi, Per-Ingemar Persson och Gunilla Högbom. Styrelseledamöterna presenteras närmare i Hemfosas årsredovisning för 2017 samt på bolagets hemsida och är valda för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls under år 2019.

LEDNING

I Hemfosas ledning kommer Caroline Arehult att tillträda som VD i september 2018 och Peter Anderson att under hösten ersätta Karin Ossling som CFO. I ledningsgruppen tillkommer Anna Alsborger (transaktionschef) som tillträder i september och sedan tidigare ingår i Hemfosas ledning Annika Ekström (fastighetschef), Linda Eriksson (finanschef), Simon Venemyr Ottersland (COO Norge) och Bengt Claesson (Chef affärsutveckling).

Fastighetsbestånd¹⁾

Hemfosas fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av samhällsfastigheter, vilka delas in i fem kategorier – Kontor, Skola, Vård/Omsorg, Rättsväsende och Övrigt – och sju geografiska regioner: Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrlandskusten, Oslo, Helsingfors och Övrigt. Per den 30 juni 2018 bestod fastighetsbeståndet av 363 fastigheter till ett fastighetsvärde om 33,9 MDSEK och ett hyresvärde om 2 609 MSEK till en yta om 1 875 tkvm. Huvuddelen av fastighetsbeståndet är beläget i storstadsregionerna i Sverige, Norge och Finland. Hemfosa har även en stark marknadsposition utmed Norrlandskusten. Hemfosas största hyresgäster är Polismyndigheten i Sverige, Härnösands Kommun, LHL Eiendom AS, Sveriges Domstolar och Norges arbetsförmedling och försäkringskassa.

Utöver Hemfosas helägda fastighetsbestånd innehar bolaget även aktier i joint venture-bolaget Gardermoen Campus Utvikling AS, vilket inte konsolideras i de cirkeldiagram och sammanställningar som återfinns nedan och på följande sida. Gardermoen Campus Utvikling AS äger mark, parkeringsanläggning och viss infrastruktur i närheten av Gardermoen flygplats i Norge och ägs tillsammans Aspin Ramm. Hemfosas ägarandel uppgår till 65 procent.

Fastighetsvärde per ort²⁾

Sverige

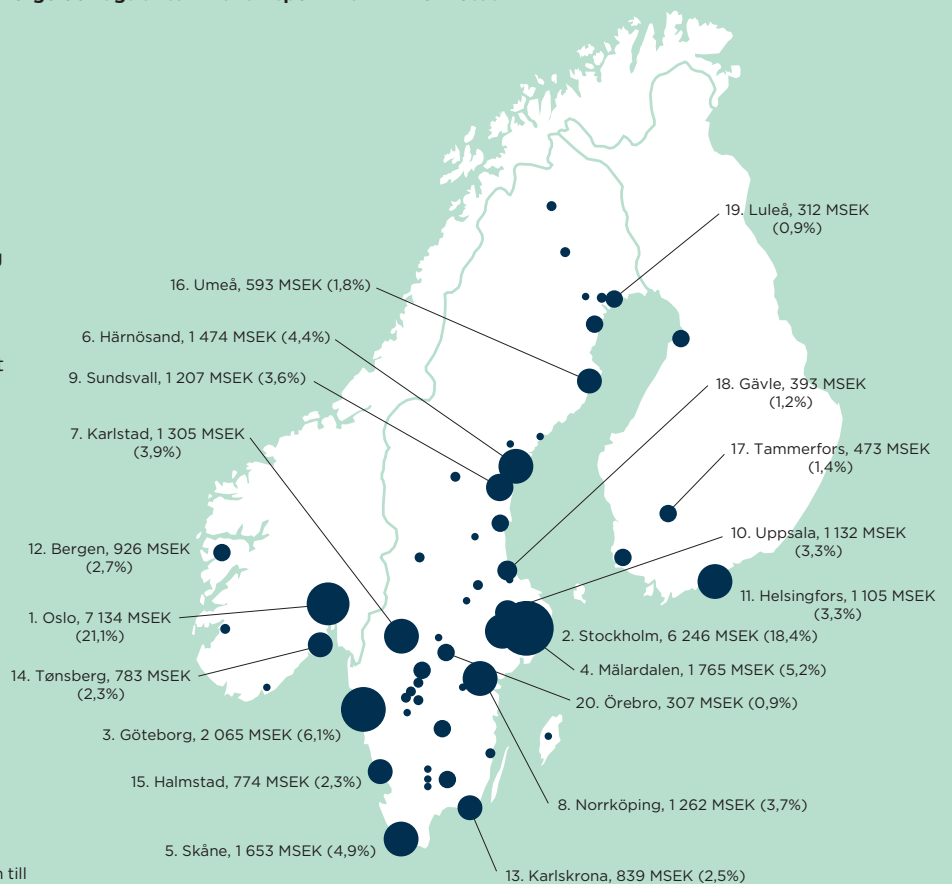
Hemfosas huvudmarknad består av samhällsfastigheter med tonvikt på regionerna runt Stockholm, Göteborg och Norrlandskusten.

Norge

Fastighetsportföljen i Norge är främst belägen i Osloregionen och består av samhällsfastigheter.

Finland

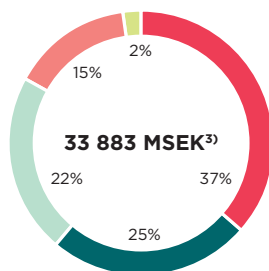
Fastighetsportföljen i Finland består av samhällsfastigheter med fokus på Helsingfors.



1) Fastighetsdata per 30 juni 2018 exklusive joint ventures.

2) Närliggande kommuner har slagits samman till orter i analysen.

Fastighetsvärde per kategori



Kontor, 12 460 MSEK

Skola, 8 307 MSEK

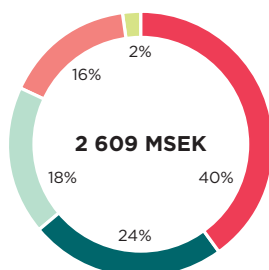
Vård/Omsorg, 7 327 MSEK

Rättsväsende, 5 096 MSEK

Övrigt, 692 MSEK

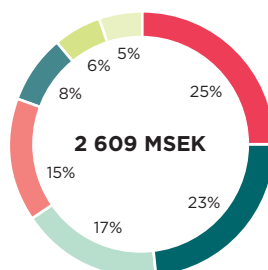
3) Det totala fastighetsvärdet inkluderar 2 MSEK i pågående projekt, som inte inkluderas i uppdelningen på fastighetskategori.

Hyresvärde per kategori

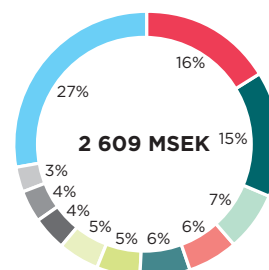


- Kontor, 1 053 MSEK
- Skola, 616 MSEK
- Vård/Omsorg, 469 MSEK
- Rättsväsende, 416 MSEK
- Övrigt, 56 MSEK

Hyresvärde per region



- Stockholm, 649 MSEK
- Övrigt, 610 MSEK
- Oslo, 453 MSEK
- Norrlandskusten, 386 MSEK
- Göteborg, 208 MSEK
- Helsingfors, 167 MSEK
- Malmö, 136 MSEK

Hyresvärde per ort, 10 största¹⁾

- Stockholm, 422 MSEK
- Oslo, 401 MSEK
- Göteborg, 192 MSEK
- Mälardalen, 161 MSEK
- Härnösand, 153 MSEK
- Skåne, 136 MSEK
- Karlstad, 127 MSEK
- Helsingfors, 117 MSEK
- Norrköping, 113 MSEK
- Karlskrona, 85 MSEK
- Övriga, 702 MSEK

1) Närliggande kommuner har slagits samman till orter i analysen.

10 STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Hyresintäkter (MSEK)
Polismyndigheten	159
Härnösands Kommun	116
LHL Eiendom AS	113
Sveriges Domstolar	108
NAV – Arbets- och velferdsförvaltningen	68
Migrationsverket	63
Haninge Kommun	61
Pysslingen	57
Høgskolen i Oslo og Akershus	56
Mittuniversitetet	44

FINANSIELL

information för Hemfosa exklusive Nyfosa i sammandrag

Nedan och på de nästkommande sidorna redovisas finansiell information i sammandrag för räkenskapsåret 2017 och för perioden januari–juni 2018 för Hemfosa, Nyfosa samt Hemfosa exklusive Nyfosa (som utgör den kvarvarande verksamheten efter utdelningen). Utgångspunkten för den finansiella informationen för Hemfosa exklusive Nyfosa är dels Hemfosas årsredovisning för räkenskapsåret 2017 exklusive oreviderad sammanslagen finansiell information för Nyfosa för räkenskapsåret 2017, dels Hemfosas delårsrapport för perioden januari–juni 2018 exklusive finansiell information för perioden januari–juni 2018 för Nyfosa justerat för interna mellanhavanden.

Informationen i tabellerna som presenteras nedan och på de nästkommande sidorna är inte finansiella rapporter upprättade i enlighet med IFRS så som de antagits av EU och är således inte nödvändigtvis jämförbar med likartade beräkningar i andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg.

Resultaträkningar I SAMMANDRAG

	Hemfosa		Nyfosa		Hemfosa exkl. Nyfosa	
	1 jan – 30 jun 2018	1 jan – 31 dec 2017	1 jan – 30 jun 2018	1 jan – 31 dec 2017	1 jan – 30 jun 2018	1 jan – 31 dec 2017
MSEK						
Hysesintäkter	1 684	3 134	486	1 031	1 198	2 103
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-323	-488	-93	-146	-230	-342
Underhållskostnader	-109	-221	-31	-66	-78	-154
Fastighetsskatt	-58	-108	-22	-42	-36	-66
Fastighetsadministration	-54	-85	-24	-39	-30	-46
Driftnetto	1 140	2 232	318	738	822	1 494
Centraladministration	-78	-137	-16	-9	-62	-128
Övriga rörelseintäkter och kostnader	6	11	6	10	0	1
Andel i joint ventures resultat	233	548	229	380	4	168
Andel i intresseföretags resultat	4	19	0	0	4	19
Finansiella intäkter och kostnader	-294	-487	-54	-106	-240	-381
Förvaltningsresultat	1 010	2 186	482	1 013	528	1 173
Värdeförändring på fastigheter, realiserad	-1	22	-1	28	0	-6
Värdeförändring på fastigheter, orealiserad	1 031	1 629	285	348	746	1 281
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	12	0	0	0	12	0
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserad	-21	50	-1	6	-20	44
Periodens resultat före skatt	2 030	3 887	765	1 394	1 265	2 493
Aktuell skatt	-137	-30	-46	-35	-91	5
Uppskjuten skatt	-266	-693	-58	-145	-208	-549
Periodens resultat	1 627	3 163	662	1 215	965	1 949

Balansräkningar I SAMMANDRAG

MSEK	Hemfosa		Nyfosa		Hemfosa exkl. Nyfosa ¹⁾	
	30 jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR						
Förvaltningsfastigheter	46 290	41 119	12 407	12 090	33 883	29 029
Andelar i joint ventures	1 403	2 096	1 337	1 315	66	781
Andelar i intresseföretag	140	123	0	0	140	123
Övriga anläggningstillgångar	14	17	3	5	11	12
Summa anläggningstillgångar	47 847	43 355	13 747	13 410	34 100	29 945
Kortfristiga fordringar	380	190	346	61	1 536	4 544
Likvida medel	2 269	541	759	160	1 510	380
Summa omsättningstillgångar	2 649	731	1 106	222	3 045	4 924
SUMMA TILLGÅNGAR	50 496	44 086	14 852	13 632	37 146	34 869
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	19 821	17 723	7 415 ²⁾	3 479	12 406 ²⁾	14 244
Innehav utan bestämmande inflytande	115	85	0	0	115	85
Eget kapital	19 936	17 807	7 415	3 479	12 521	14 329
Långfristiga räntebärande skulder	22 235	15 139	4 061	3 617	18 174	11 521
Övriga långfristiga skulder	41	52	4	4	37	48
Uppskjutna skatteskulder	1 484	1 184	461	404	1 023	780
Summa långfristiga skulder	23 759	16 375	4 527	4 025	19 233	12 349
Kortfristiga räntebärande skulder	4 980	8 894	2 628	2 965	3 604	7 376
Övriga kortfristiga skulder	1 820	1 010	283	3 162	1 787	815
Summa kortfristiga skulder	6 800	9 904	2 911	6 128	5 391	8 191
Summa skulder	30 560	26 279	7 438	10 153	24 624	20 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50 496	44 086	14 852	13 632	37 146	34 869

1) Kortfristiga fordringar i Hemfosa exkl. Nyfosa inkluderar fordringar på Nyfosa med 1,5 MDSEK respektive 4,4 MDSEK per 30 juni 2018 respektive 31 december 2017 på grund av att dessa inte längre elimineras i och med att mellanhavandet med Nyfosa blir externt.

2) Under det tredje kvartalet 2018 kommer Nyfosa att erhålla aktieägartillskott om 3,8 MDSEK från Hemfosa genom att reglera mellanhavanden mellan Hemfosa och Nyfosa. Tillskottet har beaktats i balansräkningen för Nyfosa respektive Hemfosa per 30 juni 2018 för att illustrera effekten av detta tillskott.

Kassaflödesanalyser I SAMMANDRAG

MSEK	Hemfosa		Nyfosa		Hemfosa exkl. Nyfosa	
	1 jan – 30 jun 2018	1 jan – 31 dec 2017	1 jan – 30 jun 2018	1 jan – 31 dec 2017	1 jan – 30 jun 2018	1 jan – 31 dec 2017
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	1 010	2 186	482	1 013	528	1 173
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-240	-566	-229	-379	-11	-187
Betald inkomstskatt	-14	-8	-4	-5	-10	-3
Delsumma	756	1 612	249	629	507	983
Förändring rörelsefordringar	-219	-15	-33	-19	-186	4
Förändring rörelseskulder	188	-55	138	-133	80	78
Kassaflöde från den löpande verksamheten	726	1 542	354	477	401	1 065
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-281	-62	-16	0	-265	-62
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	7	0	0	0	7
Investeringar i befintliga fastigheter	-325	-956	-87	-260	-238	-696
Förvärv av dotterbolag	-2 311	-4 239	-203	-1 735	-2 108	-2 504
Avyttring av dotterbolag	274	288	275	307	-1	-19
Förvärv av joint ventures och intressebolag	-1	-62	0	0	-1	-62
Övrigt	232	68	200	-3	32	71
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 412	-4 955	169	-1 691	-2 581	-3 264
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	1 085	-	-	-	1 085	-
Upptagna låneskulder	11 608	8 588	545	2 079	11 063	6 509
Amortering av låneskulder	-8 853	-5 042	-440	-958	-8 413	-4 084
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-418	-799	0	0	-418	-799
Övrigt	-16	-15	-29	-126	-16	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 406	2 732	76	1 121	3 301	1 611
Periodens kassaflöde	1 720	-681	599	-93	1 121	-588
Likvida medel vid periodens början	541	1 221	160	253	380	968
Kursdifferens i likvida medel	8	0	-	-	8	0
Likvida medel vid periodens slut	2 269	541	759	160	1 510	380

NYCKELTAL *för Hemfosa-koncernen*

	Hemfosa		Nyfosa		Hemfosa exkl. Nyfosa	
	1 jan – 30 jun 2018	1 jan – 31 dec 2017	1 jan – 30 jun 2018	1 jan – 31 dec 2017	1 jan – 30 jun 2018	1 jan – 31 dec 2017
Finansiella nyckeltal						
Nettobelåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	53,9	57,1	47,8	53,1	56,9	58,8
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,4	1,3	0,9	1,9	1,7	1,3
Soliditet, % ¹⁾	39,5	40,4	49,9	25,5	33,7	41,1
Avkastning på eget kapital, % ^{2), 3)}	16,0	19,0	23,5	37,9	13,0	14,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,3	5,7	7,0	3,2	3,6
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter, st ¹⁾	489	472	126	128	363	344
Hyresvärde, MSEK ¹⁾	3 709	3 397	1 100	1 076	2 609	2 321
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	3 005	2 918	1 130	1 136	1 875	1 782
Fastigheternas verkliga värde, MSEK ¹⁾	46 290	41 119	12 407	12 090	33 883	29 029
Fastighetsvärde, SEK per kvm uthyrningsbar yta ¹⁾	15 405	14 092	10 979	10 643	18 071	16 290
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾	93,4	92,5	91,0	89,4	94,4	93,9
Överskottsgrad, %	67,7	71,2	65,3	71,6	68,7	71,1
Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier						
Utdelning per preferensaktie, SEK	5,00	10,00	n.a.	n.a.	5,00	10,00
Eget kapital per preferensaktie, SEK ¹⁾	162,85	162,85	n.a.	n.a.	162,85	162,85
Antal utestående preferensaktier, tusental ¹⁾	11 000	11 000	n.a.	n.a.	11 000	11 000
Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier						
Förvaltningsresultat, SEK per stamaktie ²⁾	6,04	13,16	2,88	6,04	2,99	6,74
Resultat efter skatt, SEK per stamaktie före utspädning ²⁾	9,81	19,22	3,94	7,24	5,63	11,52
Resultat efter skatt, SEK per stamaktie efter utspädning ²⁾	9,80	19,21	3,94	7,24	5,62	11,52
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK per stamaktie ²⁾	4,25	9,08	2,11	2,84	2,19	6,05
Utdelning, SEK per stamaktie ²⁾	2,30	4,35	n.a.	n.a.	2,30	4,35
Eget kapital, SEK per stamaktie ^{1), 3)}	107,49	101,01	44,21	20,74	63,29	78,95
Substansvärde (EPRA NAV), SEK per stamaktie ^{1), 3)}	119,13	112,20	49,57	25,63	69,56	84,94
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental ¹⁾	158 060	157 728	167 728	167 728	158 060	157 728
Antal utestående stamaktier, tusental ¹⁾	167 728	157 728	167 728	167 728	167 728	157 728

1) Vid periodens utgång.

2) Reducerat med preferensaktieägarnas företrädesrätt till utdelning för Hemfosa och Hemfosa exkl. Nyfosa.

3) Efter hänsyn tagits till preferenskapitalet för Hemfosa och Hemfosa exkl. Nyfosa.

FINANSIERING

Inför utdelningen av aktierna i Nyfosa omförhandlar Hemfosa koncernens banklån i allt väsentligt för att separera Hemfosas och Nyfosas respektive banklån. Inga obligationer eller företagscertifikat (se dock nedan) som Hemfosa tidigare utgivit kommer att övergå till Nyfosa. Inte heller de preferensaktier som tidigare emitterats av Hemfosa påverkas av utdelningen av Nyfosa.

Hemfosa kommer att lämna ett aktieägartillskott om 3,8 MDSEK till Nyfosa under det tredje kvartalet 2018. Därutöver finns fortsatt vissa fordringsförhållanden

mellan Hemfosa och Nyfosa, vilket återspeglas i balansräkningen per 30 juni 2018 ovan. Bland annat har Hemfosa en fordran mot Nyfosa som är relaterad till företagscertifikat som tidigare emitterats av Hemfosa, vilka är säkerställda med fastigheter som innehas av Nyfosa. Sammantaget innebär fordringsförhållandena att Hemfosa har en nettofordran mot Nyfosa som uppgår till 1 MDSEK. Dessa koncerninterna fordringsförhållanden kommer att regleras innan en eventuell utdelning sker.

RISKFAKTORER

förenade med utdelningen

Nedan lämnas en kortfattad redogörelse av vissa riskfaktorer relaterade till utdelningen av aktierna i Nyfosa. Ytterligare risker relaterade till verksamheterna i Hemfosa och Nyfosa beskrivs i Hemfosas årsredovisning för 2017 som offentliggjordes den 20 mars 2018. En utförligare beskrivning av riskerna hänförliga till Nyfosa kommer att finnas i det prospekt som kommer att offentliggöras inför noteringen av Nyfosas aktier på Nasdaq Stockholm, under förutsättning att extra bolagsstämman beslutar om en utdelning av Nyfosas aktier i enlighet med styrelsens förslag.

DE FÖRVÄNTADE FÖRDELARNA MED UTDELNINGEN AV NYFOSA KANSKE INTE FÖRVERKLIGAS

Det avsedda syftet med utdelningen är att öka möjligheterna för respektive verksamhet att framgångsrikt kunna realisera sina strategier och öka värdet för Hemfosas aktieägare. Det finns dock en risk att de förväntade fördelarna med utdelningen inte kommer att uppnås om de antaganden som beslutet att genomföra utdelningen bygger på visar sig vara felaktiga. Som fristående bolag har Hemfosa och Nyfosa kanske inte möjlighet att skaffa extern finansiering eller andra finansiella tjänster på lika förmånliga villkor som kan erhållas av Hemfosa-koncernen i dess nuvarande form. I den utsträckning som respektive fristående bolag ådrar sig extra kostnader, uppnår lägre vinster eller har lägre kostnadsbesparingar än väntat, kan resultaten av deras respektive verksamheter, finansiella ställning och aktiekurs påverkas negativt och de förväntade fördelarna från utdelningen kanske inte förverkligas.

DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN KAN KOMMA ATT PÅVERKA PRISET PÅ SÄVÄL HEMFOSAS SOM NYFOSAS AKTIER

Den föreslagna utdelningen av aktierna i Nyfosa skulle innebära att en självständig Nyfosa-koncern bildas, med ett fastighetsbestånd som svarar för cirka 26,8 procent av värdet av den nuvarande Hemfosa-koncernens totala fastighetsbestånd. Det finns en risk att marknadspriset för Hemfosa- respektive Nyfosa-aktierna såsom fristående bolag inte kommer överstiga aktiepriset på

Hemfosa-koncernen i dess nuvarande form. Utdelningen kan även komma att ha en effekt på de fristående bolagens finansiella position och riskprofil, liksom andra förutsättningar för att bedriva respektive verksamhet. Det finns även en risk att Hemfosa-koncernens nuvarande aktieägare kommer att sälja sina aktier i Hemfosa till följd av utdelningen, vilket kan komma påverka priset på Hemfosa-aktierna negativt. Det finns en risk att marknaden kommer att uppfatta de fristående bolagen som mindre attraktiva investeringsobjekt än Hemfosa-koncernen i dess nuvarande form.

RISKER MED MINDRE OCH SPECIALISERADE VERKSAMHETER

Tillgångsmassan i Hemfosa respektive Nyfosa som fristående bolag kommer att vara mindre än den sammanlagda tillgångsmassan i dess nuvarande form. Varje risk som finns i Hemfosa-koncernen idag och som efter utdelningen kommer att finnas i någon av de två verksamheterna (Hemfosa eller Nyfosa) kommer därför att ha proportionellt större betydelse för den verksamheten än den har för Hemfosa-koncernen i nuvarande form. Det kan gälla till exempel förutsättningarna att hantera oförutsedda anspråk och kostnader av väsentlig betydelse. Till detta kommer att de mer specialiserade verksamheter som kommer att bedrivas i respektive del (Hemfosa och Nyfosa) av den nuvarande Hemfosa-koncernen kommer att sakna de möjligheter att utjämna effekterna av vissa verksamhetsrisker som Hemfosa-koncernen har i dess nuvarande form.

VISSA SKATTEFRÅGOR *i Sverige*

Följande är en sammanfattning av vissa skattekonsekvenser relaterade och är endast avsedd att användas som allmän information. Den information som lämnas om svensk skattelagstiftning grundas på lagar och regler som gäller idag och eventuella förändringar som inträffar efter denna tidpunkt kan ha retroaktiv effekt.

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser som kan uppstå till följd av utdelningen av aktierna i Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa. Förutsett att bolagsstämman beslutar om utdelning av Nyfosa i enlighet med styrelsens förslag kommer en övergripande beskrivning av beskattning av utdelning och kapitalvinster i förhållande till svenska och utländska aktieägare, både i form av fysiska personer och aktiebolag, att inkluderas i det prospekt som kommer att publiceras före noteringen av aktierna i Nyfosa.

AKTIEÄGARE SOM ÄR OBEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

Utdelningen av aktierna i Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa avses genomföras i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna. Att utdelningen omfattas av dessa regler innebär att utdelningen inte medför någon omedelbar beskattning för aktieägarna. Aktieägarnas omkostnadsbelopp för aktierna i Hemfosa ska istället fördelas mellan de befintliga Hemfosa-aktierna och de mottagna aktierna i Nyfosa. Fördelningen av omkostnadsbeloppet baseras på den värdeförändring på aktierna i Hemfosa som uppkommer till följd av utdelningen av aktierna i Nyfosa. Hemfosa kommer att ansöka om allmänna råd från Skatteverket avseende fördelningen av omkostnadsbeloppet, vilka kommer att offentliggöras.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

Utdelningen av aktierna i Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa avses genomföras med stöd av Lex ASEA-reglerna. Detta innebär att utdelningen av aktierna i Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa inte kommer att utlösa någon svensk kupongskatt. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Finansiella DEFINITIONER

Mått	Definition	Syfte
Antal fastigheter, st	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av fastighetsbeståndet
Avkastning på eget kapital, %	Resultatet för en rullande tolv månaders period i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period	Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, tkvm	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor	Nyckeltalet möjliggör bedömning av den möjliga hyresintäkten för vakanta ytor
Belåningsgrad fastigheter, %	Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i rapport över finansiell ställning	Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag
Eget kapital, SEK per aktie	Eget kapital i relation till antal aktier vid periodens utgång	Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Innehavsjusterade hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens slut	Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor
Fastigheternas verkliga värde, MSEK	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt bolagets balansräkning
Fastighetsvärde, SEK per kvm uthyrningsbar yta	Redovisat fastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång fördelat på uthyrningsbar yta	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndets area samt bolagets balansräkning
Förvaltningsresultat, SEK per aktie	Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier under perioden	Nyckeltalet ger ett absolut mått på bolagets intjäningsförmåga, uttryckt i kronor per aktie
Hyresvärde, MSEK	Hyresintäkter för den totala uthyrningsbara ytan	Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Kassaflöde från löpande verksamhet, SEK per aktie	Kassaflöde från den löpande verksamheten i relation till vägt genomsnittligt antal aktier	Nyckeltalet visar på bolagets förmåga att producera kassaflöde från verksamheten, uttryckt i kronor per aktie
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	Nettot av räntebärande skulder och tillgodoavande på bank vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i rapport över finansiell ställning	Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodoavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag

Mått	Definition	Syfte
Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader	Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder i relation till eget kapital	Nyckeltalet ger en bedömning av bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar
Soliditet, %	Eget kapital i relation till totala tillgångar	Nyckeltalet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur
Substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie	Substansvärde (EPRA NAV) i relation till antal aktier vid periodens utgång	Nyckeltalet syftar till att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv
Substansvärde (EPRA NAV), MSEK	Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt rapport över finansiell ställning	Nyckeltalet syftar till att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i rapport över finansiell ställning som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet
Uthyrningsbar yta, tkvm	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut	Visar på den totala area som bolaget har möjlighet att hyra ut
Överskottsgrad, %	Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter	Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag



Vanliga frågor och svar

Varför genomförs utdelningen av aktierna i Nyfosa?

Styrelsen för Hemfosa bedömer att en utdelning och separat notering av Nyfosa medför bättre förutsättningar för att tillvarata potentialen i den nuvarande Hemfosa-koncernen och därigenom öka aktieägarvärdet.

Vad är villkoren för utdelningen?

Den som är registrerad som stamaktieägare i Hemfosa på avstämningsdagen för utdelningen erhåller för varje stamaktie i Hemfosa en aktie i Nyfosa. Preferensaktier i Hemfosa berättigar inte till utdelning.

Behöver jag vidta några åtgärder för att erhålla de utdelade aktierna?

Nej, den som är registrerad som stamaktieägare i Hemfosa på avstämningsdagen för utdelningen erhåller per automatik aktier i Nyfosa.

Jag har preferensaktier i Hemfosa, kommer jag att få aktier i Nyfosa?

Nej, preferensaktier i Hemfosa medför inte rätt till sakutdelning och berättigar därför inte till några aktier i Nyfosa.

När är avstämningsdagen för utdelningen?

Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman bemyndigar styrelsen att bestämma avstämningsdag för utdelningen. Avstämningsdagen är således per dagen för denna informationsbroschyr inte bestämd, utan kommer att kommuniceras separat i efterhand. Styrelsen har för avsikt att verkställa utdelningen av aktierna i Nyfosa under 2018. Avstämningsdagen beräknas infalla i nära anslutning till noteringen av aktierna i Nyfosa.

Medför utdelningen några skattekonsekvenser för mig som stamaktieägare?

Enligt skriftlig bekräftelse från Skatteverket ska den erhållna utdelningen av aktier i Nyfosa vara undantagen från beskattning i Sverige med stöd av de så kallade Lex ASEA-reglerna. Omkostnadsbeloppet för de aktier i Hemfosa som berättigar till utdelning ska fördelas mellan de befintliga Hemfosa-aktierna och de mottagna aktierna i Nyfosa. Fördelningen av omkostnadsbeloppet baseras på den värdeförändring på aktierna i Hemfosa som uppkommer till följd av utdelningen av aktier i Nyfosa. Hemfosa kommer att ansöka om allmänna råd från Skatteverket avseende fördelningen av omkostnadsbeloppet. Information om Skatteverkets allmänna råd kommer att lämnas så snart som möjligt på Hemfosas, Nyfosas och Skatteverkets respektive hemsidor.

FRÅGOR OM UTDELNINGEN

besvaras per telefon: 08-448 04 80

Informationsbroschyr kan beställas: • via e-post till info@hemfosa.se • per telefon 08-448 04 80

Informationsbroschyr kan också laddas ner från Hemfosas hemsida www.hemfosa.se

Hemfosa

FASTIGHETER

Hemfosa Fastigheter AB

Post- och besöksadress: Hästholmsvägen 28, 131 30 Nacka

Telefon: 08-448 04 80 *E-mail:* info@hemfosa.se

Hemsida: www.hemfosa.se