

# VD har ordet

## Redo med nytt institutionellt kapital när marknaden vänder

*Trots en utmanande marknad och omvärld lyckades Tessin under 2023 uppnå ett kraftigt förbättrat resultat. Detta tack vare omfattande omstruktureringar med stora kostnadsbesparingar för att anpassa bolaget till rådande läge. Med en stabilare omvärld, fortsatt stark efterfrågan på fastighetslån och avsiktsförklaring om nytt institutionellt kapital står bolaget väl rustade för framtiden.*

## Avgörande åtgärder

För nästan två år sedan började vi ana mörka moln över fastighetsfinansieringsbranschen. Trots att vi vid den tidpunkten varken visste hur höga räntorna skulle bli eller inverkan på vår verksamhet, vidtog vi genast åtgärder och påbörjade vårt första kostnadsbesparingsprogram. Att vi vidtog åtgärder snabbt har varit avgörande för oss under det senaste året. Kostnadsmassan är halverad och vi har lyckats bibehålla låga kostnader.

## Ny institutionell kapitalkälla

Kostnadsbesparingarna har, som en naturlig påföljd, inneburit en minskad personalstyrka i en utmanande tid, något som lett till en större arbetsbörda för det kvarvarande teamet. Trots detta visar våra medarbetare ett starkt engagemang och framtidstro, både i arbetet med de dagliga uppgifterna men också i aktiviteter kopplat till att framtidssäkra bolaget.



En återkommande punkt i mina vd-ord är betydelsen av institutionellt kapital och behovet av att säkra fler kapitalkällor i kombination med privat kapital för att skapa en hållbar affärsmodell.

**Strategin att ansluta ytterligare institutionellt kapital gäller fortsatt och i maj 2024 ingick vi en avsiktsförklaring om 600 miljoner kronor i institutionellt kapital med en europeisk kapitalförvaltare.**

Det institutionella kapitalet ska lånas ut till fastighetsutvecklare för att möjliggöra flertalet bostadsprojekt i Sverige. Med fler bostadsprojekt i portföljen som finansieras genom institutionellt kapital ökar också intäkterna och ger tydliga förutsättningar för att ta oss till lönsamhet vilket i sin tur bidrar till en positiv utveckling för våra 4 000 aktieägare. Som Nordens ledande plattform för fastighetsfinansiering är vi nu väl förberedda när marknaden tar fart.

Avtalet om lånefaciliteten om 600 miljoner kronor ska finansiera bostadsprojekt under de tre kommande åren. Tessin har då möjlighet att bevilja nya lån i takt med att låneåterbetalningar sker, vilket innebär att dessa 600 miljoner kan lånas ut cirka 2,5 gånger under facilitetens initiala löptid.

Förutsatt att slutligt avtal signeras kommer det utlåningsbara kapitalet alltså uppgå till minst 1 500 MSEK.

Affären är villkorad av en due diligence-process och det slutliga avtalet förväntas bli klart under sommaren.



TESSIN

## Över 2 miljarder att finansiera

Antalet byggstarter i Sverige halverades under 2023 jämfört med föregående år med cirka 30 000 påbörjade bostäder. Trots att antalet byggstarter har minskat har Tessin haft en stark efterfrågan på lån från fastighetsutvecklare under hela perioden. Att vi har många förfrågningar trots att den totala byggfinansieringen minskat i marknaden är kopplat till att de traditionella bankerna blivit än mer restriktiva inom segmentet under de senaste åren.

Vi har idag en sales pipe som överstiger 2 miljarder kronor. Vi bedömer att den kommer att fortsätta växa i och med att vi får tillgång till kapital samtidigt som bankernas förutsättningar att låna ut till fastighetssektorn fortsätter stramas åt p.g.a. nya regelverk. Utöver det behöver antalet bostadsprojekt öka markant de kommande åren då den nuvarande byggtakten orsakar en ännu större bostadsbrist än tidigare.

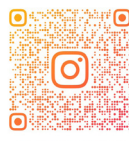
## 900 MSEK återbetalt till investerare

Som en del av satsningen att ansluta fler institutionella kapitalkällor och för att öka kvaliteten ytterligare i våra kreditprocesser har vi under året förstärkt kompetensen i vår kreditorganisation. Detta för att ytterligare höja kvaliteten i våra processer för kreditbeviljande och uppföljning.

Under året har våra låntagare drabbats av större utmaningar än tidigare med försenade lånebetalningar på grund av att det tagit längre tid med slutfinansiering och att sälja färdigställda bostäder. Trots detta är de faktiska kreditförlusterna fortsatt låga, 0,3 procent, och totalt har 899 miljoner kronor återbetalats till våra investerare under helåret 2023.

En tydlig styrka i vår verksamhet och i arbetet med att förhindra att kreditförluster uppstår är Tessin Services, vår låneagentverksamhet. De företräder långivarna och jobbar intensivt för att hitta de bästa lösningarna i de fall där låntagaren får utmaningar för att investerare ska påverkas i minsta möjliga mån. Tessin Services bidrar också till att vi har långsiktiga kundrelationer med flera återkommande kunder.

## Följ oss i sociala medier!



@TESSIN NORDIC



## Marknaden vänder

Även om vi ser att molnen nu skingras, kommer utmaningar att finnas kvar, kanske en längre tid än vad vi önskar. Flera rapporter indikerar ändå att vi nått, eller är på väg att nå botten, vad gäller bostadsmarknaden, fastighetsbolagens konkursvåg och det kalla investerarklimatet. En indikation som stärktes 8 maj 2024 när Riksbanken meddelade att man beslutat sänka räntan för första gången på åtta år. En annan tydlig indikator är att bostadsbristen i Sverige blir allt större, i synnerhet i tillväxtregioner. Boverket räknar i sin senaste prognos med ett behov på 67 000 nya bostäder per år kommande år. Samtidigt väntas endast 25 000 nya bostäder byggstartas under 2024, enligt Boverket.

Oavsett när vändningen sker och när full effekt vill vi vara så förberedda som möjligt och vara lika snabba med att anpassa oss för en uppgång i marknaden, som vi var med att skära kostnaderna 2022.

## Lönsamt tillväxtbolag

Vi har ett tydligt mål att bli ett lönsamt tillväxtbolag, även om marknaden tvingats oss till tålamod i att nå målet. Avsiktsförklaringen om 600 miljoner kronor är en viktig och fundamental byggsten i det arbetet. Parallellt med att slutföra det avtalet fortsätter vi jobbet med att ansluta ytterligare institutionellt kapital. Vi ser en efterfrågan i segment så som exempelvis bryggglån och lån till kassaflödesgenererande fastigheter för att bredda vårt utbud.

Som ett led i att bygga bolaget för framtiden och finansiering att investeringen att ta in nytt institutionellt kapital genomför vi nu en företrädesemission parallellt med att Troserums Förvaltning kommer in som huvudägare i Tessin.

Med det engagemang som aktieägare, styrelse och medarbetare visar i kombination med de aktiviteter som genomförts och pågår är vi väl rustade för arbetet som krävs för att bibehålla vår position som Nordens ledande plattform för fastighetsfinansiering och för att bli ett lönsamt tillväxtbolag.

Stockholm 13 juni 2024  
Heidi Wik, Vd Tessin Nordic Holding AB

**Intresserad av att investera i säkerställda fastighetslån?**

**Registrera med tre enkla steg för att ta del av investeringsmöjligheter på [tessin.se](https://tessin.se)**



TESSIN