

## Stenus Fastigheter lämnar ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Halmslätten

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenus Fastigheter") lämnar härmed ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Halmslätten Fastighets AB (publ) ("Halmslätten") att förvärva samtliga aktier i Halmslätten som inte ägs av Stenus Fastigheter ("Erbjudandet"). Stenus Fastigheter har ingått avtal med befintliga aktieägare i Halmslätten om förvärv av totalt 17,33 procent av samtliga aktier och röster i Halmslätten för samma vederlag som gäller för Erbjudandet. Halmslättns aktier är upptagna på Spotlight Stock Market ("Spotlight") och Stenus Fastigheters aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market ("Nasdaq First North").

ERBJUDANDET LÄMNAS INTE, OCH DETTA PRESSMEDDELANDE FÅR INTE DISTRIBUTERAS, VARE SIG DIREKT ELLER INDIREKT, I ELLER TILL, OCH INGA ANMÄLNINGSSEDLAR KOMMER ATT ACCEPTERAS FRÅN ELLER PÅ UPPDRAG AV AKTIEÄGARE I NÅGOT LAND DÄR ERBJUDANDET, DISTRIBUTION AV DETTA PRESSMEDDELANDE ELLER GODKÄNNANDE AV ACCEPT AV ERBJUDANDET SKULLE STRIDA MOT TILLÄMPLIGA LAGAR ELLER REGLER ELLER SKULLE KRÄVA ATT YTTERLIGARE ERBJUDANDEHANDLINGAR UPPRÄTTAS ELLER REGISTRERING SKER ELLER ATT NÅGON ANNAN ÅTGÄRD VIDTAS UTÖVER VAD SOM KRÄVS ENLIGT SVENSK LAG.

- Stenus Fastigheter har ingått avtal med befintliga aktieägare i Halmslätten om förvärv av totalt 17,33 procent av samtliga aktier och röster i Halmslätten för samma vederlag som gäller för Erbjudandet, innebärandes att dessa tecknare kommer erhålla aktier i Stenus Fastigheter via en apportemission i närtid.
- Aktieägare i Halmslätten erbjuds fyra (4) nya aktier i Stenus Fastigheter, plus femtio (50) SEK kontant, för varje befintlig aktie i Halmslätten.
- Erbjudandet värderar varje aktie i Halmslätten till 175,60 SEK baserat på stängningskursen för Stenus Fastigheters aktie på Nasdaq First North den 22 november 2021.
- Erbjudandet värderar varje aktie i Halmslätten till 140,46 SEK baserat på den volymvägda genomsnittskursen för Stenus Fastigheters aktie på Nasdaq First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 22 november 2021.
- Erbjudandets totala värde uppgår till cirka 462 MSEK baserat på stängningskursen för Stenus Fastigheters aktie på Nasdaq First North den 22 november 2021. Erbjudandet värderar samtliga aktier i Halmslätten, inklusive de aktier som Stenus Fastigheter förvärvat, till 781 MSEK.

Erbjudandet, motsvarande en värdering om 175,60 SEK per aktie i Halmslätten baserat på stängningskursen för Stenhus Fastigheters aktie på Nasdaq First North den 22 november 2021, innebär en premie om:

- 34,0 procent jämfört med stängningskursen om 131,00 SEK för Halmslättens aktie på Spotlight den 22 november 2021; och
- 36,0 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 129,09 SEK för Halmslättens aktie på Spotlight under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 22 november 2021.

Erbjudandet, motsvarande en värdering om 140,46 SEK per aktie i Halmslätten baserat på den volymvägda genomsnittskursen för Stenhus Fastigheters aktie på Nasdaq First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 22 november 2021, innebär en premie om:

- 7,2 procent jämfört med stängningskursen om 131,00 SEK för Halmslättens aktie på Spotlight den 22 november 2021; och
- 8,8 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 129,09 SEK för Halmslättens aktie på Spotlight under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 22 november 2021.
- Acceptfristen för Erbjudandet förväntas inledas omkring den 1 februari 2022 och avslutas omkring den 1 mars 2022.

## Bakgrund och motiv till Erbjudandet

Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager, lätt industri, logistik samt sällanköp- och livsmedelshandel. Per den 30 september 2021 bestod Stenhus Fastigheters bestånd av 104 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 6 685 MSEK med en genomsnittlig viktad hyreslängd om cirka 6,3 år. Därefter har Stenhus Fastigheter ingått avtal om att förvärva, eller har förvärvat, fastigheter till ett värde om cirka 250 MSEK plus projektkostnader för cirka 160 MSEK. Fastighetsbeståndets marknadsvärde inklusive de nya förvärven bedöms uppgå till knappt 7 000 MSEK med en total uthyrbar area om cirka 434 000 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till Storstockholmsregionen och Mälardalen. Bolagets intjäningsförmåga på helårsbasis per den 30 september 2021, inklusive alla offentliggjorda förvärv, uppgick till cirka 256 MSEK i förvaltningsresultat. Efter en sammanslagning med Halmslätten förväntas det framtida förvaltningsresultatet öka med cirka 50 MSEK.

Halmslätten är ett fastighetsbolag som äger två lager- och logistikfastigheter som är fullt uthyrda till Martin & Servera som är Sveriges ledande restaurang- och storköksspecialist. Båda fastigheterna är miljöcertifierade enligt BREEAM. Fastigheternas marknadsvärde uppgick per den 30 juni 2021 till cirka 1 309 MSEK och den uthyrbara arean uppgick till 72 985 kvadratmeter.

Stora likheter finns mellan Stenhus Fastigheter och Halmslätten avseende lokalslag, hyresgästsammansättning och fokus på långsiktigt hållbara kassaflöden, varför Stenhus Fastigheter ser en sammanslagning av bolagen som fördelaktigt ur ett aktieägarperspektiv. Vidare bedömer Stenhus Fastigheter att det efter en sammanslagning av bolagen går att genomföra årliga finansiella och operationella besparingar om drygt 2 MSEK.

Mer information om finansiella effekter av sammanslagningen kommer presenteras i erbjudandehandlingen för Erbjudandet.

Erbjudandet

**Aktieägare i Halmslätten erbjuds fyra (4) nya aktier i Stenhus Fastigheter, plus femtio (50) SEK kontant, för varje (1) befintlig aktie i Halmslätten.**

Halmslättens årsstämma beslutade den 31 mars 2021 om en sammanlagd vinstutdelning om 35,6 MSEK att utbetalas vid fyra olika tillfällen, varav det sista utbetalningstillfället om sammanlagt 8,9 MSEK infaller med avstämningsdag per den 30 december 2021. Om Halmslätten skulle lämna ytterligare utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

- Erbjudandet värderar varje aktie i Halmslätten till 175,60 SEK baserat på stängningskursen för Stenhus Fastigheters aktie på Nasdaq First North den 22 november 2021.
- Erbjudandet värderar varje aktie i Halmslätten till 140,46 SEK baserat på den volymvägda genomsnittskursen för Stenhus Fastigheters aktie på Nasdaq First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 22 november 2021.
- Erbjudandets totala värde uppgår till cirka 462 MSEK baserat på stängningskursen för Stenhus Fastigheters aktie på Nasdaq First North den 22 november 2021. Erbjudandet värderar samtliga aktier i Halmslätten, inklusive de aktier som Stenhus Fastigheter förvärvat, till 781 MSEK.

Erbjudandet, motsvarande en värdering om 175,60 SEK per aktie i Halmslätten baserat på stängningskursen för Stenhus Fastigheters aktie på Nasdaq First North den 22 november 2021, innebär en premie om:

- 34,0 procent jämfört med stängningskursen om 131,00 SEK för Halmslättens aktie på Spotlight den 22 november 2021; och
- 36,0 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 129,09 SEK för Halmslättens aktie på Spotlight under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 22 november 2021.

Erbjudandet, motsvarande en värdering om 140,46 SEK per aktie i Halmslätten baserat på den volymvägda genomsnittskursen för Stenhus Fastigheters aktie på Nasdaq First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 22 november 2021, innebär en premie om:

- 7,2 procent jämfört med stängningskursen om 131,00 SEK för Halmslättens aktie på Spotlight den 22 november 2021; och
- 8,8 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 129,09 SEK för Halmslättens aktie på Spotlight under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 22 november 2021.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

## Uttalande från styrelsen i Halmslätten

Stenus Fastigheter underrättade Halmslättns styrelse om Erbjudandet den 22 november 2021. Halmslättns styrelse ska, i enlighet med Takeover-reglerna, offentliggöra sin uppfattning om Erbjudandet och skälen till denna uppfattning senast två veckor före acceptfristens utgång. Styrelsens uttalande kommer, om det är möjligt, att återges i sin helhet i den erbjudandehandling som kommer att upprättas och offentliggöras av Stenus Fastigheter.

## Villkor för Erbjudandet

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av:

1. att aktieägare i Stenus Fastigheter, vid bolagsstämman beslutar, med erforderlig majoritet, om en nyemission om totalt 7 085 988 aktier till teckningskursen 31,40 SEK per aktie, alltså totalt 222 500 000 SEK ("Nyemissionen"), för att finansiera den kontanta delen av vederlaget;
2. att inte någon annan offentliggör ett erbjudande att förvärva aktierna i Halmslätten på villkor som för aktieägarna i Halmslätten är förmånligare än de villkor som gäller enligt Erbjudandet;
3. att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Halmslätten erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande har erhållits, i varje enskilt fall, på för Stenus Fastigheter acceptabla villkor;
4. att varken Erbjudandet eller förvärvet av Halmslätten helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller motsvarande omständighet som föreligger eller skäligen kan förväntas, som ligger utanför Stenus Fastigheters kontroll och vilken Stenus Fastigheter inte skäligen kunnat förutse vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet;
5. att inga omständigheter, som Stenus Fastigheter inte hade kännedom om vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet, har inträffat som kan ha en väsentligt negativ påverkan, eller rimligen kan förväntas ha en väsentligt negativ påverkan, på Halmslättns finansiella ställning eller verksamhet, inklusive Halmslättns försäljning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar;
6. att ingen information som offentliggjorts av Halmslätten eller lämnats av Halmslätten till Stenus Fastigheter är felaktig, ofullständig eller vilseledande, och att Halmslätten har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; samt
7. att Halmslätten inte vidtar några åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande.

Stenus Fastigheter förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Ett sådant återkallande av Erbjudandet endast ske under förutsättning att den bristande uppfyllelsen av ett sådant villkor är av väsentlig betydelse för Stenus Fastigheters förvärv av Halmslätten. Stenus Fastigheter förbehåller sig rätten att frånfalla, helt eller delvis, ett eller flera av villkoren ovan.

## Stenus Fastigheter i korthet

Stenus Fastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige och bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk rätt. Stenus Fastigheters säte är i Stockholm, Sverige. Stenus Fastigheters aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North. Ytterligare information om Stenus Fastigheter finns på [stenhusfastigheter.se](https://stenhusfastigheter.se).

Stenus Fastigheter är ett publikt fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga fastigheter och kommersiella fastigheter med tydligt geografiskt fokus på Storstockholmsregionen. Stenus Fastigheter arbetar även aktivt med befintliga och potentiella byggrätter inom det nuvarande beståndet. Per den 30 september 2021 bestod Stenus Fastigheters fastighetsportfölj av 104 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 6 685 MSEK.

## Halmslätten i korthet

Halmslätten är ett publikt fastighetsbolag som grundades 2018 och är sedan den 17 januari 2019 noterat på Spotlight. Halmslätten äger två lager- och logistikfastigheter som är fullt uthyrda till Martin & Servera som är Sveriges ledande restaurang- och storköksspecialist.

Per den 30 juni 2021 bestod Halmslättens fastighetsportfölj av två (2) fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1 309 MSEK. Läs mer på [www.halmslatten.se](http://www.halmslatten.se).

## Finansiering

Vederlaget i Erbjudandet till aktieägarna i Halmslätten utgörs av aktier i Stenus Fastigheter samt kontanta medel. Apportemission av vederlagsaktierna kommer ske med stöd av emissionsbemyndigande i Stenus Fastigheter. För att finansiera den kontanta delen av vederlaget avser Stenus Fastigheter att genomföra Nyemissionen. Eftersom det bland de teckningsberättigade i Nyemissionen finns tecknare som ryms inom den krets som omfattas av 16 kap. aktiebolagslagen, behöver bolagsstämman i Stenus Fastigheter godkänna Nyemissionen.

Stenus Fastigheter har erhållit emissionsgarantier från sina två största ägare, Sterner Stenus Holding AB och Fastighets AB Balder, som förbundit sig att vardera teckna högst 3 542 994 nya aktier i Stenus Fastigheter till en teckningskurs om 31,40 SEK per aktie, motsvarande stängningskursen för Stenus Fastigheters aktier på Nasdaq First North den 22 november 2021. Genom garantiåtagandena har således Stenus Fastigheter säkerställt de 222,5 MSEK som behövs för att finansiera det kontanta vederlaget under Erbjudandet.

Aktierna i Stenus Fastigheter är noterade på Nasdaq First North, en handelsplattform som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag. Stenus Fastigheter kan komma att emittera upp till totalt 14 714 492 aktier i Stenus Fastigheter till aktieägare i Halmslätten som vederlag i Erbjudandet. Detta skulle ge aktieägarna i Halmslätten ett ägande i det sammanslagna bolaget uppgående till cirka 6,7 procent av aktierna rösterna baserat på fullt deltagande i Erbjudandet.

## Due diligence

Stenus Fastigheter har inte genomfört någon due diligence-undersökning avseende Halmslätten före Erbjudandets offentliggörande.

## Stenus Fastigheters aktieäggande i Halmslätten

Stenus Fastigheter har ingått avtal med befintliga aktieägare i Halmslätten om förvärv av totalt 17,33 procent av samtliga aktier och röster i Halmslätten för samma vederlag som gäller för Erbjudandet. Stenus Fastigheter avser tillträda aktierna den 24 november 2021. Stenus Fastigheter kan under acceptperioden för Erbjudandet komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva, ytterligare aktier i Halmslätten. Alla sådana förvärv eller överenskommelser kommer att ske i överensstämmelse med Takeover-reglerna och svensk lag samt offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

Undantaget ovanstående förvärv äger Stenhus Fastigheter för närvarande inte några aktier i Halmslätten.

#### Preliminär tidplan

Acceptfristen för Erbjudandet förväntas inledas omkring den 1 februari 2022 och avslutas omkring den 1 mars 2022. En erbjudandehandling avseende Erbjudandet beräknas offentliggöras kort före inledningen av acceptfristen. Förutsatt att Erbjudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 2 mars 2022, förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 9 mars 2022.

Stenhus Fastigheter förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag.

#### Inlösen och avnotering

För det fall Stenhus Fastigheter, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Halmslätten avser Stenhus Fastigheter att påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Halmslätten. I samband härmed avser Stenhus Fastigheter verka för att Halmslättns aktier avnoteras från Spotlight.

#### Uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Aktiemarknadsnämnden har, i sitt uttalande AMN 2021:53, godkänt en förlängning av perioden för offentliggörandet av erbjudandehandlingen från sex veckor efter offentliggörandet av Erbjudandet till tio veckor efter sådant datum. För det fullständiga uttalandet, se [www.aktiemarknadsnamnden.se](http://www.aktiemarknadsnamnden.se).

#### Tillämplig lag och tvister

Svensk lag, Takeover-reglerna samt Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna är tillämpliga på Erbjudandet. Tvist rörande Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt med Stockholms tingsrätt som första instans.

#### Rådgivare

Stenhus Fastigheter har anlitat Catella Corporate Finance som finansiell rådgivare och Glimstedt som legal rådgivare i samband med Erbjudandet.

## Kontakt

---

Elias Georgiadis, verkställande direktör

Telefon: +46 707 96 13 34

E-mail: [elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se](mailto:elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se)

Mikael Nicander, vice verkställande direktör

Telefon: +46 708 70 35 91

E-mail: [mikael.nicander@stenhusfastigheter.se](mailto:mikael.nicander@stenhusfastigheter.se)

Stenus Fastigheter i Norden AB

Tel: 08 – 410 22 100

E-post: [info@stenhusfastigheter.se](mailto:info@stenhusfastigheter.se)

Hemsida: [stenhusfastigheter.se](https://stenhusfastigheter.se)

Bolagets Certified Adviser är Eminova Fondkommission AB | 08-684 211 10 | [adviser@eminova.se](mailto:adviser@eminova.se)

## Om Stenus Fastigheter

---

Stenus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga och kommersiella fastigheter. Bolagets primära geografiska marknad är Stockholmsregionen. Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera största möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare. Bolagets tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighetsutveckling.

För mer information, se Stenus Fastigheters hemsida [www.stenusfastigheter.se](https://www.stenusfastigheter.se)

*Denna information är sådan information som Stenus Fastigheter är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2021-11-23 08:45 CET.*

## Bifogade filer

---

[Stenus Fastigheter lämnar ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägare i Halmslätten](#)