

STENHUS

Fastigheter

ERBJUDANDE TILL INNEHAVARE AV AKTIER OCH TECKNINGSOPTIONER I MAXFASTIGHETER

Detta dokument är ett prospekt som har godkänts av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"), som även innehåller sådan information som en erbjudandehandling ska innehålla enligt Kollegiet för svensk bolagsstyrnings Takeover-regler för vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna") ("Prospektet").

Finansinspektionen är inte behörig att bedöma huruvida reglerna i Takeover-reglerna har uppfyllts eller inte. Avsnitten "Den Nya Koncernen", "Information om MaxFastigheter", "MaxFastigheters delårsrapport", "Redogörelse från styrelsen i MaxFastigheter", "Fairness Opinion", "Uttalande från styrelsen i MaxFastigheter med anledning av Stenhus Fastigheters offentliga uppköpserbjudande" och "Skattefrågor i Sverige" (se sidorna 34–38, 93–99, 100–120, 121, 122–123, 124–126 och 128–130) utgör i sin helhet sådan information.

Finansiell rådgivare



Legal rådgivare



Emissionsinstitut &
Certified Adviser



VIKTIG INFORMATION

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507 ("Stenus Fastigheter" eller "Bolaget"), har den 3 mars 2021 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter i Sverige AB, org.nr 556937-5487 ("MaxFastigheter"), att överlåta samtliga av sina aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter i enlighet med de villkor som anges i detta dokument ("Erbjudandet"). Med "Koncernen" avses Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver. Med "Den Nya Koncernen" avses Koncernen med MaxFastigheter som helägt dotterbolag eller Bolaget med MaxFastigheter som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver. Se avsnittet "Definitioner" för definitioner av dessa samt andra begrepp i detta Prospekt.

MaxFastigheters aktie är upptagen till handel på Nasdaq First North Growth Market ("Nasdaq First North") som inte är en reglerad marknadsplats. Kollegiet för svensk bolagsstyrning har emellertid tagit fram takeover-regler avseende aktier i svenska aktiebolag vilkas aktier handlas på vissa handelsplattformar ("Takeover-reglerna") såsom Nasdaq First North, vilka är tillämpliga på Erbjudandet liksom på aktieägares eller teckningsoptionsinnehavares accept av Erbjudandet. Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av dessa regler gäller för Erbjudandet.

Aktieägare eller innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter bör endast förlita sig på information i detta Prospekt samt information till vilken Stenus Fastigheter har hänvisat. Stenus Fastigheter har inte bemyndigat någon att tillhandahålla aktieägare eller innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter annan eller kompletterande information utöver information i detta Prospekt. Informationen i detta Prospekt avses vara korrekt endast per dagen för Prospektet och det lämnas ingen försäkran om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer Bolaget att upprätta tillägg när så krävs enligt lag. Informationen i detta Prospekt lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte förlitas på i något annat syfte.

Informationen om MaxFastigheter på sidorna 93–120 är baserad på information som offentliggjorts av MaxFastigheter och har granskats av MaxFastigheters styrelse.

Stenus Fastigheter garanterar därför inte att informationen häri avseende MaxFastigheter är korrekt eller fullständig och tar inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna utfärdade av Kollegiet för svensk bolagsstyrning och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Finansiell information

Vissa siffror i detta Prospekt, inklusive finansiell information, har varit föremål för avrundningar. Följaktligen, i vissa fall, (i) motsvarar inte nödvändigtvis summan eller den procentuella förändringen av sådana siffror den exakta siffran som är angiven, och (ii) motsvarar inte nödvändigtvis summan av siffrorna i en kolumn eller rad i vissa tabeller den totala siffran som anges för den kolumnen eller raden.

I detta Prospekt används följande valuta: "svensk krona" eller "SEK" avser den lagliga valutan i Konungariket Sverige. Samtliga finansiella siffror är i SEK om inget annat anges och "TSEK", "MSEK" samt "MDSEK" indikerar tusen, miljoner respektive miljarder kronor.

Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem. Finansiell information avseende Koncernen per den 31 mars 2021 i Prospektet är oreviderad och hämtad från Bolagets delårsrapport som avser perioden 1 januari 2021 till och med 31 mars 2021.

Framtidsinriktad information

Information i detta Prospekt som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av

omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Stenus Fastigheters kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och Stenus Fastigheter har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

Restriktioner

Distribution av detta Prospekt och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exempel av detta Prospekt skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar detta Prospekt (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktaga, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. Stenus Fastigheter avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Erbjudandet lämnas inte, och detta Prospekt får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningsmeddelanden kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare eller innehavare av teckningsoptioner i någon jurisdiktion där Erbjudandet, distribution av detta Prospekt eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare registreringsdokument upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

Detta Prospekt utgör inte ett erbjudande av försäljning av värdepapper i Förenta staterna. Aktierna som levereras i samband med Erbjudandet har inte registrerats, och kommer inte att registreras, under U.S. Securities Act eller med någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i Förenta staterna, och kommer inte att erbjudas, säljas, utlovas, levereras eller på annat sätt överlåtas in i Förenta staterna, förutom i enlighet med ett undantag från, eller i en transaktion som inte faller under, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med eventuell tillämplig delstatlig värdepapperslagstiftning.

Erbjudandet riktar inte till aktieägare eller innehavare av teckningsoptioner med hemvist i jurisdiktioner utanför det Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet med undantag för professionella investerare i Storbritannien och följaktligen lämnas Erbjudandet inte, och detta Prospekt får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningsmeddelanden kommer att accepteras från aktieägare eller innehavare av teckningsoptioner i sådana jurisdiktioner. Med professionella investerare i Storbritannien avses personer som (i) har yrkeserfarenhet i frågor som rör investeringar som omfattas av definitionen av "investment professionals" (enligt definitionen i artikel 19.5 i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (i dess ändrade lydelse, "Financial Promotion Order")), (ii) är personer som omfattas av artikel 49.2 a – d ("high net worth companies, unincorporated associations etc.") i Financial Promotion Order, (iii) är befintliga ägare eller andra personer som omfattas av artikel 43 i Financial Promotion Order, (iv) är utanför Storbritannien, eller (v) är personer till vilka ett erbjudande eller inbjudan att delta i investeringsverksamhet (i den mening som avses i avsnitt 21 i Financial Services and Markets Act 2000) i samband med emission eller försäljning av värdepapper på annat sätt lagligen kan kommuniceras.

Bransch- och marknadsinformation

En del av informationen som återges i Prospektet har hämtats från tredje part, däribland allmänt tillgängliga branschpublikationer och branschrapporter. Bolaget anser att dessa branschpublikationer och branschrapporter är tillförlitliga, men Bolaget har inte självständigt verifierat dem och kan inte garantera dess riktighet eller fullständighet. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utrona av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Därutöver har Bolaget gjort ett antal uttalanden i Prospektet avseende sin bransch och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa uttalanden är baserade på Bolagets erfarenhet och egen undersökning avseende marknadsförhållandena. Bolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och Bolaget kan inte genomgående garantera att interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	4
RISKFAKTORER	9
ERBJUDANDET	15
BAKGRUND OCH MOTIV	19
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	20
MARKNADSÖVERSIKT	22
VERKSAMHETSBEKRIVNING	26
DEN NYA KONCERNEN	34
PROFORMAREDOVISNING	39
REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNINGEN	47
VÄRDERINGSINTYG	49
UTVALD FINANSIELL INFORMATION	63
KOMMENTARER TILL DEN UTVALDA FINANSIELLA INFORMATIONEN	70
KAPITALISERING OCH SKULDSÄTTNING	77
BOLAGSSTYRNING	78
AKTIER OCH AKTIEKAPITAL	86
BOLAGSORDNING	89
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	90
INFORMATION OM MAXFASTIGHETER	93
MAXFASTIGHETERS DELÅRSRAPPORT	100
REDOGÖRELSE FRÅN STYRELSEN I MAXFASTIGHETER	121
FAIRNESS OPINION	122
UTTALANDE FRÅN STYRELSEN I MAXFASTIGHETER MED ANLEDNING AV STENHUS FASTIGHETERS OFFENTLIGA UPPKÖPSEBJUDANDE	124
DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING	127
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	128
DEFINITIONER	131

SAMMANFATTNING

Inledning och varningar	
Inledning och varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till detta Prospekt. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Vid talan i domstol angående informationen i detta Prospekt kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av detta Prospekt innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilsledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av detta Prospekt eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av detta Prospekt, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
Emittenten	Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507, med adress c/o Stener Stenus, Årstängsvägen II, vån 8, 117 75 Stockholm, och LEI-kod 5493006RHHJRIC7ITL87.
Behörig myndighet	Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av detta Prospekt. Detta Prospekt godkändes av Finansinspektionen den 27 maj 2021. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm. Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. Telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00. Webbplats: www.fi.se.

Nyckelinformation om emittenten																
<i>Vem är emittent av värdepapperen?</i>																
Information om emittenten	Emittenten av värdepapperen är Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag, bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 5493006RHHJRIC7ITL87.															
Emittentens huvudverksamhet	Stenus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga och kommersiella fastigheter. Bolagets primära geografiska marknad är Stockholm och Mälardalsregionen. Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera största möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare.															
Emittentens större aktieägare och kontroll över emittenten	Såvitt Bolaget känner till har följande juridiska personer ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per dagen för detta Prospekt. Såvitt Bolaget känner till så kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild person. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ägare</th> <th>Antal aktier och röster</th> <th>Procent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stener Stenus Holding AB</td> <td>69 902 384</td> <td>50,3</td> </tr> <tr> <td>Fastighets AB Balder</td> <td>25 000 000</td> <td>18,0</td> </tr> <tr> <td>Länsförsäkringar Fondförvaltning AB</td> <td>12 500 000</td> <td>9,0</td> </tr> <tr> <td>Ryk Group AB</td> <td>7 692 308</td> <td>5,5</td> </tr> </tbody> </table>	Ägare	Antal aktier och röster	Procent	Stener Stenus Holding AB	69 902 384	50,3	Fastighets AB Balder	25 000 000	18,0	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	12 500 000	9,0	Ryk Group AB	7 692 308	5,5
Ägare	Antal aktier och röster	Procent														
Stener Stenus Holding AB	69 902 384	50,3														
Fastighets AB Balder	25 000 000	18,0														
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	12 500 000	9,0														
Ryk Group AB	7 692 308	5,5														
Viktigaste administrerande direktörer	Bolagets styrelse består av Rickard Backlund (ordförande), Elias Georgiadis, Erik Borgblad, Frank Roseen och Malin af Petersens. Bolagets ledande befattningshavare består av Elias Georgiadis, Mikael Nicander, Tomas Georgiadis och Mattias Leksell.															
Revisor	Koncernens revisor är Ernst & Young Aktiebolag. Huvudansvarig revisor är Mikael Ikonen.															

Utvald finansiell information i sammandrag

Utvalda resultaträkningsposter

Belopp i TSEK	4 september - 31 december	1 januari - 31 mars
	2020	2021
	(reviderat)	(oreviderat)
Hysesintäkter	20 712	27 799
Förvaltningsresultat	9 810	14 928
Periodens resultat	72 043	102 689
Resultat per aktie	0,55	0,74

Utvalda balansräkningsposter

Belopp i TSEK	Per den 31 december	Per den 31 mars
	2020	2021
	(reviderat)	(oreviderat)
Summa tillgångar	2 115 385	2 835 004
Summa eget kapital	1 360 457	1 563 146

Utvalda kassaflödesposter

Belopp i TSEK	4 september - 31 december	1 januari - 31 mars
	2020	2021
	(reviderat)	(oreviderat)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 715	15 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 562	16 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 557 788	-870 077
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 982 808	553 379

Proformaredovisning

Utvalda resultaträkningsposter från proformaredovisningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020

Belopp i TSEK	Stenus Fastigheter, Q4	Stenus Fastigheter, Proforma Q1-Q3	Max-Fastigheter	RYK ESTATE AB	BK Hässleholm AB	BK Växjö AB	Ture i Hörby AB	Ture Ängen 2 AB	Stenus Kumla Radio 1 & 3 AB	Rosab Fastighets Aktiebolag	Ädelmetallen Nr.13 i Jönköping Aktiebolag	Eliminering Q4 Stenus Radio 1 & 3 AB	Proforma-justering	Koncern-proforma
Hysesintäkter	19 314	62 639	186 861	27 310	1 294	950	3 561	2 113	6 072	2 098	2 240	-533		313 919
Förvaltningsresultat	5 691	11 271	70 788	5 066	427	-47	-364	784	2 483	1 197	1 732	-282	17 057	115 803
Periodens Resultat	71 022	144 661	90 094	4 214	336	-47	-364	616	1 166	30	346	438	17 733	330 245

Utvalda balansräkningsposter från proformaredovisningen per den 31 december 2020

Belopp i TSEK	Stenus Fastigheter	Max-Fastigheter	RYK STATE AB	BK Hässleholm AB	BK Växjö AB	Ture i Hörby AB	Ture Ängen 2 AB	Rosab Fastighets Aktiebolag	Ädelmetallen Nr.13 i Jönköping Aktiebolag	Proforma-justering	Koncern-proforma
Summa tillgångar	2 115 385	3 021 465	410 346	13 405	13 775	44 912	17 510	11 150	8 803	-114 105	5 542 352
Eget kapital	1 360 457	1 170 485	36 480	653	222	-169	2 327	150	586	37 156	2 608 347

Specifika nyckelrisker för emittenten	
Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten	<p>Huvudsakliga risker relaterade till Stenhus Fastigheter består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konjunkturutvecklingen och makroekonomiska faktorer kan påverka värdet av Koncernens fastighetsbestånd samt Bolagets och Koncernens förvaltningsresultat och lönsamhet. • Bolaget är verksamt i en konkurrensutsatt bransch. • Covid-19 kan ha negativa konsekvenser för Bolaget och dess fastighetsportfölj samt efterföljande påverkan på Koncernens kassaflöde, omsättning och finansiella ställning. • Värdeförändringar på Bolagets fastigheter kan få en betydande effekt på Bolagets finansiella ställning och förmåga att bedriva verksamheten vidare. • Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen har en inverkan på Koncernens rörelseresultat. • Förvävsrelaterade risker kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens förvaltningsresultat.
Nyckelinformation om värdepapperen	
Värdepapperens viktigaste egenskaper	
Värdepapper som erbjuds	Aktier i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507, med kortnamn (ticker) SFAST och ISIN-kod SE0014956819.
Antal emitterade värdepapper	<p>Per dagen för detta Prospekt har Bolaget emitterat 139 016 837 aktier. Det registrerade aktiekapitalet uppgår till totalt 139 016 837 SEK.</p> <p>Samtliga aktier är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 1 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.</p>
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	<p>Bolaget kan ge ut aktier av ett aktieslag. Varje aktie berättigar till en (1) röst på Bolagets bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Det finns bara ett aktieslag och samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet.</p> <p>Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna i Bolaget enligt aktiebolagslagen (2005:551) i huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till sitt innehav innan företrädesemissionen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om inlösen eller konvertering.</p>
Utdelningspolicy	<p>Bolagets övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under de kommande åren bedömer Bolagets styrelse att detta görs bäst genom att återinvestera kassaflödet från verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv och projektutveckling, vilket leder till bedömningen att ingen utdelning kommer att utgå de närmaste åren. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktier utgå med minst 30 procent av förvaltningsresultatet.</p>

Var kommer värdepapperen att handlas?	
Upptagande till handel	Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Första handelsdag för aktierna som emitteras som vederlaget i Erbjudandet beräknas äga rum omkring den 7 juli 2021.
Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?	
Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	Huvudsakliga risker relaterade till aktierna i Stenhus Fastigheter består av: <ul style="list-style-type: none"> • Bolagets aktiekurs kan vara volatil och/eller sjunka. • Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiekursen att sjunka. • Större aktieägare har betydande inflytande över Bolaget och kan fördröja eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget.
Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten	
På vilka villkor och enligt vilken tidplan kan jag investera i detta värdepapper?	
Allmänna villkor för Erbjudandet	<p>Erbjudandet värderar samtliga 21 644 081 aktier i MaxFastigheter till cirka 961 MSEK och samtliga 9 897 179 teckningsoptioner i MaxFastigheter till cirka 146 MSEK baserat på stängningskursen för Stenhus Fastigheters aktie på First North den 2 mars 2021. Budvärdet uppgår till cirka 1 107 MSEK.</p> <p>Aktieägare i MaxFastigheter erbjuds tre nya aktier i Stenhus Fastigheter för varje befintlig aktie i MaxFastigheter. Teckningsoptionsinnehavare i MaxFastigheter erbjuds en ny aktie i Stenhus Fastigheter för varje befintlig teckningsoption i MaxFastigheter.</p> <p>Om MaxFastigheter skulle lämna utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.</p> <p>Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.</p> <p>Erbjudandet är bland annat villkorat av att Stenhus Fastigheters aktieägare vid en bolagsstämma beslutar att emittera nya aktier i Stenhus Fastigheter i anslutning till Erbjudandet genom en apportemission till de innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterar Erbjudandet. Bolagsstämman planeras att avhållas i god tid före utgången av acceptfristen. De två största aktieägarna i Stenhus Fastigheter, vilka tillsammans representerar 68,2 procent av det totala antalet aktier och röster i Stenhus Fastigheter före Erbjudandet, har förbundit sig att närvara vid stämman och rösta för apportemissionen.</p>
Förväntad tidplan för Erbjudandet	<p>Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 28 maj 2021 och avslutas den 28 juni 2021.</p> <p>Förutsatt att Erbjudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 29 juni 2021, förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 7 juli 2021.</p> <p>Stenhus Fastigheter förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag.</p>
Utspädningseffekt	Sammanlagt kan upp till 74 829 422 aktier i Stenhus Fastigheter komma att emitteras som vederlag, innebärandes en utspädning om cirka 35,0 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget.
Kostnader	De totala kostnaderna, avgifterna och utgifterna för Koncernen med anledning av Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 12 MSEK.

Varför upprättas detta Prospekt?	
<p>Bakgrund och motiv</p>	<p>Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager och industri samt sällanköpshandel. Per den 31 mars 2021 bestod Stenhus Fastigheters bestånd av 34 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 2 618,5 MSEK med en genomsnittlig viktad hyreslängd om cirka 7,5 år.</p> <p>MaxFastigheter är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick per den 31 mars 2021 till cirka 2 951 MSEK och den uthyrbara arean uppgick till 226 871 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet var uppdelat i segmenten handel, fritid, lager/logistik, kontor, samhälle, industri och övrigt. De två största kategorierna handel och fritid stod för 54 respektive 16 procent av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet var huvudsakligen koncentrerat till regionstäder i Mellansverige.</p> <p>Stora likheter finns mellan Stenhus Fastigheter och MaxFastigheter avseende geografi, 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 30 MSEK.</p>
<p>Intressekonflikter</p>	<p>Stenhus Fastigheter har anlitat Catella Corporate Finance Stockholm AB som finansiell rådgivare och Advokatfirman Glimstedt som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett intresse i Erbjudandet eller äger aktier i Bolaget eller dess dotterbolag eller har ingått avtal med större aktieägare i Bolaget. Var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Erbjudandet.</p>

RISKFaktorER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Koncernens bransch, marknad och verksamhet, och omfattar vidare risker relaterade till Koncernens finansieringsavtal, legala-, regulatoriska- och bolagsstyrningsfrågor samt riskfaktorer relaterade till aktierna. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och dess förväntade negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller aktierna och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Beskrivningen nedan är baserad på tillgänglig information per dagen för detta Prospekt. Riskfaktorerna som för närvarande bedöms vara de mest väsentliga presenteras först i varje kategori och de efterföljande riskfaktorerna presenteras utan någon särskild ordning.

Riskerna och osäkerheterna som beskrivs nedan skulle kunna leda till väsentligt negativa effekter för Koncernens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De skulle även kunna leda till att värdet på Bolagets aktier sjunker, vilket skulle kunna medföra att Bolagets aktieägare förlorar hela eller delar av deras investering.

Risker relaterade till branschen och marknaden

Konjunkturutvecklingen och makroekonomiska faktorer kan påverka värdet av Koncernens fastighetsbestånd samt Bolagets och Koncernens förvaltningsresultat och lönsamhet

Stenhus Fastigheter äger och förvaltar fastigheter främst i Stockholm och Mälardalsregionen. Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, så som allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättnings- och inkomstutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om konjunkturen försämras kan värdet på Koncernens fastighetsbestånd, och hyresintäkterna från fastighetsbeståndet, minska.

Sveriges ekonomiska tillväxt, likt den globala ekonomin, har påverkats negativt av coronapandemin. Under det andra kvartalet 2020 sjönk Sveriges BNP med 8,3 procent jämfört med första kvartalet 2020. Trots att detta är det största BNP-tappet på 40 år har Sverige redovisat en ovanligt stark återhämtning under det tredje kvartalet 2020, under vilket Sveriges BNP steg med 4,9 procent. Även om Sverige historiskt sett har haft en stark arbetsmarknad och hög sysselsättnings- och aktivitetsgrad finns det inga garantier för att dessa positiva trender kommer att bestå.

Sveriges ekonomi kan också påverkas av omvärlden, vilket skulle kunna resultera i en försämrad ekonomisk situation för Sverige. För Stenhus Fastigheter, som framförallt bedriver sin verksamhet i Stockholm och Mälardalsregionen, kan även regionala variationer och trender ha betydande inverkan på verksamheten. En lägre eller varierande tillväxt på lokal nivå kan även den påverka uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer. Dessa variationer och trender, samt den finansiella utvecklingen såväl nationellt som globalt, påverkar nivån av utbud och efterfrågan på Koncernens fastigheter och skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets och Koncernens förvaltningsresultat och lönsamhet.

Bolaget är verksamt i en konkurrensutsatt bransch

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat från större noterade och onoterade fastighetsbolag samt privata aktörer som SBB, Hemsö, Stendörren, Svenska Handelsfastigheter, Kvalitena, Cibus och Corem. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, att förutse förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé.

Konkurrenterna till Stenhus Fastigheter kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvärvsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenterna ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt

påverka hyresnivåer och vakansgrader och Koncernens intäkter skulle kunna minska.

Covid-19 kan ha negativa konsekvenser för Bolaget och dess fastighetsportfölj samt efterföljande påverkan på Koncernens kassaflöde, omsättning och finansiella ställning

Utbrottet av covid-19 har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på de samhällen och marknader där Stenhus Fastigheter är verksamt. Koncernens hyresgäster kan utsättas för effekter av utbrottet av covid-19 och en följd av det kan vara att Bolaget påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader (se riskfaktor "Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen" och "Hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser"). Detta kan ha negativa konsekvenser för Bolaget och dess fastighetsportfölj samt efterföljande påverkan på Koncernens kassaflöde, omsättning och finansiella ställning. Under 2020 lämnades inga hyresrabatter med anledning av covid-19.

En ökad finansiell osäkerhet till följd av utbrottet av covid-19 kan också försämra tillgängligheten till sådan finansiering som Bolaget är beroende av för att fullgöra sin affärsmodell (se riskfaktor "Likviditet och behovet av finansiering genom belåning").

Per den 31 mars 2021 uppgick Bolagets fastighetsvärde till 2 618,5 MSEK. Det finns en risk att effekterna av covid-19 kan resultera i en negativ effekt på värdet av Koncernens fastigheter (se riskfaktor "Värdet förändringar på Bolagets fastigheter").

Oavsett fortsättningen för och utvecklingen av utbrottet av covid-19 är det rimligt att anta att finansmarknaden kommer att vara volatil och att aktiekurser kommer att vara föremål för extraordinära svängningar i en överskådlig framtid. Det finns således en risk att aktiekursen på aktierna kommer att följa sådan allmän marknadsvolatilitet (se riskfaktor "Bolagets aktiekurs kan vara volatil eller sjunka").

Risker relaterade till verksamheten Värdet förändringar på Bolagets fastigheter kan få en betydande effekt på Bolagets finansiella ställning och förmåga att bedriva verksamheten vidare

Per den 31 mars 2021 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastigheter till cirka 2 618,5 MSEK. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas därför av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Till följd av detta kan såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar föranleda att värdet på Bolagets fastigheter sjunker. Per den 31 mars 2021 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastigheter till cirka 2 618,5 MSEK och ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent skulle påverka Bolagets

fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 131 MSEK. Eftersom Koncernens redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för Bolaget. Exempelvis kan stora minskningar i fastighetsvärde påverka Koncernens möjligheter att behålla finansiering och att erhålla ny finansiering. För det fall risken förknippad med värdeförändringar skulle inträffa skulle det kunna få en betydande effekt på Bolagets finansiella ställning och förmåga att bedriva verksamheten vidare.

Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen har en inverkan på Koncernens rörelseresultat

Koncernens intäkter består till stor del av hyresintäkter. Koncernens lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden, och i mindre grad hyresgästomsättningen, som utgör en risk för Koncernens verksamhet och i förlängningen de hyresintäkter som Koncernen kan generera. Fastighetsbranschen, och Stenhus Fastigheters verksamhet, påverkas som tidigare nämnts i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, förändringar i inflation och förändrade räntenivåer. Dessa omständigheter kan påverka efterfrågan på Bolagets fastigheter, hyresgästernas betalningsförmåga samt möjligheten att kunna ta ut förväntade hyror.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Koncernens fastighetsbestånd har en väsentlig inverkan på Koncernens hyresintäkter och följaktligen också på Koncernens lönsamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Koncernens fastigheter var 94,6 procent per den 31 mars 2021. Det finns inga garantier för att Stenhus Fastigheter lyckas hålla sin ekonomiska uthyrningsgrad på en motsvarande nivå i framtiden. Om Stenhus Fastigheters ekonomiska uthyrningsgrad minskar, kommer Koncernens totala intäkter att minska. En hög hyresgästomsättning kan också leda till ytterligare kostnader för Stenhus Fastigheter på grund av, bland annat, kostnaderna för att administrera och underteckna nya hyreskontrakt samt kostnaden för mindre reparationer och underhåll som kan krävas när en hyresgäst flyttar från en fastighet.

Om Koncernen misslyckas med att underhålla och, där så är möjligt, öka sina hyresintäkter som förutsett, eller misslyckas med att upprätthålla en hög ekonomisk uthyrningsgrad, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Förvärvsrelaterade risker kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens förvaltningsresultat

En väsentlig del av Stenhus Fastigheters löpande verksamhet är förvärv av fastigheter. Under räkenskapsåret 2020 förvärvade Bolaget 14 fastigheter till ett värde om totalt 1 634 MSEK. En förutsättning för att förvärv ska kunna genomföras är att utbudet på marknaden motsvarar Stenhus Fastigheters förväntningar och investeringsförmåga vad gäller exempelvis läge och förväntad

avkastning. Tillgången till och efterfrågan på fastigheter och byggrätter, konkurrens, planering, lokala föreskrifter samt tillgången till finansiering kan begränsa Bolagets möjligheter att genomföra förvärv på för Bolaget förmånliga villkor.

Samtliga förvärv som Bolaget gör är förenade med risker kopplade till den förvärvade fastigheten. Den förvärvade fastigheten kan vara föremål för miljö- eller skattekrav som inte har kunnat förutses och det föreligger även risk att det skydd som Stenhus Fastigheter har avtalat med säljaren i förvärvsavtal inte till fullo täcker brister som upptäcks efter Stenhus Fastigheters tillträde. Om sådana risker avseende genomförda eller framtida förvärv blir verklighet kan Koncernens lönsamhet komma att påverkas väsentligen negativt.

Utöver riskerna förknippade med de förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket av ledningens tid och resurser. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv bli verklighet kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens förvaltningsresultat.

Förändringar i underhålls- och driftskostnader kan leda till ett lägre driftöverskott

Koncernens fastigheter kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning, antingen efter att befintliga hyreskontrakt löpt ut eller av annan orsak. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Koncernens fastighetsbestånd. Underhålls- och reparationskostnaderna i Stenhus Fastigheter har uppgått till 2,4 MSEK för räkenskapsåret 2020. Omfattningen på nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation, vilket ligger utanför Stenhus Fastigheters kontroll, och Stenhus Fastigheters reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Bolaget förväntar sig i dagsläget till följd av dess tillväxtstrategi, förvärv och fastighetsutvecklingsprojekt. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Stenhus Fastigheter kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana fastigheter.

Att vara verksam i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft, eller av hyresgäster) samt föroreningar. Om det uppstår tekniska problem kan dessa leda till en betydande kostnadsökning för Koncernen. Ett fastighetsföretags renommé är dessutom särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Om Stenhus Fastigheter inte åtgärdar tekniska eller underhållsrelaterade problem kan Stenhus

Fastigheters anseende skadas, vilket i sin tur kan leda till svårigheter att behålla befintliga hyresgäster och attrahera nya hyresgäster. Om Stenhus Fastigheters renommé skadas eller Koncernens kostnader ökar på grund av tekniska skador kan detta leda till minskade hyresintäkter och/eller förlorade tillväxtpotentialer.

Att inte lyckas behålla nyckelpersoner i ledande ställning kan ha effekt på Koncernens framtidsutsikter

Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för Koncernens framgång, framtida verksamhet och affärsplan. Koncernen är särskilt beroende av den kunskap, erfarenhet och det engagemang som finns hos ledningen. Bland annat har Elias Georgiadis som är VD och styrelseledamot i Bolaget en betydande roll för verksamheten. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Koncernen behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat. Om Koncernen inte kan attrahera och behålla kvalificerad personal i framtiden, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens framtidsutsikter.

Finansiella risker

Bolaget är utsatt för ränterisk och finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras i första hand av eget kapital och genom lån från kreditinstitut upptagna på den svenska marknaden. Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Koncernen oförmånliga villkor.

Ränterisk är risken att förändringen i ränteläget påverkar Koncernens finansieringskostnad. Utöver storleken på räntebärande skulder påverkas räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Bolagets strategi avseende räntebindingstider. Räntemarknaden i Sverige påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta.

Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2021 till 1 147,8 MSEK med en genomsnittlig ränta om 1,83 procent. Räntehöjningar kan ha en negativ effekt på Stenhus Fastigheters möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv. Om ränteriskerna infaller kan de inverka negativt på Bolagets marknadsvärde och kassaflöden samt medföra fluktuationer i Bolagets resultat.

Likviditet och tillgång till finansiering kan påverka Koncernens finansiella resultat negativt

Per den 31 mars 2021 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 1 147,8 MSEK, varav 556,1 MSEK (motsvarande 48 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 565,3 MSEK (motsvarande 49 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två år, 26 MSEK (motsvarande 2 procent) måste förnyas eller återbetalas inom tre år eller mer. Det finns en risk att Koncernen inte kan erhålla finansiering på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, eftersom upplåning i framtiden kan behöva ske

till betydligt högre kostnader än idag, långivare kan välja att inte förlänga Koncernens lån vid förfall eller alternativa kreditfaciliter eventuellt inte står till Koncernens förfogande. Det går inte att utesluta att Koncernen i framtiden vänder sig till kapitalmarknaden för belåning. Kapitalmarknaden är påverkad av generella marknadsförhållanden och Koncernen är därför exponerad mot de potentiella effekterna som följer av negativa marknadsförhållanden, såsom fluktuationer i räntenivåer och inflation, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att få tillgång till kapitalmarknaden.

Koncernens verksamhet finansieras med banklån med säkerhet i pant i fastigheter och borgensåtagande, och det är sannolikt att det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader i befintliga fastigheter, kommer att erhållas från denna finansieringskälla.

Stenhus Fastigheters möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknads-situation. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Koncernens finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska finansieringsmöjligheterna för Koncernen.

Legala och regulatoriska risker

Bolaget är utsatt för legala och politiska risker

Fastighetsverksamhet som sådan påverkas i hög utsträckning av lagar, myndighetsföreskrifter och beslut avseende exempelvis miljö, skatt, subventioner och stöd, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer samt uthyrning. Bland annat plan- och bygglagen (2010:900), byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar har stor inverkan på Koncernens verksamhet samt kostnader för och möjligheter till att utveckla fastigheterna på önskvärt sätt. Det finns en risk att regelverk kan medföra att Bolaget inte kan använda Koncernens fastigheter på önskvärt sätt. Samtliga nämnda lagar och regler har stor inverkan på Koncernens verksamhet och kan förändras på ett för Koncernen negativt sätt med relativt kort varsel, utan möjlighet för Koncernen att påverka besluten.

För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas på såväl nationell som lokal politisk nivå och på tjänstemannanivå. Det finns en risk att Stenhus Fastigheter inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Regelverksförändringar kan leda till att Bolagets projekt försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras. Vidare är det vanligt att beslut fördröjs och/eller överklagas, och beslutspraxis eller den politiska inriktningen kan i framtiden komma att förändras på ett för Koncernen negativt sätt.

Det finns också en risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden, vilket kan leda till att Bolaget ådrar sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter.

Koncernen riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar. Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, regulatoriska och andra negativa utgångar eller anspråk och om utgången i eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Koncernen, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

Bolaget är exponerat för miljörisker samt hälsosäkerhets- och miljöbestämmelser

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling är verksamhet av sådan natur där miljö utgör en betydande risk (exempelvis genom ansvar enligt miljöbalk (1998:808)). Stenhus Fastigheter omfattas således av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Bolaget vid bristande efterlevnad.

Även om Bolaget utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte följdes tidigare. Enligt gällande miljölagstiftning har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att Bolaget, under vissa omständigheter, kan åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftnings krav. Ett sådant återställande kan omfatta bland annat sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Bolagets kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som att till exempel forsla bort eller återställa mark enligt tillämplig miljölagstiftning, kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet kan även de leda till ökade kostnader för Bolaget med avseende på sanering av fastigheter som Koncernen för närvarande äger eller kan komma att förvärva i framtiden. Sådana ändringar kan också resultera i ökade kostnader för Koncernen.

Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Upptäckten av en förorening eller restförorening i samband med uthyrning eller

försäljning av fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar kan krävas som en del av Bolagets fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, medföra betydande kostnader och en väsentlig negativ inverkan på Koncernens förvaltningsresultat.

Bolaget är utsatt för skattemässiga risker

För beskattningsåret 2020 uppgick Koncernens skatt på periodens resultat till 10,7 MSEK. Koncernens verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av dessa regler får således effekter för Koncernen. Förändringar av fastighets-skatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt och andra statliga pålagor skulle således kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

Hantering av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på Koncernens tolkningar av gällande relevant skattelagstiftning, skatteavtal, praxis på skatteområdet och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Koncernen och dess dotterföretag kan också, från tid till annan, bli föremål för skatterevisorer och skattegranskningar som kan resultera i att Koncernen behöver betala ytterligare skatter, räntor och avgifter.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal, praxis och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, eller om gällande lagar, avtal, praxis, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Risker relaterade till aktierna och Erbjudandet Bolagets aktiekurs kan vara volatil och/eller sjunka

Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. Stenhus Fastigheters aktie är noterad på Nasdaq First North. Sedan Stenhus Fastigheters notering den 24 november 2020 fram till den 2 mars 2020 har Stenhus Fastigheters dagliga genomsnittliga volymvägda aktiekurs uppgått till som lägst 9,5 SEK och som högst 16,6 SEK. Följaktligen kan aktiekursen vara mycket volatil. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i

allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden, negativ utgång i rättsliga förfaranden eller utredningar, ny eller pågående rättstvist eller annat förfarande riktat mot någon enhet inom Koncernen samt andra faktorer. Sedan utbrottet av covid-19 har aktiemarknaden varit mycket volatil och aktiekurser för flera bolag har varit föremål för svängningar.

Det finns en risk att kursen på Stenhus Fastigheters aktie kommer att följa den allmänna marknadsvolatiliteten, oaktat Stenhus Fastigheters resultat och prestation, och minska i värde i betydande mån. Kursen för Stenhus Fastigheters aktie påverkas även i vissa fall av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Det finns en risk att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i Stenhus Fastigheters aktier, vilket skulle påverka investerares möjligheter att få tillbaka investerat kapital. Detta utgör en betydande risk för enskilda investerare.

Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiekursen att sjunka

Kursen för Bolagets aktie kan sjunka om det sker omfattande försäljning av Bolagets aktier, särskilt när Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt Bolagets större aktieägare säljer sina aktier eller när ett betydande antal aktier säljs av andra aktieägare. Sterner Stenhus Holding AB, Fastighets AB Balder och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB innehar tillsammans cirka 77,3 procent av aktierna och rösterna. Sterner Stenhus Holding AB är Bolagets största aktieägare med cirka 50,3 procent av aktierna och rösterna. För information om utspädning med anledning av Erbjudandet hänvisas till avsnittet "Ägarstruktur". Försäljning av styrelseledamöters, ledande befattningshavares eller Bolagets större aktieägares aktier och försäljning av större aktieinnehav, eller om det uppfattas som att en sådan försäljning är att vänta, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

Större aktieägare har betydande inflytande över Bolaget och kan fördröja eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget

Bolagets större aktieägare Sterner Stenhus Holding AB, Fastighets AB Balder och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller betydande delar, av Bolagets tillgångar. Bolagets större aktieägare utgörs av styrelseledamöter, där vissa även utgör del av Bolagets ledning. Sterner Stenhus Holding AB kontrollerar cirka 50,3 procent av Bolagets rösträtter och har ett betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet.

Bolagets större aktieägare intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera, med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen, och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över

Koncernen på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan Bolagets större aktieägares intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstudelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Efter Erbjudandets fullföljande kommer MaxFastigheters verksamhet att bli en del av Koncernens verksamhet

När Uppköpserbjudandet genomförs kommer MaxFastigheters verksamhet bli en del av Koncernens verksamhet. Det finns en risk att sammanslagningen av Koncernen och MaxFastigheter försvåras eller omöjliggörs av faktorer som för närvarande är okända för Bolaget.

I avsnittet "*Den Nya Koncernen*" beskrivs förväntade effekter med anledning av transaktionen. Bland annat beskrivs de operationella och finansiella synergier som transaktionen kan komma att medföra. Realiseringen av dessa synergier beror på många faktorer och baseras på Bolagets bedömning av de framtida förhållandena. Det finns dock en risk för att synergier inte kan uppnås i sin helhet.

Förvärv av bolag ställer krav på integrationen av den nya verksamheten för att synergieffekter ska kunna uppnås. Då avsikten är att samordna verksamheterna inom ett flertal funktioner är det viktigt att integrationsprocessen löper effektivt och utan betydande kundförluster eller personalavhopp. Pågår integrationsprocessen under en längre tid finns en risk att detta påverkar Den Nya Koncernens resultat negativt. Det finns en risk att de synergieffekter och övriga positiva effekter som Bolaget förutser inte kommer att uppnås i sin helhet, eller överhuvudtaget, vilken kan påverka Den Nya Koncernens verksamhet negativt.

ERBJUDANDET

Stenus Fastigheter har den 3 mars 2021 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna och teckningsoptionsinnehavarna i MaxFastigheter till att förvärva samtliga aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter. MaxFastigheters aktier och teckningsoptioner är upptagna till handel på Nasdaq First North. Stenus Fastigheters aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North.

Erbjudandet

Aktieägare i MaxFastigheter erbjuds tre (3) nya aktier i Stenus Fastigheter för varje (1) befintlig aktie i MaxFastigheter. Teckningsoptionsinnehavare i MaxFastigheter erbjuds en (1) ny aktie i Stenus Fastigheter för varje (1) befintlig teckningsoption i MaxFastigheter.

Om MaxFastigheter skulle lämna 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 MaxFastigheter till 44,40 SEK och varje teckningsoption i MaxFastigheter till 14,80 SEK baserat på stängningskursen för Stenus Fastigheters aktie på Nasdaq First North den 2 mars 2021.
- Erbjudandet värderar varje aktie i MaxFastigheter till 45,24 SEK och varje teckningsoption i MaxFastigheter till 15,08 SEK baserat på den volymvägda genomsnittskursen för Stenus Fastigheters aktie på First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 2 mars 2021.
- Erbjudandet värderar samtliga 21 644 081 aktier i MaxFastigheter till cirka 961 MSEK och samtliga 9 897 179 teckningsoptioner i MaxFastigheter till 146 MSEK baserat på stängningskursen för Stenus Fastigheters aktie på First North den 2 mars 2021. Budvärdet uppgår till cirka 1 107 MSEK.

Erbjudandet, motsvarande en värdering om 44,40 SEK per aktie och 14,80 SEK per teckningsoption i MaxFastigheter baserat på stängningskursen för Stenus Fastigheters aktie på First North den 2 mars 2021, innebär en premie om:

- 22,0 procent jämfört med stängningskursen om 36,40 SEK för MaxFastigheters aktie på First North den 2 mars 2021;
- 21,7 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 36,47 SEK för MaxFastigheters aktie på First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 2 mars 2021;

- 78,7 procent jämfört med stängningskursen om 8,28 SEK för MaxFastigheters teckningsoption på First North den 2 mars 2021; och
- 76,0 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 8,41 SEK för MaxFastigheters teckningsoption på First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 2 mars 2021.

Erbjudandet, motsvarande en värdering om 45,24 SEK per aktie och 15,08 SEK per teckningsoption i MaxFastigheter baserat på den volymvägda genomsnittskursen för Stenus Fastigheters aktie på First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 2 mars 2021, innebär en premie om:

- 24,3 procent jämfört med stängningskursen om 36,40 SEK för MaxFastigheters aktie på First North den 2 mars 2021;
- 24,0 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 36,47 SEK för MaxFastigheters aktie på First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 2 mars 2021;
- 82,1 procent jämfört med stängningskursen om 8,28 SEK för MaxFastigheters teckningsoption på First North den 2 mars 2021; och
- 79,3 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 8,41 SEK för MaxFastigheters teckningsoption på First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 2 mars 2021.

Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Åtaganden från innehavare av aktier och teckningsoptioner

Innehavare av aktier i MaxFastigheter som tillsammans representerar cirka 72,1 procent av aktierna i MaxFastigheter och innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som tillsammans representerar cirka 67,8 procent av teckningsoptionerna i MaxFastigheter, har åtagit sig att acceptera Erbjudandet och överlåta samtliga av sina aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter i Erbjudandet, i enlighet med följande:

- Investment AB Öresund har lämnat ett oåterkalleligt åtagande att överlåta samtliga sina 5 561 995 aktier, motsvarande cirka 25,7 procent av aktierna och samtliga sina 1 076 992 teckningsoptioner, motsvarande cirka 10,9 procent av teckningsoptionerna i MaxFastigheter; och
- Balder Fastighets AB har lämnat ett oåterkalleligt åtagande att överlåta samtliga sina 2 218 740 aktier, motsvarande cirka 10,3 procent av aktierna och samtliga sina 1 266 914 teckningsoptioner, motsvarande cirka 12,8 procent av teckningsoptionerna i MaxFastigheter; och
- TTC Invest AB har lämnat ett oåterkalleligt åtagande att överlåta samtliga sina 1 732 236 aktier, motsvarande cirka 8,0 procent av aktierna och samtliga sina 250 000 teckningsoptioner, motsvarande cirka 2,5 procent av teckningsoptionerna i MaxFastigheter.
- Berndt Ivarsson, med bolag, har lämnat ett oåterkalleligt åtagande att överlåta samtliga sina 1 659 081 aktier, motsvarande cirka 7,7 procent av aktierna och samtliga sina 411 020 teckningsoptioner, motsvarande cirka 4,2 procent av teckningsoptionerna i MaxFastigheter.
- Länsförsäkringar Fastighetsfond har lämnat ett oåterkalleligt åtagande att överlåta samtliga sina 1 295 111 aktier, motsvarande cirka 6,0 procent av aktierna i MaxFastigheter.
- PriorNilsson Fonder, med bolag, har lämnat ett oåterkalleligt åtagande att överlåta samtliga sina 1 159 914 aktier, motsvarande cirka 5,4 procent av aktierna och samtliga sina 796 218 teckningsoptioner, motsvarande cirka 8,0 procent av teckningsoptionerna i MaxFastigheter.
- Familjen Qviberg har lämnat ett oåterkalleligt åtagande att överlåta samtliga sina 550 000 aktier, motsvarande cirka 2,5 procent av aktierna och samtliga sina 87 500 teckningsoptioner, motsvarande cirka 0,9 procent av teckningsoptionerna i MaxFastigheter.
- Därutöver har ägare lämnat ett oåterkalleligt åtagande att överlåta 1 434 701 aktier, motsvarande 6,6 procent av aktierna och 2 823 339 teckningsoptioner, motsvarande 28,5 procent av teckningsoptionerna i MaxFastigheter.

Åtagandena upphör att gälla för det fall Erbjudandet upphör eller dras tillbaka. Åtagandena är i övrigt ovillkorade.

Vissa närstående parter

MaxFastigheters styrelseledamot Anna Engebretsen Qviberg, som även äger aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter, har åtagit sig att acceptera Erbjudandet. Enligt punkt II.18 i Takeover-regler för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning ("Takeover-reglerna") har hon en intressekonflikt och får därmed inte delta i MaxFastigheters styrelses handläggning av frågor relaterade till Erbjudandet. Vidare har Berndt Ivarsson med bolag, som även äger aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter, åtagit sig att acceptera Erbjudandet. MaxFastigheters styrelseledamot Carl Petre har

en anknytning till Berndt Ivarsson med bolag och får således inte heller delta i MaxFastigheters styrelses handläggning av frågor relaterade till Erbjudandet enligt punkt II.18 i Takeover-reglerna. Styrelsen i MaxFastigheter är dock fortsatt beslutsför då övriga tre ledamöter är behöriga att delta i styrelsens överväganden och beslut rörande Erbjudandet.

Uttalande från styrelsen i MaxFastigheter

Stenhus Fastigheter underrättade MaxFastigheters styrelse om Erbjudandet den 2 mars 2021. MaxFastigheters styrelse ska, i enlighet med Takeover-reglerna, offentliggöra sin uppfattning om Erbjudandet och skälen till denna uppfattning senast två veckor före acceptfristens utgång. För uttalande från styrelsen i MaxFastigheter hänvisas till avsnittet "*Uttalande från styrelsen i MaxFastigheter med anledning av Stenhus Fastigheters offentliga uppköpserbjudande*".

Villkor för Erbjudandet

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av:

- (1) att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Stenhus Fastigheter blir ägare till aktier som representerar mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i MaxFastigheter;
- (2) att aktieägarna i Stenhus Fastigheter, vid en extra bolagsstämma beslutar, med erforderlig majoritet, att emittera nya aktier i Stenhus Fastigheter i anslutning till Erbjudandet genom en apportemission till de innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterar Erbjudandet;
- (3) att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av MaxFastigheter erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande har erhållits, i varje enskilt fall, på för Stenhus Fastigheter acceptabla villkor;
- (4) att varken Erbjudandet eller förvärvet av MaxFastigheter 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 Stenhus Fastigheters kontroll och vilken Stenhus Fastigheter inte skäligen kunnat förutse vid tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet;
- (5) att inga omständigheter, som Stenhus 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 MaxFastigheters finansiella ställning eller verksamhet, inklusive MaxFastigheters försäljning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar;
- (6) att ingen information som offentliggjorts av MaxFastigheter eller lämnats av MaxFastigheter till Stenhus Fastigheter är felaktig, ofullständig eller vilseledande, och att MaxFastigheter har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; samt

(7) att MaxFastigheter 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. Såvitt avser villkor 2 – 7 ovan får emellertid 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 MaxFastigheter.

Stenus Fastigheter förbehåller sig rätten att frånfalla, helt eller delvis, ett eller flera av villkor 1 – 7 ovan, inklusive, med hänsyn till villkor 1 ovan, att fullfölja Erbjudandet till en lägre acceptansnivå.

Finansiering

Vederlaget till innehavarna av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter utgörs av aktier i Stenus Fastigheter. Erbjudandet förutsätter således ingen ytterligare finansiering.

Aktierna i Stenus Fastigheter är noterade på First North, en handelsplattform som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag. Stenus Fastigheter kan komma att emittera upp till totalt 74 829 422 aktier i Stenus Fastigheter till innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter som vederlag i Erbjudandet. Detta skulle ge innehavarna av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter ett ägande i Den Nya Koncernen uppgående till cirka 35,0 procent av aktierna och cirka 35,0 procent av rösterna baserat på fullt deltagande i Erbjudandet.

Erbjudandet är villkorat av att en extra bolagsstämma i Stenus Fastigheter med erforderlig majoritet, det vill säga minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädda aktierna, fattar beslut om att emittera nya aktier i Stenus Fastigheter i anslutning till Erbjudandet genom en apportemission till innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterar Erbjudandet. Fastighets AB Balder, som representerar 18,0 procent av aktierna och rösterna i Stenus Fastigheter före Erbjudandet, och Sterner Stenus Holding AB, som representerar 50,3 procent av aktierna och rösterna i Stenus Fastigheter före Erbjudandet, har förbundit sig att närvara vid bolagsstämman och rösta för apportemissionen.

MaxFastigheter har emitterat dels hybridobligationer med utestående belopp om 227 262 840 SEK, dels två obligationslån med utestående belopp om 300 000 000 SEK respektive 200 000 000 SEK (gemensamt "Obligationslånen"). Totalt utestående belopp under Obligationslånen är således 727 262 840 SEK. Obligationslånen innehåller villkor som innebär att långivarna har en rätt till återbetalning av Obligationslånen vid en ägarförändring i MaxFastigheter. I syfte att säkerställa möjligheterna för

MaxFastigheter att återbetala Obligationslånen vid Erbjudandets fullföljande avser Stenus Fastigheter genomföra en nyemission om totalt 30 000 000 aktier till teckningskursen 15 SEK per aktie, alltså totalt 450 000 000 SEK ("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 15 000 000 nya aktier i Stenus Fastigheter Nyemissionen, innebärandes att respektive ägare har förbundit sig till tillskjuta Stenus Fastigheter 225 000 000 SEK genom teckning av 15 000 000 nyemitterade aktier till en teckningskurs om 15 SEK per tecknad aktie. Nyemissionen är därmed fullt ut garanterad. Resterande medel för lösen av Obligationslånen avser Stenus Fastigheter finansiera genom egna medel. Stenus Fastigheter har därmed säkerställt möjligheten att refinansiera Obligationslånen.

Due diligence

Stenus Fastigheter har inte genomfört någon due diligenceundersökning i samband med förberedelserna av Erbjudandet.

Stenus Fastigheters aktieäggande i MaxFastigheter

Stenus Fastigheter äger eller kontrollerar inte några aktier eller teckningsoptioner i MaxFastigheter per dagen för detta Prospekt. Stenus Fastigheter kan under acceptperioden för Erbjudandet komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva, aktier eller teckningsoptioner i MaxFastigheter. Alla sådana förvärv eller överenskommelser kommer att ske i överensstämmelse med Takeover-reglerna och svensk lag samt offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

Tidplan

Acceptfristen för Erbjudandet kommer inledas den 28 maj 2021 och avslutas den 28 juni 2021. Förutsatt att Erbjudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 29 juni 2021, förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 7 juli 2021.

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

Årsstämma i Stenus Fastigheter

Styrelsen i Stenus Fastigheter kommer att kalla till årsstämma för att även besluta om emissionsbemyndigande i syfte att emittera nya aktier i Stenus Fastigheter i anslutning till Erbjudandet genom en apportemission till de aktieägare och innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterar Erbjudandet. Bolaget har den 26 april 2021 offentliggjort kallelse till årsstämma som kommer avhållas den 27 maj 2021.

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 MaxFastigheter avser Stenhus Fastigheter att påkalla tvångsinlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i MaxFastigheter. I samband härmed avser Stenhus Fastigheter verka för att MaxFastigheters aktier och teckningsoptioner avnoteras från Nasdaq First North.

Uttalanden från Aktiemarknadsnämnden

Aktiemarknadsnämnden har, i sitt uttalande AMN 2021:14, godkänt en förlängning av perioden för offentliggörandet av erbjudandehandlingen från sex veckor efter offentliggörandet av Erbjudandet till tio veckor efter sådant datum, samt i sitt uttalande AMN 2021:27, ytterligare godkänt en förlängning till den 27 maj 2021. För de fullständiga uttalandena, se 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, Glimstedt som legal rådgivare och Eminova Fondkommission AB som emissionsinstitut i samband med Erbjudandet.

BAKGRUND OCH MOTIV

Stenus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager och industri samt sällanköpshandel. Per den 31 mars 2021 bestod Stenus Fastigheters bestånd av 34 fastigheter med ett marknadsvärde om 2 618,5 MSEK och en genomsnittlig viktad hyreslängd om 7,5 år. Den totala uthyrbara arean uppgick per den 31 mars 2021 till 149 300 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till Stockholm och Mälardalsregionen. Bolagets intjäningsförmåga på helårsbasis per den 31 mars 2021, inklusive alla offentliggjorda förvärv, uppgick till cirka 107,1 MSEK.

MaxFastigheter är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick per den 31 mars 2021 till cirka 2 951 MSEK och den uthyrbara arean uppgick till 226 871 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet var uppdelat i segmenten handel, fritid, lager/logistik, kontor, samhälle, industri och övrigt. De två största kategorierna handel och fritid stod för 54 respektive 16 procent av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet var huvudsakligen koncentrerat till regionstäder i Mellansverige. De tio största hyresgästerna stod för 48,2 procent av det totala hyresvärdet och den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 5,3 år.

Stora likheter finns mellan Stenus Fastigheter och MaxFastigheter avseende geografi, lokalslag, hyresgästsammansättning och fokus på långsiktigt hållbara kassaflöden, varför Stenus Fastigheter ser en sammanslagning av bolagen som fördelaktigt ur ett aktieägarperspektiv. Stenus Fastigheter är av uppfattningen att en sammanslagning av bolagen med en större portfölj skulle förstärka Stenus Fastigheters marknadsposition och diversifieringen vilket på sikt har potential att minska finansieringskostnaderna. Stenus Fastigheter bedömer att det efter en sammanslagning av bolagen går att genomföra årliga finansiella och operationella besparingar om drygt 30 MSEK. Sammantaget skulle förutsättningarna förbättras ytterligare för att genomföra Stenus Fastigheters tillväxtresa genom en sammanslagning av bolagen.

Som en konsekvens av sammanslagningen kommer sannolikt vissa organisatoriska och operationella förändringar genomföras. De åtgärder som kommer att vidtas i samband med sammanslagningen kommer att beslutas om efter Erbjudandets genomförande. Före Erbjudandets fullföljande är det för tidigt att säga vilka åtgärder som kommer att vidtas och vilka effekter dessa skulle ha. Inga beslut är för närvarande fattade om några förändringar avseende bolagens anställda eller ledning.

Kommentar från Stenus Fastigheter

Elias Georgiadis, VD Stenus Fastigheter, kommentar: *"En sammanslagning med MaxFastigheter innebär att Stenus Fastigheter accelererar sin tillväxtresa. Vi ser att affären med MaxFastigheter är ett naturligt steg i rätt riktning för att nå Bolagets mål om ett fastighetsbestånd om minst tio miljarder kronor."*

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilken har upprättats av styrelsen för Bolaget med anledning av det lämnade Erbjudandet till aktieägare i MaxFastigheter.

Styrelsen för Bolaget är ansvarig för innehållet i Prospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som anges i Prospektet med sakförhållande och ingen uppgift som sannolikt skulle påverka dess innebörd har utelämnats.

Styrelsen för MaxFastigheter har, i enlighet med vad som anges på sida 121 granskat informationen om MaxFastigheter på sidorna 93–120 i detta Prospekt.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Stenus Fastigheter erbjuder tre (3) aktier för varje (1) aktie i MaxFastigheter, samt en (1) aktie för varje teckningsoption i MaxFastigheter.

För närmare beskrivning av Erbjudandet hänvisas till avsnittet "Erbjudandet".

Prospektet finns tillgänglig på följande webbplatser:
www.stenusfastigheter.se
www.eminova.se

Villkor för Erbjudandet

Fullföljande av Erbjudandet är villkorat av:

- (1) att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Stenus Fastigheter blir ägare till aktier som representerar mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i MaxFastigheter;
- (2) att aktieägarna i Stenus Fastigheter, vid en extra bolagsstämma beslutar, med erforderlig majoritet, att emittera nya aktier i Stenus Fastigheter i anslutning till Erbjudandet genom en apportemission till de innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterar Erbjudandet;
- (3) att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av MaxFastigheter 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 MaxFastigheter 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 MaxFastigheters finansiella ställning eller verksamhet, inklusive MaxFastigheters försäljning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar;
- (6) att ingen information som offentliggjorts av MaxFastigheter eller lämnats av MaxFastigheter till Stenus Fastigheter är felaktig, ofullständig eller vilseledande, och att MaxFastigheter har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; samt
- (7) att MaxFastigheter 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. Såvitt avser villkor 2 – 7 ovan får emellertid 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 MaxFastigheter.

Stenus Fastigheter förbehåller sig rätten att frånfalla, helt eller delvis, ett eller flera av villkor 1 – 7 ovan, inklusive, med hänsyn till villkor 1 ovan, att fullfölja Erbjudandet till en lägre acceptansnivå.

Accept

Direktregistrerat innehav

Prospektet och förifylld acceptsedel kommer att skickas till aktieägare vars aktier i MaxFastigheter är direktregistrerade hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") den 28 maj 2021. Aktieägare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln stämmer.

Aktieägare i MaxFastigheter vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 28 maj 2021 till och med klockan 15:00 den 28 juni 2021 lämna in en korrekt ifylld och undertecknad acceptsedel till:

Eminova Fondkommission AB, Biblioteksgatan 3, 3tr, III 46 Stockholm, alternativt inskannad via e-post till info@eminova.se, eller via fax till 08-684 211 29.

Vänligen notera att ofullständiga eller felaktigt ifyllda acceptsedlar kan komma att lämnas utan avseende.

Aktieägare i MaxFastigheter som accepterar Erbjudandet be- myndigar och lämnar i uppdrag åt Eminova Fondkommission AB att leverera deras aktier i MaxFastigheter till Stenus Fastigheter i enlighet med villkoren för Erbjudandet.

Bekräftelse och överföring av aktier i MaxFastigheter till spärrade VP-konton

Efter det att korrekt ifylld och undertecknad acceptsedel har mottagits och registrerats kommer aktierna att överföras till ett nyöppnat, spärrat VP-konto (apportkonto) i ägarens namn. I samband med detta skickar Euroclear en avi ("VP-avi") som utvisar det antal aktier som debiterats från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som utvisar antalet aktier som krediteras på det nyöppnade spärrade kontot.

Förvaltarregistrerat innehav

Aktieägare i MaxFastigheter vars aktier är förvaltarregistrerade erhåller varken Prospektet eller acceptsedel. Sådana aktieägare

ska, för att acceptera erbjudandet, istället följa instruktioner från sin förvaltare.

Pantsatt innehav

Är aktier i MaxFastigheter pantsatta i Euroclears system måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna acceptsedeln och bekräfta att panträkten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträkten måste således vara avregistrerad i Euroclears system när dessa ska levereras till Stenhus Fastigheter.

Acceptfrist och rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptfristen löper från och med den 28 maj till och med klockan 15:00 den 28 juni 2021. Stenhus Fastigheter förbehåller sig dock rätten att, vid ett eller flera tillfällen, förlänga acceptfristen för Erbjudandet, liksom att senarelägga tidpunkten för redovisning av vederlagsaktier. Meddelande om sådan förlängning eller senareläggning kommer att offentliggöras av Stenhus Fastigheter genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i MaxFastigheter har rätt att återkalla lämnade accept av Erbjudandet. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit Eminova Fondkommission AB tillhanda (till adressen som tillhandahålls ovan) innan Stenhus Fastigheter har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller, om sådant offentliggörande inte sker under acceptfristen, senast klockan 15:00 den sista dagen av acceptfristen. Aktieägare i MaxFastigheter med förvaltarregistrerade aktier, som önskar återkalla lämnad accept, ska följa instruktioner från förvaltaren.

Offentliggörande av utfall av Erbjudandet

Offentliggörande av utfallet i apportemissionen kommer att ske genom ett pressmeddelande från Bolaget omkring den 28 juni 2021.

Utbetalning av vederlag

Utbetalning av vederlag kommer att ske så snart Stenhus Fastigheter har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet uppfyllts eller att Stenhus Fastigheter annars beslutat att fullfölja Erbjudandet.

För de aktieägare i MaxFastigheter som accepterat erbjudandet kommer vederlagsaktierna från erbjudandet att levereras och göras tillgänglig på respektive aktieägares depå/VP-konto preliminärt runt den 7 juli 2021.

Leverans av vederlagsaktier sker genom att de som accepterat Erbjudandet erhåller aktier i Stenhus Fastigheter samt att aktierna och teckningsoptionerna i MaxFastigheter bokas ut från det spärrade VP-kontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med detta. Om innehavet är förvaltarregistrerat kommer utbetalningen ske från förvaltaren.

Upptagande till handel

Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North. De aktier som emitteras som vederlaget i Erbjudandet kommer att tas upp till handel i samband med att Bolagsverket registrerar apportemissionen, vilket beräknas äga rum omkring den 7 juli 2021.

Tvångsinlösen och avnotering

Om Stenhus Fastigheter blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i MaxFastigheter avser Stenhus Fastigheter att påkalla tvångsinlösen av resterande aktier i MaxFastigheter enligt aktiebolagslagen (2005:55). I samband därmed kommer Stenhus Fastigheter att verka för att MaxFastigheters aktier avnoteras från Nasdaq Stockholm.

Viktig information angående LEI och NID vid accept

Enligt de senaste direktiven gällande värdepappersmarknaden (MiFID II) behöver alla investerare ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepappers-transaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ange en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. Observera att det är aktieägarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att emissionsinstitutet kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls.

Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Via denna länk hittas godkända institutioner för det globala LEI-systemet: <https://www.gleif.org/en>.

För fysiska personer som enbart har svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har något annat än svenskt medborgarskap, eller multipla medborgarskap, kan NID-numret vara någon annan typ av nummer.

Ansök om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på NID-nummer (fysiska personer) i god tid då denna information behöver anges vid accept.

Frågor om erbjudandet

Vid frågor om Erbjudandet, vänligen kontakta Eminova Fondkommission AB: info@eminova.se

08-684 211 00 (vardagar 09:00 – 12:00, 13:00 – 15:00)

MARKNADSÖVERSIKT

Detta Prospekt innehåller marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Stenhus Fastigheter är verksam på. Informationen är huvudsakligen baserad på offentliga publikationer och rapporter. Branschpublikationer eller branschrapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från, eller härrör ur dessa branschpublikationer eller branschrapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Stenhus Fastigheters marknad

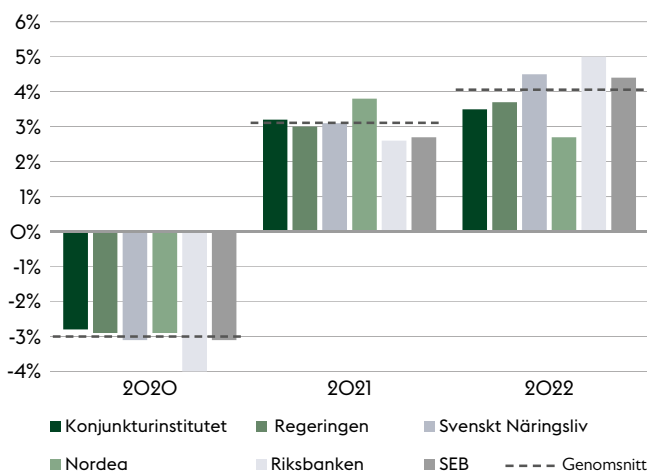
Stenhus Fastigheter äger och förvaltar fastigheter i Sverige. Bolagets kärnverksamhet är långsiktig förvaltning. Marknadsöversikten beskriver översiktligt Sveriges ekonomi samt en överblick av den svenska fastighetsmarknaden. Utgångspunkten för marknadsöversikten är de marknader och tillgångslag vilka Stenhus Fastigheter är verksam inom.

Ekonomisk översikt

Den pågående coronapandemin (SARS-CoV-2) har haft en stor påverkan på den globala ekonomin såväl som på den svenska ekonomin och dess inverkan på arbetsmarknader världen över förväntas bli omfattande. Baserat på uppdaterade estimat från slutet av 2020 väntas effekterna däremot inte bli lika omfattande som tidigare befarats. Enligt experter från den Internationella Valutafonden (IMF) förväntas den globala ekonomin att växa

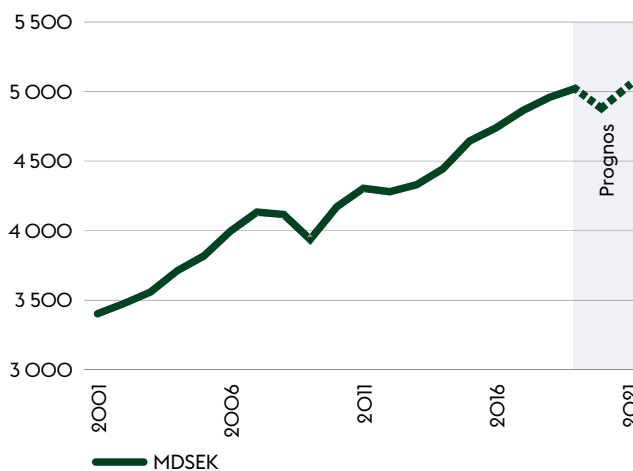
med 5,5 procent 2021, respektive 4,2 procent 2022. Prognosen för 2021 har därmed reviderats upp med 0,3 procentenheter jämfört med föregående prognos. Detta återspeglar förväntningarna på en vaccindriven förstärkning samt fortsatta finansiella åtgärdsprogram.¹ Sveriges Riksbank ser att utvecklingen går åt rätt håll och att ett vaccin troligtvis kommer innebära stora samhällsekonomiska vinster i termer av BNP, offentliga finanser och sysselsättning.² Vinsterna kommer främst från besparingar av ytterligare kostnader från produktionsbortfall, högre offentlig skuldsättning samt en minskad sysselsättning, som en fortsatt pandemi förväntas medföra. Riksbanken har även satt in ett stort antal åtgärdsprogram för att mildra de ekonomiska effekterna av coronapandemin. Hittills har Riksbanken utnyttjat cirka 665 MDSEK av den totala ramen för åtgärdsprogrammen.³

BNP-prognos



Källa: <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/coronakrisen/?graph=/260691/1,2,3,4,5,6/all>

BNP Sverige



Källa: SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, Nationalräkenskaper. Prognos baserad på genomsnitt av prognoser från <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/coronakrisen/?graph=/260691/1,2,3,4,5,6/all>

1) IMF World Economic Outlook Update, januari 2021

2) Riksbanken Ekonomiska kommentarer, Effektiv vaccination mot covid-19 innebär stora samhällsekonomiska vinster, december 2020

3) <https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/aktuellt-om-riksbanken-och-coronapandemin/riksbankens-atgarder-i-samband-med-coronapandemin/>

Sveriges ekonomi

Under det andra kvartalet 2020 sjönk Sveriges BNP med 8,3 procent jämfört med första kvartalet 2020.⁴ Trots att detta är det största BNP-tappet på 40 år har Sverige redovisat en ovanligt stark återhämtning under det tredje kvartalet 2020, under vilket Sveriges BNP steg med 4,9 procent.^{5,6} Enligt Riksbankens prognos finns det indikationer på fortsatt återhämtning samt förbättring av ekonomin då hushållens konsumtion förväntas förstärkas betydligt under 2021. Detta i takt med att smittspridningen avtar och osäkerheten gradvis minskar.

Ekonomisk tillväxt

Sverige är idag en tjänstefokuserad ekonomi men har historiskt sett varit ett produktionsfokuserat land, där produktion och tillverkning av diverse varor stått för större delen av Sveriges BNP.⁷ Statistikmyndigheten SCB menar på att det finns flera skäl till ett sådant skifte, blandat annat på grund av faktorer som skillnader i produktionskostnader och rationalisering. Med rationalisering hävdar SCB att företag, i allt större uträkning, velat förflytta sig närmare den globala marknaden, vilket inneburit att Sverige idag blivit mer tjänstefokuserad.⁸ I slutet av år 2020 stod tjänster för omkring 70 procent av BNP, av detta var 80 procent hänförligt till den privata sektorn.

Sveriges BNP har sedan 1970-talet i snitt ökat med två procent per år med undantag för lågkonjunkturer som exempelvis under fastighetskrisen 1990, IT-kraschen 2000 och finanskrisen

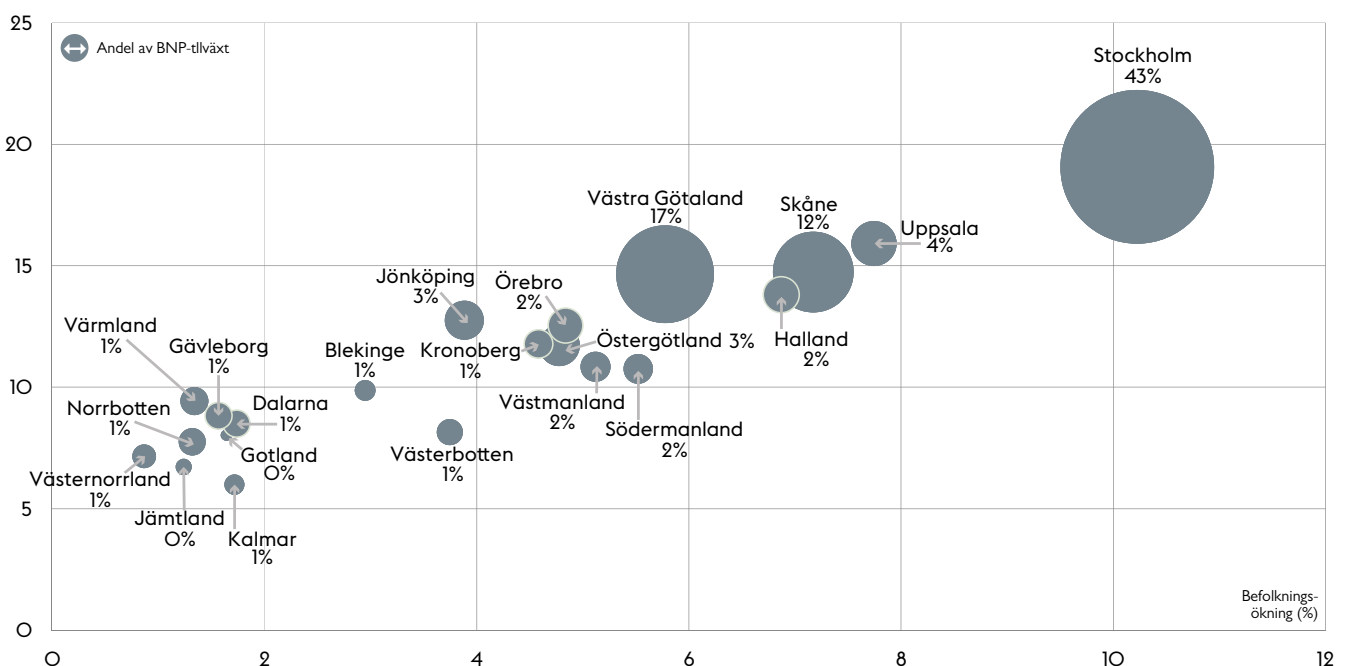
2008. Efter den senaste finanskrisen hade Sverige en mycket hög BNP-tillväxt som sedan tyngdes av den växande europeiska skuldskrisen mellan åren 2011–2012. Sverige har sedan dess redovisat en måttlig ekonomisk tillväxt fram till och med 2016 då Sverige trädde in i en högkonjunktur. Under perioden 2010–2019 har Sverige haft en genomsnittlig nominell BNP-tillväxt om cirka 3,9 procent per år. Den ekonomiska tillväxten har främst varit koncentrerad till storstadsregioner och i synnerhet till Stockholm som stod för en tredjedel av den totala tillväxten under denna period.⁹ Coronapandemin förväntas ha en betydande effekt på BNP och Konjunkturinstitutet prognostiserar ett nationellt BNP-tapp om 2,8 procent för året 2020. I linje med många andra institut förutspår Konjunkturinstitutet en stark återhämtning under 2021 med en prognostiserad BNP-tillväxt om 3,2 procent, vilket motsvarar en ökning om 2,0 procent jämfört med 2019.

Befolkningsökning

SCB beräknar att Sveriges befolkning kommer öka varje år fram till 2060 och att år 2026 når Sverige en befolkning om drygt elva miljoner personer. Det finns ett flertal underliggande skäl till detta. Bland annat har medellivslängden på den svenska befolkningen sedan länge ökat, vilken bedöms fortsätta öka under kommande år.¹⁰ Sveriges befolkning har sedan början av 2000-talet ökat med drygt 1,5 miljoner människor, vilket motsvarar en befolkningsökning om cirka 16 procent. Befolkningsökningen kan bland annat förklaras av en hög nettoinvandring under dessa år.¹¹

BERÄKNAD BNP OCH BEFOLKNINGSÖKNING, 2018–2025

BNP total tillväxt (%)



Källa: Oxford Economics, Macroeconomic database, 2019

4) SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, Nationalräkenskaper, 2020
5) <https://www.svt.se/nyheter/inrikes/bnp-indikatorn-om-svensk-tillvaxt-under-pandemin>
6) SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, Nationalräkenskaper, 2020
7) <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhällets-ekonomi/bnp-i-sverige/>
8) <https://www.scb.se/contentassets/blae4493fdd404987a4d32cbf213ae5/utflytning-av-produktion-inom-den-svenska-industrin.pdf>

9) SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, Nationalräkenskaper, 2010-2019

10) SCB (Statistiska centralbyrån), Sveriges framtida befolkning 2020–2030

11) <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/sveriges-befolkning/>

Sett till antal invånare, har Stockholms län haft den största befolkningsökningen i Sverige under de senaste åren².

Stockholms befolkningsökning

Enligt Oxford Economics prognos har Stockholm en av de starkaste prognoserna för befolkningstillväxt i Europa och tillhör toppnivån i BNP-tillväxten. De två senaste decennierna har Stockholms län haft en årlig befolkningsökning om 35 000 personer. Detta motsvarar 40 procent av Sveriges totala befolkningsökning.³ Stockholms län har idag en befolkning om cirka 2,4 miljoner invånare och har haft en procentuell befolkningsökning om 3,6 procent sedan 2017 jämfört med det nationella snittet om 2,6 procent.⁴

Stockholmsregionen har länge varit kärnan i svensk ekonomi och förväntas öka sin betydelse som ekonomisk motor för Sverige under en föreskådlig framtid. Detta är något som förväntas driva på befolkningstillväxten ytterligare. Enligt en prognos av Region Stockholm förväntas folkmängden nå cirka 2,7 miljoner invånare vid slutet av 2028. Vidare förutspår SCB att en fjärdedel av Sveriges befolkning kommer att bo i huvud-stadsregionen om 20 år.⁵

Arbetsmarknaden

Sveriges arbetskraft, vilket avser den del av befolkningen som kan arbeta, uppgick år 2020 till 5,5 miljoner samtidigt som andelen arbetslösa uppgick till 8,3 procent.⁶ Sveriges storstadsregioner har historiskt sett skapat flest arbetstillfällen i landet vilket medfört stora regionala skillnader, sett till bland annat arbetslöshet.⁷ Faktorer som utbildningsnivå och det allmänna ekonomiska läget är drivande för arbetslöshet. Under 2019 var 22,6 procent av de utan en gymnasieutbildning arbetslösa. Faktorer som

utbildningsnivå och det allmänna ekonomiska läget är drivande för arbetslöshet. Detta förklarar delvis varför Stockholms län har en lägre arbetslöshet än riket då Stockholm har en hög andel utbildade.⁸

Stockholms starka ekonomiska tillväxt under perioden 2014–2019 har ytterligare gynnat arbetsmarknaden, vilket resulterat i en fallande arbetslöshet i Stockholms län. Till följd av rådande pandemi har däremot arbetslösheten stigit snabbt och under det andra kvartalet 2020 var arbetslösheten i länet på den högsta nivån sedan slutet av 90-talet. Arbetslösheten höll sig däremot lägre i Stockholms län än i resterande delar av Sverige. Sveriges arbetslöshet uppgick under det tredje kvartalet 2020 till 9,1 procent jämfört med Stockholms län som uppvisade en arbetslöshet om 8,5 procent. Arbetsförmedlingen prognostiserar att Sverige kommer se en återhämtning under hösten 2021.⁹

Sveriges fastighetsmarknad

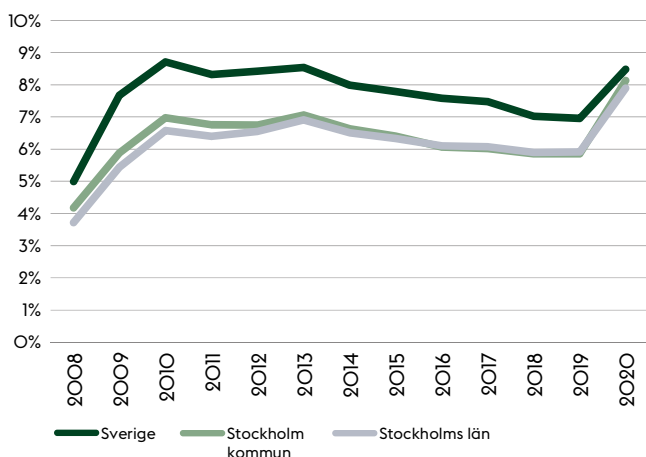
Översikt

Effekterna av coronapandemins omfattning på den svenska fastighetsmarknaden går ännu ej att fastställa. Däremot förblev transaktionsvolymen hög under 2020 och bedömningen är att volymen kommer vara fortsatt hög under 2021.

Transaktionsmarknaden

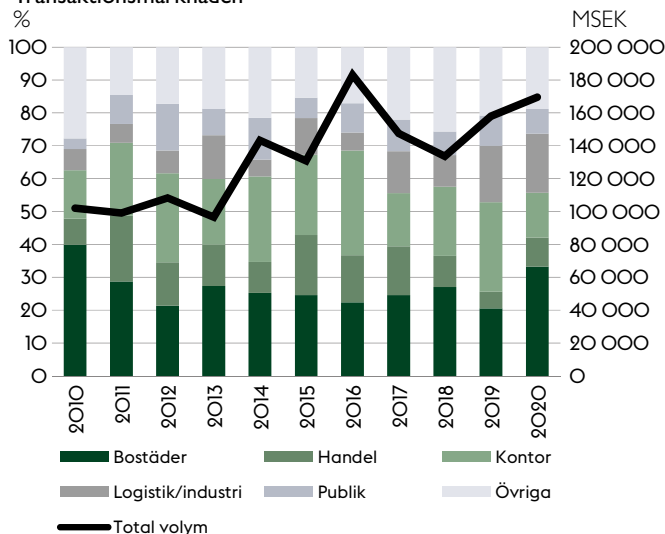
Den totala transaktionsvolymen uppgick 2020 till 169,5 miljarder SEK vilket motsvarar en ökning med 7 procent jämfört med föregående år. Omsättningen för vissa fastighetstypar förblev stabil samtidigt som den för, exempelvis kontorsfastigheter, minskade. Transaktionsvolymen för bostadshyreshus, likt tidigare år, förblev

Arbetslöshet



Källa: <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Alla-lan/Stockholms-lan/?var=17255&graph=/17255/12,13-0,2/all>

Transaktionsmarknaden



Källa: Catella Research, databas per december 2020

12) SCB (Statistiska centralbyrån), Statistikdatabasen, Befolkningsstatistik, 2000-2020

13) Länsstyrelsen, Nutid och framtid, Stockholmarna om befolkningsökning och bostadsbyggande, 2019

14) <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Ditt-lan-i-siffror/Stockholms-lan>

15) SCB (Statistiska centralbyrån), Befolkningsframskrivningar, 2021

16) <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/>

arbetsloshet-i-sverige/

17) Arbetsförmedlingen, Storstadsregionernas arbetsmarknad, 2020

18) Arbetsförmedlingen, Storstadsregionernas arbetsmarknad, 2020

19) Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2020

den högsta och motsvarade 33 procent av den totala omsättningen.

Investeringar i bostadshyreshus, logistik-/industrifastigheter samt samhällsfastigheter har under den senaste perioden attraherat mycket kapital tack vare det låga ränteläget. Bedömning är att dessa segment även framgent kommer attrahera mycket kapital, både svensk och utländskt, då konsensus är att lågräntemiljön kommer att bestå en tid.

Dominerande investerare under den senaste 12-månadersperioden utgörs bland annat av noterade fastighetsbolag, svenska institutioner och utländska fonder. Flertalet investerare har fokuserat på att bygga volymer vilket bland annat lett till att portföljpremier har skapats inom vissa segment på marknaden.²⁰

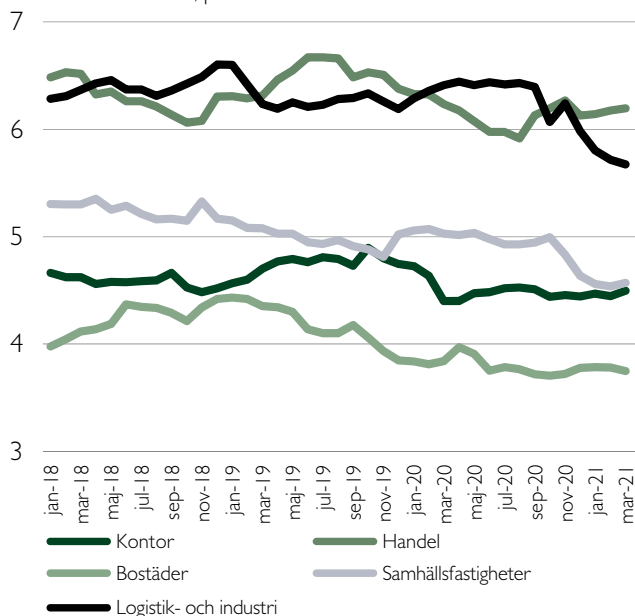
Direktavkastningskraven för samtliga segment har under de senaste åren sjunkit i takt med att allt mer kapital har investerats inom fastigheter. Handelsfastigheter, undantaget livsmedel och viss del av lågpris- och byggvaruhandel, har emellertid drabbats negativt då bland annat effekterna av e-handeln har lett till minskad efterfrågan för traditionella butikslokaler vilket generellt sett har påverkat prissättningen av handelsfastigheter.²¹ Omsättningen för handelsfastigheter har varit låg under de senaste åren men det finns nu indikationer på att omsättningen kommer att öka något då köpare och säljare, ur ett prissättningsperspektiv, börjar närma sig varandra.

Antalet transaktioner som görs under en viss period brukar ibland kunna indikera åt vilket håll marknaden rör på sig och ser man på antalet affärer som genomfördes under årets två första månader så sjönk antalet genomförda affärer i förhållande till de två senaste åren men ligger fortfarande i nivå med det långsiktiga genomsnittet.²²

Exempel på större transaktioner som genomförts under den senaste tiden är Blackstones förvärv från Castellum av en logistikportfölj om 5 MDSEK och Inteas förvärv i Malmö/Kristianstad från Akademiska Hus för 1,6 MDSEK. NIAM har nyligen genomfört två större förvärv av handelsfastigheter, dels från Citycon för 1,5 MDSEK som avsåg tre stadsdelscentrum dels Haninge Centrum som förvärvades från Grosvenor.

Genomsnittliga avkastningskrav per fastighetssegment

Rullande 12-månader, procent



Källa: Catella Research, databas per mars 2021

20) <https://www.catella.com/globalassets/documents/sweden-property/reports/market-snapshot/snapshot-march-2021.pdf>

21) <https://www.catella.com/globalassets/documents/sweden-property/reports/market-snapshot/snapshot-february-2021.pdf>

22) <https://www.catella.com/globalassets/documents/sweden-property/reports/market-snapshot/snapshot-march-2021.pdf>

VERKSAMHETSBEKRIVNING

Översikt

Stenus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager och industri samt sällanköpshandel. Per den 31 mars 2021 bestod Stenus Fastigheters bestånd av 34 fastigheter med ett marknadsvärde om 2 618,5 MSEK och en genomsnittlig viktad hyreslängd om 7,5 år. Den totala uthyrbara arean uppgick per den 31 mars 2021 till 149 300 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till Stockholm och Mälardalsregionen. Bolaget arbetar även aktivt med projektutveckling som innebär utveckling av byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter.

Aktierna i Stenus Fastigheter är listade på Nasdaq First North.

Affärsidé

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.

Hållbarhet

Bolagets hållbarhetsarbete syftar till att undvika kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt.

Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall. Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Hållbarhetsarbetet tar stöd i interna policyer, riktlinjer, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Hållbarhetsarbetet innebär också att Bolaget tillsammans med sina kunder arbetar för att kontinuerligt effektivisera energianvändningen i fastighetsbeståndet och därigenom arbetar för miljö- och resurseffektivitet. Hållbarhet innebär även ett långsiktigt samarbete med kunder för att möjliggöra långa hyresavtal. Detta leder till en lägre belastning på miljön då det exempelvis minskar den miljöpåverkan som följer med ombyggnationer vid omflyttningar.

Övergripande mål

Stenus Fastigheters övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på kassaflöde och tillväxt.

Styrelsen har fastställt följande operativa och finansiella mål för verksamheten.

Operativa mål

- Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.
- Fastighetsvärdet ska överstiga 10 MDSEK inom en femårsperiod.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och projektutveckling.

Finansiella mål

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden ska understiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger.

Kommentar till finansiella mål

Per den 31 mars 2021 uppgick Bolagets soliditet till 55,7 procent, fastigheternas belåningsgrad till 43,8 procent och räntetäckningsgraden till 5,6 gånger. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,69 år. Med anledning av Bolagets korta historik saknas underlag för avkastning på eget kapital på årsbasis. Bolaget bedömer emellertid att det finns goda förutsättningar för att uppnå målet.

Affärsmodell

- Förvaltning ska på sikt ske i egen regi så att kundkännedom och kundnyttan kan maximeras och bidra till att långsiktigt kunna leverera i enlighet med Bolagets affärsidé.
- Förvaltningsverksamheten ska sträva efter långa hyresavtal för att skapa förutsägbarhet.
- Fastighetsutveckling ska alltid vara en naturlig del i verksamheten så att fastigheterna kan optimeras på bästa möjliga sätt.
- Alla förvärv ska ske i enlighet med investeringsstrategin.
- Bolaget ska aktivt arbeta i enlighet med Bolagets finansieringsstrategi.

Fastighetssegment inom förvaltningsverksamheten

Stenus Fastigheters huvudsakliga fastighetssegment utgörs av offentliga fastigheter, lager- och industrifastigheter och sällanköpshandel. Gemensamt för de tre fastighetssegmenten är att Stenus Fastigheter eftersträvar att inom förvaltningsverksamheten ha fastigheter med långa hyresavtal, starka och kreditvärdiga

hyresgäster samt hyresvillkor där hyresgästen står för en betydande del av fastighetskostnaderna.

Offentliga fastigheter

En betydande del av Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga fastigheter. Med offentliga fastigheter avses fastigheter som har en offentlig hyresgäst, till exempel ett vårdboende med ett kommunalt bolag som operatör, eller en hyresgäst med en offentligt finansierad verksamhet, till exempel en friskola. Per den 31 mars 2021 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna för detta segment till drygt 45,2 MSEK. Marknadsvärdet av Bolagets offentliga fastigheter, exklusive byggrätter, uppgick till cirka 923,5 MSEK, vilket motsvarade cirka 35 procent av marknadsvärdet för Bolagets totala fastighetsbestånd.

Lager- och industri

Lager- och industrifastigheter utgör Bolagets näst största segment sett till marknadsvärde av fastighetsbeståndet. Lagerfastigheter avser fastigheter som används som logistiklager där vanligtvis varor placeras i väntan på att transporteras vidare, till exempel ett fryslager med livsmedelsvaror. Industrifastigheter avser fastigheter som används för industriändamål, till exempel en verkstad. Per den 31 mars 2021 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna för detta segment till 90,0 MSEK. Marknadsvärdet av Bolagets lager- och industrifastigheter uppgick till 1 245,0 MSEK, vilket motsvarade 48 procent av marknadsvärdet för Bolagets totala fastighetsbestånd.

Sällanköpshandel

Bolagets fastigheter inom segmentet sällanköpshandel utgörs huvudsakligen av lågpris- och volymhandel, till exempel handel inom hem och fritid. Per den 31 mars 2021 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna för detta segment till 22,5 MSEK. Marknadsvärdet av Bolagets sällanköpshandelsfastigheter uppgick till 329,0 MSEK, vilket motsvarade 13 procent av marknadsvärde för Bolagets totala fastighetsbestånd.

Investeringsstrategi

Alla förvärv ska ske med ett tydligt fokus på kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter. Att investera i fastigheter med olika typer av användning kommer att vara bärande för att uppnå avkastningsmålet och starka kassaflöden över tid. De olika tillgångsslagen kommer att vara:

- offentliga fastigheter
- lager och industri
- sällanköp- och livsmedelshandel
- utvecklingsprojekt

Stenhus Fastigheter arbetar aktivt för att hitta nya förvärvsobjekt att komplettera fastighetsbeståndet med. Förvärvsobjekt identifieras huvudsakligen genom Bolagets kontaktnät med andra fastighetsägare samt nära samarbeten med transaktionsrådgivare. Fastighetsbeståndet har en geografisk tyngdpunkt i Stockholm och Mälardalsregionen, vilket är en marknad som Bolagets

ledning har god kännedom om och prioriterar att växa inom. Förvärv utanför Stockholm och Mälardalsregionen kan emellertid ske om Bolaget identifierar attraktiva förvärvsobjekt.

Fastigheter som Bolaget förvärvar ska över tid generera långa och stabila kassaflöden. För att uppnå detta arbetar Bolaget huvudsakligen med två typer av förvärv: (1) förvärv av fastigheter med långa kontrakt, stabila kassaflöden från starka hyresgäster och låg vakansgrad (2) opportunistiska förvärv med goda möjligheter till värdeutveckling där nya kassaflöden kan tillkomma.

Opportunistiska förvärv kan innefatta fastigheter med vakans, korta hyresavtal eller obebyggd mark. Genom investeringar, omförhandlingar, hyresgäst Anpassningar eller utveckling av byggrätter kan Bolaget addera mervärde till fastigheterna och skapa nya kassaflöden. Bolaget arbetar även aktivt med att skapa nya byggrätter i anslutning till befintliga fastigheter genom att driva detaljplaneprocesser. Bolaget kommer huvudsakligen utveckla byggrätter på fastigheter med befintligt kassaflöde för att begränsa den finansiella risken. Byggrätterna kan Bolaget exploatera, avyttra (helt eller delvis) alternativt fortsätta äga, beroende på vad som Bolaget bedömer är mest attraktivt. Bolaget har samlad kompetens från att ha drivit flera utvecklingsprojekt och framgångsrikt realiserat mervärden i fastighetsbeståndet – exempelvis via pågående utveckling av bostadsbyggrätter på Samariten I som värderas till 150–180 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan (innan exploatering).

Genom att kombinera starka kassaflöden med värdeutvecklingsmöjligheter avser Stenhus Fastigheter att minska den totala risken i fastighetsbeståndet och samtidigt leverera en attraktiv avkastning. Bolagets ambition är att fastighetsbeståndets ekonomiska uthyrningsgrad över tid ska uppgå till minst 90 procent.

Finansieringsstrategi

- Bolaget ska aktivt arbeta med kapitalförsörjning och ränterisker samt proaktivt arbeta för Bolagets långsiktiga kapitalförsörjning.
- Den finansiella strukturen är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Per den 31 mars 2021 uppgick räntetäckningsgraden till 5,6 gånger.
- Stenhus Fastigheter ska eftersträva en välavvägd kapitalbindningstid för att minimera refinansieringsrisk. Per den 31 mars 2021 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,69 år.
- Under de närmaste åren kommer kassaflödet att återinvesteras i verksamheten genom förvärv och projektutveckling.

Utdelningspolicy

Bolagets övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under de kommande åren bedömer Bolagets styrelse att detta görs bäst genom att återinvestera kassaflödet från verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv och projektutveckling, vilket leder till bedömningen att ingen utdelning kommer att utgå de närmaste åren. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktier utgå med minst 30 procent av förvaltningsresultatet.

Organisation och medarbetare

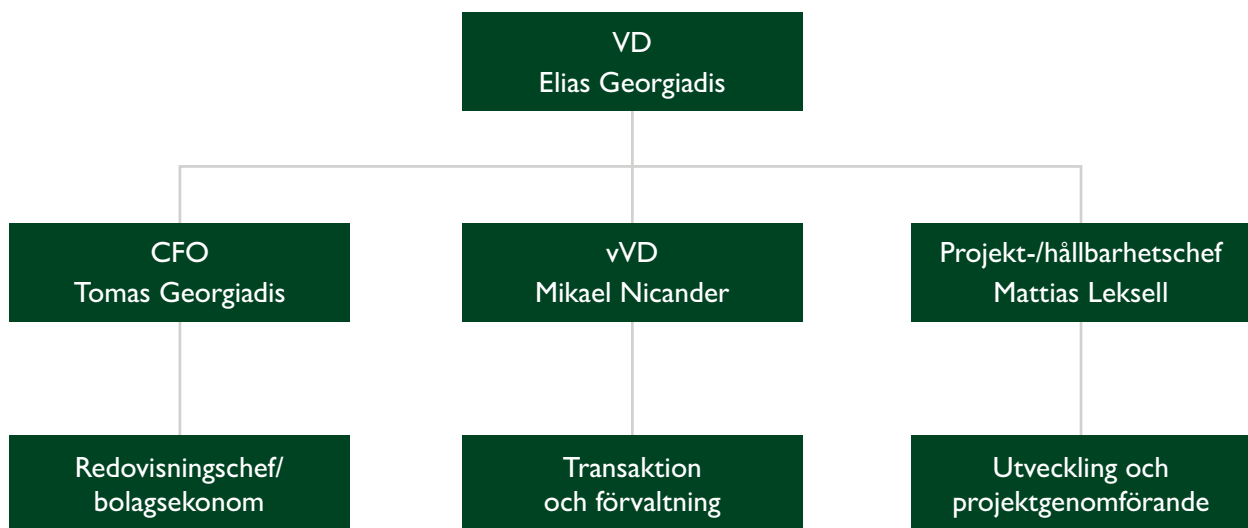
Bolaget har sitt huvudkontor i Marievik, Stockholm. Per den 31 mars 2021 hade Bolaget två anställda. Övriga funktioner inom verksamheten hanteras för närvarande via konsult- och förvaltningsavtal. För mer information om Bolagets konsult- och förvaltningsavtal, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".

Bolaget har ett förvaltningsavtal med Sterner Stenhus Förvaltning AB avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Bolagets ambition är att på sikt bygga upp en egen förvaltningsorganisation men bedömer, med anledning av Bolagets nuvarande storlek, att det i dagsläget är mer kostnadseffektivt att lägga dessa tjänster på en extern leverantör.

Ledningsgrupp

Stenhus Fastigheters ledningsgrupp har en lång erfarenhet av företagsledning och fastighetsförvaltning. Ledningsgruppen består av fyra medlemmar, vilket inkluderar verkställande direktör, vice verkställande direktör, finanschef och projekt- och hållbarhetschef. Bolagets verkställande direktör och grundare Elias Georgiadis har över 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen och har bland annat tidigare suttit i styrelsen för Amasten Fastighets AB (publ). Bolagets vice verkställande direktör Mikael Nicander har lång erfarenhet från företagsledning inom fastighetsbranschen och har bland annat varit verkställande direktör för Stendörren Fastigheter AB (publ), Lantmännen Fastigheter AB och vice verkställande direktör för Kvalitena AB (publ).

Organisationsstruktur



Ekonomisk rapportering

- Finansiering
- Controlling
- Bolagsekonomi
- Skatt/moms

Transaktion och förvaltning

- Fastighetsförvärv
- Löpande förvaltningsfrågor
- IR-ansvar
- Administrativa frågor
- Resultat/uppföljning

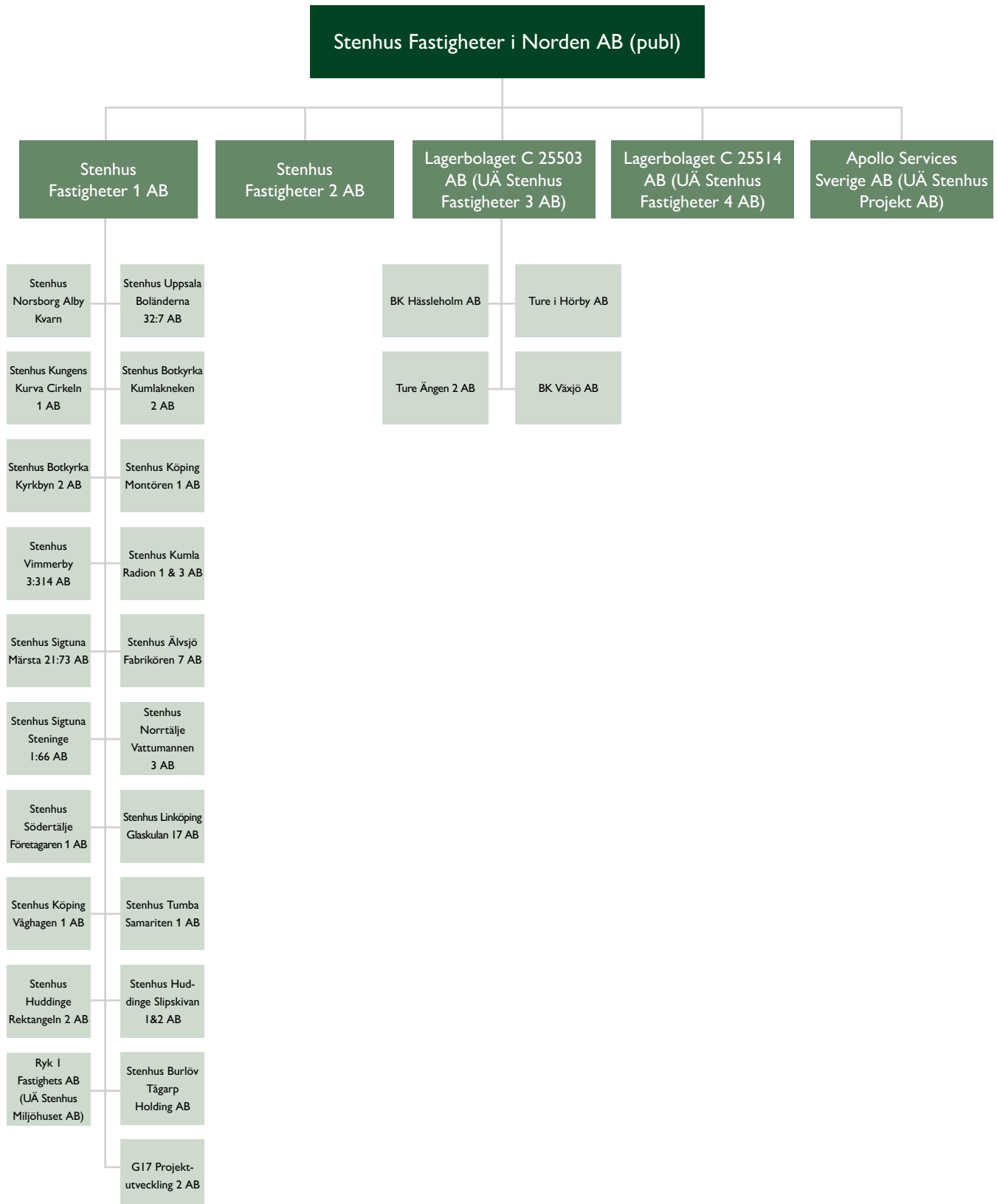
Utveckling och projektgenomförande

- Projektgenomförande
- Detaljplanearbete
- Affärsutveckling
- Hållbarhetsarbete

Koncernstruktur per dagen för detta Prospekt

Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen via direkt och indirekt ägda dotterbolag, och Bolaget är i hög grad beroende av sina dotterbolag för att generera vinst och kassaflöde. Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) är moderbolaget i Koncernen.

Nedanstående diagram illustrerar samtliga dotterbolag i Koncernen per dagen för detta Prospekt. Samtliga av dessa bolag är etablerade i Sverige och är helägda, direkt eller indirekt, av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)



Historik

September
2020

Sterner Stenhus AB bildar fastighetsbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) genom en avknoppning av en portfölj innehållandes 10 fastigheter till ett marknadsvärde om 1 376 MSEK.

November
2020

Stenhus Fastigheter noteras på Nasdaq First North och gör en nyemission om 600 MSEK. Bland ankarinvesterarna återfinns Fastighets AB Balder och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB som tillsammans investerar 375 MSEK i Stenhus Fastigheter.

Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva tre fastigheter i Kumla och Vimmerby inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 180 MSEK.

December
2020

Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Älvsjö inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 20,3 MSEK.

Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Sigtuna inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 8,5 MSEK.

Stenhus Fastigheter ingår avtal om att uppföra en byggnad om 2 000 kvadratmeter till Ö&B med ett tioårigt hyresavtal på fastigheten Montören I i Köping.

Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva två LSS-boenden och ett SOL-boende i Sigtuna på forward funding till ett underliggande fastighetsvärde om 66,8 MSEK.

Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Linköping inom segmentet sällanköpshandel till ett underliggande fastighetsvärde om 75 MSEK.

Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva fyra fastigheter i Stockholm och Uppsala inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 108,3 MSEK.

Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Norrtälje inom segmentet sällanköpshandel till ett underliggande fastighetsvärde om 70,5 MSEK.

Januari
2021

Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighetsportfölj innehållandes sju fastigheter, två tomträtter och ett arrende i Stockholm och Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde om 496 MSEK. I samband med förvärvet offentliggjordes en riktad nyemission om 7 692 308 aktier till en teckningskurs om 13 SEK per aktie.

Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighetsportfölj innehållandes fyra fastigheter i södra Sverige inom segmentet sällanköps- och livsmedelshandel till ett underliggande fastighetsvärde om 126 MSEK. I samband med förvärvet offentliggjordes en riktad nyemission om 1 071 429 aktier till en teckningskurs om 14 SEK per aktie.

Februari
2021

Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva två fastigheter i Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om 97 MSEK.

Mars
2021

Stenhus Fastigheter lämnar ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i MaxFastigheter.

Fastighetbeståndet

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga fastigheter samt kommersiella fastigheter inom segmenten lager/industri och sällanköpshandel. Per den 31 mars 2021 bestod Stenhus Fastigheters bestånd av 34 fastigheter med ett marknadsvärde om 2 618,5 MSEK. Fastighetsbeståndet hade en värdemässig tyngdpunkt mot fastigheter i Stockholmsregionen vilka tillsammans, utgjorde cirka 1 933,5 MSEK i fastighetsvärde.

Den totala uthyrbara arean uppgick till 149 300 kvadratmeter varav cirka 73 procent utgjorde lokaler inom lager/industri, 16 procent offentliga fastigheter och 11 procent sällanköpshandel. Uthyrningsgraden, mätt som andel uthyrd area, uppgick till totalt 93,8 procent.

Kontrakterade hyror på årsbasis uppgick till knappt 157,7 MSEK och den ekonomiska uthyrningsgraden, mätt som kontraktsvärdet i förhållande till hyresvärdet, uppgick till 94,6 procent. Stenhus Fastigheters investeringsstrategi kännetecknas av fastigheter med långa hyreslängder, och den genomsnittliga viktade löptiden uppgick per den 31 mars 2021 till 7,5 år.

Projektportföljen

Bolagets projektverksamhet inrymmer utveckling av byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Målet med Bolagets projektverksamhet är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom nöjda hyresgäster med långa avtal och förbättrade kassaflöden. Ett av projektverksamhetens fokusområden är kundanpassande tilläggsinvesteringar och nybyggnationer för befintliga eller nya hyresgäster som är i behov av större eller moderna lokaler. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras.

Projekten

Samariten 1 i Tumba, Botkyrka

- Byggrätt om cirka 8 000 kvadratmeter BTA som planeras för nya vårdlokaler.
- Pågående detaljplanearbete för en bostadsbyggrätt om 25 000 kvadratmeter BTA för både nybyggnation och påbyggnation. Planstatus: Positivt planbesked erhållet från Botkyrka kommun.

Montören 1 i Köping

- Utveckling av cirka 2 000 kvadratmeter butiksytta till Ö&B. Beräknad hyresintäkt om 2,4 MSEK per år med tioårigt hyresavtal. Status: Bygglovsprocess inledd.

Fastighetsbeståndet, per den 31 mars 2021

REGION	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESINTÄKTER ¹		FASTIGHETSVÄRDE ²	
			TSEK	SEK/KVM	MSEK	SEK/KVM
Storstockholm	21	65 743	105 831	1 610	1 933,5	29 410
Övriga Sverige	14	83 557	51 862	621	685	8 198
TOTALT	34	149 300	157 694	1 056	2 618,5	17 539

Fördelning per segment, per den 31 mars 2021

SEGMENT	UTHYRBAR AREA		HYRESINTÄKTER ¹		FASTIGHETSVÄRDE ²	
	KVM	ANDEL, %	TSEK	ANDEL %	MSEK	ANDEL, %
Offentlig	24 175	16	45 249	29	923,5	35
Lager/industri	108 691	73	89 990	57	1 245	48
Sällanköpshandel	16 434	11	22 454	14	329	13
Totalt	149 300	100	157 694	100	2 497,5	95
Byggrätter					121	5
TOTALT					2 618,5	100

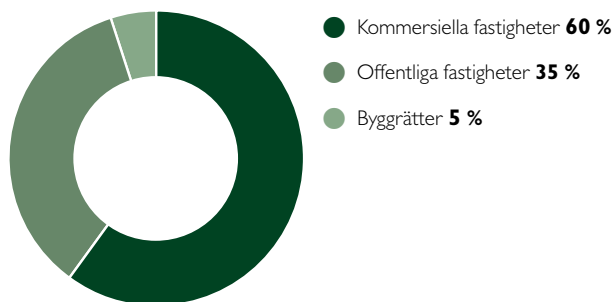
Uthyrbar area per segment och region, per den 31 mars 2021, kvm

REGION	OFFENTLIG	LAGER/INDUSTRI	SÄLLANKÖPSHANDEL	TOTALT	ANDEL, %
Stockholm	24 175	29 269	12 299	65 743	44
Övriga Sverige	–	79 422	4 135	83 557	56
TOTALT	24 175	108 691	16 434	149 300	100

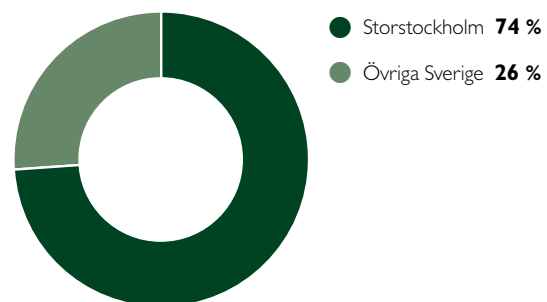
Hysesintäkter per segment och region, per den 31 mars 2021, TSEK

REGION	OFFENTLIG	LAGER/INDUSTRI	SÄLLANKÖPSHANDEL	TOTALT	ANDEL, %
Stockholm	45 249	43 896	16 686	105 831	67
Övriga Sverige	–	46 094	5 768	51 862	33
TOTALT	45 249	89 990	22 454	157 694	100

Marknadsvärde efter segment, per den 31 mars 2021



Marknadsvärde efter region, per den 31 mars 2021



¹ Avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 31 mars 2021

² Fastighetsvärde inkluderar byggrätter

Hyresgäster

Per den 31 mars 2021 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 34 fastigheter under förvaltning. I tabellen nedan redovisas de fem största hyresgästernas andel av de totala hyresintäkterna.

Största hyresgäster, per den 31 mars 2021

HYRESGÄST	AREA, KVM	HYRESINTÄKTER		ANDEL, %	WAULT, ÅR
		TSEK	SEK/KVM		
Botkyrka Kommun	12 172	30 901	2 539	20	12,4
Sortera koncernen	7 060	11 541	1 635	7	4,5
Rusta AB	6 721	10 364	1 542	7	5,4
Iskuben Coldstore AB	5 783	9 598	1 660	6	10,0
Nitton93 AB	12 181	6 380	524	4	11,3
Totalt fem största	43 917	68 784	1 566	44	9,6
Övriga	96 174	88 910	924	56	5,7
TOTALT	140 091	157 694	1 126	100	7,4

DEN NYA KONCERNEN

Kort om Stenus Fastigheter

Stenus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager och industri samt sällanköpshandel. Per den 31 mars 2021 bestod Stenus Fastigheters bestånd av 34 fastigheter med ett marknadsvärde om 2 618,5 MSEK och en genomsnittlig viktad hyreslängd om 7,5 år. Den totala uthyrbara arean uppgick per den 31 mars 2021 till 149 300 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till Stockholm och Mälardalsregionen.

Kort om MaxFastigheter

MaxFastigheter är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick per den 31 mars 2021 till cirka 2 951 MSEK och den uthyrbara arean uppgick till 226 871 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet var uppdelat i segmenten handel, fritid, lager/logistik, kontor, samhälle, industri och övrigt. De två största kategorierna handel och fritid stod för 54 respektive 16 procent av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet var huvudsakligen koncentrerat till regionstäder i Mellansverige.

De tio största hyresgästerna stod för 48,2 procent av det totala hyresvärdet och den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 5,3 år.

Den Nya Koncernen

Verksamhet

Den Nya Koncernens fastighetsbestånd inkluderar 94 fastigheter till ett fastighetsvärde om drygt 5 570 MSEK och en total uthyrbar area om 376 171 kvadratmeter.

Den Nya Koncernen kommer att ha ett tydligt fokus på starka och hållbara kassaflöden från segmenten offentliga fastigheter, lager och industri samt sällanköp- och livsmedelshandel.

Finansiella effekter för Stenus Fastigheter

En sammanslagning av Stenus Fastigheter och MaxFastigheter skulle medföra betydande förändringar avseende förvaltningsfastigheternas värde samt aktuell intjäningsförmåga såsom hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat. Nedan följer ett antal nyckeltal för Den Nya Koncernen, vilka baseras på bolagens delårsrapport för perioden 1 januari till och med 31 mars 2021. Notera att dessa nyckeltal är baserade på en översiktlig analys som inte har blivit granskad av en revisor. Sammanställningen ska inte ses som en proformaredovisning eftersom justeringarna inte har gjorts för effekterna av transaktionen, skillnader i redovisningsprinciper eller transaktionskostnader. Informationen som presenteras nedan återspeglar inte nödvändigtvis resultatet eller den finansiella ställning som Stenus Fastigheter och MaxFastigheter hade haft om de bedrivit sina verksamheter inom samma koncern under denna tidsperiod. För avstämningstabeller refereras till "Avstämningstabeller". För proformasiffror som har översiktligt granskats av Bolagets revisor hänvisas till avsnittet "Proformaredovisning".

Översikt per den 31 mars 2021

Belopp i MSEK, om inget annat anges	Stenus Fastigheter	MaxFastigheter	Den Nya Koncernen
Förvaltningsfastigheter	2 618,5	2 951,5	5 570,0
Uthyrbar area, kvm	149 300	226 871	376 171
Antal fastigheter	34	60	94
Hyresintäkter, per rullande 12 mån ^{1, 2}	166,4	217,2	383,6
Driftöverskott, per rullande 12 mån ^{1, 2}	142,9	181,3	324,2
Överskottsgrad, per rullande 12 mån ^{1, 2}	85,8 %	83,5 %	84,5 %
EBITDA, per rullande 12 mån ^{1, 2}	129,3	160,2	289,5
EBITDA-marginal, per rullande 12 mån ^{1, 2}	77,7 %	73,8 %	75,5 %

¹ Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS. För avstämningstabeller refereras till "Avstämningstabeller".

² Baserat på aktuell intjäningsförmåga från bolagens oreviderade delårsrapporter för perioden 1 januari till och med 31 mars 2021.

Affärsidé, strategier och mål

Den Nya Koncernens affärsidé och strategi kommer vara att på ett hållbart sätt äga, förvalta och utveckla fastigheter i Stockholm och Mälardalsregionen samt tillväxtregioner i Sverige, med ett tydligt fokus på starka och diversifierade kassaflöden. Bolagets tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighetsutveckling.

Investeringsstrategi för Den Nya Koncernen

Alla förvärv ska ske med tydligt fokus på kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter. Att investera i fastigheter med olika typer av användning kommer att vara bärande för att uppnå avkastningsmålet och starka kassaflöden över tid.

De olika tillgångsslagen kommer att vara:

- offentliga fastigheter
- lager och industri
- sällanköp- och livsmedelshandel
- utvecklingsprojekt

Finansiella mål för Den Nya Koncernen

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent. Belåningsgraden ska understiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger.

Utdelningspolicy för Den Nya Koncernen

Den Nya Koncernens övergripande mål ska vara att skapa värde för aktieägarna. Under de kommande åren bedömer Stenhus Fastigheters styrelse att detta görs bäst genom att återinvestera kassaflödet från verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv och projektutveckling, vilket leder till bedömningen att ingen utdelning kommer att utgå de närmaste åren. Långsiktigt ska utdelningen i den Nya Koncernen utgå med minst 30 procent av förvaltningsresultatet.

Synergieffekter

En gemensam administration och finansiella synergivinster för Den Nya Koncernen bedöms medföra långsiktiga löpande kostnadsbesparingar.

Genom en avnotering av MaxFastigheter från Nasdaq First North reduceras kostnader för exempelvis framtagandet av finansiella rapporter, revision samt avgifter relaterade till noteringen. Inom fastighetsförvaltningen bedöms besparingarna och effektiviseringar genereras genom främst stordriftsfördelar. Vidare bedömer Stenhus Fastigheter att Den Nya Koncernen har goda förutsättningar till att erhålla förbättrade finansieringsvillkor till följd av ett större och mer diversifierad fastighetsbestånd.

Stenhus Fastigheter gör bedömningen att de årliga synergieffekterna kommer att uppgå till drygt 30 MSEK och få full effekt från och med 2023.

Omstrukturerings- och transaktionskostnader

Inga väsentliga omstruktureringskostnader i anknytning till förvärvet av MaxFastigheter förväntas uppstå.

Transaktionskostnaderna relaterade till förvärvet av MaxFastigheter är uppskattade till cirka 12 MSEK.

Organisation

Som en konsekvens av sammanslagningen kommer sannolikt vissa organisatoriska och operationella förändringar genomföras. De åtgärder som kommer att vidtas i samband med sammanslagningen kommer att beslutas om efter Erbjudandets genomförande. Före Erbjudandets fullföljande är det för tidigt för att uttala sig om vilka åtgärder som kommer att vidtas och vilka effekter dessa skulle ha. Inga beslut är för närvarande fattade om några förändringar avseende bolagens anställda eller ledning.

Styrelse

Styrelsen i Stenhus Fastigheter kommer att kvarstå och MaxFastigheters styrelse kommer, med anledning av att MaxFastigheter kommer att vara ett onoterat dotterbolag till Den Nya Koncernen, att ersättas.

Aktiekapital och aktieägare

Nedan följer en beskrivning av Den Nya Koncernens ägarstruktur efter Erbjudandets fullföljande. Aktieägarförteckning baseras på full anslutning till Erbjudande per dagen för detta Prospekt.

Aktieägare

<i>Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna¹⁾</i>	Aktier	Andel av rösterna/ kapitalet, %
Sterner Stenhus Holding AB	69 902 384	32,7
Fastighets AB Balder	34 206 693	16,0
Investment AB Öresund	17 762 977	8,3
Länsförsäkringar Fondförvaltning	16 385 333	7,7
<i>Styrelseledamöter och ledande befattningshavares innehav¹⁾</i>		
Elias Georgiadis	70 % av Sterner Stenhus Holding AB och 340 000 aktier	
Tomas Georgiadis	30 % av Sterner Stenhus Holding AB och 88 899 aktier	
Frank Roseen	500 000	0,2
Rickard Backlund	400 000	0,2
Erik Borgblad	374 120	0,2
Mikael Nicander	300 000	0,1
Mattias Leksell	87 700	0,0
Övriga aktieägare	77 812 385	36,4
Totalt	213 846 259	100,0

1) Direkt eller indirekt, inklusive eventuellt närstående innehav.

Nyckeltal

Avsnittet "Den Nya Koncernen" innehåller vissa finansiella mått som inte är definierade eller erkända i enlighet med IFRS. Dessa finansiella mått har inkluderats för att Stenhus Fastigheter tror att de kan bidra till förståelsen och analysen av Den Nya Koncernen och möjligheterna och synergierna som kan uppnås. Nedan följer en beskrivning av sådan finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS. Nyckeltalen nedan och på efterföljande sida är baserade på bolagens rapporterade intjäningsförmåga per den 31 mars 2021.

Hyresintäkter, per rullande 12 mån

Kontrakterade hyresintäkter (inklusive tillägg) och andra fastighetsrelaterade intäkter på en rullande 12-månadersbasis, enligt den rapporterade intjäningsförmågan.

Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat. Koncernen anser vidare att måttet är till nytta för investerare samt utgör ett mått som används i stor utsträckning på den marknad där Bolaget är verksam.

Driftöverskott, per rullande 12 mån

Hyresintäkter, per rullande 12 månader reducerat med budgeterade fastighetskostnader, enligt den rapporterade intjäningsförmågan.

Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat. Koncernen anser vidare att måttet är till nytta för investerare samt utgör ett mått som används i stor utsträckning på den marknad där Bolaget är verksam.

Överskottsgrad, per rullande 12 mån

Driftöverskott, per rullande 12 månader i förhållande till hyresintäkter, per rullande 12 månader.

Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat. Koncernen anser vidare att måttet är till nytta för investerare samt utgör ett mått som används i stor utsträckning på den marknad där Bolaget är verksam.

EBITDA, per rullande 12 mån

Driftöverskott, per rullande 12 månader reducerat med budgeterade kostnader för centraladministration, enligt den rapporterade intjäningsförmågan.

Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat. Koncernen anser vidare att måttet är till nytta för investerare samt utgör ett mått som används i stor utsträckning på den marknad där Bolaget är verksam.

EBITDA-marginal, per rullande 12 mån

EBITDA, per rullande 12 månader i förhållande till hyresintäkter, per rullande 12 månader.

Koncernen anser att detta är ett viktigt kompletterande mått på Koncernens resultat och utgör en del av det underlag på vilken Koncernens ledning bedömer Bolagets resultat. Koncernen anser vidare att måttet är till nytta för investerare samt utgör ett mått som används i stor utsträckning på den marknad där Bolaget är verksam.

Avstämningstabeller

DEN NYA KONCERNEN – HYRESINTÄKTER, PER RULLANDE 12 MÅN	MSEK
(A) Stenhus Fastigheter, Hyresintäkter, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga)	166,4
(B) MaxFastigheter, Hyresintäkter, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga)	217,2
Hyresintäkter, per rullande 12 mån (A + B)	383,6
DEN NYA KONCERNEN – DRIFTÖVERSKOTT, PER RULLANDE 12 MÅN	MSEK
(A) Stenhus Fastigheter, Driftöverskott, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga)	142,9
(B) MaxFastigheter, Driftöverskott, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga)	181,3
Driftöverskott, per rullande 12 mån (A + B)	324,2
DEN NYA KONCERNEN – ÖVERSKOTTSGRAD, PER RULLANDE 12 MÅN	MSEK
(A) Hyresintäkter, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga)	383,6
(B) Driftöverskott, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga)	324,2
Överskottsgrad, per rullande 12 mån (B/A), procent	84,5
STENHUS FASTIGHETER – EBITDA, PER RULLANDE 12 MÅN	MSEK
(A) Driftöverskott, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga)	142,9
(B) Centraladministration (intjäningsförmåga)	13,6
EBITDA, per rullande 12 mån (A-B)	129,3
MAXFASTIGHETER – EBITDA, PER RULLANDE 12 MÅN	MSEK
(A) Driftöverskott, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga)	181,3
(B) Centraladministration (intjäningsförmåga)	21,1
EBITDA, per rullande 12 mån (A-B)	160,2
DEN NYA KONCERNEN – EBITDA, PER RULLANDE 12 MÅN	MSEK
(A) Stenhus Fastigheter, EBITDA per rullande 12 mån (intjäningsförmåga)	129,3
(B) MaxFastigheter, EBITDA per rullande 12 mån (intjäningsförmåga)	160,2
EBITDA (A+B)	289,5
DEN NYA KONCERNEN – EBITDA-MARGINAL, PER RULLANDE 12 MÅN	MSEK
(A) Hyresintäkter, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga)	383,6
(B) EBITDA, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga)	289,5
EBITDA-marginal (B/A), procent	75,5
DEN NYA KONCERNEN – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	MSEK
(A) Stenhus Fastigheter, bokfört värde per den 31 mars 2021	2 618,5
(B) MaxFastigheter, bokfört värde per den 31 mars 2021	2 951,5
Förvaltningsfastigheter (A+B)	5 570,0
DEN NYA KONCERNEN – UTHYRBAR AREA	KVM
(A) Stenhus Fastigheter, uthyrbar area per den 31 mars 2021	149 300
(B) MaxFastigheter, uthyrbar area per den 31 mars 2021	226 871
Uthyrbar area (A+B)	376 171
DEN NYA KONCERNEN – ANTAL FASTIGHETER	ANTAL
(A) Stenhus Fastigheter, antal fastigheter per den 31 mars 2021	34
(B) MaxFastigheter, antal fastigheter per den 31 mars 2021	60
Antal fastigheter (A+B)	94

PROFORMAREDOVISNING

Syfte

Bolaget presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte verksamhetens verkliga resultat. Syftet med proformaredovisningen är endast att informera och belysa fakta och inte att visa verksamhetens resultat för någon framtida period. Investerares bör inte lägga för stor vikt vid proformaredovisningen vid sitt investeringsbeslut.

Bakgrund

Den 3 mars 2021 offentliggjorde Stenhus Fastigheter ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter. Erbjudandet består av aktievederlag och för varje stamaktie i MaxFastigheter erbjuds tre nyemitterade stamaktier i Stenhus Fastigheter, samt för varje teckningsoption i MaxFastigheter erbjuds en nyemitterad stamaktie i Stenhus Fastigheter. Totalt antal stamaktier i MaxFastigheter uppgår till 21 644 081 stycken och totalt antal teckningsoptioner uppgår till 9 897 179 stycken. Vid en full anslutning till erbjudandet kommer Stenhus Fastigheter emittera cirka 74,8 miljoner nya stamaktier, vilket ger ett totalt budvärde på cirka 1 144,9 MSEK beräknat på ett pris per aktie om 15,3 SEK som motsvarar Stenhus Fastigheters öppningskurs per den 3 mars 2021.

Ett genomförande av förvärvet får en direkt påverkan på Bolagets framtida finansiella ställning, resultat och kassaflöden. För att ge investerare och övriga intressenter en hypotetisk bild över påverkan av förvärvet upprättar Bolaget:

- en konsoliderad proformabalansräkning per den 31 december 2020 som om de förvärv som inte ingår i Stenhus Fastigheters i Nordens AB:s konsoliderade balansräkning per den 31 december 2020 genomförts och tillträtts per den 31 december 2020, och
- en konsoliderad proformaresultaträkning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2020 som om samtliga transaktioner genomförts och tillträtts per den 1 januari 2020.

Grunder för Proformaredovisning

Stenhus Fastigheter bildades den 4 september 2020 och förvärvade sitt första fastighetsbestånd per den 24 september 2020 vilket leder till att Stenhus Fastigheter ej har någon samlad finansiell information för hela perioden 1 januari 2020 – 31 december 2020. Till följd av att det ej finns någon samlad finansiell information för hela perioden 1 januari 2020 – 31 december 2020 tillgänglig, har

man i proformaresultaträkningen utgått från den proformaresultaträkningen som upprättades i samband med genomförandet av Bolagets emission och notering. Denna proformaredovisning avlämnades per den 29 oktober 2020 och avsåg perioden första kvartalet–tredje kvartalet 2020. De fastighetsbolag som förvärvades per den 24 september 2020 som proformaredovisningen baserades på är listade enligt nedan:

- Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB, 559240-1540
- Stenhus Södertälje Företagaren I AB, 559153-7294
- Stenhus Köping Montören I AB, 559159-1531
- Stenhus Kungens Kurva cirkeln I AB, 559222-7184
- Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, 559029-9490
- Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, 556176-3151
- Stenhus Tumba Samariten I AB, 559081-3092
- Stenhus Köping Våghagen I AB, 559271,4447

Den finansiella informationen som använts vid upprättande av denna proformaresultaträkning var bolagens oreviderade interna rapporter. Av de åtta förvärvade fastighetsbolagen fram till och med den 30 september 2020 ingår samtliga förutom Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB, 559240-1540 i proformaresultaträkningen. Anledningen till exkluderingen av Stenhus Norsborg AB var avsaknad av tillgänglig finansiell information för hela perioden 1 januari 2020 – 31 december 2020.

Proformaresultaträkningen har tagit sin utgångspunkt i den proformaredovisning som presenterades per den 30 september 2020. Vidare har den finansiella informationen för det fjärde kvartalet baserats på Stenhus Fastigheters ej reviderade bokslutskommuniké som avlämnades den 23 mars 2021.

Den finansiella informationen i proformaresultaträkningen och proformabalansräkningen för MaxFastigheter baseras på bolagets, i enlighet med ISRE 2410, översiktligt granskade bokslutskommuniké som avlämnades per den 12 februari 2021.

Hantering av förvärv och försäljningar

Under perioden 1 januari 2020 till tidpunkten för upprättandet av proformaredovisningen har både Stenhus Fastigheter och MaxFastigheter utfört fastighetstransaktioner vilket ger effekter på deras finansiella ställning. Eftersom MaxFastigheter är noterade på Nasdaq First North är information kring bolaget begränsat. Detta resulterar i att det ej finns någon tillgänglig finansiell information för deras förvärv och försäljningar att tillgå vid

upprättande av proformaredovisningen. Vidare får det effekten att ingen justering görs i proformaredovisningen för fastigheter som MaxFastigheter har tillträtt och frånträtt under perioden.

Stenhus Fastigheter har både tillträtt fastigheter samt avtalat om förvärv som ej ännu är tillträdna under det fjärde kvartalet 2020 till tidpunkten för upprättandet av proformaredovisning. För dessa har samtliga förvärv som det finns tillgänglig finansiell information för inkluderas i proformaredovisningen. De förvärv som gjordes innan den 30 september 2020 har inkluderats i proformaresultaträkningen för perioden januari-september 2020, det vill säga innan de konsoliderats i Stenhus Fastigheters finansiella rapporter:

Det förvärv som tillträdades under kvartal fyra 2020, för vilket det finns tillgänglig finansiell information, är förvärvet av Stenhus Kumla Radio I&3 AB. Tillträdet gjordes per den 1 december 2020 och är därav inkluderat i bokslutskommunikéns balansräkning som avlämnades för 2020. I proformaresultaträkningen har förvärvet inkluderats under perioden 1 januari 2020 till och med 30 november 2020.

Tillträden och de avtalade förvärven från den 1 januari 2021 fram till tidpunkten för upprättande av proformaredovisningen för vilka finansiell information finns att tillgå är listade enligt nedan:

- RYK ESTATE AB, 556889-1476
- BK Hässleholm, 559023-0933
- BK Växjö AB, 556978-1635
- Ture i Hörby AB, 559070-8672
- Ture Ängen 2 AB, 556950-9259
- Rosab Fastighets Aktiebolag, 556294-0428
- Ädelmetallen Nr.13 i Jönköping Aktiebolag, 556413-5357

Totalt uppgår underliggande fastighetsvärde i dessa bolag till ett belopp om 699 250 TSEK. Dessa förvärv har inkluderats i proformaresultaträkningen med antagandet att förvärven genomfördes och tillträdades per den 1 januari 2020 och i proformabalansräkningen med antagandet att förvärven gjordes per den 31 december 2020.

Underlag

Utöver Stenhus Fastigheters proformaredovisning för perioden januari-september och bokslutskommuniké för 2020 som avlämnades den 23 februari 2021, har nio ytterligare finansiella rapporter används vid upprättande av proformaredovisningen. Dessa nio finansiella rapporter är listade nedan:

- MaxFastigheter i Sverige AB, baseras på bolagets, i enlighet med ISRE 2410, översiktligt granskade bokslutskommuniké för 2020 avlämnad per den 12 februari 2021.
- RYK ESTATE AB, baseras på bolagets reviderade årsredovisning för 2020 avlämnad per den 25 mars 2021.

- BK Hässleholm, baseras på bolagets oreviderade interna resultat- och balansrapport.
- BK Växjö AB, baseras på bolagets oreviderade interna resultat- och balansrapport.
- Ture i Hörby AB, baseras på bolagets oreviderade interna resultat- och balansrapport.
- Ture Ängen 2 AB, baseras på bolagets oreviderade interna resultat- och balansrapport.
- Stenhus Kumla Radio I & 3 AB, baseras på bolagets reviderade årsredovisning för 2020 avlämnade per den 22 mars 2021.
- Rosab Fastighets Aktiebolag, baseras på bolagets reviderade årsredovisning för 2020 avlämnade per den 23 februari 2021.
- Ädelmetallen Nr.13 i Jönköping Aktiebolag, baseras på bolagets reviderade årsredovisning för 2020 avlämnade per den 23 februari 2021.

Av bolagen ovan vilket den finansiella informationen har baserats på interna rapporter har utgångspunkten i proformaresultaträkningen varit bolagens förvaltningsresultat. För de bolagen med ett positivt förvaltningsresultat för perioden har en fiktiv skatt lagts till om 21,4 procent. I proformabalansräkningen har årets resultat justerat det egna kapitalet samt har den fiktiva skatten justerat bolagens skattefordran/skuld.

Uppställningsform

Uppställningsformen för proformaredovisning har haft sin grund i Stenhus Fastigheters uppställning av resultat- och balansräkning. Den finansiella informationen från de övriga bolagen i proformaredovisningen har i den mån som möjligt anpassats till Stenhus Fastigheters uppställningsform. Då ej underliggande redovisningen för samtliga bolag i proformaredovisningen har funnits att tillgå kan justeringar komma i av Stenhus Fastigheter senare avlämnande rapporter.

Klassificeringen av förvärv

Huruvida förvärven av bolagen som är inkluderade i proformaredovisningen klassas som rörelse- eller tillgångsförvärv får effekter på proformaredovisningens utformning. Skillnaderna mellan dessa två typer av förvärv avser främst hanteringen av uppskjuten skatt i de förvärvade bolagen, hanteringen av eventuell förvärvsgoodwill samt hanteringen av transaktionskostnader. Därav har Bolaget gjort en bedömning av transaktionerna enligt de kriterier som framgår av IFRS 3.

Vid tidpunkten för upprättandet av proformaredovisningen har Stenhus Fastigheter bedömt att förvärven av RYK ESTEA AB, BK Hässleholm, BK Växjö AB, Ture Hörby AB, Ture Ängen 2 AB, Rosab Fastighets Aktiebolag och Ädelmetallen Nr.13 i Jönköping Aktiebolag ska klassificeras som tillgångsförvärv, vilket innebär att ingen uppskjuten skatt redovisas de temporära skillnader som finns vid förvärvstidpunkten och att ingen goodwill redovisas för förvärvet.

Förvärvet av MaxFastigheter har klassificerats som ett rörelseförvärv vid tiden då proformaredovisningen upprättas. Bolaget bedömer även att rörelseförvärvet är ett rakt förvärv, vilket redovisningsmässigt bidrar till att det är Stenhus Fastigheter som är den förvärvande parten i transaktionen.

Proformajusteringar

Skillnader i redovisningsprinciper

Stenhus Fastigheter upprättar sin redovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering och rekommendation RFR I Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Skillnader mellan Stenhus Fastigheters redovisningsprinciper och de förvärvade bolagens redovisningsprinciper kan få effekter på proformaredovisningens utformning. Till följd av det har Stenhus Fastigheter gjort en analys avseende eventuella skillnader i redovisningsprinciperna samt ställningstagande hur dessa skillnader kommer hanteras i proformaredovisningen.

MaxFastigheter

Vid en genomgång av MaxFastigheters redovisningsprinciper utifrån den offentliggjorda informationen har inga väsentliga skillnader i redovisningsprinciperna mellan Stenhus Fastigheter och MaxFastigheter identifierats. Således sker inga proformajusteringar gällande harmonisering för MaxFastigheters redovisningsprinciper.

RYK ESTATE AB

RYK ESTATE AB upprättar sin redovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vilket skiljer sig från Stenhus Fastigheters redovisningsprinciper. De skillnaderna som får väsentlig effekt på proformaredovisning utformning är att Stenhus Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde vilket inte är tillåtet i K3. Dessa skillnader har hanterats i proformaresultaträkningen genom återföring av de bokförda avskrivningarna i RYK ESTATE AB. På denna återföring bokas ej någon uppskjuten skatt till följd av de temporära skattemässiga skillnaderna på fastigheterna hanteras enligt redovisningsprinciperna i K3 vilket ej väsentligt awiker från redovisningsprinciperna i Stenhus Fastigheter. I proformaresultaträkningen har ej någon proformajusterings gjorts avseende orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till följd av värderingar på förvaltningsfastigheterna per den 1 januari 2020 ej finns att tillgå.

BK Hässleholm, BK Växjö AB, Ture i Hörby AB, Ture Ängen 2 AB, Rosab Fastighets Aktiebolag och Ädelmetallen Nr. 13 i Jönköping Aktiebolag

Samtliga av dessa fastighetsbolag följer ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). De identifierade skillnader som får väsentlig effekt på proformaredovisningens utformning är att Stenhus Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde vilket inte är tillåtet i K2 samt hanteringen av temporära skillnader mellan fastigheternas redovisade värden och skattemässiga restvärden. Dessa skillnader har hanterats i proformaresultaträkningen genom återläggning av de bokförda avskrivningarna. På denna återläggning bokförs en beräknad skatt på 21,4 procent som motsvarar den uppskjutna skatten som skulle uppstå enligt Stenhus Fastigheters redovisningsprinciper. I proformaresultaträkningen har ej någon proformajusterings gjorts avseende orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till följd av värderingar på förvaltningsfastigheterna per den 1 januari 2020 ej finns att tillgå.

Utöver ovan nämnda skillnader bedöms det ej finnas några skillnader i redovisningsprinciper mellan Stenhus Fastigheter och de förvärvade fastighetsbolagen som skulle bidra till väsentlig effekt på utformningen av proformaredovisningen.

Centraladministration och finansieringskostnader

Vid bedömningen av centraladministration har inga proformajusterings gjorts avseende generella synergier eller integrationskostnader. Kostnaderna för centraladministration baseras på den centrala administrationen som framgår i den finansiella informationen från respektive bolag, som är inkluderad i proformaredovisningen.

Avseende proformajusterings av finansieringskostnader kopplade till förvärven har följande ställningstagande gjorts: För MaxFastigheter består erbjudandet i sin helhet av nyemittering av aktier i Stenhus Fastigheter. I och med att förvärvet finansieras genom emission av aktier medför detta förvärv inga ytterligare finansieringskostnader för Stenhus Fastigheter.

Vid förvärvet av RYK ESTATE har en överenskommelse träffats med Swedbank om att de befintliga banklånen i RYK ESTATE kommer övertas av den nya ägarstrukturen. Till följd av att lånen kommer övertas kommer ingen justering i proformaredovisningen att utföras, varken i balansräkningen eller i resultaträkningen.

Avseende förvärvet av BK Hässleholm, BK Växjö AB, Ture i Hörby AB, Ture Ängen 2, Rosab Fastighets Aktiebolag och Ädelmetallen Nr. 13 i Jönköping Aktiebolag AB har vid tidpunkten för upprättandet av proformaredovisningen inget avtal avseende finansiering träffats. Därav kommer proformaredovisningen upprättas med antagandet att förvärven sker med egna medel och att befintlig finansiering löses i samband med förvärvet. Detta

antagande resulterar i eliminering av de finansiella kostnaderna för tidigare finansiering i dessa bolag. På resultateffekten av denna eliminering tillkommer en fiktiv skattesats om 21,4 procent vilket motsvarar den aktuella skattesats som gällde under perioden januari–december 2020. I proformabalansräkningen får antagandet av att finansiering sker med egna medel, effekten att banklånen elimineras mot de likvida medlen. Även för Stenhus Kumla Radio I&3 AB sker en eliminering av de finansiella kostnaderna i proformaredovisningen, då detta förvärv finansierades med egna medel.

Koncernmellanhavanden och bokslutsdispositioner

I proformaredovisningen har en eliminering gjorts av samtliga koncernmellanhavanden som hänförs till den finansiella informationen från de förvärvade bolagen. Detta görs som en följd av att det är reglerat i avtalen att koncernmellanhavanden ska lösas på tillträdesdagen. Denna reglering sker genom en justeringarna av de likvida medlen.

I proformaresultaträkningen har även justering gjorts för bokslutsdispositionerna i de förvärvade bolagen. På denna justering av bokslutsdispositioner har fiktiv skatt bokats upp på 21,4 procent vilket motsvarar den aktuella skattesats som gällde under perioden januari–december 2020.

Transaktions- och emissionskostnader

Uppskattade transaktionskostnader avseende förvärvet av MaxFastigheter beräknas att uppgå till ett belopp om 12 000 TSEK. Till följd av att transaktionen ger upphov till nytt eget kapital i Stenhus Fastigheter samt att kostnaderna för transaktionen ej är direkt förknippade med målbolaget bedöms samtliga kostnader avseende förvärvet bestå av emissionskostnader. Denna bedömning resulterar i att samtliga kostnader som förknippas med förvärvet redovisas mot eget kapital och mot likvida medel i proformabalansräkningen.

Emissionskostnaderna bedöms vara av engångskaraktär.

Köpeskillingsberäkning

Beräkningen av köpeskillingen samt förvärvsanalysen får effekter på proformaredovisningens utformning och vid tidpunkten för proformaredovisningens upprättande gjordes följande antagande för de olika förvärven:

MaxFastigheter

Vid upprättande av proformaredovisningen har utgångspunkten varit att det är full anslutning till erbjudandet. Följaktligen har köpeskillingen baserats på en aktiekurs i Stenhus Fastigheter om 15,3 SEK per aktie, vilket motsvarar öppningskursen per den 3 mars 2021 som är dagen då erbjudandet offentliggjordes. Kursen vid tillträdet kan komma att förändrats mot den kurs som används i proformaredovisningen vilket bidrar till att slutliga köpeskillingen

kan avvika från den som presenteras i proformaredovisningen. Vidare kan det inte uteslutas att det ej blir full anslutning till erbjudande vilket även resulterar i att den slutliga köpeskillingen avviker från den i proformaredovisningen. Enligt antagande om kurs på 15,3 SEK per aktie samt full anslutning till erbjudandet uppgår den preliminär köpeskillingen enligt tabell nedan.

Uppskattad köpeskilling MaxFastigheter, TSEK

Uppskattat antal aktier i MaxFastigheter som ska förvärvas	21 644 081
Aktieomräkningskurs för aktier i MaxFastigheter	3
Antal aktier som emitteras till aktieägare i MaxFastigheter	64 932 243
Uppskattat antal teckningsoptioner i MaxFastigheter som ska förvärvas	9 897 179
Aktieomräkningskurs för teckningsoptioner i MaxFastigheter	1
Antal aktier som emitteras till innehavare av teckningsoptioner i MaxFastigheter	9 897 179
Totala antal aktier emitterade till innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter	74 829 422
Uppskattad aktiekurs i Stenhus Fastigheter, SEK	15,3
Totalt uppskattad köpeskilling, TSEK	1 144 890

Preliminär förvärvsanalys med förutsättning av full anslutning till erbjudandet, TSEK

Köpeskilling	1 144 890
Förvärvade nettotillgångar enligt MaxFastigheters bokslutskommuniké 2020	1 170 485
Bedömt undervärde på förvaltningsfastigheter	-25 595

Den preliminära förvärvsanalysen baseras på nettotillgångar i MaxFastigheter per den 31 december 2020 och kommer att vid förvärvstillfället ha förändrats, vilket påverkar eventuell övervärde/undervärde vid förvärvet. Det preliminära undervärdet på 25 595 TSEK har initialt hänförs förvaltningsfastigheter. Detta till följd av Stenhus Fastigheter bedömer att det finns en dold uppskjuten skatteskuld till följd av historiskt genomförda tillgångsförvärv. Denna bedömning kan komma att ändras vid tillträdestidpunkten när en uppdaterade förvärvsanalys görs med fullständig information.

Vidare saknas även fullständig information om de faktiska skattemässiga restvärdena på förvaltningsfastigheterna vid tidpunkten för upprättandet av proformaredovisningen. Detta resulterar i att full uppskjuten skatt på förvaltningsfastigheterna och motsvarande goodwill ej har medtagits i proformaredovisningen utan tillkommer vid den slutliga förvärvsanalysen på tillträdesdagen.

RYK ESTATE AB, BK Hässleholm, BK Växjö AB, Ture i Hörby AB, Ture Ängen 2 AB, Rosab Fastighets Aktiebolag och Ädelmetallen Nr. 13 i Jönköping Aktiebolag

Vid beräkningen av den uppskattade köpeskillingen för ovan nämnda fastighetsbolag har utgångspunkt varit det överenskomna fastighetsvärdet. Vidare har eget kapital, bokfört värde på fastigheterna samt eventuell uppbokad uppskjuten skatt baserats

på de förvärvade bolagens finansiella information, som framgår i proformabalansräkningen. Till följd av att tillträdet på dessa bolag ej är gjort vid utgången av 2020 kommer den finansiella informationen för dessa bolag justeras. Detta kan bidra till att de preliminära köpeskillingsberäkningarna och förvärvsanalyserna kan avvika från de slutliga som sker vid tillträdestillfället.

Uppskattad köpeskillning RYK ESTATE AB, TSEK

Överenskommet fastighetsvärde	496 000
Bokfört värde på fastigheterna	-399 821
Nettotillgångar	37 848
Återläggning av bokförd uppskjuten skatt	18 171
Totalt uppskattad köpeskillning	152 198

Preliminär förvärvsanalys RYK ESTATE AB, TSEK

Köpeskillning	152 198
Förvärvade nettotillgångar	37 848
Bokförd uppskjuten skatt	18 171
Övervärde fastigheter	96 179

Uppskattad köpeskillning BK Hässleholm AB, BK Växjö AB, Ture i Hörby AB, Ture Ängen 2 AB, TSEK

Överenskommet fastighetsvärde	126 000
Bokfört värde på fastigheterna	-77 502
Nettotillgångar	3 033
Totalt uppskattad köpeskillning	51 531

Preliminär förvärvsanalys BK Hässleholm AB, BK Växjö AB, Ture i Hörby AB, Ture Ängen 2 AB, TSEK

Köpeskillning	51 531
Förvärvade nettotillgångar	3 033
Övervärde fastigheter	48 498

Uppskattad köpeskillning Rosab Fastighets Aktiebolag och Ädelmetallen NR.13 i jönköping Aktiebolag, TSEK

Överenskommet fastighetsvärde	77 250
Bokfört värde på fastigheterna	-18 777
Nettotillgångar	736
Totalt uppskattad köpeskillning	59 209

Preliminär förvärvsanalys Rosab Fastighets Aktiebolag och Ädelmetallen NR.13 i jönköping Aktiebolag, TSEK

Köpeskillning	59 209
Förvärvade nettotillgångar	736
Övervärde fastigheter	58 473

Av den totalt uppskattade köpeskillning om 262 938 TSEK kommer en ersättning om 115 000 TSEK bestå av aktievederlag och 147 938 TSEK kontantvederlag. De 115 000 TSEK som avser aktievederlag hänförs 100 000 TSEK till förvärvet av RYK ESTATE AB och 15 000 TSEK hänförs till förvärvet av BK Hässleholm, BK Växjö AB, Ture i Hörby AB och Ture Ängen 2 AB.

Proformaresultaträkning avseende perioden jan–dec 2020

Den konsoliderade proformaresultaträkningen har upprättats med antagande om att samtliga förvärv gjordes per den 1 januari 2020.

Belopp i TSEK	Stenus Fastigheter, Q4	Stenus Fastigheter, Proforma Q1-Q3 1)	MaxFastigheter	RYK ESTATE AB	BK Hässleholm AB	BK Växjö AB	Ture i Hörby AB	Ture Ängen 2 AB	Stenus Kumla Radio 1 & 3 AB	Rosab Fastighets Aktiefbolag	Ädelmetallen Nr. 13 i Jönköping Aktiefbolag	Eliminering Q4 Stenus Kumla Radio 1 & 3 AB 2)	Proformajustering	Noter	Koncernproforma
Hyresintäkter	19 314	62 639	186 861	27 310	1 294	950	3 561	2 113	6 072	2 098	2 240	-533			313 919
Fastighetskostnader	-3 207	-36 777	-43 156	-3 032	-117	-88	-767	-288	-1 090	-152	-127	-236			-89 037
Driftöverskott	16 107	25 862	143 705	24 278	1 177	862	2 794	1 825	4 982	1 946	2 113	-769			224 882
Avskrivningar				-9 851	-287	-314	-1 860	-273	-1 333	-550	-195	93	14 570	3)	0
Centrala administrationskostnader	-3 544	-5 322	-20 558	-4 487	-186	-291	-579	-352	-632	-56	-92	394			-35 705
Finansnetto	-3 600	-9 269	-52 359	-4 874	-277	-304	-719	-416	-534	-143	-94		2 487	4)	-70 102
Noteringskostnader	-3 272														-3 272
Förvaltningsresultat	5 691	11 271	70 788	5 066	427	-47	-364	784	2 483	1 197	1 732	-282	17 057		115 803
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	75 934	169 800	37 591												283 325
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument			11 236												11 236
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument			-3 128												-3 128
Bokslutsdispositioner				-350					-824	-1 155	-1 317	824	2 822	5)	0
Resultat före skatt	81 625	181 071	116 487	4 716	427	-47	-364	784	1 659	42	415	542	19 879		407 236
Skatt	-10 603	-36 410	-26 393	-502	-91			-168	-493	-12	-69	-104	-2 146	3)4)5)	-76 991
PERIODENS RESULTAT	71 022	144 661	90 094	4 214	336	-47	-364	616	1 166	30	346	438	17 733		330 245

Noter

- 1) Stenus Fastigheters proforma för perioden januari–september 2020 inklusive utförda proformajusteringar presenteras i sidorna 44-45 i Bolagsbeskrivning avseende Stenus Fastigheter AB (publ), som har infogats på sida 46 i detta Prospekt.
- 2) Till följd av att resultatet för december 2020 för Stenus Kumla Radio 1&3 AB ingår i Stenus Fastigheters bokslutskommuniké för 2020, har eliminering av resultat för december gjorts som proformajustering.
- 3) För att överbygga skillnaderna mellan redovisningsprinciperna i Stenus Fastigheter och de förvärvade fastighetsbolagen har de utförda avskrivningarna återförts om totalt 14 570 TSEK, varav 9 851 TSEK avser RYK ESTATE AB samt 4 719 TSEK avser övriga fastighetsbolag. På samtliga återförda avskrivningar exklusive RYK ESTATE AB har en uppskjuten skatt bokats om 1 010 TSEK, vilket motsvarar en skatt om 21,4 procent. Anledningen till att denna justering ej görs i RYK ESTATE beror på att det bolaget redovisar enligt K3 och därav bedöms den uppskjutna skatten redan vara hanterad.
- 4) Gällande förvärven BK Hässleholm AB, BK Växjö AB, Ture i Hörby AB, Ture Ängen 2 AB, Stenus Kumla Radio 1 & 3 AB, Rosab Fastighets Aktiefbolag och Ädelmetallen Nr. 13 i Jönköping Aktiefbolag var ingen finansiering fastställd vid tidpunkten för upprättande av proformaredovisningen, därav har antagandet varit i proformaredovisningen att finansiering sker med egna medel. Baserat på det antagandet har en återläggning av finansieringskostnaderna gjorts vilket uppgår till ett totalt belopp om 2 487 TSEK. På denna återföring har en fiktiv skatt bokats om 532 TSEK vilket baseras på en skatt om 21,4 procent som motsvarar den aktuella skattesatsen 2020.
- 5) I samband med upprättandet av proformaredovisningen har de förvärvade bolagens bokslutsdispositioner återlagts. Detta till följd av att bokslutsdispositioner är baserade på tidigare ägares koncernstruktur och skattesituation. På denna resultat effekt har en fiktiv skatt bokats om 604 TSEK vilket motsvarar en skatt på 21,4 procent.

Proformabalansräkning per den 31 december 2020

Den konsoliderade proformabalansräkningen har upprättats med antagande om att samtliga förvärv som ej ännu tillträtts och därmed ingår i Stenhus Fastigheters konsoliderade balansräkning per den 31 december 2020 genomfördes och tillträdde per den 31 december 2020.

Belopp i TSEK	Stenhus Fastigheter	Max- Fastigheter	RYK STATE AB	BK Hässel- holm AB	BK Växjö AB	Ture i Hörby AB	Ture Ängen 2 AB	Rosab Fastighets Aktiebolag	Ädelmetallen Nr.13 i Jönköping Aktiebolag	Proforma- justering	Noter	Koncern- proforma
TILLGÅNGAR												
Förvaltningsfastigheter	1 634 000	2 861 337	398 971	12 622	12 435	43 505	8 940	10 344	8 433	177 555	1)	5 168 142
Tomträtter och övriga nyttjanderätts- tillgångar	11 580	32 841	850									45 271
Övriga materiella anläggningstillgångar	29	210										239
Uppskjutna skattefordringar	8 048	4 203										12 251
Summa anläggningstillgångar	1 653 657	2 898 591	399 821	12 622	12 435	43 505	8 940	10 344	8 433	177 555		5 225 903
Skattefordringar	973			121	184	116	61					1 455
Kundfordringar	250		4 784		15	16		26				5 091
Fordringar hos koncernföretag	675		250			60	7 466			-7 776	2)	675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 781		577	279	653	46	27	6				3 369
Övriga fordringar	6 467	62 727	99	174	20	5	34	113				69 639
Likvida medel	451 582	60 147	4 815	209	468	1 164	982	661	370	-283 884	3)	236 514
Summa omsättningstillgångar	461 728	122 874	10 525	783	1 340	1 407	8 570	806	370	-291 660		316 743
Summa tillgångar	2 115 385	3 021 465	410 346	13 405	13 775	44 912	17 510	11 150	8 803	-114 105		5 542 352
EGET KAPITAL												
Obeskattade reserver			1 741							-1 741	5)	0
SKULDER												
Långfristiga räntebärande skulder	606 388	1 657 672	310 610									2 574 670
Derivat		2 099										2 099
Långfristig leasingkuld	11 580	32 841										44 421
Uppskjutna skatteskulder	19 253	87 435	18 171							-17 798	6)	107 061
Övriga långfristiga skulder			368									368
Summa långfristiga skulder	637 221	1 780 047	329 149	0	0	0	0	0	0	-17 798		2 728 619
Kortfristiga räntebärande skulder	88 006			9 300	10 250	30 825	14 340	8 385	5 625	-78 725	7)	88 006
Leverantörsskulder	3 761		1 984		22	22						5 789
Skulder till koncernföretag	1 037		29 705	3 329	3 184	13 145	60	1 944	1 630	-52 997	8)	1 037
Skatteskulder	350		1 951						238			2 539
Övriga skulder	2 886	70 933	748	103	77	131	108	123	129			75 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 181		8 588	20	20	958	675	548	595			32 585
Avsättningar	486											486
Summa kortfristiga skulder	117 707	70 933	42 976	12 752	13 553	45 081	15 183	11 000	8 217	-131 722		205 680
Summa skulder	754 928	1 850 980	372 125	12 752	13 553	45 081	15 183	11 000	8 217	-149 520		2 934 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 115 385	3 021 465	410 346	13 405	13 775	44 912	17 510	11 150	8 803	-114 105		5 542 646

Noter

- 1) Baserat på uppskattade köpeskillingsberäkningar samt preliminära förvärsanalyser bedöms det totala övervärdet som allokeras till förvaltningsfastigheter uppgå till ett belopp om 177 555 TSEK.
- 2) Vid upprättandet av proformaredovisningen har antagandet varit att koncernfordringarna i fastighetsbolagen kommer regleras i samband med tillträdet. Därav har en proformajustering gjorts genom att eliminera koncernfordringar mot likvida medel.
- 3) I proformajusteringarna har likvida medel minskat med ett belopp om 283 884 TSEK. Av dessa avser ett nettobelopp om 123 946 TSEK (7 776 TSEK – 78 725 TSEK – 52 997 TSEK) reglering av koncernmellanhavande samt lösen av banklån i de förvärvade fastighetsbolagen. Vidare består minskningen av likvida medel av den uppskattade köpeskillingen vilken regleras via kontantvederlag som uppgår till ett belopp om 147 938 TSEK (262 938 TSEK – 115 000 TSEK). Återstående justering om 12 000 TSEK består av uppskattade emissionskostnader.
- 4) Förändringen av eget kapital i proformaredovisningen består av nettot av de nyemitterade aktierna och det förvärvade egna kapitalet vilket uppgår till ett belopp om 49 156 TSEK (1 259 890 TSEK – 1 210 734 TSEK). Vidare består justeringen av en minskning det egna kapitalet för uppskattade emissionskostnader om 12 000 TSEK.
- 5) Justering består av eliminering av de obeskattade reserverna i RYK ESTATE AB.
- 6) Förändringen av den uppskjutna skatten består av eliminering av den bokförda uppskjutna skatten i RYK ESTATE om 18 171 TSEK. Detta till följd av att förvärvet av bolaget klassificeras som ett tillgångsförvärv, vilket innebär att ingen uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader vid förvärvstillfället. Vidare består justeringen av skatten på den eliminerade obeskattade reserven. Denna effekt uppgår till ett belopp om 373 TSEK.
- 7) Vid tidpunkten för upprättandet av proformaredovisningen fanns inget avtal gällande finansiering på plats för bolagen BK Hässelholm, BK Växjö AB, Ture i Hörby AB, Ture Ängen 2, Rosab Fastighets Aktiebolag och Ädelmetallen Nr. 13 i Jönköping Aktiebolag AB. Förvärvet antas finansieras via befintlig kassa. Därav förutsätts befintliga banklån regleras vid tillträde vilket minskar likvida medel med 78 725 TSEK.
- 8) Vid upprättande av proformaredovisningen har antagandet varit att koncernskulder i samtliga fastighetsbolag kommer regleras i samband med tillträdet. Därav har en proformajustering gjorts genom att eliminera koncernskulder mot likvida medel.

Proformaresultaträkning jan-sep 2020

Tabellen nedan presenterar Stenhus Fastigheters proformaresultaträkning för perioden januari–september 2020 inklusive utförda proformajusteringar som presenteras i sidorna 44-45 i Bolagsbeskrivning avseende Stenhus Fastigheter AB (publ).

Belopp i TSEK	Stenhus Fastigheter	Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB	Stenhus Tumba Samariten 1 AB	Stenhus Botkyrka Kumla- kneken 2 AB	Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB	Stenhus Köping Montören 1 AB	Stenhus Köping Våghagen 1 AB	Stenhus Kungens Kurva Cirkeln 1 AB	Proforma- justering	Koncern- proforma
Hyresintäkter		6 011	39 521	2 668	3 024	4 444	1 974	4 997		62 639
Fastighetskostnader		-3 146	-30 300	-376	-305	-861	-665	-1 124		-36 777
Driftöverskott	0	2 865	9 221	2 292	2 719	3 583	1 309	3 873	0	25 862
Avskrivningar		-5 580	-22 236	-535	-1 086	-1 046	-230	-464	31 177	0
Centrala administrationskostnader		-472	-2 996	-168	-381	-768	-110	-427		-5 322
Finansiella intäkter			8							8
Finansiella kostnader		-923	-5 075	-328	-368	-685	-211	-614	-1 073	-9 277
Förvaltningsresultat	0	-4 110	-21 078	1 261	884	1 084	758	2 368	30 104	11 271
Värdeförändring förvaltningsfastigheter									169 800	169 800
Bokslutsdispositioner										0
Resultat före skatt	0	-4 110	-21 078	1 261	884	1 084	758	2 368	199 904	181 071
Skatt				-271	-346	-375	-162	-507	-34 749	-36 410
PERIODENS RESULTAT	0	-4 110	-21 078	990	538	709	596	1 861	165 155	144 661

Noter:

1) Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter har beräknats genom marknadsvärdet på fastigheterna 2020-09-30 (1 342 000 TSEK) minus marknadsvärdet 2019-12-31 (1 156 500 TSEK) minus gjorda investeringar för perioden 2020-01-01 – 2020-09-30 (15 700 TSEK). Värdeförändringen uppgår till 169 800 TSEK. På värdeförändringen har en uppskjuten skatt bokats upp på 20,6 procent. I samband med justeringen för IAS 40 gjordes en återläggning av de avskrivningarna hänförliga till respektive förvaltningsfastighet som gjorts i de förvärvade bolagen.

2) Justering av finansieringskostnader har beräknats genom de faktiska räntekostnaderna för banklånen under perioden (8 195 TSEK) minus beräknade räntekostnaderna enligt de villkor som avtalades för den nya avtalade finansieringen (9 268 TSEK) vilket uppgår till 1 073 TSEK. På effekten av justeringen har skatt bokats upp på 21,4 procent som är den aktuella bolagsskatten för perioden.

REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNINGEN

Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Till styrelsen i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)
org.nr 559269-9507

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per 31 december 2020, proformaresultaträkningar för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 samt tillhörande noter som återfinns på sidorna 39-46, i det prospekt som är utfärdad av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidorna 39-43.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av det föreslagna förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB på bolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och bolagets finansiella resultat för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 som om det föreslagna förvärvet hade ägt rum den 1 januari 2020.

Som del av processen har information om bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen för MaxFastigheter i Sverige AB:s finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2020, om vilka en översiktlig granskningsrapport har publicerats.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

Vårt oberoende och vår kvalitetskontroll

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet,

objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC I (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 *Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställningen av finansiell proformainformation i ett prospekt*, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standard Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för det föreslagna förvärvet av MaxFastigheter i Sverige AB per den 1 januari 2020 hade blivit som det har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på sidorna 39-46 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm, 27 maj 2021
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka bifogats till Prospektet ("Värderingsintygen"), har utfärdats på begäran av Stenhus Fastigheter, av de externa oberoende värderingsföretagen Newsec Advice AB, Stureplan 3, Ill 45 Stockholm, Nordier Property Advisors AB, Regeringsgatan 45, Ill 53 Stockholm och Cushman & Wakefield, Regeringsgatan 59, I03 59 Stockholm (tillsammans de "Oberoende Värderarna") under perioden 17 mars 2021–23 mars 2021. Värderingsintygen från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsintygen omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per den 31 mars 2021, med värderingstidpunkt mars 2021. De rapporterade fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 2 730 MSEK.

De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att Värderingsintygen infogas i detta Prospekt. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgiva information felaktig eller vilseledande. För materiella förändringar i

fastighetsbeståndet efter den 31 mars 2021 hänvisas till avsnittet "Kommentarer till den utvalda finansiella informationen – Betydande förändringar sedan den 31 mars 2021". Utöver dessa har inga materiella förändringar i Bolagets fastighetsbestånd ägt rum efter det att Värderingsintygen utfärdades.

Den information som inkluderats i Prospektet och som baserats på Värderingsintygen kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlats under avsnittet "Riskfaktorer". Värdering av fastigheter föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller de Oberoende Värderarna kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkats av faktorer utanför Bolagets kontroll, och Bolaget kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid avyttring.

Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Stenhus Fastigheter i Norden AB genom Mikael Nicander, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av nedanstående 15 fastigheter med värdetidpunkt 19 mars 2021. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Värderingsobjekten

De 15 fastigheterna utgörs av industri-, kontors-, handels- och samhällsfastigheter. Fastigheterna är belägna i Botkyrka (4 st), Huddinge (3 st.) Köping (2 st.), Norrtälje (2 st.), Linköping, Kumla, Sigtuna, Stockholm, Vimmerby, Uppsala och Södertälje. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till 122 849 kvm. Samtliga fastigheter innehas med äganderätt förutom Södertälje Företagaren 1 och Stockholm Fabrikören 7 som båda innehas med tomträtt.

Besiktning av fastigheterna skedde under våren 2019, sommaren 2020 och vintern 2021. Förutom Köping Montören 1, Köping Våghagen 1 och Botkyrka Kyrkbyn 2 som ej har besiktigats.

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalsslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Stenhus Fastigheter i Norden AB, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (i de flesta 10 år om inte kontrakten löper längre då har kalkylperioden förlängts) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten 19 mars 2021, till **2 101 000 000 SEK (två miljarder etthundraen miljoner kronor)**.

Stockholm 2021-03-19

Newsec Advice AB



Linus Åhs
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Fredrik Karlsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1**STENHUS FASTIGHETER I NORDEN AB, OBJEKTSLISTA**

Fastighet	Kommun
Glaskulan 17	Linköping
Vattumannen 3	Norrtälje
Vattumannen 2 & 4	Norrtälje
Fabrikören 7	Stockholm
Radion 1 & 3	Kumla
Vimmerby 3:314	Vimmerby
Märsta 21:72	Sigtuna
Alby Kvarn 1, 3, 4	Botkyrka
Cirkeln 1	Huddinge
Företagaren 1	Södertälje
Kumlakneken 2	Botkyrka
Kyrkbyn 2	Botkyrka
Montören 1	Köping
Våghagen 1	Köping
Slipskivan 1 & 2	Huddinge
Rektangeln 2	Huddinge
Boländerna 32:7	Uppsala
Samariten 1	Botkyrka

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield har fått i uppdrag av Stenhus Fastigheter AB att uppskatta marknadsvärdet av 4 fastigheter. Samtliga 4 fastigheter är upplåtna med äganderätt. Samtliga fastigheter är belägna i Sverige. Datum för värdebedömningen är satt till den 23 mars 2021 för samtliga fastigheter. Den totala uthyrningsbara ytan är 5 711 kvm, varav hela ytan utgörs av kommersiella lokaler.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Beställarhandledning för Fastighetsvärdering. Värderingarna upprättas i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS"), som ingår i RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation Standards (EVS), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ('TEGoVA'). Värderingarna uppfyller också de krav som ställs i redovisningsstandarderna IFRS 13 samt IAS 40.

Vi förstår att vår värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som skall offentliggöras av Stenhus Fastigheter AB för ett publikt erbjudande av aktier. Enligt RICS Valuation - Professional Standards, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Stenhus Fastigheter AB.

Alla objekt har besiktigats av representanter från Cushman & Wakefield mellan september 2019 och februari 2021.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befins vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärde före avdrag för stämpelskatt har bedömts för de 4 fastigheterna per värdetidpunkten, 23 mars 2021:

Summa Marknadsvärde: **132 000 000 kronor**
(Ett hundra trettio två miljoner kronor)

Stockholm 2021-03-23
Cushman & Wakefield Sweden AB



Sven-Erik Hugosson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare

- Vi är ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.
- Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Fastighet	Kommun
Österled 3	Växjö
Ången 2	Nybro
Borrestad 1	Hörby
Kuggen 18	Hässleholm

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Huvudutlåtande

Bokslutsvärdering Q1 2021

Stenhus Fastigheter i Norden AB

Värdetidpunkt, mars 2021

Nordier
Property
Advisors

Uppdragsgivare

Av Stenhus Fastigheter i Norden AB, genom Mikael Nicander, har Nordier Property Advisors AB erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av rubricerat värderingsobjekt.

Värderingsobjekt

Sex fastigheter/värderingsobjekt i Sverige, se bilagd värdelista samt individuella rapporter.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är mars 2021.

Syfte och typ av värderare

Värdebedömningen görs inför bokslut/redovisning

Värderingen utförs som en extern värdering.

Nordier intygar att värderingsmannen har rätt kvalifikationer samt en tillräckligt god marknadskännedom för det aktuella typslaget och marknaden för att kunna utföra en kvalificerad värdering av det aktuella objektet.

Generella förutsättningar

Värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från fastighetsägaren. Någon närmare kontroll utöver en allmän rimlighetskontroll har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen utifrån den riktiga informationen.

För uppdraget gäller i övrigt bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

Särskilda förutsättningar

Värdebedömningarna utförs utan någon särskild värderingsförutsättning.

Intressekonflikt

Nordier känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Skyldigheter mot andra än uppdragsgivaren

Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och är konfidentiell mot alla andra. Inget ansvar tas mot någon tredje part för vare sig helheten eller delar av rapporten.

Värderingsstandard

Den här värdering är upprättad i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard. Vi försäkrar även att vi har följt Samhällsbyggarnas etiska regler.

Totalt marknadsvärde

Med förutsättningar och villkor som är preciserade i samt de individuella värderingsutlåtandena bedöms det totala marknadsvärdet för de sex fastigheterna/värderingsobjekten som uppdraget avser uppgå till:

Marknadsvärde per mars 2021

FYRAHUNDRANITTIOSJUMILJONER KRONOR
497 000 000 KRONOR

Marknadsvärdets fördelning per fastighet/värderingsobjekt samt nyckeltal framgår av värdesammanställningen samt de individuella rapporterna.

Stockholm, 2021-03-17

Nordier Property Advisors AB



Gustav Stegfeldt
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Douglas Frankedal Skoog
Fastighetsvärderare

BILAGA I VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Fastighetsbeteckning	Upplåtelseform	Area m ²	Värde (tkr)	Värde (kr/m ²)	Exit yield (%)	Initial yield (%)
Göteborg Backa 27:1 & Backa 27:48	Äganderätt	13 911	189 000	13 586	6,50%	5,44%
Göteborg Backa 31:1 & 31:2	Äganderätt	2 240	62 000	27 679	6,00%	6,24%
Haninge Jordbromalm 2:2	Äganderätt	564	14 000	24 823	6,50%	11,11%
Sigtuna Rosersberg 11:143	Äganderätt	3 079	92 000	29 880	5,82%	5,98%
Stockholm Fotocellen 6	Tomträtt	1 843	54 000	29 300	6,25%	6,17%
Södertälje Månskäran 1	Äganderätt	3 850	86 000	22 338	6,65%	4,09%
SUMMA		25 487	497 000	19 500		

BILAGA II ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDERING

De allmänna villkoren är generella och gäller för värdering av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag som Nordier Property Advisors AB utför inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värderingsutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/ tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatsystemet (FDS).
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnads-tillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränsar fastighetsägarens rådgighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

3 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)

- 3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.
- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömning är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts.
- 4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är 250 prisbasbelopp.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värde utveckling som redovisas i utlåtandet har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas till det syfte som anges i utlåtandet. Utlåtandet är konfidentiellt mot alla andra. Inget ansvar tas mot någon tredje man för vare sig helheten eller delar av rapporten om detta inte specifikt har angetts i utlåtandet och/eller uppdragsavtal.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiella översikt är hämtad från Stenhus Fastigheters årsredovisning för räkenskapsåret 2020, inklusive tillhörande noter som har granskats av Ernst & Young Aktiebolag såsom anges i deras tillhörande rapport, och den oreviderade delårsrapport som avser perioden 1 januari 2021 till och med 31 mars 2021 (den "Historiska Finansiella Informationen"). Koncernen är nybildad under 2020 varför inga jämförelseposter finns och den finansiella översikten avser perioden 4 september 2020 till och med 31 december 2020 samt 1 januari 2021 till och med 31 mars 2021.

Utöver vad som anges avseende den Historiska Finansiella Informationen har ingen information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Koncernens revisor.

Koncernens resultaträkning

	I januari - 31 mars	4 september - 31 december
Belopp i TSEK	2021	2020
	(oreviderat)	(reviderat)
Hysesintäkter	27 799	20 712
Fastighetskostnader	-6 434	-3 415
Driftöverskott	21 365	17 297
Centrala administrationskostnader	-3 154	-3 682
Finansnetto	-3 283	-3 805
Förvaltningsresultat	14 928	9 810
Noteringskostnader	-	-3 272
Förvaltningsresultat efter noteringskostnader	14 928	6 538
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	114 422	76 242
Resultat före skatt	129 350	82 780
Skatt	-26 661	-10 737
PERIODENS/ÅRETS RESULTAT	102 689	72 043

Koncernens balansräkning

Belopp i TSEK	Per den 31 mars	Per den 31 december
	2021 (oreviderat)	2020 (reviderat)
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	2 618 500	1 634 000
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	30 637	11 580
Övriga materiella anläggningstillgångar	27	29
Uppskjutna skattefordringar	–	8 048
Summa anläggningstillgångar	2 649 164	1 653 657
Skattefordringar	1 616	973
Kundfordringar	6194	250
Fordringar hos koncernföretag	1 046	675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 284	1 781
Övriga fordringar	3 102	6 467
Likvida medel	151 598	451 582
Summa omsättningstillgångar	185 840	461 728
Summa tillgångar	2 835 004	2 115 385
EGET KAPITAL		
Aktiekapital	130 253	130 253
Pågående nyemission	100 000	–
Övrigt tillskjutet kapital	1 158 161	1 158 161
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	174 732	72 043
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 563 146	1 360 457
Summa eget kapital	1 563 146	1 360 457
SKULDER		
Långfristiga räntebärande skulder	591 631	606 388
Långfristig leasingkuld	30 637	11 580
Uppskjutna skatteskulder	37 934	19 253
Summa långfristiga skulder	660 202	637 221
Kortfristiga räntebärande skulder	556 142	88 006
Leverantörsskulder	4 727	3 761
Skulder till koncernföretag	34	1 037
Skatteskulder	1 370	350
Övriga skulder	8 021	2 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 876	21 181
Avsättningar	486	486
Summa kortfristiga skulder	611 656	117 707
Summa skulder	1 271 858	754 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 835 004	2 115 385

Koncernens kassaflödesanalys

	I januari - 31 mars	4 september - 31 december
Belopp i TSEK	2021	2020
	(oreviderat)	(reviderat)
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före skatt	129 350	82 780
Justering för poster som inte ingår	-1 14 421	-76 241
	14 929	6 539
Betald inkomstskatt	87	2 176
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	15 016	8 715
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-23 453	-9 172
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	25 151	27 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 714	26 562
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-30
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	-870 077	-1 557 758
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-870 077	-1 557 788
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyemission	100 000	1 286 014
Erhållna aktieägartillskott	-	2 400
Upptagna lån	457 973	696 644
Amortering av lån	-4 594	-2 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	553 379	1 982 808
PERIODENS/ÅRETS KASSAFLÖDE	-299 984	451 582
Likvida medel ingående balans	451 582	-
LIKVIDA MEDEL UTGÅENDE BALANS	151 598	451 582

Nyckeltal och övrig historisk finansiell- och rörelseinformation

Detta Prospekt innehåller viss finansiell information som inte är definierad eller erkänd i enlighet med IFRS. Nedan nyckeltal anses vara av betydelse för investerare då de möjliggör en bättre bedömning av Bolagets finansiella ställning. Den informationen som presenteras i tabellen nedan har beräknats på uppgifter från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2020 samt Bolagets oreviderade delårsrapport som avser perioden 1 januari 2021 till och med 31 mars 2021.

	1 januari - 31 mars	4 september - 31 december
<i>Belopp i MSEK, om inget annat anges</i>	2021	2020
	(oreviderat)	(reviderat)
FASTIGHETSRELATERADE		
Hysesintäkter	27,8	20,7
Driftöverskott	21,4	17,3
Förvaltningsresultat	14,9	9,8
Värdeförändringar	114,4	76,2
Periodens resultat	102,7	72,0
Verkligt värde	2 618,5	1 634,0
Verkligt värde, SEK per kvm	17 539	15 987
Uthyrbar area, kvm	149 300	102 207
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent ¹⁾	94,6	92,5
Överskottsgrad, procent ¹⁾	77,0	83,5
FINANSIELLA		
Belåningsgrad fastigheter, procent ¹⁾	43,8	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	5,6	3,6
Soliditet, procent ¹⁾	55,7	64,7
AKTIERELATERADE, SEK/AKTIE²⁾		
Eget kapital	11,3	10,44
Förvaltningsresultat	0,11	0,08
Periodens resultat	0,74	0,55
Substansvärde (EPRA NRV) ¹⁾	11,65	10,58
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) ¹⁾	11,56	10,55

1) Utgör ett icke IFRS-mått. För avstämning och definitioner hänvisas till avsnitten "–Avstämningstabeller" och "–Finansiella och icke finansiella definitioner".

2) Antal aktier per den 31 december 2020 respektive den 31 mars 2021

Finansiella och icke-finansiella nyckeltal

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Substansvärde (EPRA NRV)

Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt.

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att ge intressenter information om Stenhus Fastigheters långsiktiga substansvärde.

Substansvärde (EPRA NRV) per aktie

EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier.

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att ge intressenter information om Stenhus Fastigheters långsiktiga substansvärde per aktie.

Överskottsgrad

Driftöverskott för perioden i förhållande till hyresintäkter.

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar har beaktats.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att belysa Stenhus Fastigheters finansiella risk.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att belysa Stenhus Fastigheters finansiella risk.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leaseade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16.

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att belysa Stenhus Fastigheters finansiella stabilitet.

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)

Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent.

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att ge intressenter information om Stenhus Fastigheters aktuella substansvärde.

Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie

EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier.

Koncernen anser att nyckeltalet är ett viktigt kompletterande mått för att ge intressenter information om Stenhus Fastigheters aktuella substansvärde per aktie.

Avstämningstabeller

<i>Belopp i MSEK, om inget annat anges</i>	I januari – 31 mars 2021	4 september – 31 december 2020
	(oreviderat)	(reviderat)
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD		
(A) Kontrakterade hyresintäkter	157,7	95,7
(B) Hyresvärde	166,7	103,5
Ekonomisk uthyrningsgrad (A/B), procent	94,6	92,50
SUBSTANSVÄRDE (EPRA NRV)		
(A) Eget kapital	1 563,1	1 360,5
(B) Uppskjutna skatteskulder (nominell skatt om 20,6 %)	43,8	17,9
Substansvärde (EPRA NRV) (A+B)	1 607,0	1 378,4
SUBSTANSVÄRDE (EPRA NRV), SEK/AKTIE		
(A) Substansvärde (EPRA NRV)	1 607,0	1 378,4
(B) Antal utestående aktier	137 945 408	130 253 100
Substansvärde (EPRA NRV) (A/B), SEK/aktie	11,65	10,58
ÖVERSKOTTSGRAD		
(A) Hyresintäkter	27,8	20,7
(B) Driftöverskott	21,4	17,3
Överskottsgrad (B/A), procent	77,0	83,5
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR		
(A) Finansnetto	3,3	3,8
(B) Förvaltningsresultat	14,9	9,8
Räntetäckningsgrad ((A+B)/A), ggr	5,6	3,6
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER		
(A) Långfristiga räntebärande skulder	591,6	606,4
(B) Kortfristiga räntebärande skulder	556,1	88,0
(C) Förvaltningsfastigheter	2 618,5	1 634,0
Belåningsgrad fastigheter ((A+B)/C), procent	43,8	42,5
SOLIDITET		
(A) Eget kapital	1 563,1	1 360,5
(B) Tomrätter och övriga nyttjanderättstillgångar	30,6	11,5
(C) Summa tillgångar	2 835	2 115,4
Soliditet (A/(C-B)), procent	55,7	64,7
AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NTA)		
(A) Substansvärde (EPRA NRV)	1 607,0	1 378,4
(B) Justering bedömd verklig uppskjuten skatt	12,6	4,1
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) (A-B)	1 594,4	1 374,3
AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NTA), SEK/AKTIE		
(A) Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	1 594,4	1 374,3
(B) Antal utestående aktier	137 945 408	130 253 100
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) (A/B), SEK/AKTIE	11,56	10,55

Bedömd intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdoförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Belopp har uppräknats till helårssiffror, det vill säga intäkter och kostnader har räknats om för att motsvara en period om tolv månader. Intjäningsförmågan har sammanställts och utarbetats i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper och är jämförbar med den Historiska Finansiella Information.

Fastigheternas intjäningsförmåga

Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis¹ är baserat på nedan beskrivna antaganden och redovisas i tabellen till höger:

Kontrakterade hyresintäkter per den 31 mars 2021 redovisas till cirka 166 403 KSEK, inklusive hyrestillägg. I detta ingår aviserade förvärv med tillträde fram tom kvartal två 2021.

Fastighetskostnaderna har beräknats utifrån byggnadernas och tekniska systems ålder och skick samt gränsdragningslista enligt hyresavtal.

Bolagets intjäningsförmåga

Bolagets aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis redovisas i tabellen till höger. Avsnittet är baserat på fastigheternas aktuella intjäningsförmåga (framåtblickande) samt nedan angivna antaganden och balansräkningen per den 31 mars 2021.

Central administration utgörs till största delen av ersättning till personal, administrativ förvaltning av bolaget, och kontorshyra. Finansieringskostnad är uppskattad initial räntekostnad givet Bolagets kapitalstruktur och nuvarande referensräntenivå.

Aktuell intjäningsförmåga per den 31 mars 2021 (oreviderat)

<i>Belopp i TSEK</i>	
Justerat hyresvärde	175 349
Vakans	-8 946
Hyresintäkter	166 403
Fastighetskostnader	-23 549
Driftöverskott	142 854
Central administration	-13 600
Finansnetto	-22 134
Förvaltningsresultat	107 120

¹ Med helårsbasis avses att intäkter, kostnader och övriga ovan redovisade kassaflödespåverkande poster har räknats om till årsvärden.

KOMMENTARER TILL DEN UTVALDA FINANSIELLA INFORMATIONEN

Kommentarer till den utvalda finansiella informationen i detta avsnitt är avsett till att underlätta förståelsen av faktorer som påverkar Koncernens resultat och finansiella ställning. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information" och "Kapitalisering och skuldsättning" samt den Historiska Finansiella Informationen med tillhörande noter.

I diskussionen omnämns vissa poster och operationella mått som inte presenterats i enlighet med IFRS. Definitioner och förklaringar av dessa mått återfinns i avsnittet "Utvald finansiell information – Finansiella och icke-finansiella nyckeltal".

Kommentarer till den utvalda finansiella informationen innehåller framtidsinriktad information som återspeglar Koncernens nuvarande förväntningar, uppskattningar, antaganden och prognoser gällande Koncernens bransch, verksamhet, strategi och framtida resultat. Denna framtidsinriktade information utgör inga garantier för framtida resultat och Koncernens faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från de som redogörs för i denna framtidsinriktade information. Faktorer som kan orsaka eller bidra till skillnader innefattar, men begränsas inte till, de som diskuteras nedan och på annan plats i Prospektet, i synnerhet "Riskfaktorer" och "Framtidsinriktad information".

Översikt

Stenus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager och industri samt sällanköpshandel. Per den 31 mars 2021 bestod Stenus Fastigheters bestånd av 34 fastigheter med ett marknadsvärde om 2 618,5 MSEK och en genomsnittlig viktad hyreslängd om 7,5 år. Den totala uthyrbara arean uppgick per den 31 mars 2021 till 149 300 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till Stockholm och Mälardalsregionen.

Stenus Fastigheters strategi är att växa genom förvärv, aktiv och värdeskapande förvaltning samt fastighetsutveckling.

Nyckelfaktorer som påverkar Koncernens rörelseresultat:

Några av de faktorer som påverkar Stenus Fastigheters rörelseresultat är:

- allmänna ekonomiska och demografiska förutsättningar
- hyresintäkter
- fastighetskostnader och kostnader för central administration
- räntekostnader
- förändringar i fastighetsbeståndets värde.

Allmänna ekonomiska och demografiska förutsättningar

Stenus Fastigheter affärsaktiviteter och rörelseresultat påverkas av ett antal allmänna ekonomiska och demografiska aspekter som ligger utanför Koncernens kontroll.

Stenus Fastigheters kärnverksamhet är förvaltning av fastigheter och Koncernen påverkas i synnerhet av den utveckling som sker på och i relation till fastighetsmarknaden i Sverige, makroekonomiska indikatorer (däribland BNP), arbetslöshet och sysselsättning, ränteutveckling, inflation och befolkningstillväxt.

Den pågående coronapandemin har haft en stor påverkan på den globala ekonomin såväl som på den svenska ekonomin och dess inverkan på arbetsmarknader världen över förväntas bli omfattande. Baserat på uppdaterade estimat från slutet av 2020 väntas effekterna däremot inte bli lika omfattande som tidigare befarats. Enligt experter från den Internationella Valutafonden (IMF) förväntas den globala ekonomin att växa med 5,5 procent 2021, respektive 4,2 procent 2022. Prognosen för 2021 har därmed reviderats upp med 0,3 procentenheter jämfört med föregående prognos. En efterföljande global nedgång i konjunkturen kan påverka fastighetsmarknaden då sjunkande fastighetspriser kan resultera i att tillgångar behöver skrivas ned och därigenom belastar Koncernens resultat. Vidare kan en svag konjunktur påverka Stenus Fastigheters hyresgäster vilket kan minska Koncernens uthyrningsgrad.

BNP anses vara en indikator på ett lands allmänna ekonomiska villkor och levnadsstandard. Sveriges BNP påverkades negativt av coronapandemin. Under det första samt andra kvartalet 2020 uppgick förändringen i Sveriges BNP till -0,3 procent respektive -7,6 procent, jämfört med föregående kvartal. Däremot visade Sveriges ekonomi en stark återhämtning och Sveriges BNP-tillväxt uppgick till 6,4 procent under det tredje kvartalet 2020. Det fjärde kvartalets BNP-tillväxt uppgick till -0,28 procent. Coronapandemin har påverkat sysselsättningsgraden och konsumtionen negativt. Arbetslösheten ökade som ett resultat av detta och uppgick under det tredje kvartalet 2020 till 9,1 procent. Arbetsförmedlingen prognostiserar att Sverige kommer att se en stark återhämtning under hösten 2021. I linje med Arbetsförmedlingen anser Konjunkturinstitutet att förutsättningarna för en stark återhämtning under 2021 är goda. Konjunkturinstitutet prognostiserar Sveriges arbetslöshet till 8 procent med en sysselsättningsgrad om 67,9 procent år 2022.

Sveriges reporänta har sedan januari 2020 legat på 0,00 procent och Riksbanken har indikerat i sin senaste prognos att reporäntande förväntas ligga kvar på 0,00 procent fram till det fjärde kvartalet 2023. Den fortsatta låga räntan i kombination med en relativt god tillgång till länefinansiering bedöms ge fortsatta bra förutsättningar för tillväxt på fastighetsmarknaden.

Riksbankens inflationsmål uppgår till 2 procent per år mätt med KPIF (konsumtprisindex med fast ränta). Sveriges inflationstakt uppgick i februari 2021 till 1,5 procent. Senast som Sverige uppmätte en inflationstakt om 2 procent eller högre var i maj 2019. Konjunkturinstitutet bedömer att Sveriges inflation kommer att vara lägre än 2,0 procent de kommande åren. Då en betydande del av Stenhus Fastigheters hyreskontrakt indexeras med 100 procent av Konsumentprisindex (KPI) kommer en låg inflations-takt medföra en svagare hyresutveckling.

Sveriges befolkning uppmättes till knappt 10,4 miljoner invånare i januari 2021. SCB beräknar att Sveriges befolkning kommer öka varje år fram till 2060 och att år 2026 når Sverige en befolkning om drygt elva miljoner personer. Det finns ett flertal underliggande skäl till detta, bland annat har medellivslängden på den svenska befolkningen sedan länge ökat, något som SCB bedömer fortsätter under kommande år. Sveriges befolkning har sedan början av 2000-talet ökat med drygt 1,4 miljoner människor, vilket motsvarar en befolkningsökning om cirka 16 procent. Befolkningsökningen kan bland annat förklaras av en hög nettoinvandring under perioden.

Hyresintäkter

Hyresintäkter, som utgör Stenhus Fastigheters primära källa till löpande intäkter, påverkas av fastighetsbeståndets storlek, standarden på den uthyrningsbara arean och uthyrningsgrad. Koncernens strategi är att löpande öka hyresintäkterna genom förvärv av nya fastigheter, samt utveckling av befintliga fastigheter för att till skapa nya uthyrningsbara ytor eller öka standarden på befintliga ytor och därigenom öka hyrorna. För att säkerställa stabila intäkter eftersträvar Koncernen att behålla en hög genomsnittlig hyresduration i fastighetsbeståndet, vilket utgör en central aspekt vid förvärv av nya fastigheter. Vidare har Koncernen även som ambition att vanligtvis teckna långa hyresavtal innan investeringar initieras. Per den 31 mars 2021 uppgick den genomsnittliga hyresdurationen till 7,5 år. Koncernens ambition är att uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent över tid och per den 31 mars 2021 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,6 procent.

Koncernen bedömer att hyresintäkterna kommer att fortsätta öka under kommande perioder, som en följd av kontraktssnliga hyreshöjningar i befintliga fastigheter, ökade hyresintäkter till följd av utvecklingsprojekt och en tillväxt av Koncernens fastighetsbestånd.

Fastighetskostnader och kostnader för central administration

Koncernens fastighetskostnader, som består av drift- och underhållskostnader, och fastighetsskatt, väntas öka under kommande perioder till följd av att fastighetsbeståndet väntas växa. Koncernens fastighetskostnader består till största del av kostnader för löpande och planerat underhåll samt driftkostnader så som el, värme, VA och fastighetsskötsel. Delar av fastighetskostnaderna vidaredebiteras till hyresgäster via hyrestillägg. Vidare eftersträvar Stenhus Fastigheter att i möjligaste mån teckna nya hyresavtal med villkor som gör att hyresgästen ansvarar för en betydande del av fastighetskostnaderna via egna abonnemang.

Kostnader för central administration utgör kostnader för funktioner på koncernnivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, exempelvis kostnader för koncernledning, transaktionskostnader, redovisning och revision, finansiering och IT.

Räntekostnader

Framtida förändringar av räntemarginaler och marknadsräntor samt Koncernens förmåga att erhålla finansiering till förmånliga villkor kommer att påverka totalresultatet för Stenhus Fastigheter. Koncernen avser att fortsätta växa via förvärv och förväntar sig att finansiera en betydande del av förvärven med upptagning av nya krediter. Som ett resultat av detta väntas Koncernens totala skuldsättning och räntekostnader att öka i framtiden.

Förändringar i fastighetsbeståndets värde

I enlighet med IFRS redovisar Stenhus Fastigheter förvaltningsfastigheter till verkligt värde per balansdag. Enligt Koncernens värderingsregler ska cirka 20–30 procent av fastighetsbeståndet värderas av en extern oberoende värderare varje kvartal och resterande fastigheter värderas internt under innevarande kvartal, varvid 100 procent av fastighetsbeståndet värderas externt minst en gång per räkenskapsår. Värderingsmodellen som används av såväl Koncernen som de externa värderarna, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser.

Beskrivning av Koncernens nyckelposter i Koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkter utgör majoriteten av Koncernens intäkter. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader avser kostnader driftkostnader samt kostnader för underhåll, förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för el, VA,

avfallshantering, värme samt snöröjning. Underhållskostnader inkluderar planerat och löpande underhåll som behövs för att underhålla Koncernens fastigheter i det korta och långa perspektivet. Koncernens administrationskostnader som kan hänföras direkt till fastighetsförvaltning, allokeras till kostnader för förvaltningsadministration. Koncernens offentliga fastigheter är undantagna från fastighetsskatt eftersom de har fastighetstyp 8, Specialenheter, vilka är skatte- och avgiftsfria.

Driftöverskott

Driftöverskott utgörs av totala hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Kostnader för centraladministration

Kostnader för centraladministration utgörs av kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Finansnetto

Finansnetto utgörs av ränteintäkter på fordringar och liknande poster, minus räntekostnader och liknande poster samt tomt-rättskostnader.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat utgörs av driftöverskott minus finansnetto.

Noteringskostnader

Noteringskostnaderna utgörs av kostnader hänförliga till Bolagets notering på Nasdaq First North den 24 november 2020.

Förvaltningsresultat efter noteringskostnader

Förvaltningsresultat efter noteringskostnader utgörs av förvaltningsresultat minus noteringskostnader.

Värdeförändring fastigheter

I enlighet med IFRS redovisar Stenhus Fastigheter förvaltningsfastigheter till verkligt värde per balansdag. Enligt Koncernens värderingsregler ska cirka 20–30 procent av fastighetsbeståndet värderas av en extern oberoende värderare varje kvartal och resterande fastigheter värderas internt under innevarande kvartal, varvid 100 procent av fastighetsbeståndet värderas externt minst en gång per räkenskapsår. Värderingsmodellen som används av såväl Koncernen som de externa värderarna, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser.

Resultat före skatt

Resultat före skatt utgörs av summan av resultat före finansiella poster och nettoförändringar i fastighetsvärde.

Skatt

Aktuell skatt beräknas utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesats om 20,6 procent, som gäller från och med 2021.

Periodens resultat

Nettoresultat för perioden är summan av resultat före skatt minus skatt.

Rörelseresultat

I nedanstående tabell redovisas Koncernens rörelseresultat för perioden 4 september 2020 till och med 31 december 2020 samt 1 januari 2021 till och med den 31 mars 2021.

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i TSEK	I jan – 31 mar 2021	I jan – 31 dec 2020
	(oreviderat)	(reviderat)
Hyresintäkter	27 799	20 712
Fastighetskostnader	-6 434	-3 415
Driftöverskott	21 365	17 297
Centrala administrations- kostnader	-3 154	-3 682
Finansnetto	-3 283	-3 805
Förvaltningsresultat	14 928	9 810
Noteringskostnader	–	-3 272
Förvaltningsresultat efter noteringskostnader	14 928	6 538
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	114 422	76 242
Resultat före skatt	129 350	82 780
Skatt	-26 661	-10 737
PERIODENS/ÅRETS RESULTAT	102 689	72 043

Tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2021

Moderbolaget och Koncernen är nybildade under 2020 varför inga jämförelseposter finns. Resultat- och kassaflödesposter för 2021 avser perioden 1 januari till och med 31 mars 2021. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång. Informationen som presenteras nedan har hämtats från Bolagets oreviderade delårsrapport som avser perioden 1 januari 2021 till och med 31 mars 2021.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 27,8 MSEK. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6 procent och hyresdurationen uppgick till 7,5 år.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till -6,4 MSEK och de centrala administrationskostnaderna uppgick till -3,2 MSEK.

Finansnetto uppgick till -3,3 MSEK. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt, dessa uppgick till 104 TSEK under perioden. Leasingskulden uppgick till 30,6 MSEK.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,83 procent. Belåningsgraden på fastigheterna var 43,8 procent. Soliditeten var 55,7 procent och räntetäckningsgraden var 5,6 gånger vilket väl överträffar de finansiella långsiktiga målen.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 114,4 MSEK vilket är en ökning på 4,6 procent.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -26,7 MSEK varav 0,3 MSEK var aktuell skatt. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

Skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttjande av underskottsavdrag leder till att den betalda skattekostnaden är låg. Betald skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag är inlästa och därmed inte kan nyttjas inom hela Stenhus Fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 36,8 MSEK. Vidare finns obeskattade reserver om 7,8 MSEK.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 1 322,5 MSEK, varav 1 109,7 MSEK var hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisades som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisades full nominell skatt om 20,6 procent av nettot av dessa poster, d.v.s. 212,8 MSEK.

Inom Koncernen finns inga pågående skatttvister.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 14,9 MSEK, motsvarande 0,1 SEK per aktie. Resultatet efter skatt uppgick till 102,7 MSEK, motsvarande 0,77 SEK per aktie.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 15,0 MSEK. Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 1,7 MSEK uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 16,7 MSEK.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -870,1 MSEK och utgjordes av likviditetseffekten av de förvärvade fastigheterna.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 553,4 MSEK bestående av upptagande av fastighetslån om 458,0 MSEK, nyemission om 100 MSEK samt amortering av lån på -4,6 MSEK.

Nettokassaflödet uppgick till -300,0 MSEK och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 151,6 MSEK.

Moderbolag

Inga fastigheter ägdes direkt av moderbolaget. Det fanns två anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -2,1 MSEK.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 100,1 MSEK och hade en koncernintern fordran på 1 218,6 MSEK. Övriga fordringar uppgick till 3,0 MSEK och likvida medel uppgick till 62,1 MSEK. Det egna kapitalet uppgick till 1 381,3 MSEK och skulder till koncernföretag uppgick till 0 MSEK. Övriga skulder uppgick per 31 mars till 2,5 MSEK.

Räkenskapsåret 2020

Moderbolaget och Koncernen är nybildade under 2020 varför inga jämförelseposter finns. Beskrivningen av resultat- och kassaflödesposter nedan avser perioden 4 september 2020 till och med 31 december 2020. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång. Informationen som presenteras nedan har hämtats från Bolagets reviderade årsredovisning som avser perioden 4 september 2020 till och med 31 december 2020.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 20,7 MSEK. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,5 procent och hyresdurationen uppgick till 8,8 år.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till -3,4 MSEK och de centrala administrationskostnaderna uppgick till -3,7 MSEK.

Finansnetto uppgick till -3,8 MSEK. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt, dessa uppgick till 79 TSEK under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 1,84 procent. Belåningsgraden på fastigheterna var 42,5 procent. Soliditeten var 64,7 procent och räntetäckningsgraden var 3,6 gånger vilket väl överträffar de långsiktiga finansiella målen.

Noteringskostnader uppgick till -3,3 MSEK och avsåg kostnader i samband med Bolagets notering på Nasdaq First North den 24 november 2020.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 76,2 MSEK.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -10,7 MSEK, varav 69 TSEK är aktuell skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesats om 20,6 procent som gäller från och med 2021.

Skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttjande av underskottsavdrag leder till att den betalda skattekostnaden är låg. Betald skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag är inlåsta och därmed inte kan nyttjas inom hela Stenhus Fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 39,1 MSEK. Vidare finns obeskattade reserver om 6,1 MSEK.

Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 929,2 MSEK, varav 842,1 MSEK är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv.

Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d.v.s. 87,1 MSEK.

Inom Koncernen finns inga pågående skattetvister.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, noteringskostnader och skatt, uppgick för perioden till 9,8 MSEK, motsvarande 0,1 SEK per aktie. Resultatet efter skatt uppgick till

72,0 MSEK, motsvarande 1,10 SEK per aktie, baserat på genomsnittligt antal aktier.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 8,7 MSEK. Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 17,8 MSEK uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 26,5 MSEK.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 557,8 MSEK och utgjordes av likviditetseffekten av de förvärvade fastigheterna.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 1 982,8 MSEK bestående av upptagande av fastighetslån om 696,6 MSEK, nyemission om 1 286,0 MSEK, erhållet aktieägartillskott om 2,4 MSEK samt amortering av lån på -2,2 MSEK.

Nettokassaflödet uppgick till 451,6 MSEK och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 451,6 MSEK.

Moderbolag

Inga fastigheter ägdes direkt av moderbolaget. Det fanns två anställda i moderbolaget. Resultatet uppgick till -5,0 MSEK.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 25 TSEK och hade en koncernintern fordran på 897,3 MSEK. Övriga fordringar uppgick till 1,4 MSEK och likvida medel uppgick till 387,0 MSEK. Det egna kapitalet uppgick till 1 283,4 MSEK och skulder till koncernföretag uppgick till 1,5 MSEK. Övriga skulder uppgick per den 31 december 2020 till 0,8 MSEK.

Rörelsesegment

Ett rörelsesegment är en del av Koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens indelning i segment baseras på den interna strukturen av Koncernens affärsverksamheter, vilket innebär

att koncernens verksamhet har delats in i tre rapporterbara segment: Offentlig, Lager/industri och Sällanköpshandel. I nedanstående tabell redovisas utvalda resultat- och balansposter för Koncernens tre rörelsesegment för perioden 4 september 2020 till och med 31 december 2020. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Rörelsesegment, 4 september – 31 december 2020 (reviderat)

Belopp i TSEK	OFFENTLIG	LAGER/ INDUSTRI	SÄLLANKÖPS- HANDEL	KONCERNGEMENSAMMA POSTER OCH ELIMINERINGAR	KONCERNEN TOTALT
Hysesintäkter	10 729	9 072	9 11	-	20 712
Förvaltningsresultat	5 676	5 749	438	-2 053	9 810
Värdeförändringar	-	72 242	4 000	-	76 242
Resultat före skatt	5 676	77 991	4 438	-5 325	82 780
Förvaltningsfastigheter	980 000	604 000	50 000	-	1 634 000
Skulder till kreditinstitut	475 445	191 598	27 351	-	694 394
Investeringar	980 000	531 758	46 000	-	1 557 758

Likviditet och kapitalresurser

Koncernens likviditetsbehov härrör främst från behovet att finansiera förvärv av fastigheter och förvärv av bolag som äger fastigheter; att finansiera investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet; att finansiera byggnation av egna fastigheter för egen långsiktig förvaltning och att finansiera rörelsekapitalbehoven. Koncernen behöver även likviditet för att betala ränta och amortering på lån. Historiskt har Koncernens huvudsakliga källa till likviditet varit kassaflöde från den löpande verksamheten, kapitaltillskott från aktieägare och banklån.

Koncernens förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten beror på de framtida resultaten, vilka i sin tur är beroende av diverse faktorer, däribland, men inte begränsat till, de som beskrivs under "Nyckelfaktorer som påverkar Koncernens rörelseresultat", varav vissa ligger utanför Koncernens kontroll. Koncernens faktiska finansieringsbehov kommer att bero på flera olika faktorer, däribland de allmänna ekonomiska villkoren, tillgång till finansiering från banker, andra finansinstitut och kapitalmarknader, begränsningar i avtalsvillkor och den finansiella utvecklingen. Det finns vissa begränsningar i hur kapitalresurser kan nyttjas, till exempel kan dotterbolagens möjligheter att överföra medel till Bolaget i form av kontantutdelningar begränsas på grund av låneavtalens kovenanter. Bolaget bedömer att dessa begränsningar inte påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina likviditetsförpliktelser.

Med anledning av Koncernens korta historik saknas historiska kassaflöden utöver Koncernens kassaflödesanalys som redovisas i avsnittet "Utvald finansiell information – Koncernens kassaflödesanalys".

Investeringar

Koncernens investeringar utgörs främst av fastighetsinvesteringar, däribland förvärv av fastigheter och bolag som äger fastigheter samt investeringar i renovering av fastigheter. I tabellen nedan framgår Stenhus Fastigheters sammanlagda investeringar för perioden 4 september 2020 till och med 31 december 2020 samt 1 januari till och med 31 mars 2021.

Belopp i MSEK	1 januari – 31 mars	4 september –
	2021	31 december
	(oreviderat)	(reviderat)
Fastighetsförvärv	863,0	1 557,5
Investeringar i befintligt bestånd	7,1	0,3

Pågående investeringar

Per den 31 mars 2021 hade Koncernen planerade investeringar om cirka 256 MSEK. Två fastighetsförvärv om 149 MSEK har tillträtts under april 2021 och har finansierats med befintlig kassa, banklån och en nyemission. Av de övriga 107 MSEK har 12 MSEK investerats i fastighetsprojekt, vilka har finansierats med befintlig kassa, och 95 MSEK återstår att investeras. De återstående

investeringarna innefattar ett fastighetsprojekt i Köping om 33 MSEK som planeras att färdigställas under tredje kvartalet 2022, en ombyggnation om 5 MSEK i Stockholm som planeras att färdigställas under andra kvartalet 2021, ett fastighetsprojekt i Stockholm om 13 MSEK som planeras att färdigställas under fjärde kvartalet 2021, ett fastighetsprojekt i Stockholm om 22 MSEK som planeras att färdigställas under andra kvartalet 2022 och ett fastighetsprojekt i Stockholm om 22 MSEK som planeras att färdigställas under fjärde kvartalet 2022. Samtliga återstående investeringar planeras att finansieras med befintlig kassa.

I maj 2021 ingick Stenhus Fastigheter avtal om att förvärva en fastighet i Köping till ett underliggande fastighetsvärde om 57 MSEK. Förvärvet kommer att finansieras med befintlig kassa, banklån och en nyemission.

Skuldsättning och förfallostrukturen

Bolaget hade per den 31 mars 2021 kreditavtal om 1 147,8 MSEK, varav långfristig del uppgick till 591,6 MSEK och kortfristig del till 556,1 MSEK. I nedanstående tabell redovisas ränte- och kapitalbindning samt förfalloprofilen för Koncernen per den 31 mars 2021.

Ränte- och kapitalbindning, inklusive löpande amorteringar per den 31 mars 2021

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING			KAPITALBINDNING	
	MSEK	RÄNTA, %	ANDEL, %	MSEK	ANDEL, %
<12 månader	571,4	1,85	52	556,1	48
2022 Q2-Q4	122,1	1,89	11	151,0	13
2023	413,9	1,80	37	414,5	36
2024<	0		0	26,1	2
Summa/genomsnitt	1 107,3		100	1 147,8	100

Kovenanter i kreditavtalen

Kreditavtalen innehåller sedvanliga utfästelser; åtaganden, finansiella åtaganden (däribland åtaganden om räntetäckningsgrad och belåningskvoter), informationsåtaganden och uppsägningsgrunder för låntagarna respektive Bolaget såsom borgensman. Vissa kreditavtal innehåller begränsningar för låntagarna, samt i vissa fall, Bolaget, att uppta skuld, ställa säkerhet, avyttra tillgångar, förvärva aktier samt förändra verksamheten. Vissa av kreditavtalen innehåller så kallade cross-default bestämmelser, som innebär att samtliga utestående lån samt övriga förpliktelser gentemot den aktuella banken förfaller till betalning om låntagaren eller annan medlem av Koncernen inte fullgör sina förpliktelser eller på annat sätt bryter mot åtaganden eller utfästelser under andra avtal till vilket denne är part. I tillägg till detta innehåller vissa kreditavtal negativklausuler, soliditetsklausuler, ägarförändringsklausuler, efterställningsåtaganden och finansiella kovenanter.

Väsentliga trender

Utöver det som beskrivs i detta avsnitt samt avsnitten "Riskfaktorer" och "Marknadsöversikt" finns per dagen för detta Prospekt inte några för Bolaget kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Stenhus Fastigheters affärsutsikter under innevarande räkenskapsår. Utöver det som anges i detta avsnitt samt avsnitten "Riskfaktorer" och "Marknadsöversikt" känner Bolaget inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

Betydande förändringar sedan den 31 mars 2021

I februari 2021 ingick Stenhus Fastigheter avtal om att förvärva en fastighetsportfölj innehållandes fyra fastigheter i södra Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om 126 MSEK. Fastigheterna tillträdades den 29 april 2021. I samband med förvärvet offentliggjordes en riktad nyemission om 1 071 429 aktier till en teckningskurs om 14 SEK per aktie. Nyemissionen genomfördes den 29 april 2021.

I april 2021 tillträdde Stenhus Fastigheter en fastighet i Öresundsregionen inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 23 MSEK. Förvärvet finansierades med befintlig kassa.

I maj 2021 ingick Stenhus Fastigheter avtal om att förvärva en fastighet i Köping inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 57 MSEK. I samband med förvärvet offentliggjordes en riktad nyemission om 909 091 aktier till en teckningskurs om 16,50 SEK per aktie. Nyemissionen avses att genomföras den 1 juni 2021.

I maj 2021 ingick Stenhus Fastigheter avtal om att avyttra en fastighet i Stockholmsregionen till ett underliggande fastighetsvärde om 87 MSEK. Frånträdet är planerat till den 15 juni 2021.

Vid årsstämman i Bolaget den 27 maj 2021 beslutades det om en nyemission i Bolaget om totalt 30 000 000 aktier. Nyemissionen sker till teckningskursen 15 SEK per aktie. Emissionen är villkorad av att Erbjudandet fullföljs.

Under räkenskapsåret 2021 avser Stenhus Fastigheter att frigöra likvida medel genom upptagning av nya krediter och öka belåningsgraden på de befintliga fastigheterna. Belåningsgraden kommer fortsatt vara i linje med de finansiella mål som presenteras i avsnittet "Verksamhetsbeskrivning".

Utöver detta har inga betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning och resultat inträffat sedan den 31 mars 2021.

KAPITALISERING OCH SKULDSÄTTNING

För ytterligare information om Koncernens kapitalstruktur se avsnittet "Kommentarer till den utvalda finansiella informationen".
För ytterligare information om Koncernens aktier och aktiekapital se avsnittet "Aktier och aktiekapital".

Kapitalisering

Tabellen nedan redovisar Koncernens kapitalisering per den 31 mars 2021. Bolaget finansieras via eget kapital, räntebärande skuld och andra skulder. De räntebärande skulderna består av skulder till kreditinstitut. De totala räntebärande skulderna uppgick per den 31 mars 2021 till 1 147,8 MSEK. Bolagets likviditetsstrategi baseras på att Bolaget ska inneha en kassa som motsvarar Bolagets alla åtaganden under 12 månader. Likvida tillgångar innehas i SEK. Upplåning sker med en jämn fördelning mellan rörlig och fast ränta. Med den metoden hanteras ränterisken till en nivå som Bolaget anser vid varje tillfälle som acceptabel. Bolaget har inte ingått några derivatkontrakt.

Belopp i TSEK

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	611 656
För vilka garanti ställs	-
Mot annan säkerhet ¹⁾	556 142
Utan säkerhet	55 514
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	660 202
Garanterade	-
Med säkerhet ²⁾	591 631
Utan garanti/utan säkerhet ³⁾	68 571
EGET KAPITAL	1 563 146
Aktiekapital	130 253
Pågående nyemission	100 000
Reservfond	-
Övriga reserver	1 332 893
TOTALT	2 835 004

1) Säkerhet avser fastighetsinteckningar 2) Säkerhet avser fastighetsinteckningar 3) Inklusive leasingsskuld om 30 637 TSEK

Händelser efter den 31 mars 2021

- Den pågående nyemissionen om 100 000 TSEK är genomförd per dagen för detta Prospekt och har ökat aktiekapitalet med 7 692 TSEK och övriga reserver med 92 308 TSEK.
- Den 29 april 2021 genomfördes en nyemission som ökade aktiekapitalet med 1 071 TSEK och övriga reserver med 13 929 TSEK.
- Per dagen för detta Prospekt uppgår det registrerade aktiekapitalet till 139 017 TSEK och övriga reserver till 1 439 129 TSEK.
- Den 1 juni 2021 kommer en nyemission att ske, i samband med tillträde i en transaktion, som ökar aktiekapitalet med 909 TSEK och övriga reserver med 14 091 TSEK. Emissionen kommer anmälas till Bolagsverket i anslutning till tillträdet.
- Beslut om en nyemission fattades vid årsstämman i Bolaget den 27 maj 2021. Emissionen är villkorad av att Erbjudandet fullföljs och har därför inte ännu genomförts. Emissionen kommer att öka aktiekapitalet med 30 000 TSEK och övriga reserver med 420 000 TSEK.
- Efter ovanstående nyemissioner kommer aktiekapitalet uppgå till 169 926 TSEK och övriga reserver till 1 873 220 TSEK.

Skuldsättning

Tabellen nedan visar Bolagets oreviderade skuldsättning per den 31 mars 2021, och har infogats, utan några väsentliga ändringar, från Bolagets bokföring. Denna tabell ska läsas tillsammans med den Historiska Finansiella Informationen. Bolaget har inga eventalförpliktelser eller indirekta skulder. Bolaget har gått i borgen för dotterbolagens skulder, vilka är upptagna i tabellen nedan.

Belopp i TSEK

A. Kassa och Bank	151 598
B. Andra likvida medel	-
C. Övriga finansiella tillgångar	-
D. Likviditet (A+B+C)	151 598
E. Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	543 560
F. Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	12 582
G. Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	556 142
H. Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	404 544
I. Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument) ¹⁾	622 268
J. Skuldinstrument	-
K. Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	-
L. Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	622 268
M. Total finansiell skuldsättning (H+L)	1 026 812

1) Inklusive leasingsskuld om 30 637 TSEK

BOLAGSSTYRNING

Styrelse

Bolagets styrelse består av fem ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och huruvida de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller större aktieägare.

Med större aktieägare avses i detta sammanhang ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget. Om ett företag äger mer än 50 procent av aktierna eller andelarna eller rösterna i ett annat företag anses det förstnämnda företaget indirekt kontrollera det senare företags ägande i andra företag.

NAMN	BEFATTNING	INVALD	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH DESS LEDNING	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL STÖRRE AKTIEÄGARE
Rickard Backlund	Styrelseordförande	2020	Ja	Ja
Elias Georgiadis	Styrelseledamot	2020	Nej	Nej
Erik Borgblad	Styrelseledamot	2020	Nej	Ja
Frank Roseen	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej
Malin af Petersens	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja

Rickard Backlund

Styrelseordförande sedan 2020

Född: 1950

Arbetslivserfarenhet: VD för Fastigheter Aberdeen Asset Management, Styrelseordförande för Cityhold AB och senare VD, Styrelseordförande NP3 Fastigheter AB (publ) och Styrelseordförande för Amasten Fastighets AB.

Utbildning: Civilingenjör VoV från KTH

Andra pågående uppdrag: VD Grön Bostad AB. Styrelseordförande för Grön Bostad Bilan AB, Grön Bostad Lindholmsallén AB, Grön Bostad Guldheden AB, Grön Bostad Intellectet AB, Grön Bostad Kommendörkaptenen AB, Grön Bostad Teodoliten AB, Grön Bostad Hjorthagskvarteret AB, Grön Bostad Bredäng AB, Grön Bostad Maren AB, Grön Bostad Bryggvägen AB, Grön Bostad Annedal AB, Grön Bostad Klippern AB, Grön Bostad Fyrislundsgatan AB, Grön Bostad Sorgenfri AB, Grön Bostad Rosendal AB, Grön Bostad Ektorps AB, Grön Bostad Teknis AB, Grön Bostad 4 AB, Grön Bostad Fyrislundsgatan 2 AB, Grön Bostad 5 AB, Grön Bostad 6 AB, Grön Bostad Rosendal 2 AB, Grön Bostad Järva HR 1 AB, Grön Bostad Järva HR 2 AB, Grön Bostad Järva HR3 AB, Grön Bostad 7 AB och Grön Bostad 8 AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): VD för Grön Bostad 6 AB och Grön Bostad 7 AB. Styrelseordförande för Amasten Fastighets AB (publ), Hancap Facade AB, Mistral Energi AB, NP3 Fastigheter AB, Hancap AB (publ), Rikshem Sjömärket AB, JVB

Barkabystaden AB, Rikshem Fyrtornet B, HållBo Proberaren AB, Grön Bostad Forsknings AB, HållBo Njupkärrsvägen AB, Rikshem Bommen AB, Ailon Capital AB, Grön Bostad Kunskapsmiljön AB, Triphon Capital AB, Gotthem Fastigheter AB, Ailon Partners AB, Cibus Finland Real Estate AB, Amasten Ledning AB och Cibus Nordic Real Estate AB (publ). Styrelseledamot för Engros Fastighets AB, Stora Tuna Fastighets AB, AB Fastighets Sköns Prästbord 2:5, Wasafönster AB, Karmino Förvaltning AB, Gross Fastigheter Norrland AB, ELH i Gävle AB, Scandinavian Licence Aktiebolag, Turisten i Borlänge AB, Skandinaviska GlasSystem Aktiebolag, Mistral Gruppen AB, JMLT Fastighets Aktiebolag, Nordbågen Förvaltning AB, Plustak Nordic AB, Norrtoppen AB, Dalkarlarna i Ornäs AB, AB Klar-Invest, Handelsfastigheten Majoren i Falun AB, Kasernhus Fastigheter Gävle AB, AB Umeå Flygaren I & 3, Fastighets AB Läringsvägen, Cederlöfs Fastighets AB, NP11 Fastigheter Luleå AB, Hemsta I2:6 och I2:2I AB, M-punkten Fastighets AB, NP2 Förvaltning AB, Goby Fastigheter AB, Myrod Fastigheter AB, Fastighets AB Cementeriet, Timmerlasset Fastighets AB, Monte Fastighets AB, Söderhamn Tönnebro I:5 AB, Sterner Stenhus Holding AB, Gålnäs Fastighets AB, Fastighets AB Flamman, Marmolada i Luleå AB, NP5 Förvaltning AB, Högom AB, Förfast AB, Fastighets AB Rederihuset, NP3 Förvaltning AB, ActiveStay Fastighets AB, Valknytt AB, Valls Hage Fastigheter AB, NP4 Förvaltning AB, Treenighetens Fastighets AB, Näringen I4:4 Fastighets AB, NP8 Förvaltning AB, NP9 Förvaltning AB, Kumo

Kajens Fastighets AB, Ångsalt Fastigheter AB, Hemsta Ersand AB, NP7 Förvaltning AB, NP6 Förvaltning AB, Grelsand Fastighet AB, Fastighets AB Högom 3:179, Stackellska Huset AB, Smidesgatan Fastighets AB, Kolvägen Fastighets AB, Cisitalia fastigheter AB, Fastighets AB Behållaren, Hälsinggårdens Industrifastigheter AB, Företagscentrum i Gällivare AB, NPI Förvaltning AB, Nordiska Lantbruksfastigheter AB, NPII Förvaltning AB, NPIO Fastigheter Umeå AB, NPIO Förvaltning AB, Separatörn Fastighets AB, NPI2 Förvaltning AB, NPIO Fastigheter AB, NP3 Projekt AB, Beretta Fastigheter AB, NPIO Fastigheter Öbacka AB, Ailon Fastigheter AB, NPIO Fastigheter Luleå AB, NPIO Fastigheter Sundsvall AB, NPIO Fastigheter Sollefteå AB, Nyfosa Lärkan 2:1 Fastighets AB, NPIO Fastigheter Ljusnan AB, Fastighets AB Åkdonet, Fastighets AB Björnjägaren 3, TV 1:86 i Timrå AB, Bergövalen Invest AB, Fastighets AB Rannåsen, Sundsvall Skönsmon 2:13 AB och Diös Åkeriet II AB samt Styrelseledamot och VD för Grön Bostad AB, Grön Bostad 2 AB, Grön Bostad 3 AB, Grön Bostad 4 AB och Grön Bostad 5 AB. Styrelsesuppleant för Sle6 i Helsingborg AB, SBB Mörrum AB, SBB Osbysmeden AB, SBB Violen Åstorp AB, SBB Carl Krook AB, Halmkronan Fastighets AB, Amasten Karlevox i Karlskoga AB, Örtofta Bostäder AB, Gladsheim Skärblacka 2 AB, Amasten Finspång Bostad AB, Amasten Finspång Lokaler AB, Perstorpsstjärnan AB, SBB Olofström AB, SBB Linjalen AB, SBB Helsingborg 5 AB, Amasten Karlevox AB, Amasten Karlevox Två AB, SBB VKN 13 i Helsingborg AB, NSI Invest Drottningsskeppet AB, Amasten Viola Fastigheter i Karlskoga AB, Amasten Stenfastigheter i Karlskoga AB, Amasten Finspång Köpmansporten AB, Företagsparken Trelleborg AB, Amasten Bostäder AB, Amasten Norrköping 1 AB, Amasten Norrköping 2 AB, Amasten Köpmansporten AB, Amasten Umeå 2 AB, Amasten Umeå 3 AB och Amasten Parken AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 400 000 aktier

Frank Roseen

Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1962

Arbetslivserfarenhet: CEO GE Capital Real Estate Germany and Central & Eastern Europe, CFO GE Capital Real Estate Asia Pacific, CFO GE Capital Real Estate Nordic, styrelseledamot Ronson Development, Chief Investment Officer & CFO WCM AG.

Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi vid Stockholms Universitet

Andra pågående uppdrag: Executive Director Capital Markets och Styrelseordförande för Star Ventures Real Estate.

Styrelseledamot för Aroundtown SA, TLG Immobilien, Bonava AB (publ), Pasal Development Greece, Premia Properties samt Styrelseledamot och VD för Invivo Consultants AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot för Sterner Stenhus Holding AB

Innehav i Stenhus Fastigheter: 500 000 aktier direkt och indirekt genom bolag

Elias Georgiadis

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2020

Född: 1978

Arbetslivserfarenhet: Elias har drivit sina egna verksamheter som VD under 23 år inom entreprenad-och fastighetsbranschen. Han har tidigare bland annat varit styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen.

Utbildning: Gymnasium inom handel

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande för Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, Stenhus Tumba Samariten 1 AB, Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB, Stenhus Köping Montören 1 AB, Stenhus Kumla Radion 1 & 3 AB, Stenhus Kungens Kurva Cirkeln 1 AB, Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB, Stenhus Sigtuna Märsta 2:1:73 AB, Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB, Stenhus Fastigheter 1 AB, Stenhus Köping Våghagen 1 AB, Stenhus Vimmerby 3:314 AB, Stenhus Linköping Glaskulan 17 AB, Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB och Stenhus Fastigheter 2 AB. Styrelseledamot för Bygg & Städtjänst i Stockholm AB, Strukturen AB, Sterner Stenhus Fasad AB, Sterner Global Invest AB, Sterner Stenhus Holding AB, Stenhus Köping Njord AB, Sterner Stenhus Fastigheter AB, Sterner Stenhus Förvaltning AB, Marbel Songs AB, Stenhus Köping Midgård 14 AB, Pallas Athena Group AB, Köping Midgård AB, Stenhus Köping Förvaltning AB, Botkyrka Kornet 6 och 15 AB, Stenhus Förvaltning Stockholm AB, Stenhus Kungens Kurva Diagonalen 1 AB, Stenhus Utveckling Tumba Samariten 1 AB, A-P Records AB, Sterner Trygg Bostad AB, Sterner Stenhus Greece AB, Stenhus Tumba Läkarhuset AB, Via Futura AB, Sterner Stenhus Services AB, Via Futura Holding AB, Stenhus FSH Sågen 14 AB, Samstern Bromma Beckomberga 1:1 AB och Apollo Services Sverige AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande för Sterner Stenhus Holding AB samt Styrelseordförande och VD för Danielssons Sanering AB. Styrelseledamot för Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Amasten Fenja Agne AB, Murarnas Hus Aktiebolag, Amasten Fastighets AB (publ), Skövde Vidar 1 AB, Fastighets AB Turdus, Nyfosa Cirkeln 2 Fastighets AB, Ale 5 i Köping AB, Stenhus Värberg Förvaltning AB, FSH Köping Förvaltning AB, Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, Amasten Köping Saga & Ale AB, WF i Ödeshög AB, Stenhus FSH Midgård AB, Stenhus FSH Fenja & Agne AB, Stenhus FSH Ale & Saga AB, Stenhus FSH Älvsjö Murarnas Hus AB, Amasten Umeå 2 AB, Stenhus Tumba Samariten 1 AB, Stenhus FSH Köping Midgård 14 AB, Stenhus FSH Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Amasten Köping Innerstaden 1:38 AB, Amasten Umeå 3 AB, Substantia Förvaltning AB, Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB, Amasten Köping Stadskanten AB, Stenhus FSH Montören 1 & 2 AB, Stenhus FSH Köping Stadskanten AB, Stenhus FSH Hovsjö i Södertälje AB, Stockholm Sågen 14 AB, SBB Växjö Solen AB, Skövde Blocks AB, Stenhus Kungens Kurva Cirkeln 1 AB, Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB och Stenhus Köping Våghagen 1 AB samt Styrelseledamot och VD för Rotnivå AB. Styrelsesuppleant för Sterner Stenhus Fasad

AB, Sterner Global Invest AB, Kalasgott i Kungens Kurva AB och Stenhus Köping Montören I AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 69 902 384 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent, 280 000 aktier privat samt 60 000 aktier genom närstående

Erik Borgblad

Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1981

Arbetslivserfarenhet: Erik är specialiserad inom M&A med särskild inriktning mot fastighetsbranschen.

Utbildning: Jur. kand. från Uppsala Universitet

Andra pågående uppdrag: Advokat och partner på Advokatfirman Glimstedt, Styrelseordförande i Svenska Krämfabriken AB, Styrelseledamot för DALBGROB AB och Advokat Erik Borgblad AB, Styrelsesuppleant för Trylon AB, SF Well Co AB, ALT 945 Invest AB, AB TASICO, Advokat Johan Stridbeck AB, ARTEME ART AB, BM2 Fastighetsutveckling AB, JLEB Invest AB, Fastighets AB Talmaj och Bostadsrättsföreningen Kadetten I0.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot för Manacor Capital AB, Svenska Krämfabriken AB, Torsplan Holding AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB, Bostadsrättsföreningen Kadetten I0, Bostadsrättsföreningen Rickoberga Hage, Bostadsrättsföreningen Skogslärkan och Bostadsrättsföreningen Prästgårdshuset. Styrelsesuppleant för Borgblad Juridik AB, Cellbes Real Estate AB, Consortio Business Center AB, Glenthorne AB, SF Sub Co AB, Fastighetsaktiebolaget Wanda och Wanda Holding AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 374 I20 aktier direkt och indirekt genom bolag

Malin af Petersens

Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1967

Arbetslivserfarenhet: Malin har sedan 1998 haft flera ledande befattningar inom Aberdeen Standard Investments, bland annat som Head of Fund Operations Real Estate EMEA, Managing Director Aberdeen Asset Managers Ltd Filial Sverige, AAM Country Head Sverige och gruppCFO (fastigheter).

Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet

Andra pågående uppdrag: CFO för Swib Holding AB. Styrelseledamot för Smartwise Sweden AB, Procella Therapeutics AB och Swibvi AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande för Aberdeen Property Investors Indirect Investment Management AB, Aberdeen Property Fund Management AB samt Aberdeen Standard Swedish Balanced Property Fund AB. Styrelseledamot för Aberdeen Standard Investments Sweden AB, Aberdeen Fastighetsfond Sverige AB, Aberdeen Property Investors Sweden AB och Aberdeen Pooling II GP AB. VD för Aberdeen Asset Managers Ltd Filial Sverige samt Aberdeen Standard Investments Ireland Limited Filial Sverige.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 0 aktier

Ledande befattningshavare

Elias Georgiadis

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2020

Född: 1978

Arbetslivserfarenhet: Elias har drivit sina egna verksamheter som VD under 23 år inom entreprenad- och fastighetsbranschen. Han har tidigare bland annat varit styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen.

Utbildning: Gymnasium inom handel

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande för Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, Stenhus Tumba Samariten I AB, Stenhus Södertälje Företagaren I AB, Stenhus Köping Montören I AB, Stenhus Kumla Radion I & 3 AB, Stenhus Kungens Kurva Cirkeln I AB, Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB, Stenhus Sigtuna Märsta 2l:73 AB, Stenhus Älvsjö Fabriken 7 AB, Stenhus Fastigheter I AB, Stenhus Köping Våghagen I AB, Stenhus Vimmerby 3:314 AB, Stenhus Linköping Glaskulan I7 AB, Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB och Stenhus Fastigheter 2 AB. Styrelseledamot för Bygg & Städtjänst i Stockholm AB, Strukturen AB, Sterner Stenhus Fasad AB, Sterner Global Invest AB, Sterner Stenhus Holding AB, Stenhus Köping Njord AB, Sterner Stenhus Fastigheter AB, Sterner Stenhus Förvaltning AB, Marbel Songs AB, Stenhus Köping Midgård I4 AB, Pallas Athena Group AB, Köping Midgård AB, Stenhus Köping Förvaltning AB, Botkyrka Kornet 6 och I5 AB, Stenhus Förvaltning Stockholm AB, Stenhus Kungens Kurva Diagonalen I AB, Stenhus Utveckling Tumba Samariten I AB, A-P Records AB, Sterner Trygg Bostad AB, Sterner Stenhus Greece AB, Stenhus Tumba Läkarhuset AB, Via Futura AB, Sterner Stenhus Services AB, Via Futura Holding AB, Stenhus FSH Sågen I4 AB, Samstern Bromma Beckomberga I:1 AB och Apollo Services Sverige AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande för Sterner Stenhus Holding AB samt Styrelseordförande och VD för Danielssons Sanering AB. Styrelseledamot för Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Amasten Fenja Agne AB, Murarnas Hus Aktiebolag, Amasten Fastighets AB (publ), Skövde Vidar I AB, Fastighets AB Turdus, Nyfosa Cirkeln 2 Fastighets AB, Ale 5 i Köping AB, Stenhus Värberg Förvaltning AB, FSH Köping Förvaltning AB, Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, Amasten Köping Saga & Ale AB, WF i Ödeshög AB, Stenhus FSH Midgård AB, Stenhus FSH Fenja & Agne AB, Stenhus FSH Ale & Saga AB, Stenhus FSH Älvsjö Murarnas Hus AB, Amasten Umeå 2 AB, Stenhus Tumba Samariten I AB, Stenhus FSH Köping Midgård I4 AB, Stenhus FSH Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Amasten Köping Innerstaden I:38 AB, Amasten Umeå 3 AB, Substantia Förvaltning AB, Stenhus Södertälje Företagaren I AB, Amasten Köping Stadskanten AB, Stenhus FSH Montören I & 2 AB, Stenhus FSH Köping Stadskanten AB, Stenhus FSH Hovsjö i Södertälje AB, Stockholm Sågen I4 AB, SBB Växjö Solen AB, Skövde Blocks AB, Stenhus Kungens Kurva Cirkeln I AB, Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB och Stenhus Köping Våghagen I AB samt Styrelseledamot och

VD för Rotnivå AB. Styrelsesuppleant för Sterner Stenhus Fasad AB, Sterner Global Invest AB, Kalasgott i Kungens Kurva AB och Stenhus Köping Montören I AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 69 902 384 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent, 280 000 aktier privat samt 60 000 aktier genom närstående

Mikael Nicander

Vice VD sedan 2020

Född: 1970

Arbetslivserfarenhet: VD Stendörren Fastigheter AB (publ), vVD Kvalitena AB (publ), VD Lantmännen Fastigheter AB, Styrelseledamot Stendörren Fastigheter AB (publ), Styrelseledamot Admiral Capital A/S (publ).

Utbildning: Teknisk Kandidatexamen fastighetsekonomi och bygg KTH

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande för MiLoMnA Real Estate AB. Styrelseledamot för Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Fair Investments Sweden AB, Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, Stenhus Tumba Samariten I AB, Stenhus Kumla Radion I & 3 AB, Stenhus Kungens Kurva Cirkeln I AB, Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB, Stenhus Sigtuna Märsta 2I:73 AB, Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB, Stenhus Fastigheter I AB, Stenhus Köping Våghagen I AB, Stenhus Vimmerby 3:3I4 AB, Stenhus Linköping Glaskulan I7 AB, Stenhus Kumla Radion I & 3 AB, Stenhus Kungens Kurva Cirkeln I AB, Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB, Stenhus Sigtuna Märsta 2I:73 AB, Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB, Stenhus Fastigheter I AB, Stenhus Köping Våghagen I AB, Stenhus Vimmerby 3:3I4 AB och Stenhus Linköping Glaskulan I7 AB. Styrelsesuppleant för MiLoMnA AB, Ilosser Invest AB och Ilosser Invest AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande för Grästorps Fjärrvärme Aktiebolag, Industrihus i Västerås AB, Lantmännen Agrovärme AB, Nacka Skarpnäs Fastigheter AB och Diös Fastigheter Kajan I8 AB och Agrovärme Enköping AB samt Styrelseordförande och Styrelseledamot för Lantmännen Agrovärme AB. Styrelseledamot för Kvalitena Stenmyran AB, Trä5:an Fastighets AB, W. Weibull Aktiebolag, Stendörren Kalvö AB, Lantmännen Byggnads AB, Lantmännen Produktionsfastigheter AB, Agconfas Aktiebolag, Stendörren Glädjen I:56 AB, Lantmännen Odal Fastigheter AB, Fastighets AB Upplands-Bro Viby I9:27, Fastighets AB Råbäcksvägen I, Stendörren Årsta 72:4 AB, Stendörren Stockholm 2 AB, Lantmännen Förvaltningsfastigheter AB, AGROVÄRME GOTLAND Aktiebolag, Lantmännen Novare AB, Nedflo Förvaltnings Aktiebolag, Sätenergi Aktiebolag, Farmar energi i Ed Aktiebolag, Fastighets AB Öjavägen m.fl., Fastighets AB Vindkraften 2, Skurups Fjärrvärme AB, Stendörren Traversen I5 AB, Fastighets AB Armaturen 5, Företagslokaler i Uppsala Aktiebolag, Stendörren Enholmen Fastigheter AB, Stendörren Librobäck I8:I AB, Stendörren Årsta 72:5 AB, Lantmännen Norr Fastigheter AB, Fastighets AB Täby Linjalen 63, Lantmännen Fastigheter i Östergötland AB, Kvalitena Omsorgsbostäder AB,

Tygelsjötomter AB, Järna Företagsby AB, Stendörren Flygeleven 2 AB, Fastighets AB Ryssviksvägen 2, Fastighets AB Fågelviksvägen, Fastighets AB Skrubba allé, Fastighets AB Propellervägen m.fl., Stendörren S2 Holding AB, Fastighets AB Luna I m.fl., Fastighets AB Lintavägen I m.fl., Stendörren Magneten I8 AB, Fastighets AB Annelundsgatan II m.fl., Fastighets AB Nygård 2:I4, Fastighets AB Domherrevägen, Fastighets AB Jursta 3:8, Fastighets AB Stensättravägen, Fastighets AB Svista, Stendörren Gnejsgatan IO AB, Kvalitena Solkraften I5 AB, Stendörren Brandthovdagatan 26 AB, Termino C 38I8 AB, Fastighets AB Åkerby 8, Högdalen Industrifastigheter AB, TB Fastighets AB Viby I9:66, Fastighetsbolaget Bildristaren AB, Kvalitena Landningsbanan i Malmö AB, Lanthem Granparken AB, Fastighets AB Gräddö 2 och 4, Lantmännen Livsmedelsfastigheter i Svedala AB, Fastighets AB Bergklacken 6, Fastighets AB Kvarteret II, Stendörren Husbyborg I5:I AB, Lantmännen Fastigheter Syd AB, Lantmännen Fastigheter Mitt AB, Lantmännen Anguis AB, Fastighets AB Elementet I, Fastighets AB Blästerugnen 2, Fastighets AB Gjutjärnet 7, Fastighets AB Taljavägen 6, Fastighetsbolaget Uppsala Boländerna IO:7 AB, Fastighets AB Bberg, Vassen Fastigheter AB, Lantmännen Service AB, Lantmännen Fastigheter i Kävlinge AB, Lanthem Lidingö AB, Stendörren Husbyborg AB, Fastighets AB Veddesta 2:54, Fastighets AB Annelundsgatan I8, Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB, Lantmännen Fastigheter i Kävlinge 2 AB, Stendörren Magneten 30 AB, Stendörren Magneten I2 AB, Fastighets AB Skytt I5, Nygård 2:I7 i Upplands-Bro AB, Kvalitena Brohällan II AB, Kvalitena Optidalego AB, Blickabergets Fastighets AB, Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB, Fastighets AB Vitgröet I2, Nitton Tretton AB, Lantmännen Livsmedelsfastigheter i Avesta AB, Fastighets AB Okvistavägen I5, Fastighets AB Bruttohus, Termino C 38I7 AB, Industridörren Fotocellen 2 AB, Industriporten Viggbyholm AB, Fastighets AB Diamantsliparen, Stendörren Stockholm I AB, Lantmännen Kvarnen 6 AB, Kvalitena Optidalego AB, Blickabergets Fastighets AB, Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB, Fastighets AB Vitgröet I2, Nitton Tretton AB, Lantmännen Livsmedelsfastigheter i Avesta AB, Fastighets AB Okvistavägen I5, Fastighets AB Bruttohus, Termino C 38I7 AB, Industridörren Fotocellen 2 AB, Industriporten Viggbyholm AB, Fastighets AB Diamantsliparen, Stendörren Stockholm I AB, Lantmännen Kvarnen 6 AB, Fastighets AB Kvittenvägen 26, Termino C 38I5 AB, BRUNNA TRUCK CENTER AB, Fastighets AB Kvarteret I3, Termino C 38I6 AB, Kvalitena Danmark AB, Stenvreten 5:68 AB, Fastighets AB Mätarvägen 23, Stendörren Stockholm 5 AB, Stendörren Stockholm 6 AB, Stendörren Stockholm 7 AB, Fastighets AB Leverantörsvägen, Fastighets Vallentuna Bällsta 5:I33 AB, Lantmännen Industrifastigheter AB, Lantmännen Handelsfastigheter i Helsingborg 2 AB, Lanthem Samhällsfastigheter AB, Stendörren Kalvsvik I6:I7 AB, Fysikern I AB, Stendörren Botkyrka Handel AB, Fastighets AB Romfast 23:52, Lantmännen Fastigheter i Uppsala AB, Sjövisaren värme AB, Stendörren Stenvreten 7:60 AB, Stendörren Båglampan 25 AB, Tallviksvassen AB, Bergvassen AB, Sandviksvassen AB, Stockholm Väst Logistik AB, Stendörren FU

Kilen AB, Stendörren Magneteten 33 AB, Kvalitena Asset Management AB, Axxonen Holding AB (publ), SBB Grönskogen AB, Kvalitena Vevstaken 10 AB, Stendörren Kalvsvik 16:23 AB, Stendörren Romberga AB, Evolv Syd I AB, Kvalitena Industrifastigheter Holding AB, Carbon Capture Company AB, Stendörren GHB AB, Svenska Samhällsfastigheter AB, Stendörren Mörtö AB, Fastighets AB Söderbymalm 7:35, Stendörren Vakten 15 AB, Kvalitena Kylskåpet AB, Kvalitena Kylskåpet Holding AB, Stendörren SPV 3 AB, Stendörren SPV 2 AB, Stendörren SPV I AB, Stendörren Andelsägare Väst AB, Stendörren Väst Holding 5 AB, Stendörren Väst Holding 3 AB, Stendörren Väst Holding 4 AB, Stendörren Mörtö AB, Fastighets AB Söderbymalm 7:35, Stendörren Vakten 15 AB, Kvalitena Kylskåpet AB, Kvalitena Kylskåpet Holding AB, Stendörren SPV 3 AB, Stendörren SPV 2 AB, Stendörren SPV I AB, Stendörren Andelsägare Väst AB, Stendörren Väst Holding 5 AB, Stendörren Väst Holding 3 AB, Stendörren Väst Holding 4 AB, Stendörren Hjulsmiden I AB och Stendörren Hjulsmiden I AB samt Styrelseledamot och VD för Stendörren Fastigheter AB och Lantmännen Fastigheter AB.

Styrelsesuppleant för Pfast AB, Kvalitena Ragde Holding AB, Barings Core Fund Sweden Pilängen AB, Kvalitena Ragde Holding AB och Barings Core Fund Sweden Pilängen AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 300 000 aktier direkt, indirekt genom bolag och genom närstående

Tomas Georgiadis

CFO sedan 2020

Född: 1976

Arbetslivserfarenhet: Styrelseledamot i Fasadgruppen Group AB, Arbetschef Sterner Stenhus AB, ansvar för inköp och projektledning Sterner Stenhus AB, Styrelseledamot i SPEF.

Utbildning: Civilingenjör Teknisk Fysik & elektroteknik LiTH

Andra pågående uppdrag: VD & CFO Sterner Stenhus-gruppen. Styrelseledamot för Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Rotnivå AB, Sterner Stenhus Fasad AB, Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, Stenhus Tumba Samariten I AB, Stenhus Södertälje Företagaren I AB, Fasadgruppen Group AB (publ), Stenhus Köping Montören I AB, Stenhus Kumla Radion I & 3 AB, Stenhus Kungens Kurva Cirkeln I AB, Samstern Bromma Beckomberga I:1 AB, Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB, Stenhus Sigtuna Märsta 2l:73 AB, Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB, Stenhus Fastigheter I AB, Stenhus Köping Våghagen I AB, Stenhus Vimmerby 3:314 AB, Stenhus Linköping Glaskulan 17 AB, Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB och Stenhus Fastigheter 2 AB. Styrelsesuppleant för Bygg & Städ-tjänst i Stockholm AB, Strukturen AB, Sterner Global Invest AB, Sterner Stenhus Holding AB, Stenhus Köping Njord AB, Sterner Stenhus Fastigheter AB, Sterner Stenhus Förvaltning AB, Stenhus Köping Midgård I4 AB, Pallas Athena Group AB, Köping Midgård AB, Stenhus Köping Förvaltning AB, Botkyrka Kornet 6 och 15 AB, Stenhus Förvaltning Stockholm AB, Stenhus Kungens Kurva Diagonalen I AB, Stenhus Utveckling Tumba Samariten I AB, A-P Records AB, Sterner Trygg Bostad AB, Sterner Stenhus Greece

AB, Stenhus Tumba Läkarhuset AB, Via Futura AB, Sterner Stenhus Services AB, Via Futura Holding AB, Stenhus FSH Sågen I4 AB och Apollo Services Sverige AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande för Pallas Athena Group AB. Styrelseledamot för Danielssons Sanering AB och Mur & Putsföretagen i Sverige Service AB samt Styrelseledamot och Styrelsesuppleant för Sterner Stenhus Holding AB. Styrelsesuppleant för Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Rotnivå AB, Amasten Fenja Agne AB, Murarnas Hus Aktiebolag, Skövde Vidar I AB, Sterner Stenhus Fasad AB, Fastigheter AB Turdus, Kalasgott i Kungens Kurva AB, Nyfosa Cirkeln 2 Fastighets AB, Ale 5 i Köping AB, Stenhus Vårberg Förvaltning AB, FSH Köping Förvaltning AB, Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, Amasten Köping Saga & Ale AB, WF i Ödeshög AB, Stenhus FSH Midgård AB, Stenhus FSH Fenja & Agne AB, Stenhus FSH Ale & Saga AB, Stenhus FSH Älvsjö Murarnas Hus AB, Amasten Umeå 2 AB, Stenhus Tumba Samariten I AB, Stenhus FSH Köping Midgård I4 AB, Stenhus FSH Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Amasten Köping Innerstaden I:38 AB, Amasten Umeå 3 AB, Substantia Förvaltning AB, Stenhus Södertälje Företagaren I AB, Amasten Köping Stadskanten AB, Stenhus FSH Montören I & 2 AB, Stenhus FSH Hovsjö i Södertälje AB, Stockholm Sågen I4 AB, SBB Växjö Solen AB, Skövde Blocks AB, Stenhus Kungens Kurva Cirkeln I AB, Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB och Stenhus Köping Våghagen I AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 69 902 384 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Tomas Georgiadis äger 30 procent samt 88 899 aktier privat

Mattias Leksell

Projekt-/hållbarhetschef sedan 2020

Född: 1976

Arbetslivserfarenhet: 20 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen, ledande befattningar såsom Regionchef Öst för Serneke projektutveckling, affärsområdeschef Fastighetsutveckling NAI Svefa och olika ledande befattningar på Jernhusen AB.

Utbildning: Byggnadsingenjörsprogrammet, Högskolan i Halmstad. Med inriktning på internationell produktion

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot STHLM Developer AB, Styrelsesuppleant Collin Design AB

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): -

Innehav i Stenhus Fastigheter: 87 700 aktier genom bolag

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Utöver att Elias och Tomas Georgiadis är bröder förekommer det inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare har finansiella intressen i Bolaget genom direkta och indirekta innehav i Bolaget. Förutom detta föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas

åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/ eller andra åtaganden.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammansättningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress c/o Sterner Stenhus, Årstaängsvägen II, vån 8, 117 75 Stockholm.

Extern revisor

Ernst & Young Aktiebolag, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor, har varit Bolagets revisor sedan Bolagets bildande. Mikael Ikonen är auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Youngs kontorsadress är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm.

Bolagsstyrning

Stenhus Fastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen i Bolaget grundas på svensk lag, Bolagets bolagsordning, interna regler och föreskrifter, Nasdaq First Norths regelverk för emittenter och god sed på aktiemarknaden. Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden behöver i dagsläget inte tillämpas av bolag vars aktier är listade på Nasdaq First North. Den är således inte bindande för Bolaget, men för det fall Koden blir bindande för Bolaget kommer Bolaget att tillämpa den.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på avstämningsdagen, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

Bolaget har en valberedning. Vid extra bolagsstämman som hölls den 24 september 2020 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2021 ska bestå av representanter för de tre största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre röstmässigt största registrerade aktieägarna per den sista bankdagen vid tredje kvartalets utgång 2020 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den störste aktieägaren. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska dock inte vara valberedningens ordförande. Om någon av de tre största aktieägarna avstår sin rätt att utse ledamot till valberedningen ska nästa aktieägare i storlek beredas tillfälle att utse ledamot till valberedningen. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras på bolagets webbplats så snart de utsetts, dock senast sex månader före årsstämman.

Om ledamot utsetts av viss ägare ska ägarens namn anges. Ledamot ska lämna valberedningen om aktieägaren som utsett denne ledamot inte längre är en av de tre största aktieägarna, varefter ny aktieägare i storleksmässig turordning ska erbjudas att utse ledamot. Om ej särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast mindre förändringar i röstetal ägt rum.

Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen. Förändringar i valberedningen ska offentliggöras omedelbart. Valberedningen ska inför årsstämma lämna förslag till (i) val av ordförande vid årsstämma, (ii) val av

styrelseordförande och övriga ledamöter till bolagets styrelse, (iii) styrelsearvode för styrelseordförande samt ledamöter, (iv) val av, samt arvode till, revisor, (v) beslut om instruktion för valberedningen.

Styrelsen

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst sju ledamöter och inga suppleanter.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör, innefattande finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och den verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av fem ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman. För en närmare beskrivning hänvisas till avsnittet " – Styrelse" och " – Ledande befattningshavare" ovan.

Styrelseutskott

Utöver revisionsutskottet som omnämns nedan finns i nuläget inga andra utskott i styrelsen.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka Bolagets finansiella rapportering, interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revision av årsredovisningar och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns

självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Revisionskommittén består av två ledamöter, Malin af Petersens och Frank Roseen.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör.

Verkställande direktören ska tillse att styrelsen vid ordinarie sammanträden erhåller information om Bolagets löpande verksamhet med särskild belysning av de vid var tid mest betydelsefulla frågorna för Bolagets verksamhet samt ekonomiska ställning och likviditet. Verkställande direktören ska vidare löpande tillse att styrelsen erhåller information om Bolaget och dess utveckling i sådan omfattning att styrelsen kan fullgöra sitt uppdrag att svara för förvaltningen av Bolagets angelägenheter.

För en närmare beskrivning av verkställande direktör och ledande befattningshavare hänvisas till avsnitten " – Styrelse", " – Ledande befattningshavare" och " – Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare".

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Arvode till styrelsen

Vid extra bolagsstämman den 6 november 2020 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 240 000 SEK till styrelsens ordförande och med 120 000 SEK till övriga styrelseledamöter, som inte uppbär lön från bolaget, samt att revisorn ska arvoderas enligt löpande räkning. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört. Tabellen nedan visar samtliga arvoden som utbetalats till styrelseledamöter valda av bolagsstämman för räkenskapsåret 2020.

NAMN	STYRELSEARVODE, 2020-09-04–2020-12-31, SEK
Rickard Backlund	40 000
Elias Georgiadis	-
Erik Borgblad	20 000
Frank Roseen	10 000
Malin af Petersens	20 000
Summa	90 000

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid extra bolagsstämman den 24 september 2020 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare enligt nedan.

Följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla intill slutet av nästa årsstämma. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. För anställningsavtalet ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag utgår inte. Styrelsen ska ha rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft.

Ersättning för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen för Bolaget.

Tabellen nedan visar ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2020, som löpte från den 4 september 2020 till den 31 december 2020.

NAMN (BELOPP I SEK)	BEFATTNING	GRUNDLÖN	FAKTURERAT ARVODE	RÖRLIG ERSÄTTNING	PENSIONS-KOSTNADER	ÖVRIG ERSÄTTNING
Elias Georgiadis	VD	200 000	-	-	-	-
Mikael Nicander	vVD	-	478 800	-	-	-
Tomas Georgiadis	CFO	160 000	-	-	-	-
Mattias Leksell	Projekt-/hållbarhetschef	-	553 750	-	-	-
SUMMA		360 000	1 032 550	-	-	-

Incitamentsprogram

Vid årsstämman i Bolaget, den 27 maj 2021, beslutades att Bolaget ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, emittera högst 1 000 000 teckningsoptioner, med åtföljande rätt till teckning av högst 1 000 000 nya aktier i Bolaget. Teckningsberättigad är, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, ett av Bolaget helägt dotterbolag. Dotterbolaget ska teckna samtliga teckningsoptioner vederlagsfritt med rätt och skyldighet för dotterbolaget att överlåta teckningsoptionerna till personer i Bolagets ledningsgrupp samt andra anställda i Bolaget. Innehavare av teckningsoption äger rätt att under perioden från och med den 1 juni 2024 till och med den 30 juni 2024 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie i Bolaget, för en teckningskurs som motsvarar 150 procent av genomsnittet av aktiens volymviktade senaste betalkurs under de trettio (30) handelsdagar som föregår årsstämman, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer Bolagets aktiekapital att öka med 1 000 000 SEK genom utgivande av 1 000 000 aktier, var och en med kvotvärde om 1 krona, dock med förbehåll för den höjning som kan föräntas av att omräkning enligt optionsvillkoren kan komma att ske till följd av emissioner m.m.

Beskrivning av intern kontroll

Bolaget har antagit en finanspolicy, informations- och insiderpolicy, en delegationsordning och en arbetsordning för styrelsen samt en VD-instruktion.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt Styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en revisor med eller utan revisorssuppleant eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "–Extern revisor".

Under räkenskapsåret 2020 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till cirka 1,2 MSEK.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktieinformation

Enligt Stenhus Fastigheters bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 50 000 000 SEK och högst 200 000 000 SEK fördelat på lägst 50 000 000 aktier och högst 200 000 000 aktier. Bolagets aktiekapital uppgick per den 31 mars 2021 till 137 945 408 SEK, fördelat på 137 945 408 aktier, envar med ett kvotvärde om 1 SEK.

Per dagen för detta Prospekt uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 139 016 837 SEK, fördelat på 139 016 837 aktier, envar med ett kvotvärde om 1 SEK.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Bolagets aktier, vilka är noterade på Nasdaq First North, är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, eller ett erbjudande till följd av inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende dessa aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. ISIN-koden för Bolagets aktie är SE0014956819.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Bolaget kan ge ut aktier av ett aktieslag. Varje aktie berättigar till en (1) röst på Bolagets bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Det finns bara ett aktieslag och samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna i Bolaget enligt aktiebolagslagen (2005:551) i huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till sitt innehav innan företrädesemissionen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om inlösen eller konvertering.

Vinstutdelning

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till Bolagets tillgångar och vinst. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till vinstutdelning tillkommer den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är upptagen som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Vinstutdelningen ombesörjs av Euroclear och utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp men kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler om preskription, vilket innebär att fordran i huvudregel upphör efter tio (10) år. Vid preskription tillfaller vinstutdelningsbeloppet Bolaget.

Utdelning får endast lämnas med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig mot bakgrund av kapitalbehovet i Bolaget. Som huvudregel får aktieägare inte besluta om utdelning till ett högre belopp än vad som föreslagits av styrelsen.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige.

Rätt till utdelning

De nyemitterade aktierna i Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att aktierna har förts in i Bolagets aktiebok.

Offentliga uppköpserbjudanden

I lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden finns grundläggande bestämmelser om offentliga uppköpserbjudanden (takeovers) avseende aktier i bolag vilkas aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. I lagen finns också bestämmelser om budplikt och försvarsåtgärder. Vidare finns krav på att en börs ska ha regler om offentliga uppköpserbjudanden som avser aktier som är upptagna till handel på en reglerad marknad som börsen driver. I enlighet med god sed på aktiemarknaden ska motsvarande regler tillämpas med avseende på bolag vilkas aktier handlas på handelsplattformarna Nasdaq First North, Nordic MTF och Spotlight.

I händelse av att ett offentligt uppköpserbjudande lämnas avseende aktierna i Stenhus Fastigheter kan, per dagen för Prospektet, Takeoverreglerna komma att tillämpas. Om styrelsen eller verkställande direktören i Stenhus Fastigheter, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende aktierna i Bolaget, har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får Bolaget enligt Takeoverreglerna endast vidta åtgärder som är ägnade att försäkra förutsättningarna för erbjudandets lämnande eller genomförande efter beslut av bolagsstämman. Stenhus Fastigheters styrelse är, oaktat detta, inte förhindrad att söka efter alternativa erbjudanden.

Under ett offentligt uppköpserbjudande står det aktieägarna fritt att bestämma huruvida de önskar avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbjudandet. Efter ett offentligt uppköpserbjudande kan den som lämnat erbjudandet, under vissa förutsättningar, vara berättigad att lösa in resterande aktieägare i enlighet med reglerna om tvångsinlösen i 22 kap. aktiebolagslagen (2005:551). Tvångsinlösen innebär att en majoritetsaktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett bolag, oavsett aktiernas röstvärde, har en lagstadgad rättighet att lösa in återstående aktier som inte redan innehas av majoritetsaktieägaren. På motsvarande sätt har den vars aktier kan lösas in rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Vid tvångsinlösen ska skälig ersättning utges för de aktier som är föremål för tvångsinlösen, vilket utgör en del i det aktiebolagsrättsliga minoritetskyddet och som har till syfte att skapa en rättvis behandling av samtliga aktieägare.

Inga offentliga uppköpserbjudanden har lämnats avseende Stenhus Fastigheter aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan Bolagets bildande den 4 september 2020.

HÄNDELSE	TIDPUNKT	FÖRÄNDRING ANTAL AKTIER	TOTALT ANTAL AKTIER	FÖRÄNDRING AKTIEKAPITAL (SEK)	TOTALT AKTIEKAPITAL (SEK)	KVOTVÄRDE (SEK)
Nybildning	2020-09-15	600 000	600 000	600 000	600 000	1
Kvittningsemission ¹	2020-09-24	69 653 100	70 253 100	69 653 100	70 253 100	1
Nyemission ²	2020-10-22	57 500 000	127 753 100	57 500 000	127 753 100	1
Nyemission ³	2020-10-22	2 500 000	130 253 100	2 500 000	130 253 100	1
Kvittningsemission ⁴	2021-03-29	7 692 308	137 945 408	7 692 308	137 945 408	1
Kvittningsemission ⁵	2021-04-29	1 071 429	139 016 837	1 071 429	139 016 837	1
Kvittningsemission ⁶	2021-06-01	909 091	139 925 928	909 091	139 925 928	1
Nyemission ⁷	I anslutning till att Erbjudandet fullföljs.	30 000 000	169 925 928	30 000 000	169 925 928	1

¹ Kvittningsemissionen skedde till teckningskursen 10 SEK per aktie.

² Nyemissionen skedde till teckningskursen 10 SEK per aktie.

³ Nyemissionen skedde till teckningskursen 10 SEK per aktie.

⁴ Nyemissionen skedde till teckningskursen 13 SEK per aktie.

⁵ Nyemissionen skedde till teckningskursen 14 SEK per aktie.

⁶ Nyemissionen kommer ske till teckningskursen 16,5 SEK i samband med tillträde i en transaktion den 1 juni 2021. Emissionen kommer anmälas till Bolagsverket i anslutning till tillträdet.

⁷ Beslut om nyemissionen fattades vid årsstämman i Bolaget den 27 maj 2021. Nyemissionen sker till teckningskursen 15 SEK. Emissionen är dock villkorad av att Erbjudandet fullföljs.

Ägarförhållanden

Såvitt Bolaget känner till har följande juridiska personer ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per dagen för detta Prospekt. Såvitt Bolaget känner till så kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild person. För uppgift om styrelseledamöters och ledande befattningshavares aktieinnehav i Bolaget, se avsnittet "Styrelse".

ÄGARE	ANTAL AKTIER OCH RÖSTER	PROCENT
Sterner Stenhus Holding AB	69 902 384	50,3
Fastighets AB Balder	25 000 000	18,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning	12 500 000	9,0
Ryk Group AB	7 692 308	5,5

Såvitt styrelsen för Stenhus Fastigheter känner till föreligger inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan några av Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen för Stenhus Fastigheter känner till finns det heller inga överenskommelser eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Stenhus Fastigheter har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen över Bolaget inte missbrukas och det finns inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning som kan fördröja, skjuta upp eller förhindra en ändring av kontrollen av Bolaget. De regler till skydd för minoritetsaktieägare som finns i aktiebolagslagen (2005:551) utgör dock ett skydd mot en majoritetsägares eventuella missbruk av kontroll över ett bolag.

Utspädning med anledning av erbjudandet m.m.

Sammanlagt kan upp till 74 829 422 aktier i Stenhus Fastigheter komma att emitteras som vederlag, innebärandes en utspädning om cirka 35,0 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget.

Bolagets nettotillgångsvärde per aktie, som enligt branschstandard redovisas som substansvärde (EPRA NRV) per aktie och aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, uppgick till 11,65 SEK respektive 11,56 SEK per den 31 mars 2021, vilket, jämfört med det underförstådda värdet på Stenhus Fastigheters aktie inom ramen för vederlaget om 15,08 SEK, baserat på den volymvägda genomsnittskursen för Stenhus Fastigheters aktie på Nasdaq First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 2 mars 2021, utgör en differens om 3,43 SEK respektive 3,52 SEK.

Lock-up

Sterner Stenhus Holding har åtagit sig att inte överlåta sina aktier i Bolaget under en period om tolv månader från första dag för handel med Bolagets aktier på Nasdaq First North, vilket var den 24 november 2020. Åtagandet är föremål för sedvanliga undantag, exempelvis tillämpas lock-up inte för det fall aktierna i Bolaget blir föremål för ett offentligt uppköpserbjudande.

Emissionsbemyndigande

Vid extra bolagsstämman den 24 september 2020 beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Bolagets aktiekapital och antalet aktier får med stöd av bemyndigandet sammanlagt ökas med ett belopp respektive antal som ryms inom den på extra bolagsstämman antagna bolagsordningens gränser.

Bemyndigandet syftar till att möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, för att kunna genomföra och finansiera eventuella förvärv. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att bemyndigandet även syftar till att trygga den fortsatta finansieringen av Bolaget genom att Bolaget tillförs nya strategiskt viktiga ägare samt initialt att Bolagets aktie ska uppnå en erforderlig ägarspridning inför notering på multilateral handelsplattform (MTF). Emissionskursen ska vid avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid betalning genom apport motsvara aktiens marknadsvärde med, i förekommande fall, marknadsmässig emissionsrabatt.

Utdelning och utdelningspolicy

Bolagets övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under de kommande åren bedömer Bolagets styrelse att detta görs bäst genom att återinvestera kassaflödet från verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv och projektutveckling, vilket leder till bedömningen att ingen utdelning kommer att utgå de närmaste åren. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktier utgå med minst 30 procent av förvaltningsresultatet. Bolaget har ännu inte lämnat någon utdelning.

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), antagen vid extra bolagsstämma den 24 september 2020.

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 50 000 000 kronor och högst 200 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 50 000 000 stycken och högst 200 000 000 stycken.

§ 5 Styrelse och revisorer

Styrelsen ska bestå av 3–7 ledamöter utan suppleanter.

§ 6 Revisor

För granskning av aktiebolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en revisor med eller utan revisorssuppleant eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordning kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Upplysning om att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 8 Anmälan till bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare dels vara upptagen i en utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena den dag som anges i aktiebolagslagen, dels anmäla sig samt antalet biträden (högst två) till bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag,

helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§ 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Upprättande och godkännande av röstlängd;
3. Godkännande av dagordning;
4. Val av en eller två justeringspersoner;
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör när sådan förekommer;
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;
9. Val av styrelse och suppleanter samt revisionsbolag eller revisorer och eventuella revisorssuppleanter;
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 12 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Godkännande från finansinspektionen

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 27 maj 2021. Giltighetsperioden för Prospektet löper ut senast den 27 maj 2022, förutsatt att Prospektet kompletteras med tillägg när så krävs enligt Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

Finansinspektionen är inte behörig att bedöma huruvida reglerna i Takeover-reglerna har uppfyllts eller inte. Avsnitten "Den Nya Koncernen", "Information om MaxFastigheter", "MaxFastigheters delårsrapport", "Redogörelse från styrelsen i MaxFastigheter", "Fairness Opinion", "Uttalande från styrelsen i MaxFastigheter med anledning av Stenhus Fastigheters offentliga uppköpserbjudande" och "Skattefrågor i Sverige" (se sidorna 34–38, 93–99, 100–120, 121, 122–123, 124–126 och 128–130) utgör i sin helhet sådan information. Finansinspektionen har varken granskat eller godkänt information i avsnitten ovan då Takeover-reglerna inte ligger inom ramen för Finansinspektionens behörighet och denna information anses vara i tillägg till den information som måste finnas med i ett prospekt.

Allmän bolagsinformation

Stiftare av Bolaget var Frank Roseen, Rickard Backlund, Jan Lindeberg, JLEB Invest AB, Sterner Stenhus Holding AB och MiLoMnA Real Estate AB. För vidare information om Frank Roseen och Rickard Backlund se avsnittet "–Styrelse". Jan Lindeberg har ingen sysselsättning som är betydande i förhållande till Stenhus Fastigheter och nås på adress Narvavägen 32, 115 22 Stockholm. Övriga stiftare kan nås via Bolagets adress c/o Sterner Stenhus, Årstaängsvägen 11, vån 8, 117 75 Stockholm.

Ägarna i stiftaren Sterner Stenhus Holding AB är bröderna Elias och Tomas Georgiadis.

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Moderbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 20 augusti 2020 och registrerades hos Bolagsverket 4 september 2020. Bolaget har sitt säte i Stockholm och dess telefonnummer är 08 – 410 22 100. Bolagets LEI-kod är 5493006RHHJRIC7ITL87.

För en redogörelse av Bolagets koncernstruktur se "Verksamhetsöversikt – Koncernstruktur per dagen för detta Prospekt".

Finansiell information avseende Koncernen per den 31 mars 2021 i Prospektet är oreviderad och hämtad från Bolagets delårsrapport som avser perioden 1 januari 2021 till och med 31 mars 2021.

Rörelsekapital

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Bolaget bedömer att rörelsekapitalbehovet för den kommande tolv månadersperioden uppgår till cirka 405 MSEK. Rörelsekapitalbehovet avser i detta sammanhang likvida medel som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. För att kunna möta betalningsförpliktelserna under den kommande tolv månadersperioden krävs refinansiering av de lån om sammanlagt cirka 544 MSEK som förfaller till betalning under den kommande tolv månadersperioden. Bolaget förväntar sig att sådan refinansiering kommer att kunna erhållas samt på jämförbara villkor med nuvarande lån. Om de förväntade refinansieringarna inte kan genomföras kommer Bolaget behöva söka alternativ finansiering, såsom genom emissioner eller annan bankfinansiering, för att säkerställa Bolagets finansiella ställning.

Väsentliga avtal

Följande avtal (exkluderande avtal ingångna i den ordinarie verksamheten) har ingåtts av en medlem i Koncernen under perioden från Bolagets bildande till dagen för Prospektet och är, eller kan bli, väsentliga eller har ingåtts av en medlem i Koncernen vid någon tidpunkt och innehåller villkor enligt vilka en medlem i Koncernen har en skyldighet eller rättighet som är, eller kan bli, väsentlig för Koncernen per dagen för detta Prospekt.

Förvaltningsavtal

Bolaget har ingått ett förvaltningsavtal med Sterner Stenhus Förvaltning AB avseende förvaltning av Bolaget och dess dotterbolag, varigenom Sterner Stenhus Förvaltning AB åtar sig att, antingen i egen regi eller genom underentreprenör, ombesörja alternativt tillhandahålla ekonomisk och teknisk förvaltning för Stenhus Fastigheter. För avtalat uppdrag är Sterner Stenhus Förvaltning AB berättigad till en fast ersättning uppdelad på ersättning för teknisk förvaltning av fastigheterna, ekonomisk förvaltning av bolagen samt central administration.

Vid eventuella förvärv av dotterbolag eller fastigheter ska Bolaget initiera en diskussion med Sterner Stenhus Förvaltning AB om att utöka avtalets tillämplighet men är inte bunden vid att anlita Sterner Stenhus Förvaltning AB:s förvaltning av nya dotterbolag eller fastigheter.

Konsultavtal

Bolaget ingick i oktober 2020 två konsultavtal med Mikael Nicander och Mattias Leksell, genom deras respektive helägda bolag. Avtalen avser arbete som Mikael Nicander och Mattias Leksell ska utföra som vice verkställande direktör respektive projekt-/hållbarhetschef i Bolaget. Avtalen gäller tillsvidare med en ömsesidig uppsägningstid om nio (9) månader.

Hysesavtal

Bolaget är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantagna av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet och lönsamhet. Hyresavtalen har en varierande löptid. Per den 31 december 2020 hade de fem största hyresgästerna en genomsnittlig återstående hyreslängd om 10,5 år.

Rättsliga förfaranden

Under de senaste tolv månaderna har Koncernen inte varit inblandad i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive pågående eller eventuella framtida förfaranden som Koncernen känner till), som har haft, eller skulle kunna få, en väsentlig effekt på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Koncernen har inte kännedom om några fakta eller omständigheter som skulle kunna förväntas leda till att några väsentliga anspråk görs gällande gentemot Koncernen inom en överskådlig framtid. Se *"Legala och regulatoriska risker – Bolaget är utsatt för legala och politiska risker"*.

Transaktioner med närstående

De transaktioner med närstående som utförts framgår av not 4 i Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 och redogörs för nedan.

Koncernen står under bestämmande inflytande från Sterner Stenhus Holding AB. Kostnaderna för de koncerninterna tjänsterna uppgick under ovan nämnda period till 1,2 MSEK. Stenhus

Fastigheter har indirekt förvärvat åtta bolag inom Sterner Stenhus Holding AB-koncernen för 695,5 MSEK.

Stenhus Fastigheter har köpt in tjänster från Sterner Stenhus Holding AB-koncernen för 1,2 MSEK. Stenhus Fastigheter har vidare utfört förvaltningstjänster till bolagets direkt eller indirekta dotterbolag till ett belopp om 1,7 MSEK.

Ersättning till övriga närstående uppgick till 5,8 MSEK.

Samtliga transaktioner med närstående har, enligt styrelsens bedömning, skett på marknadsmässiga villkor. Förutom ovan har varken Bolaget, eller någon medlem i Koncernen, utfört några närståendetransaktioner under det räkenskapsåret som avslutades 31 december 2020 fram till datumet för detta Prospekt.

Värderingsintyg

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd har tillhandahållits av de Oberoende Värderarna (som definierat ovan). Var och en av de Oberoende Värderarna har godkänt till att värderingsintygen publiceras i detta Prospekt och ingen av de Oberoende Värderarna har, så vitt Bolaget känner till, några väsentliga intressen i Bolaget.

Rådgivares intressen

Stenhus Fastigheter har anlitat Catella Corporate Finance Stockholm AB som finansiell rådgivare och Advokatfirman Glimstedt som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett intresse i Erbjudandet eller äger aktier i Bolaget eller dess dotterbolag eller har ingått avtal med större aktieägare i Bolaget. Var och en av dessa rådgivare kommer er hålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Erbjudandet.

Kostnader med anledning av erbjudandet

De totala kostnaderna, avgifterna och utgifterna för Koncernen med anledning av Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 12 MSEK.

Relevanta regelverk för koncernens verksamhet

Koncernens verksamhet präglas i hög utsträckning av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet och uthyrning. Koncernen måste efterleva kraven i ett antal svenska och nordiska koder, lagar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter m.m. Koncernen är även föremål för reglering inom områden som arbetsmiljö, inklusive säkerhetsrelaterade frågor, hantering av asbest och asbestsanering samt lagar och förordningar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat energi- och elförbrukning. Vad avser skatterättsliga frågor hanteras dessa av Koncernen genom tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning samt andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket.

Verksamheten präglas även av extern reglering avseende bolagsstyrning, exempelvis genom aktiebolagslagen (2005:551) och de regler och rekommendationer som följer av listningen av Bolagets aktier på Nasdaq First North. För mer information om dessa regelverk och hur Bolaget tillämpar dessa, se avsnittet "Bolagsstyrning – Bolagsstyrning".

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Stenhus Fastigheter. Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer.

Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av (i) Bolagets bolagsordning och registreringsbevis, (ii) årsredovisningar för Bolaget och dess dotterbolag, såsom tillämpligt, för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018, inklusive revisionsberättelser, (iii) bokslutskommuniké för Bolaget avseende räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020, (iv) Värderingsintygen och (v) detta Prospekt hålls tillgängliga för inspektion under kontorstider på Bolagets huvudkontor, beläget på Årstaängsvägen II, vån 8, 117 75 Stockholm. Dessa handlingar, med undantag för årsredovisningarna för Bolagets dotterbolag, finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.stenhusfastigheter.se.

INFORMATION OM MAXFASTIGHETER

Följande information utgör en sammanfattande beskrivning av MaxFastigheter. Informationen som anges i denna beskrivning är, om inget annat anges, hämtad från offentligt tillgänglig information, främst från delårsrapporten för kvartal I 2021, årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 samt MaxFastigheters hemsida.

Verksamhet

Verksamhetsbeskrivning

MaxFastigheter är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick per den 31 mars 2021 till cirka 2 951 MSEK och den uthyrbara arean uppgick till 226 871 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet var uppdelat i segmenten handel, fritid, lager/logistik, kontor, samhälle, industri och övrigt. De två största kategorierna handel och fritid stod för 54 respektive 16 procent av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet var huvudsakligen koncentrerat till regionstäder i Mellansverige. De tio största hyresgästerna stod för 48,2 procent av det totala hyresvärdet och den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 5,3 år.

Per den 31 mars 2021 uppgick antalet tillsvidareanställda i MaxFastigheter till 9 personer.

Affärsidé

MaxFastigheter ska förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Genom lokal närvaro och närhet till kund ska varje enskild fastighets potential och kundnytta optimeras för att skapa maximalt värde för MaxFastigheters aktieägare.

Vision

MaxFastigheter ska vara ett av marknadens bästa och effektiva fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter.

Strategi

MaxFastigheter ska fokusera på att skapa starka kassaflöden genom;

- en väl avvägd mix av solida och långsiktiga hyresgäster för att minimera risk och maximera intjäning,
- förvärv av fastigheter i starka lokala lägen som kompletterar befintligt fastighetsinnehav,
- förädling av fastighetsbeståndet genom värdehöjande fastighetsutveckling, aktiv förvaltning och strategiskt uthyrningsarbete,
- stabilitet och långsiktighet i finansiering, både vad gäller kapital och krediter.

Finansiell översikt i sammandrag

Följande information som anges i denna beskrivning är hämtad från delårsrapporten för kvartal I 2021, årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018. De finansiella rapporterna för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2020, 2019 och 2018 är upprättade i enlighet med International Financial

Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) som antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR I Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Informationen i delårsrapporten för första kvartal har upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

Resultaträkning <i>Belopp i TSEK</i>	jan-mar 2021 (oreviderat)	jan-dec 2020 (reviderat)	jan-dec 2019 (reviderat)	jan-dec 2018 (reviderat)
Intäkter	52 390	186 861	145 346	111 024
Fastighetskostnader	-12 799	-43 156	-33 230	-31 445
Driftöverskott	39 591	143 705	112 116	79 579
Central administration	-5 981	-20 558	-16 344	-11 632
Ränteintäkter	-	266	47	-
Räntekostnader	-21 862 ¹⁾	-52 625	-38 618	-24 210
Förvaltningsresultat	11 748	70 788	57 201	43 737
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	312	37 591	64 575	1 968
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	-	11 236	-	-
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1 744	-3 128	3 692	1 048
Resultat före skatt	13 804	116 487	125 468	46 753
Aktuell skatt	-2 211	-9 691	-6 118	-2 043
Uppskjuten skatt	-1 968	-16 702	-15 219	-5 048
PERIODENS RESULTAT	9 625	90 094	104 131	39 662

1) Avser finansnetto för perioden januari-mars 2021

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Balansräkning <i>Belopp i TSEK</i>	31 mar 2021 (oreviderat)	31 dec 2020 (reviderat)	31 dec 2019 (reviderat)	31 dec 2018 (reviderat)
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	2 951 466	2 861 337	2 314 759	1 552 087
Nyttjanderättstillgångar	32 841	32 841	32 841	-
Inventarier	261	210	275	425
	2 984 568	2 894 388	2 347 875	1 552 512
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Derivatinstrument	-	-	1 086	-
Uppskjuten skattefordran	4 203	4 203	4 203	1 451
	4 203	4 203	5 289	1 451
Summa anläggningstillgångar	2 988 771	2 898 591	2 353 164	1 553 963
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	*	5 897	3 549	3 512
Övriga fordringar	*	46 855	52 537	22 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*	9 975	9 495	4 017
Likvida medel	102 633	60 147	224 603	25 859
Summa omsättningstillgångar	157 028	122 874	290 184	55 803
SUMMA TILLGÅNGAR	3 145 799	3 021 465	2 643 348	1 609 766
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	54 110	54 110	54 110	36 433
Övrigt tillskjutet kapital	505 496	505 496	504 760	307 368
Hybridobligationer	227 263	227 263		
Balanserade vinstmedel	389 558	383 616	311 827	231 933
Summa eget kapital	1 176 428	1 170 485	870 697	575 734
Långfristiga skulder				
Långfristig upplåning	*	962 348	897 142	784 517
Derivatinstrument	354	2 099	-	2 606
Uppskjuten skatteskuld	89 403	87 435	70 689	50 760
Leasingskulder	32 841	32 841	32 173	-
Summa långfristiga skulder	*	1 084 723	1 000 004	837 883
Kortfristiga skulder				
Kortfristig upplåning	*	695 324	708 597	143 904
Leverantörsskulder	*	19 508	13 666	15 657
Skatteskulder	*	17 740	9 699	6 539
Övriga skulder	*	27 098	23 491	15 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*	6 587	17 194	14 246
Summa kortfristiga skulder	*	766 257	772 647	196 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 145 799	3 021 465	2 643 348	1 609 766

* Linjeposten framgår inte i MaxFastigheters delårsrapport för första kvartalet 2021

Nyckeltal Belopp i TSEK	jan–mar 2021 (oreviderat)	jan–dec 2020 (reviderat)	jan–dec 2019 (reviderat)	jan–dec 2018 (reviderat)
Intäkter	52 390	186 861	145 346	111 024
Driftöverskott	39 591	143 705	112 116	79 579
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,4	2,5	2,8
Soliditet, %	37,4	38,7	32,9	35,8
Avkastning på eget kapital, %	1,1	8,8	14,4	7,0
Resultat per aktie, SEK före utspädningseffekter	0,44	4,16	5,70	2,72
Resultat per aktie, SEK efter utspädningseffekter	0,38	3,76	5,70	2,48
Belåningsgrad, %	56,1	55,8	60,1	59,8

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktie

MaxFastigheter har ett aktieslag. Varje aktie berättigar till en röst och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i MaxFastigheter. MaxFastigheters aktie är listad på Nasdaq First North under kortnamnet MAXF. Bolagets ISIN-kod är SE0008406417. Per den 31 mars 2021 uppgick antalet aktier i MaxFastigheter till 21 644 081 med ett kvotvärde om 2,50 SEK.

Incitamentsprogram

För den perioden som omfattas av den finansiella översikten i sammandrag har MaxFastigheter inte haft några aktierelaterade incitamentsprogram.

Aktieägare

De tio största aktieägarna per den 31 mars 2021 listas nedan. Källan till informationen är bolagets delårsrapport för första kvartalet 2021.

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital/röster, %
Investment AB Öresund	5 559 072	25,7
Fastighets AB Balder	2 646 593	12,2
TTC Invest	2 165 295	10,0
Berndt Ivarsson, med bolag	1 659 081	7,7
PriorNilsson Realinvest	1 159 914	5,4
Jan-Ove Tangen, med bolag	751 200	3,5
Sven Engwall, med bolag	705 000	3,3
EkoFast Invest (VD + vVD, direkt och indirekt)	439 547	2,0
Futur Pension	422 354	2,0
Anna Qviberg Engebretsen	350 000	1,6
Summa tio största aktieägare	15 858 056	73,3
Övriga aktieägare	5 786 025	26,7
TOTALT	21 644 081	100,0

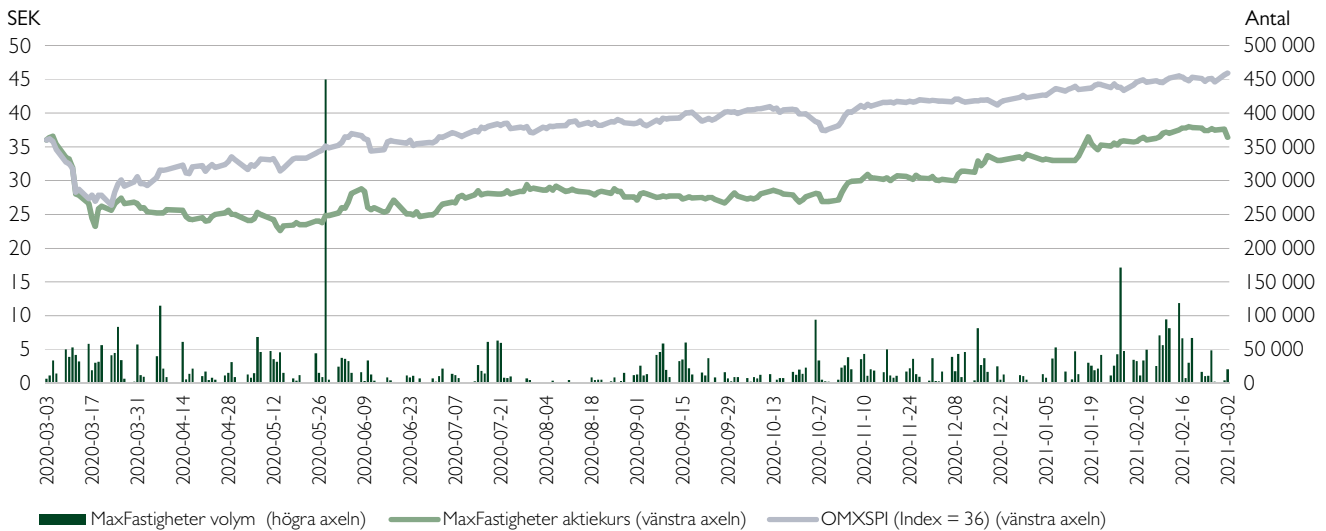
Teckningsoptionsprogram

Per den 31 mars 2021 hade MaxFastigheter 9 897 179 teckningsoptioner utställda med löptid till den 31 mars 2027 och en teckningskurs om 42 SEK per aktie. Teckningsoptionerna har ISIN-kod SE0013775699 och är listade på Nasdaq First North.

Aktiekursutveckling

Nedanstående diagram visar kursutveckling och volym för MaxFastigheters aktie under de senaste 12 månaderna fram till och med dagen innan Erbjudandet offentliggjordes (3 mars 2020–2 mars 2021), jämfört med OMX Stockholm PI under samma period.

Aktiekursutveckling



Utdelningspolicy

MaxFastigheters utdelningspolicy är att tills vidare i huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata de affärsmöjligheter som finns för att uppnå det uppsatta tillväxtmålet om ett fastighetsvärde på 5 MDSEK.

Bemyndigande

På MaxFastigheters årsstämma, den 16 juni 2020, fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Antalet aktier, teckningsoptioner eller konvertibler som emitteras med stöd av bemyndigandet får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst 20 procent baserat på det sammanlagda aktiekapitalet i MaxFastigheter vid tidpunkten för årsstämman 2020.

Antalet stamaktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet får dock högst uppgå till 20 procent av aktiekapitalet som utgörs av stamaktier utgivna vid tidpunkten för årsstämman 2020. Betalning ska, förutom kontant, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning.

Nyemission med stöd av bemyndigandet ska ske i syfte att förvärva fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller i syfte att kapitalisera MaxFastigheter inför sådana förvärv. Nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs. Vid företrädesemissioner ska marknadsmässig emissionsrabatt ges.

Aktieägaravtal

För den perioden som omfattas av den finansiella översikten i sammandrag nämner MaxFastigheter inga befintliga avtal mellan större aktieägare eller mellan större aktieägare och MaxFastigheter.

Styrelsen, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelsen

Anna Qviberg Engebretsen (född 1982)

Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan BI

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Investment AB Öresund, MQ Holding AB och Bilia AB.

Innehav i MaxFastigheter (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 350 000 aktier privat. Beroende till bolaget som styrelseledamot i Investment AB Öresund (3 000 000 aktier i MaxFastigheter).

Sven Engwall (född 1961)

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Ekonomlinjen, Uppsala universitet

Övriga uppdrag: Styrelseledamot och VD i Axagon AB samt styrelseledamot i några mindre fastighetsbolag.

Innehav i MaxFastigheter (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 680 00 aktier via bolag.

Carl Petre (född 1979)

Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Fastighetsvetenskap

Övriga uppdrag: VD i Fastighets AB Kronobränneriet. Styrelseordförande i Göteborgs Lokallots AB, Granfura Fastighets AB samt Magasinet Smögen AB. Styrelseledamot i Grandab Management AB, Petre & Partners AB samt Bråta Ängar AB.

Innehav i MaxFastigheter (inkl. eventuellt närståendeinnehav): -

Eva Eriksson (född 1959)

Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilingenjör, KTH

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Bilia AB, OBOS, Norge.

Innehav i MaxFastigheter (inkl. eventuellt närståendeinnehav): -

Nils Sköld (född 1964)

Styrelseordförande sedan 2020.

Utbildning: Jur.kand., Stockholms universitet

Övriga uppdrag: Advokat / Partner på Wistrand Advokatbyrå, Stockholm, Brofund Group AB, WISAB AB, Aros Bostad Förvaltning AB, Derbo Förvaltning AB, Terraferma AB, Workforce Bemanning Sverige AB, Jonte Sköld Produktion AB, Vitkremlan AB, NHP Trav AB, Advokat Nils Sköld AB, Jörgen Eklund Advokat AB, Pråmen II Holding AB, Ostrobotnia Holding AB, Advokat Håkan Lindgren AB

Innehav i MaxFastigheter (inkl. eventuellt närståendeinnehav): -

Ledande befattningshavare

Håkan Karlsson (född 1972)

VD i MaxFastigheter sedan 2016 och i styrelsen mellan 2013–2016.

Grundare av MaxFastigheter 2013.

Utbildning: Diverse ekonomistudier, Mälardalens högskola Eskilstuna

Bakgrund: Tidigare verksam som redovisningsekonom, controller och ekonomichef inom olika branscher samt i det egna bolaget EkoFast.

Innehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 212 748 aktier via bolag.

Magnus Fält (född 1964)

Fastighetschef och vice VD sedan 2016. Grundare av MaxFastigheter 2013 och styrelseledamot 2013–2016.

Utbildning: Byggnadsingenjör samt kurser inom företagsekonomi, Mälardalens högskola Eskilstuna

Bakgrund: Tidigare verksam som bland annat enhetschef inom de börsnoterade fastighetsbolagen Klöver AB och Dagon AB samt i det egna bolaget EkoFast.

Innehav i MaxFastigheter (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 212 748 aktier via bolag.

Henrik Morén (född 1963)

CFO sedan 2020.

Utbildning: Ekonomiexamen vid Handelshögskolan i Stockholm

Bakgrund: Olika befattningar inom främst bank och kapitalansaffningar från bland annat Alfred Berg, Swedbank, RBS, Crédit Agricole, Pareto och Arctic Securities.

Innehav i MaxFastigheter (inkl. eventuellt närståendeinnehav): -

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Box 89, 701 41 Örebro, utsågs till MaxFastigheters revisor av bolagsstämman den 16 juni 2020. Huvudansvarig revisor är Gert-Ove Levinsson.

Information om styrelsen och ledande befattningshavare samt deras aktieinnehav har hämtats från MaxFastigheters hemsida den 5 maj 2021.

Bolagsordning

§ 1 Firma

Bolagets firma är MaxFastigheter AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Bolagets styrelse har sitt säte i Gävle.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska äga samt förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital ska utgöra lägst 25 000 000 kronor och högst 100 000 000 kronor.

§ 5 Aktieantal

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 10 000 000 och högst 40 000 000.

§ 6 Styrelse

Styrelsen består av 3–10 ledamöter med högst 10 suppleanter. Den väljes årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits.

§ 7 Revisorer

Bolaget ska välja 1–2 revisorer med eller utan revisorssuppleanter.

§ 8 Kallelse

Kallelse till årsstämman samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordning kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämman ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Upplysning om att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 9 Anmälan till bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift av aktieboken som avses i 7 kap 28 § tredje stycket aktiebokslagen (2005:551) avseende förhållandena fem dagar före stämman, dels anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 10 Ort för bolagsstämma

Bolagsstämman kan hållas, förutom där styrelsen har sitt säte, i Stockholm och i Eskilstuna.

§ 11 Årsstämma

Årsstämma ska hållas årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman ska följande ärende förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två protokolljusterare.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut rörande:
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören, om sådan har utsetts, och
 - d) riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
8. Fastställande av styrelse- och eventuella revisorarvoden.
9. Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt av antalet revisorer och revisorssuppleanter.
10. Val av styrelse och suppleanter samt, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter.
11. Övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 12 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 13 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8, nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551)

MAXFASTIGHETERS DELÅRSRAPPORT



MaxFASTIGHETER



DELÅRSRAPPORT

UTVECKLING UNDER KVARTALET

- ◆ Intäkterna ökade med 23 % till 52 mkr (43)
- ◆ Driftöverskottet ökade med 22 % till 40 mkr (32)
- ◆ Förvaltningsresultatet minskade med 23 % till 12 mkr (15) till följd av engångskostnader om 6,2 mkr vid omläggning av obligationslån. Förvaltningsresultat per aktie minskade med 22,6 % till 0,54 kr (0,70)
- ◆ Periodens resultat minskade med 40 % till 10 mkr (16). Värdeförändringar i finansiella instrument var 8 mkr lägre under Q1 2021 än motsvarande kvartal i fjol
- ◆ Långsiktigt substansvärde per aktie ökade med 10 % till 48,49 kr (43,90)
- ◆ Soliditeten uppgick till 37,4 % (38,3)
- ◆ Uthyrningsgraden uppgick till 93,2 % (96,3)
- ◆ Fastighetsvärdet ökade med 3 % till 2 951 Mkr (2 861 per 31 december 2020)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

Bolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB lämnade den 3 mars ett offentligt uppköpserbjudande till MaxFastigheters aktieägare och innehavare av teckningsoptioner enligt vilket tre nya aktier i Stenhus erbjuds för varje aktie och en aktie i Stenhus erbjuds för varje teckningsoption i MaxFastigheter. Den 27 april har Stenhus meddelat att 72,1 % av innehavarna av aktier och 67,8 % av teckningsoptionerna i MaxFastigheter har åtagit sig att acceptera erbjudandet.

Fastigheten Blandaren I i Karstad förvärvades genom bolaget XOEL Körkarlen AB. Köpeskillingen för bolaget uppgick till 25 tkr och det underliggande fastighetsvärdet i affären uppgick till 31 mkr, motsvarande en direktavkastning om 7,7 %.

Nya hyresavtal tecknades i Folkesta, Eskilstuna med Åhléns Outlet och med ClaraHälsan i Fanfaren, Karlstad.

MaxFastigheter emitterade obligationer om 300 mkr med en löptid till 2024 och återköpte samtidigt de 200 mkr som var utestående i obligationen 2017/2021. Prospekt avseende obligationerna godkändes av Finansinspektionen och handel med de nya obligationerna upptogs vid Nasdaq Stockholm.

Covid-19 pandemin fortsatte att påverka den ekonomiska utvecklingen i allmänhet under perioden och för MaxFastigheters del innebar den att hyresrabatter gavs under kvartalet om motsvarande 2,0 mkr brutto.

SAMMANFATTNING	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Intäkter, tkr	52 390	42 756	186 861
Förvaltningsresultat, tkr	11 748	15 171	70 788
Periodens resultat, tkr	9 625	16 127	90 094
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,54	0,70	3,27
Periodens resultat, kr/aktie	0,44	0,75	4,16
Eget kapital ¹ , kr/aktie	44,54	40,72	44,10
Långsiktigt substansvärde ² , kr/aktie	48,49	43,90	48,04
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	42,40	26,60	33,90
Överskottsgrad, %	75,6	75,7	76,9
Avkastning på eget kapital, %	1,1	1,6	8,8
Belåningsgrad, %	56,1	57,3	55,8

¹ Inklusive hybridobligation om nominellt 227 mkr från mars 2020.

² Långsiktigt substansvärde, kr/aktie ersätter från och med Q2 2020 EPRA NAV, kr/aktie (se definitioner, sidan 19).



MAXFASTIGHETER SOM INVESTERING

MaxFastigheter i Sverige AB fortsätter att satsa på tillväxt. Bolaget siktar på en ökning av förvaltningsresultat per aktie med 12 % per år samt ett fastighetsvärde om 5 miljarder kronor innan utgången av halvårsskiftet 2022.

Affärsidé - MaxFastigheter ska förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Genom lokal närvaro och närhet till kund ska varje enskild fastighets potential och kundnytta optimeras för att skapa maximalt värde för MaxFastigheters aktieägare.

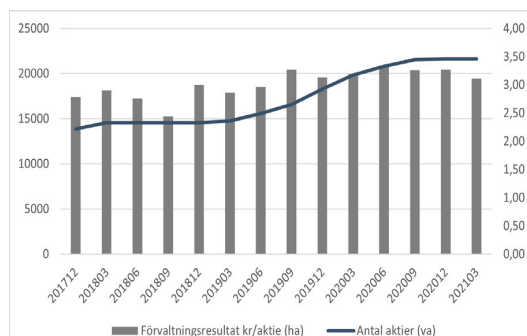
Strategi - MaxFastigheter ska fokusera på att skapa starka kassaflöden genom:

- en väl avvägd mix av solida och långsiktiga hyresgäster för att minimera risk och maximera intjäning,
- förvärv av fastigheter i starka lokala lägen som kompletterar befintligt fastighetsinnehav,
- förädling av fastighetsbeståndet genom värdehöjande fastighetsutveckling, aktiv förvaltning och strategiskt uthyrningsarbete,
- stabilitet och långsiktighet i finansiering, både vad gäller kapital och krediter.

Vision - MaxFastigheter ska vara ett av marknadens bästa och mest effektiva fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter.

Utdelningspolicy - Bolagets utdelningspolicy är att till vidare i huvudsak återinvestera vinsterna för att tillvarata de affärsmöjligheter som finns för att uppnå det uppsatta tillväxtmålet om ett fastighetsvärde på 5 miljarder kronor. Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utgå till aktieägarna för verksamhetsåret 2020.

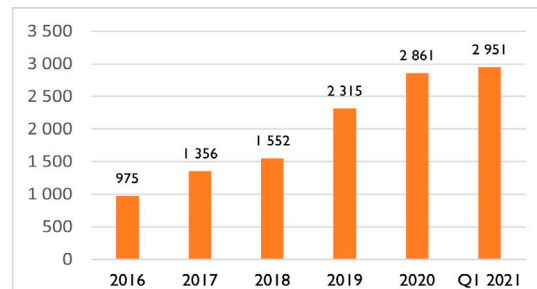
FÖRVALTNINGSRESULTAT KR/AKTIE RULLANDE 12 MÅNADER I FÖRHÅLLANDE TILL GENOMSNITTLIGT ANTAL AKTIER.



Finansiella mål - MaxFastigheters finansiella mål är:

- en ökning om 12 % per år av förvaltningsresultat per aktie,
- att generera tillväxt i substansvärde per stamaktie på minst 12 % per år,
- en belåningsgrad som är lägre än 60 % över tid,
- en räntetäckningsgrad om lägst 2 gånger.

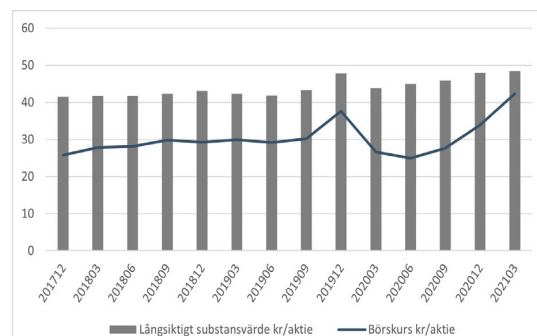
STABIL UTVECKLING AV FASTIGHETSVÄRDET, MKR



Operationella mål - MaxFastigheters operationella mål är:

- ett fastighetsvärde om 5 miljarder kronor innan utgången av halvårsskiftet 2022,
- att genomföra listbyte till NASDAQ Stockholm Main Market innan utgången av halvårsskiftet 2022,
- att ingen lokaltyp på medellång sikt ska överstiga 50 % av bolagets totala fastighetsvärde.

BÖRSKURSEN JÄMFÖRT MED LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



VD HAR ORDET

Sammantaget har arbetstempot under första kvartalet varit intensivt. Hyresintäkterna ökar samtidigt som även förvärv och utvecklingsprojekt bidrar till bolagets fortsatta expansion. Uthyrningen har varit fortsatt positiv med stora avtal tecknade både i Karlstad och Eskilstuna. Vakanserna minskade under kvartalet och utvecklingsprojekten tuffar vidare med flera av dem för planerat färdigställande under året.

MaxFastigheter äger 60 fastigheter på 31 orter med en uthyrbar yta om 226 871 kvm. Fastighetsvärdet uppgår till 2 951 mkr kronor och har ökat med 24 % från föregående år. Vi har få vakanser och uthyrningsgraden ligger på 93,2 %. De vakanser vi har finns det pågående diskussioner kring och vi kommer fortsätta bygga värde genom lönsam fastighetsutveckling och aktiv fastighetsförvaltning.

TRYGG RESULTATUTVECKLING

Under första kvartalet ökade intäkterna med 23 % till 52 mkr och driftöverskottet med 22 % till 40 mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till närmare 12 mkr vilket är en minskning med 23 % jämfört med föregående år. Anledning till minskningen är de engångskostnader om drygt 6 mkr vi haft på finansieringssidan vid omläggning av obligationslån. Renodlat dessa kostnader uppgår förvaltningsresultatet till drygt 18 mkr, vilket är en ökning med drygt 18 % från föregående år.

STÄRKT FINANSIERING

Arbetet med att förlänga obligationer fortsatte under kvartalet. Den korta obligationen, med förfall i oktober 2021, löstes i sin helhet och ersattes med en ny på 300 mkr med löptid till juni 2024. Efter detta har bolaget numera två utestående obligationer där den första på 200 mkr förfaller i maj 2023. Med det sagt så är finansieringen trygg ett antal år framöver men vi jobbar kontinuerligt med förbättringar.

COVID-PÅVERKAN

Under kvartal 1 har vi lämnat tillfälliga hyresrabatter på ett 10-tal avtal till ett belopp om 2 mkr. Diskussioner förs med ett antal hyresgäster gällande kvartal 2 men inga förhandlingar är ännu färdiga.

FRAMTIDEN

Då det ligger ett externt uppköperbudande på bolaget är det svårt att sia om framtiden. Verksamheten är trygg och vi levererar effektiv kundnära förvaltning samt värdeskapande transaktioner och fastighetsutveckling. I mitten av juni får vi svar kring bolagets fortsatta resa. Oavsett vilket är jag stolt över bolaget, dess personal och resan vi hittills varit med om.



Eskilstuna, maj 2021

Håkan Karlsson
Verkställande Direktör

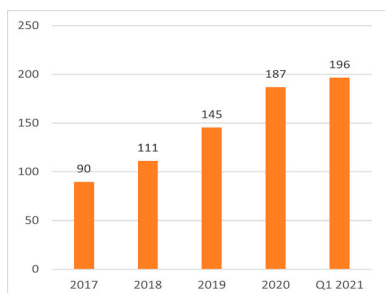
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

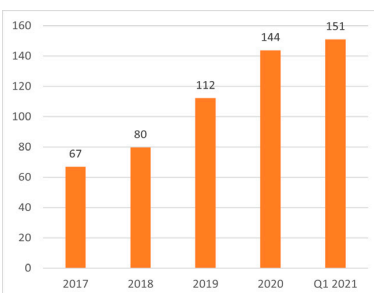
Tkr	2021	2020	2020	12 månader
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	2020/2021 apr-mar
Intäkter	52 390	42 756	186 861	196 495
Fastighetskostnader	-12 799	-10 384	-43 156	-45 571
Driftöverskott	39 591	32 372	143 705	150 924
Central administration	-5 981	-5 157	-20 558	-21 382
Finansnetto	-21 862	-12 044	-52 359	-62 177
Förvaltningsresultat	11 748	15 171	70 788	67 365
Värdförändring förvaltningsfastigheter	312	-4 381	37 591	42 284
Realiserade värdförändringar finansiella instrument	-	-	11 236	11 236
Orealiserade värdförändringar finansiella instrument	1 744	9 707	-3 128	-11 091
Resultat före skatt	13 804	20 497	116 487	109 794
Aktuell skatt	-2 211	-2 470	-9 691	-9 432
Uppskjuten skatt	-1 968	-1 900	-16 702	-16 770
Periodens resultat	9 625	16 127	90 094	83 592
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden¹	9 625	16 127	90 094	83 592
Förvaltningsresultat kr/aktie	0,54	0,70	3,27	3,11
Resultat per kr/aktie	0,44	0,75	4,16	3,86
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, tusental	21 644	21 644	21 644	21 644

¹Periodens resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderbolagets aktieägare.

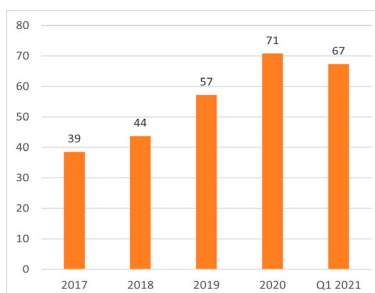
INTÄKTER, MKR ²



DRIFTÖVERSKOTT, MKR ²



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR ²



² Q1 2021 visar utfallet rullande 12 månader.

KOMMENTARER TILL TOTALRESULTATET

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet, perioden och året avser januari-mars 2021.

RESULTAT

MaxFastigheter har under perioden ökat fastighetsvärdet med 90 mkr genom förvärv i Karlstad och fortsatta investeringar i projekt (Fanfaren 5 i Karlstad, Skiftinge handelplats i Eskilstuna och Hårstorp i Finspång). Detta tillsammans med en fortsatt hög uthyrningsgrad gav ett driftöverskott för perioden på 39,6 mkr (32,4) och överskottsgraden uppgick till 75,6 % (75,7).

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultat innan värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 11,7 mkr (15,2). Nedgången förklaras med 6,2 mkr av kostnader av engångskaraktär som uppstått i samband med omläggning av obligationslån.

Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,54 kr (0,70).

Periodens resultat före skatt uppgick till 13,8 mkr (20,5).

Resultatet påverkades av värdeförändringar i förvaltningsfastigheter om 0,3 mkr (-4,4). Orealiserade värdeförändringar av finansiella instrument består av derivat och uppgår till 1,7 mkr (9,7).

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Periodens intäkter ökade till 52,4 mkr (42,8). Hyresintäkterna uppgick till 47 mkr (40) och serviceintäkterna till 5 mkr (3). Hyresvärdet totalt på årsbasis uppgick vid periodens slut till 224 mkr (173) och för befintliga kontrakt till 209 mkr (166). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,2 % (96,3).

Fastighetskostnaderna uppgick till -12,8 mkr (-10,4). I fastighetskostnaderna inkluderas kostnader för fastighetskötsel, drift, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och kundförluster.

Centrala administrationskostnader uppgick till -6,0 mkr (-5,2). Centrala administrationskostnader består av

kostnader för koncerngemensamma funktioner såsom personal, IT, ekonomi samt marknad och försäljning. Antalet anställda i MaxFastigheter är 9 personer (8).

SKATT

Aktuell skatt uppgick under perioden till -2,2 mkr (-2,5) och uppskjuten skatt till -2,0 mkr (-1,9).

Bolagsskattesatsen för 2020 uppgick till 21,4 %. En sänkning av skattesatsen har skett 2021 och bolagsskattesatsen uppgår nu till 20,6 %. Till följd av beslutet om sänkt bolagsskatt har redovisade uppskjutna skatter, som inte har återförts under 2020, omräknats till skattesatsen 20,6 %.

Aktuell skatt utgår från skattepliktigt resultat, vilket för fastighetsbolag normalt är lägre än förvaltningsresultatet då det är tillåtet att göra högre skattemässiga avskrivningar samt direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter. Uppskjuten skatt uppkommer på skillnaden mellan redovisade värden och skattemässiga värden.



FASTIGHETER

FASTIGHETSBESTÅND

MaxFastigheter ägde vid periodens utgång 60 fastigheter (48) med en total uthyrningsbar area om 226 871 kvm (191 673). Marknadsvärdet uppgick till 2 951 mkr (2 384). Beståndet är uppdelat i fastighetskategorierna handel, fritid, lager/logistik, kontor, samhälle, industri samt övrigt. De två största kategorierna handel och fritid svarade för 54 % (70) respektive 16 % (16) av hyresvärdet. Portföljens direktavkastning exklusive projektfastigheter uppgick till 1,4 % (1,6) under perioden.

Under det tredje kvartalet 2020 minskade handelssegmentet. Detta beror dels på att projektfastigheter färdigställdes, dels på att vissa fastigheter omklassificerades för att bättre avspeglade hyresgästens verksamhet.

Fastigheterna finns i 8 (7) marknadsområden där Karlstad står för 36 % (30) av marknadsvärdet. I februari 2021 utökades regionen ytterligare då Blandaren I förvärvades, vilken per 31 mars externvärderats till 32 mkr.

Eskilstuna står för 18 % (19) av marknadsvärdet, Västerås för 16 % (18) av värdet och Stockholm för 9 % (12). Marknadsområde Norr- och Linköping uppgår till 7 % (12).

Av det totala fastighetsvärdet inklusive projekt ligger 78 % (74) i regionstäder.

MaxFastigheter har vid periodens utgång 265 hyresavtal (189) och den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgår till 5,3 år (4,9). De tio största hyresgästerna svarar för 48,2 % (54,8) av det totala hyresvärdet genom 43 hyresavtal (40) (se sidan 10).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

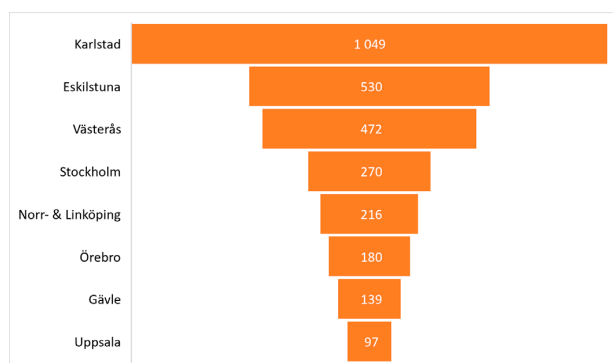
Under perioden har 2 fastigheter (2) tillträtts genom förvärvet av Blandaren I i Karlstad samtidigt som en fastighet frånträdde i samband med transaktionen. Köpeskillingen uppgick till 25 tkr och det underliggande fastighetsvärdet till 31 mkr.

FASTIGHETERNAS VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 0,3 mkr (-4,4) under perioden. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 0 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar om 0,3 mkr (-4,4). De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. I genomsnitt har MaxFastigheters fastighetsbestånd per 31 mars värderats (exklusive pågående projekt) med ett avkastningskrav på 6,0 % (6,2).

MaxFastigheter värderar varje kvartal 100 % av fastighetsinnehavet. Kvartal I 2021 har internvärderats. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod och kontakt tas löpande med värderare för att säkerställa gällande värderingar. Externvärderingarna har genomförts av SVEFA, Forum Fastighetsekonomi och Newsec. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se MaxFastigheters årsredovisning för 2020.

FASTIGHETSVRDE PER MARKNADSORMRÅDE, MKR



VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, TKR

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Ingående värde	2 861 337	2 314 759	2 314 759
Investeringar i befintliga fastigheter	58 917	48 645	240 668
Förvärv	35 341	24 614	268 319
Avyttringar	-4 441	-	-
Värdeförändringar fastigheter	312	-4 381	37 591
Totalt	2 951 466	2 383 637	2 861 337

PROJEKT

MaxFastigheters projektverksamhet omfattar såväl nybyggnationer som utveckling och förädling av befintliga fastigheter, ofta i samband med nyuthyrning. Anpassning och modernisering leder ofta till ett ökat hyresvärde. Byggstart sker först efter att hyresavtal motsvarande 70 % av hyresvärdet tecknats. Under kvartalet investerades 59 mkr (4I) i projekt. Sammanlagt pågick under kvartalet fyra investeringsprojekt samt ett antal mindre underhålls- och utvecklingsprojekt.

Karlstad Fanfaren, hus 5

Som en direkt fortsättning på tidigare projekt i Fanfaren är nu etapp 3, hus 5, påbörjat. Hus 5 omfattar nybyggnation om totalt 4 659 kvm BTA (bruttoarea), motsvarande 3 929 kvm LOA (lokalarea). Bygglov är erhållet och byggnation pågår för hyresgästen Globala Skolan, som ska bedriva gymnasieutbildning. Lokalerna är fördelade på plan 1-3 och omfattar 2 573 kvm LOA. Verksamheten ska starta i augusti 2021.

Plan 4 detaljprojekteras för kontor och ytterligare utbildningsverksamhet till Medborgarskolan. På plan 5 har hyresgäst tecknat avtal för kontor motsvarande 557 kvm LOA. Lokalerna färdigställs till kvartal 3 2021. Fastigheten är vid start uthyrd till 80 %. Investeringen uppgår till cirka 115 mkr.

Eskilstuna Skiftinge I:5 och I:6

Projektet Skiftinge handelsområde är beläget i direkt anslutning till motorvägen E20 vid den centrala infarten till Eskilstuna. Området innefattar totalt 35 000 kvm byggrätt, varav MaxFastigheters byggrätt på 28 000 kvm avser handel, kontor och restauranger. MaxFastigheters exploatering är planerad för 9-II separata byggnader beroende på slutlig utformning och verksamhet. Investeringen för hela projektet bedöms uppgå till cirka 320 mkr. Framtagande av bygglovs-handlingar för respektive byggnad pågår löpande i dialog med varje enskild hyresgäst. Ingen byggnation påbörjas innan avtal tecknats.

Etapp I omfattar byggnad I med hyresgästerna Dollarstore och Nordic Wellness om totalt 5 144 kvm LOA. Etapp I färdigställdes i oktober 2020. Investeringen uppgick till knappt 135 mkr, inklusive köpeskillingen för hela markområdet.

Etapp 2 omfattar byggnad 2-5 där detaljprojektering och bygglovsprocess, som påbörjades under kvartal 3 2020 för inflyttning till kvartal 4 2021, nu är inne i slutskedet. Dessa

byggnader omfattar hyresgästerna Jureskogs, KFC och Efendys FoodCourt, där bygglov erhållits för samtliga, samt Yum Yum med preliminärt bygglov under kvartal 2 2021. Totalt uppgår LOA till cirka 1 750 kvm. I samma etapp planeras för byggnad 6, innehållande hyresgästen PDL Group där bygglov erhållits, med en LOA på 2 524 kvm och med preliminär inflyttning i kvartal 4 2021. Investeringen för dessa fem byggnader uppgår till cirka 100 mkr.

Etapp 3 omfattar resterande byggnader där diskussioner förs med hyresgäster om cirka 7 000 kvm uthyrningsbar yta. Etapp 3 är en investering på cirka 80 mkr och beräknas starta under kvartal 4 2021 för färdigställande ett år senare.

I området har Biltema parallellt etablerat en anläggning som öppnade i slutet av mars.

Samtliga delprojekt finansieras genom en kombination av eget kapital och banklån.

Finspång Hårstorp I:96 och I:100

Intill vår befintliga byggnad Dollarstore i Finspång har vi påbörjat ett byggprojekt för Byggmax på fastigheten Hårstorp I:96. Projektet omfattar nybyggnation om 1 303 kvm LOA och 5 249 kvm markyta. Bygglov erhöles i november och markarbeten påbörjades omgående. Anläggningen skall stå färdig för öppning i maj 2021. Investeringen uppgår till cirka 16 mkr.

På fastigheten Hårstorp I:100, granne till Dollarstore, har vi erhållit bygglov för uppförande av en ny Sibylla-anläggning om totalt cirka 220 kvm LOA. Upphandling av entreprenör är påbörjad för preliminärt färdigställande under kvartal 4 2021.



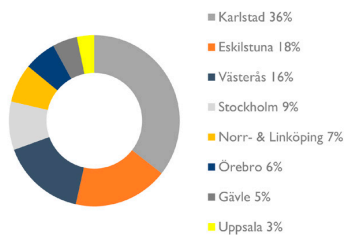
Fanfaren 5, Karlstad

FÖRDELNING PER MARKNADSOMRÅDE

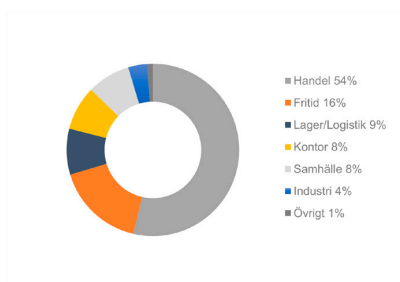
2021-03-31

MARKNADSOMRÅDE	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESVÄRDE		EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %	HYRESINTÄKTER, MKR
			MKR	KR/KVM		
Eskilstuna	9	29 838	36,7	1 230	99,1	36,4
Gävle	4	12 849	11,2	875	100,0	11,3
Karlstad	21	83 013	77,5	933	92,0	71,3
Norrköping/Linköping	5	20 216	18,2	899	76,6	13,9
Stockholm	1	18 244	19,9	1 091	95,3	19,0
Uppsala	4	6 540	8,2	1 251	100,0	8,2
Västerås	9	39 885	37,9	950	90,6	34,3
Örebro	7	16 286	14,7	902	100,0	14,7
Totalt	60	226 871	224,3	988	93,2	209,1

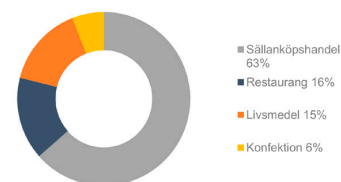
FASTIGHETSVÄRDE PER MARKNADSOMRÅDE



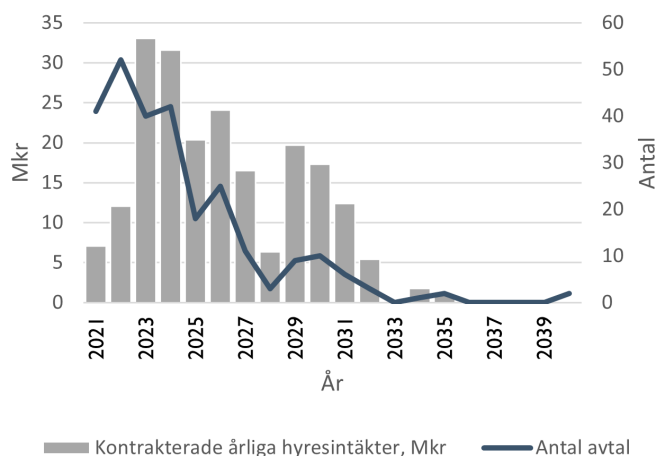
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



VARAV FÖRDELNING FÖR HANDEL



KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



FINANSIERING

SKULDER

Den 31 mars 2021 uppgick de räntebärande skulderna till 1 769 mkr (1 627) och den genomsnittliga finansieringsräntan inklusive obligationer var 3,41 % (3,50). Av de räntebärande skulderna utgörs 500 mkr (nominellt) av obligationer varav 200 mkr förfaller i maj 2023 med en ränta på 3 mån STIBOR plus 5,25 % och 300 Mkr förfaller i juni 2024 med en ränta på 3 mån STIBOR plus 5,95 %. Undantaget obligationerna uppgår den genomsnittliga finansieringsräntan till 2,49 % (2,35). Obligationerna har totala ramar om 500+600 mkr. Bankfinansieringen på 1 269 mkr är fördelad på 7 (3) banker, varav Danske Bank är störst.

Finansnettot uppgick under perioden till -22 mkr (-12), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (0). Det försämrade finansnettot förklaras med 6,2 mkr av kostnader av engångskaraktär som uppstått i samband med omläggning av obligationslån.

Räntetäckningsgraden under perioden uppgick till 1,5 ggr (2,3). Belåningsgraden inklusive obligationer uppgick till 56,1 % (57,3). Exklusive obligationer uppgick belåningsgraden till 40,7 % (36,3).

Den genomsnittliga räntebindningen per den sista mars uppgick till 1,7 år (1,4). Kreditvolymen med swapavtal betraktas som räntebundna. Vid periodens slut hade MaxFastigheter ränteswapar om totalt 571 mkr (603) vilket innebär 32 % (37) av de räntebärande skulderna. Genomsnittlig återstående löptid på derivat uppgick till 3,1 år (2,6). Den genomsnittliga kapitalbindningen för räntebärande skulder var 3,3 år (1,5).

AKTIER

Totalt antal registrerade aktier i bolaget uppgår till 21 644 081 stamaktier (21 644 081), samtliga med en röst vardera. Aktiens kvotvärde uppgick till 2,50 kr och aktiekapitalet till 54,1 mkr (54,1). Maxfastigheter har 9 897 179 teckningsoptioner utställda med löptid till 31 mars 2027 och en teckningskurs om 42 kr per aktie. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna skulle antalet aktier i bolaget öka med 45,7 % till 31 541 260.

Bolagets aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market. Börskursen uppgick till 42,40 kr (26,60) per den sista mars 2021, se graf för jämförelse med index. ➔

Börsvärdet uppgick till 918 mkr (576). Bolagets kortnamn är MAXF och ISIN-kod SE0008406417. ISIN-koden för teckningsoptionerna är SE0013775699.

MaxFastigheter har inget innehav av egna aktier eller teckningsoptioner.

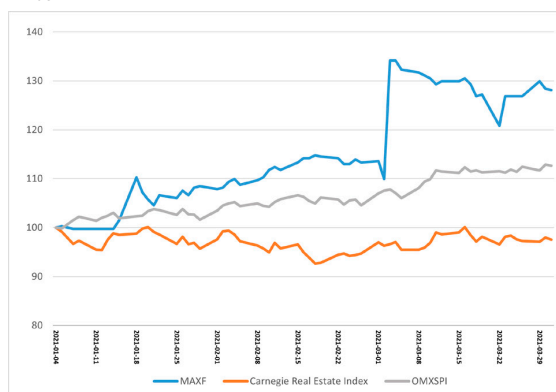
EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Vid kvartalets slut uppgick eget kapital inklusive hybridobligationer till 1 176 mkr (1 109) vilket ger en soliditet på 37,4 % (38,3). Exklusive hybridobligationer uppgick eget kapital till 964 mkr (881) vilket motsvarar ett eget kapital på 44,54 kr per aktie (40,72) och ett långsiktigt substansvärde på 48,49 kr per aktie (43,90).

Bolaget emitterade i mars 2020 hybridobligationer med ett nominellt belopp om 227,2 mkr och en evig löptid med en årlig fast ränta om 6,5%. Det bokförda värdet på hybridobligationerna uppgick till 212,4 mkr per 31 mars 2021.

Bolaget har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid. Hybridobligationer är efterställda samtliga andra fordringsägare. Bolaget har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer från och med första möjliga inlösendag, som infaller 2027. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationerna ska klassificeras som eget kapital och inte som finansiella skulder. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång.

KURSVÄRDE MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB INDEX



STÖRSTA HYRESGÄSTER

2021-03-31

HYRESGÄST	ORTER	LOKALTYP	ANTAL AVTAL	ANDEL AV TOTALT KONTRAKTSVÄRDE, %
Dollarstore	Arvika, Bro, Eskilstuna, Finspång, Gävle, Hallsberg, Hedemora, Handel Laxå, Linköping, Malung, Säffle		11	16,1
Leos Lekland	Borlänge, Karlstad, Västerås	Fritid	3	5,7
Granngården	Arvika, Eskilstuna, Hagfors, Karlstad, Norrtälje, Sunne, Torsby, Handel Västerås, Östhammar		9	5,6
Willys	Bro, Eskilstuna, Östhammar	Handel	3	4,9
ICA	Karlstad, Säffle	Handel	2	3,7
Rekryteringsmyndigheten	Karlstad	Kontor	2	3,0
Burger King	Eskilstuna, Uppsala	Handel	3	2,7
Fitness24Seven	Eskilstuna, Fagersta, Karlstad, Västerås	Fritid	4	2,3
Jem & Fix	Hallsberg, Köping, Ludvika, Sandviken	Handel	4	2,1
ÖoB	Karlstad, Katrineholm	Handel	2	2,1
Största hyresgäster			43	48,2
Övriga hyresgäster			222	51,8
Totalt			265	100,0

AKTIEÄGARE I MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB

2021-03-31

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AV KAPITAL/RÖSTER, %	FÖRÄNDRING SEDAN FÖREGÅENDE PERIOD, %
Investment AB Öresund	5 559 072	25,7	5,7
Fastighets AB Balder	2 646 593	12,2	12,2
TTC Invest	2 165 295	10,0	0,0
Berndt Ivarsson, med bolag	1 659 081	7,7	0,0
PriorNilsson Realinvest	1 159 914	5,4	-0,1
Jan-Ove Tangen, med bolag	751 200	3,5	0,0
Sven Engwall, med bolag	705 000	3,3	0,0
EkoFast Invest (VD + vVD, direkt och indirekt)	439 547	2,0	0,0
Futur Pension	422 354	2,0	-0,9
Anna Qviberg Engebretsen	350 000	1,6	0,0
Summa tio största aktieägare	15 858 056	73,3	13,2
Övriga aktieägare	5 786 025	26,7	-13,2
Totalt	21 644 081	100,0%	0,0%

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR¹

2021-03-31

ÅR	RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR		GENOMSNIITTLIG RÄNTA		LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR	
	TKR	%	%	TKR	%	
0-1	1 038 266	59,0	3,44	262 578	14,9	
>1-2	85 531	4,9	2,16	477 377	27,1	
>2-3	8 550	0,5	5,95	306 592	17,4	
>3-4	264 728	15,0	2,23	480 454	27,4	
>4-5	362 113	20,6	2,97	146 908	8,4	
>5-	0	0,0	0,00	85 279	4,8	
Totalt	1 759 188	100,0	3,41	1 759 188	100,0	

¹Inklusive Ränteswapar.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 31 mars 2021 och för en period om tolv månader framåt. Då bolaget har pågående projekt inkluderas projekten i intjäningsförmågan i den takt de förväntas tas i bruk (se avsnitt "Projekt" på sidan 7).

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

- ◆ Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 mars 2021 utifrån gällande hyreskontrakt.

- ◆ Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- ◆ Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader (som inte vidarefaktureras), underhållsåtgärder och tomträtsavgifter. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- ◆ Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- ◆ Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation med kända organisationsförändringar och fastighetsbeståndets storlek.
- ◆ Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2021.

KOMMENTAR TILL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Räntekostnader för hybridobligationen redovisas mot eget kapital.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGSBESTÅND		
	2021-03-31	FÖRÄNDRING	2020-12-31
Intäkter	217,2	5,8	211,4
Fastighetskostnader	-35,9	0,0	-35,9
Driftöverskott	181,3	5,8	175,5
Central administration	-21,1	0,0	-21,1
Finansnetto	-61,2	-5,3	-55,9
Förvaltningsresultat	99,0	0,5	98,5
Förvaltningsfastigheter, Mkr	3 277 ¹	120	3 157 ¹
Totalt antal aktier	21 644 081	-	21 644 081
Eget kapital, Mkr (senast utgivna rapport)	1 176	6	1 170
Överskottsgrad, %	83,5	0,5	83,0
Direktavkastning fastigheter, %	5,5	-0,1	5,6
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,57	0,02	4,55
Avkastning på eget kapital (exkl värdeförändringar) efter skatt, %	6,6	0,0	6,6

¹Inklusive värde pågående projekt.

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION

MaxFastigheters affärsmodell bygger på lättförvaltade fastigheter med triple-net hyresavtal mot hyresgästerna, vilket innebär att antalet anställda i bolaget är begränsat. Vid kvartalets slut uppgick antalet tillsvidareanställda i MaxFastigheter till 9 personer (8). Medelåldern var 50,9 år (52,0) och andelen kvinnor uppgick till 33,3 % (37,5).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. MaxFastigheters väsentliga risker samt exponering och hantering av detsamma beskrivs i årsredovisningen för 2020 på sidorna 12-16, 55 och 58-60.

De långsiktiga effekterna av pandemin Covid-19 är svårbedömda, såväl avseende hyresgästers behov av eventuella hyreslättnader, eventuella hyresgästkonkurser och hur lång tid pandemin kommer att pågå. MaxFastigheter följer utvecklingen löpande utifrån en nära och kontinuerlig dialog med hyresgäster, finansörer och med hjälp av analysprogram, bl.a Creditsafe. Regeringen har beslutat om ett nytt stödpaket för fastighetssektorn för 2021. Under perioden har MaxFastigheter överenskommit med hyresgäster om hyresreduktioner som påverkade MaxFastigheter med 2,0 mkr brutto, motsvarande 1,0 % av hyresintäkterna för den senaste 12-månaders perioden.

TVISTER

MaxFastigheter har inga större pågående tvister.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har ägt rum under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB lämnade den 3 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till MaxFastigheters aktieägare och innehavare av teckningsoptioner enligt

vilket tre nya aktier i Stenhus erbjuds för varje aktie och en aktie i Stenhus erbjuds för varje teckningsoption i MaxFastigheter. Den 27 april 2021 har Stenhus meddelat att 72,1 % av innehavarna av aktier och 67,8 % av teckningsoptionerna i MaxFastigheter har åtagit sig att acceptera erbjudandet. Acceptfristen för erbjudandet förväntas inledas omkring den 12 maj och avslutas omkring den 9 juni 2021.

Fastigheten Blandaren I i Karlstad förvärvades genom bolaget XOEL Körkarlen AB. Köpeskillingen för bolaget uppgick till 25 tkr och det underliggande fastighetsvärdet i affären uppgick till 31 mkr, motsvarande en direktavkastning om 7,7 %.

Nya hyresavtal tecknades i Folkesta, Eskilstuna med Åhléns Outlet och med ClaraHälsan i Fanfaren, Karlstad.

MaxFastigheter emitterade obligationer om 300 mkr med en löptid till 2024 och återköpte samtidigt de 200 mkr som var utestående i obligationen 2017/2021. Prospekt avseende obligationerna godkändes av Finansinspektionen och handel med de nya obligationerna upptogs vid Nasdaq Stockholm.

Covid-19 pandemin fortsatte att påverka den ekonomiska utvecklingen i allmänhet under perioden och för MaxFastigheters del innebar den att hyresrabatter gavs under kvartalet om motsvarande 2,0 mkr brutto.



Blandaren I, Karlstad

ÖVRIG INFORMATION

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. För ytterligare information se sid 49 i 2020 års årsredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport överensstämmer med de som beskrivs i not I-3 i årsredovisningen för 2020. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Inga nya IFRS eller IFRIC-tolkningar med tillämpning från 2020 eller senare väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

HYBRIDOBLIGATIONER

Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Bedömningen har gjorts att hybridobligationer ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Ränta på hybridobligationer redovisas direkt mot eget kapital.



KONCERNENS RAPPORT I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TKR	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 951 466	2 383 637	2 861 337
Nyttjanderättstillgångar	32 841	32 841	32 841
Inventarier	261	320	210
Uppskjuten skattefordran	4 203	4 203	4 203
Kortfristiga fordringar	54 395	211 239	62 727
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-	70 146	-
Likvida medel	102 633	191 998	60 147
Totala tillgångar	3 145 799	2 894 384	3 021 465
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 176 428	1 108 711	1 170 485
Uppskjuten skatt	89 403	72 589	87 435
Derivat	354	425	2 099
Räntebärande skulder	1 759 456	1 619 081	1 657 672
Leasingskulder	32 841	32 841	32 841
Övriga kortfristiga skulder	87 317	60 737	70 933
Totalt eget kapital och skulder	3 145 799	2 894 384	3 021 465

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILL- SKJUTET KAPITAL	HYBRID- OBLIGATIONER	BALANSERADE VINSTMEDEL	SUMMA EGET KAPITAL ¹
Eget kapital 1 januari 2020	54 110	505 496	0	311 091	870 697
Hybridobligationer			227 263		227 263
Räntekostnader hybridobligationer				-11 202	-11 202
Emissionskostnader efter skatt				-6 367	-6 367
Periodens totalresultat				90 094	90 094
Eget kapital 31 december 2020	54 110	505 496	227 263	383 616	1 170 485
Räntekostnader hybridobligationer				-3 683	-3 683
Periodens totalresultat				9 625	9 625
Eget kapital 31 mars 2021	54 110	505 496	227 263	389 558	1 176 428

¹ Hänförligt till moderbolagets aktieägare i sin helhet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Tkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	39 591	32 273	143 705
Central administration	-5 981	-5 157	-20 448
Betald ränta	-15 043	-11 066	-47 076
Erhållen ränta	-	-	266
Betald skatt	-5 426	-5 193	-5 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 141	10 956	70 935
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	10 022	-146 668	8 493
Förändring av kortfristiga skulder	16 573	110	495
Kassaflöde från löpande verksamheten	39 736	-135 602	79 923
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	4 441	-	-
Förvärv av fastigheter	-35 341	-24 614	-268 319
Investeringar i befintliga fastigheter	-58 917	-48 645	-240 668
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-52	-45	-45
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-58 928	-58 928
Försäljning av finansiella tillgångar	-	-	70 221
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 869	-132 232	-497 739
Finansieringsverksamheten			
Hybridobligationer	-	227 263	227 263
Nyemission	-	-	-
Emissionskostnader	-	-5 376	-8 100
Utdelning	-	-	-
Betald ränta hybridobligation	-3 683	-	-11 202
Upptagna lån	471 226	124 835	473 259
Amortering av låneskulder	-374 924	-111 493	-427 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	92 619	235 229	253 360
Periodens kassaflöde	42 486	-32 605	-164 456
Likvida medel vid årets början	60 147	224 603	224 603
Likvida medel vid periodens slut	102 633	191 998	60 147

KOMMENTAR TILL FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har haft en tillväxt i fastighetsvärde under perioden genom förvärv och investeringsprojekt vilka har finansierats med nya lån och befintlig kassa. Förvaltningsfastigheternas värde inklusive pågående projekt uppgick till 2 951 mkr (2 384) vid periodens slut.

Utgående likvida medel uppgick till 103 mkr (192). Derivat hade ett värde om 0 mkr (0). Eget kapital uppgick till 1 176 mkr (1 109) och räntebärande skulder, inklusive obligationer, till 1 769 mkr (1 627). Kortfristig del av räntebärande skulder uppgick till 263 mkr (791), varav obligation 0 mkr (300).

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 13 mkr (11). Efter

förändring av rörelsekapital uppgick det totala kassaflödet från den löpande verksamheten till 40 mkr (-136). Förvärv av fastigheter direkt eller indirekt via dotterbolag påverkade kassaflödet med -35 mkr (-25), försäljningar av fastigheter påverkade med 4 mkr (0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -59 mkr (-49), vilket huvudsakligen avser nybyggnation.

Finansieringsverksamhetens bidrag till kassaflödet utgörs av hybridobligation 0 mkr (227) samt upplåning till netto 96 mkr (13), varav obligationer 100 mkr (0). Periodens kassaflöde uppgick till 42 mkr (-33).

KONCERNENS NYCKELTAL

	2021-03-31 jan-mar	2020-03-31 jan-mar	2020-12-31 jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	60	48	59
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	226 871	191 673	215 424
Fastigheternas redovisade värde, exkl. projektfastigheter, mkr	2 844	2 076	2 812
Fastighetsvärde, kr/kvm	12 534	10 831	13 052
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2	96,3	92,8
Överskottsgrad, %	75,6	75,7	76,9
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	1,4	1,6	5,9
Direktavkastning inkl. projektfastigheter, %	1,3	1,4	5,6
Finansiella			
Eget kapital vid periodens slut, mkr	1 176	1 109	1 170
Avkastning på eget kapital, %	1,1	1,6	8,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5 ¹	2,3	2,4
Belåningsgrad, %	56,1	57,3 ²	55,8
Belåningsgrad fastigheter, %	39,2	36,3	40,7
Soliditet, %	37,4	38,3	38,7
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	2,46	2,35	2,53
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut och obligationer, %	3,34	3,50	3,33
Nyckeltal per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	21 644	21 644	21 644
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	21 644	21 644	21 644
Eget kapital, kr/aktie	44,54	40,72	44,10
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	48,49	43,90	48,04
Börskurs, kr/aktie (periodens utgång)	42,40	26,60	33,90
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,54	0,70	3,27
Resultat efter skatt, kr/aktie	0,44	0,75	4,16
Resultat efter skatt, kr/aktie efter utspädning ³	0,38	0,70	3,76

¹ Nyckeltalet påverkas av finansiella kostnader av engångskaraktär om 6,2 mkr i samband med omläggning av obligationslån. Räntetäckningsgraden rullande 12 månader uppgår till 2,1.

² Inklusive verkligt värde på aktieinnehav i noterade aktier.

³ Bolagets teckningsoptioner är noterade. Nyckeltalet är framräknat i enlighet med Finansanalytikernas Förenings rekommendationer.

KOMMENTAR TILL NYCKELTAL

MaxFastigheter presenterar vissa finansiella mått i bokslutskommunikén som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företags ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och prestationer. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På sidan 19 i kommunikén återfinns definitioner av nyckeltal.

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen. Moderbolagets kostnader har ökat vilket främst beror på ökade personalkostnader och ökade räntekostnader på grund av obligationer.

Moderbolagets balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag, fordringar och skulder hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

Moderbolagets räkenskaper redovisas på nästa sida.

MODERBOLAGETS RAPPORTER

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Nettoomsättning ¹	14 728	14 844	46 893
Fastighetskostnader	-395	-343	-2 892
Driftöverskott	14 333	14 501	44 001
Central administration	-5 277	-4 907	-18 445
Rörelseresultat	9 056	9 594	25 556
Resultat vid försäljning av kortfristig placering	-	-	11 293
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-
Finansnetto	-13 999	-7 011	-25 658
Resultat efter finansiella poster	-4 943	2 583	11 191
Erhållna koncernbidrag	-	-	-27 976
Resultat före skatt	-4 943	2 583	-16 785
Aktuell skatt	-	-1 464	-1 733
Uppskjuten skatt	-	-	-
Periodens resultat	-4 943	1 119	-18 518
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-4 943	1 119	-18 518

¹ Intäkter för kvartalet avser koncernintern fakturering av central administration mellan moderbolag och dotterbolag.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Tkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Tillgångar			
Inventarier	262	320	210
Aktier i dotterbolag	867 799	714 878	867 774
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	431 475	352 812	402 103
Kortfristiga fordringar	13 093	162 372	1 856
Kortfristiga placeringar	-	58 928	-
Likvida medel	60 255	135 383	2 554
Totala tillgångar	1 372 884	1 424 693	1 274 497
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	54 110	54 110	54 110
Hybridobligationer	227 263	227 263	227 263
Fritt eget kapital	435 623	476 079	444 249
Långfristiga räntebärande skulder	490 601	193 854	195 582
Kortfristiga räntebärande skulder	9 399	366 295	195 431
Skulder hos koncernföretag	146 249	85 732	147 342
Övriga kortfristiga skulder	9 639	21 360	10 520
Totalt eget kapital och skulder	1 372 884	1 424 693	1 274 497

FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Eskilstuna den 6 maj 2021 **Styrelsen i MaxFastigheter i Sverige AB (publ)**

Nils Sköld
Styrelseordförande

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Sven Engwall
Styrelseledamot

Carl Petre
Styrelseledamot

Anna Qviberg Engebretsen
Styrelseledamot

Håkan Karlsson
Verkställande direktör

DEFINITIONER

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Eget kapital

Eget kapital, inklusive hybridobligationer (se sidorna 13-14 för en närmare beskrivning)

Eget kapital, kr/aktie

Eget kapital exklusive hybridobligationer vid periodens utgång i relation till antalet aktier vid periodens slut.

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie

Eget kapital exklusive hybridobligationer med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt vid periodens utgång i relation till antalet aktier vid periodens slut.

Resultat efter skatt, kr/aktie

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

Resultat efter skatt, kr/aktie efter utspädning

Periodens resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier efter utspädning.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i relation till hyresvärdet.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Hyresintäkter

Kontrakterade hyresintäkter per sista dagen i perioden inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat anges.

Direktavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter.

KALENDARIUM

Årsstämma	28 juni 2021
Delårsrapprt Q2 2021	14 juli 2021
Delårsrapport Q3 2021	3 november 2021

KONTAKT

HÅKAN KARLSSON, VD

hakan.karlsson@maxfastigheter.se
+46 70 618 24 61

MAGNUS FÄLT, VICE VD & FASTIGHETSCHEF

magnus.falt@maxfastigheter.se
+46 70 618 24 60

HENRIK MORÉN, CFO

henrik.moren@maxfastigheter.se
+46 70 300 63 38

MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB (PUBL)

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla

Organisationsnummer: 556937-5487

Bolagets Certified Adviser är Arctic Securities AS, filial Sverige, telefon: +46 8 44 68 61 00 , e-post: certifiedadviser@arctic.com.

Information om MaxFastigheter finns på www.maxfastigheter.se.



MaxFASTIGHETER

MaxFastigheter i Sverige AB

Besöks- och postadress:
Eskilstunavägen 34
644 30 Torshälla
Telefon: 016-200 69 90

REDOGÖRELSE FRÅN STYRELSEN I MAXFASTIGHETER

Informationen på sidorna 93–120 i detta Prospekt har granskats av MaxFastigheters styrelse. Det är MaxFastigheters styrelses uppfattning att denna kortfattade beskrivning ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av MaxFastigheter.

Stockholm, 12 maj 2021
MaxFastigheter i Sverige AB
Styrelsen

Stockholm den 12 maj 2021

Till styrelsen i MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Styrelsen för MaxFastigheter i Sverige AB (publ) ("MaxFastigheter") ("Styrelsen") har uppdragit åt DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige ("DNB Markets") att avge ett utlåtande om skäligheten ur finansiell synvinkel av det av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus Fastigheter") lämnade offentliga uppköpserbjudandet till aktieägarna och teckningsoptionsinnehavarna i MaxFastigheter ("Erbjudandet").

Erbjudandet innebär att aktieägare i MaxFastigheter erbjuds tre (3) nya aktier i Stenhus Fastigheter för varje (1) befintlig aktie i MaxFastigheter och att teckningsoptionsinnehavare i MaxFastigheter erbjuds en (1) ny aktie i Stenhus Fastigheter för varje (1) befintlig teckningsoption i MaxFastigheter ("Vederlaget"). Courtagelaget kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet. För information om Erbjudandet och dess villkor hänvisas till de pressmeddelanden som Stenhus Fastigheter offentliggjort den 3 mars, 23 mars samt 27 april 2021.

Inför avgivandet av detta utlåtande har DNB Markets bland annat tagit del av och beaktat villkoren för Erbjudandet, offentlig information utgiven av MaxFastigheter och Stenhus Fastigheter, inklusive i) årsredovisningar för verksamhetsåren 2018, 2019 och 2020 för MaxFastigheter och för verksamhetsåret 2020 för Stenhus Fastigheter (bolaget bildades under 2020), ii) delårsrapporter för de första tre månaderna 2021, iii) offentliggjorda investerarpresentationer, iv) externa värderingsintyg rörande bolagens fastighetsbestånd, v) villkoren för MaxFastigheters teckningsoptioner samt vi) därutöver viss annan allmänt tillgänglig information rörande MaxFastigheter och Stenhus Fastigheter, inklusive vissa marknadsrapporter och rapporter som upprättats av aktie- samt kreditanalytiker. DNB Markets har även diskuterat MaxFastigheters och Stenhus Fastigheters verksamhet, finansiella ställning, resultatutveckling, strategi, framtida utsikter samt vissa finansiella prognoser med ledande befattningshavare för respektive bolag. Övergripande diskussioner har även förts avseende strategiska effekter av ett samgående mellan MaxFastigheter och Stenhus Fastigheter.

DNB Markets har, utan att göra en oberoende verifiering härav, förlitat sig på att all den information som legat till grund för utlåtandet i allt väsentligt är korrekt och fullständig samt att ingen information av väsentlig betydelse för bedömningen av MaxFastigheters eller Stenhus Fastigheters framtida intjäningsförmåga eller för DNB Markets bedömning i övrigt utelämnats eller undanhållits. DNB Markets har inte genomfört någon s.k. "due diligence" för att kontrollera riktigheten av den information som erhållits och har inte gjort någon oberoende värdering eller bedömning av MaxFastigheters, Stenhus Fastigheters eller någon annan enhets tillgångar och skulder (eventualförpliktelser, utänför balansräkningen eller av annan karaktär) och har inte heller genomfört någon fysisk besiktning eller undersökning av fastigheter eller tillgångar som tillhör MaxFastigheter, Stenhus Fastigheter eller någon annan enhet. DNB Markets har vidare antagit att Erbjudandet kommer att fullföljas i enlighet med dess villkor och i enlighet med samtliga tillämpliga lagar, överenskommelser och andra krav utan undantag, modifiering eller ändring av materiella villkor, anvisningar eller avtal, samt att det under tiden för erhållandet av nödvändiga statliga, myndighets- eller tredje partsgodkännanden, medgivanden, undantag och avtal för Erbjudandet inte sker någon fördröjning, begränsning, inskränkning eller uppställs villkor, inklusive avyttringskrav, ändringar eller modifieringar, eller kommer att påkallas eller uppstå något som i något avseende skulle vara betydelsefullt för DNB Markets analys eller detta utlåtande.

Vad gäller finansiella och operativa prognoser och annan information och data (inklusive extrapoleringar därav), vilka har gjorts tillgängliga av ledningen för MaxFastigheter och Stenhus Fastigheter, har DNB Markets antagit att dessa utarbetats på en försvarlig och riktig grund som återspeglar de för närvarande bästa tillgängliga estimaten och bedömningarna tillgängliga för ledning hos respektive bolag avseende respektive bolags framtida ekonomiska resultat och andra frågor som omfattas därav. Vad gäller offentligt tillgängliga estimat av aktie- och kreditanalytiker som reflekterats i sådana finansiella prognoser samt annan information, data och offentligt tillgängliga estimat från aktie- och kreditanalytiker avseende bolagen har DNB Markets antagit att dessa återspeglar rimliga uppskattningar och bedömningar samt utgör en rimlig grund för att utvärdera det framtida finansiella resultatet för respektive bolag. Vidare har DNB Markets antagit att de finansiella resultat som återspeglas i de finansiella prognoserna samt annan information och data som ligger till grund för utlåtandet kommer att förverkligas vid angivna tidpunkter och till angivna belopp.

Detta utlåtande berör inte några andra villkor annat än Vederlaget på det sätt som uttryckligen anges häri, eller andra aspekter eller konsekvenser av Erbjudandet, inklusive, utan begränsning, utformningen eller strukturen av Erbjudandet, utformningen av Vederlaget eller andra villkor, aspekter eller konsekvenser av eventuella aktieägaravtal, s.k. non-competition, non-solicitation, non-hire och non-disruption-avtal eller andra avtal eller arrangemang som ingås eller ingåtts i samband med eller i anledning av Erbjudandet eller i övrigt. DNB Markets uppdrag innefattar inte att uttala sig om MaxFastigheters underliggande affärsbeslut avseende Erbjudandet, de

relativa fördelarna med Erbjudandet jämfört med alternativa affärsstrategier som kan finnas för MaxFastigheter, innefattande om någon annan transaktion potentiellt skulle kunna vara mer fördelaktig för aktieägarna i MaxFastigheter, eller effekten av någon annan transaktion vari MaxFastigheter skulle kunna vara part. DNB Markets uttrycker heller ingen uppfattning om, och detta utlåtande tar inte upp, skäligheten (ekonomiskt eller på annat sätt) av de belopp eller form eller någon annan aspekt av eventuell ersättning till tjänstemän, styrelseledamöter eller anställda hos någon part i Erbjudandet, eller grupper av sådana personer, i förhållande till Vederlaget eller på annat sätt.

Då Vederlaget utgörs av nyemitterade aktier i Stenhus Fastigheter har DNB Markets genomfört en liknande värdering på både MaxFastigheter och Stenhus Fastigheter. DNB Markets har genomfört kassaflödesanalyser som indikerar värdet av såväl den nuvarande verksamheten som den framtida tillväxtpotentialen för bolagen. Vidare har DNB Markets beaktat viss finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende respektive bolag i jämförelse med vissa andra utvalda bolag med liknande verksamhet och andra liknande transaktioner på marknaden. DNB Markets har också beaktat kursutvecklingen för och handeln i MaxFastigheters och Stenhus Fastigheters aktier på Nasdaq First North Growth Market samt genomfört sådana andra analyser och studier som DNB Markets ansett lämpliga som underlag för detta utlåtande. Värdering av MaxFastigheters teckningsoptioner har skett via Black & Scholes formel.

DNB Markets utlåtande är baserat på nu rådande marknadsmässiga, ekonomiska, finansiella och andra förhållanden och sådan information som tillhandahållits per denna dag. Förändringar i angivna förutsättningar kan medföra omprövning av detta utlåtande och DNB Markets lämnar inget åtagande att uppdatera, revidera eller bekräfta detta utlåtande. DNB Markets utlåtande innefattar inte någon bedömning av de kurser till vilka aktierna i MaxFastigheter eller Stenhus Fastigheter kan komma att handlas i framtiden eller vilket värde teckningsoptionerna i MaxFastigheter kommer att ha i framtiden eller legala, skattemässiga eller bokföringsmässiga effekter av Erbjudandets fullföljande.

DNB Markets är ett affärsområde inom DNB Bank ASA vars verksamhet innefattar värdepappershandel, mäklari, aktieanalys samt corporate finance. Inom ramen för den normala verksamheten inom värdepappershandel och mäklari kan DNB Markets, eller något till DNB Markets närstående bolag, från tid till annan inneha långa eller korta positioner i, och kan för egen eller kunders räkning deltaga i handel med, aktier och andra värdepapper relaterade till MaxFastigheter och Stenhus Fastigheter.

DNB Bank ASA, innefattande dess dotterbolag och filialer, är en ledande bank på den nordiska marknaden och kan ha beviljat krediter till MaxFastigheter och Stenhus Fastigheter och kan inneha aktierrelaterade värdepapper i MaxFastigheter och Stenhus Fastigheter som säkerhet. DNB Markets har i sin löpande verksamhet biträtt MaxFastigheter, innefattande som finansiell rådgivare i en företrädesmission av hybridobligationer och teckningsoptioner (units) och kan också komma att biträda parterna med finansiell rådgivning i andra transaktioner.

DNB Markets kommer att erhålla en fast ersättning för detta utlåtande som är oberoende av om erbjudandet fullföljs. Vidare har MaxFastigheter åtagit sig att ersätta DNB Markets kostnader och att hålla DNB Markets skadelöst avseende vissa förpliktelser i anledning av uppdraget. DNB Markets har inte deltagit i förhandling eller strukturering av Erbjudandet och DNB Markets har inte ombetts av Styrelsen att undersöka möjligheten för eventuellt erbjudande från annan part avseende MaxFastigheter eller någon del därav.

Detta utlåtande är endast avsett som underlag för Styrelsen i samband med dess övervägande av Erbjudandet och DNB Markets åtar inget ansvar för dess användning till andra ändamål än detta och utlåtandet ska inte tolkas som en rekommendation till aktieägarna eller teckningsoptionsinnehavarna i MaxFastigheter. Utlåtandet får endast användas i sin helhet av Styrelsen i sin kommunikation med bolagets aktieägare och får ej användas, reproduceras, sammanfattas, citeras eller på annat sätt återges eller refereras till i något offentligt sammanhang utan DNB Markets skriftliga medgivande. Vidare innehåller utlåtande av denna typ alltid en viss nivå av osäkerhet, och även om rimliga ansträngningar gjorts under arbetet med framtagandet av detta utlåtande så accepterar inte DNB Markets något juridiskt eller ekonomiskt ansvar i samband det detta yttrande, eller för några konsekvenser som följer av ett agerande på detta utlåtande. Detta utlåtande tillhandahålls i enlighet med DNB Markets allmänna affärsvillkor, som finns tillgängliga på DNB Markets hemsida (dnb.no/markets). Svensk materiell rätt är applicerbar på detta utlåtande och tvist med anledning av utlåtandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Med beaktande av ovanstående förutsättningar och reservationer är det DNB Markets uppfattning att Erbjudandet per denna dag är skäligt ur finansiell synvinkel för aktieägarna och teckningsoptionsinnehavarna i MaxFastigheter.

UTTALANDE FRÅN STYRELSEN I MAXFASTIGHETER MED ANLEDNING AV STENHUS FASTIGHETERS OFFENTLIGA UPPKÖPSERBJUDANDE

Detta uttalande görs av styrelsen för MaxFastigheter i Sverige AB (publ) ("MaxFastigheter" eller "Bolaget") i enlighet med punkt II.19 i Takeover-regler för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning ("Takeover-reglerna").

Slutsats

Styrelsen för MaxFastigheter rekommenderar enhälligt aktieägarna och innehavarna av teckningsoptioner i MaxFastigheter att acceptera Stenhus Fastigheters offentliga erbjudande.

Bakgrund

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus Fastigheter") lämnade den 3 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna och innehavarna av teckningsoptioner i MaxFastigheter att överlåta sina aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter till Stenhus Fastigheter ("Erbjudandet").

Aktieägare i MaxFastigheter erbjuds tre nya aktier i Stenhus Fastigheter för varje befintlig aktie i MaxFastigheter. Teckningsoptionsinnehavare i MaxFastigheter erbjuds en ny aktie i Stenhus Fastigheter för varje befintlig teckningsoption i MaxFastigheter. Erbjudandet, motsvarande en värdering om 44,40 kronor per aktie och 14,80 kronor per teckningsoption i MaxFastigheter baserat på stängningskursen för Stenhus Fastigheters aktie på First North den 2 mars 2021, innebär en premie om:

- 22,0 procent jämfört med stängningskursen om 36,40 kronor för MaxFastigheters aktie på First North den 2 mars 2021;
- 21,7 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 36,47 kronor för MaxFastigheters aktie på First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 2 mars 2021;
- 78,7 procent jämfört med stängningskursen om 8,28 kronor för MaxFastigheters teckningsoption på First North den 2 mars 2021; och
- 76,0 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 8,41 kronor för MaxFastigheters teckningsoption på First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 2 mars 2021.

Erbjudandet, motsvarande en värdering om 45,24 kronor per aktie och 15,08 kronor per teckningsoption i MaxFastigheter baserat på den volymvägda genomsnittskursen för Stenhus Fastigheters aktie på First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 2 mars 2021, innebär en premie om:

- 24,3 procent jämfört med stängningskursen om 36,40 kronor för MaxFastigheters aktie på First North den 2 mars 2021;

- 24,0 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 36,47 kronor för MaxFastigheters aktie på First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 2 mars 2021;
- 82,1 procent jämfört med stängningskursen om 8,28 kronor för MaxFastigheters teckningsoption på First North den 2 mars 2021; och
- 79,3 procent jämfört med den volymvägda genomsnittskursen om 8,41 kronor för MaxFastigheters teckningsoption på First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 2 mars 2021.

Acceptperioden för Erbjudandet förväntas inledas omkring den 27 maj 2021 och avslutas omkring den 24 juni 2021.

Erbjudandets fullföljande är villkorat bland annat av att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Stenhus Fastigheter blir ägare till aktier som representerar mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i MaxFastigheter; att aktieägarna i Stenhus Fastigheter vid en bolagsstämma beslutar att emittera nya aktier i Stenhus Fastigheter i anslutning till Erbjudandet genom en apportemission till de innehavare av aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter som accepterar Erbjudandet, samt att, såvitt avser Erbjudandet och genomförandet av förvärvet av MaxFastigheter, samtliga erforderliga godkännanden, tillstånd, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive godkännanden från konkurrensmyndigheter, erhålles, i varje enskilt fall på för Stenhus Fastigheter godtagbara villkor. Stenhus Fastigheter har förbehållit sig rätten att frånfalla dessa och övriga fullföljandevillkor enligt Erbjudandet.

Per den 27 april 2021 har Investment AB Öresund, Fastighets AB Balder, Berndt Ivarsson med bolag, PriorNilsson Fonder, familjen Qviberg och Catella Holding AB, m.fl., som tillsammans kontrollerar cirka 72,1 procent av aktierna och 67,8 procent av teckningsoptionerna i MaxFastigheter, oåterkalleligt åtagit sig att acceptera Erbjudandet.

För vidare information gällande Erbjudandet, se de pressmeddelanden som Stenhus Fastigheter offentliggjorde den 3 mars, 23 mars och 27 april 2021 och den erbjudandehandling avseende

Erbjudandet som kommer att publiceras innan acceptperioden inleds.

I syfte att hantera frågor kring Erbjudandet har styrelsen uppdragit åt de oberoende styrelseledamöterna Nils Sköld, Sven Engwall och Eva Eriksson att formera en oberoende budkommitté för att för styrelsens räkning handlägga samtliga frågor avseende Erbjudandet. Styrelseledamöterna Anna Qviberg Engbretsen och Carl Petre har anknytningar till de aktieägare som åtagit sig att acceptera Erbjudandet och har därför inte deltagit i handläggningen av eller beslut i frågor relaterade till Erbjudandet.

Som ett led i styrelsens utvärdering av Erbjudandet, har styrelsen inhämtat ett värderingsutlåtande från DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige ("DNB Markets"). Av värderingsutlåtandet, vilket bifogas som bilaga till detta pressmeddelande, framgår att DNB Markets anser att Erbjudandet är att betrakta som skäligt ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna och teckningsoptionsinnehavarna i MaxFastigheter.

Styrelsen har anlitat KANTER Advokatbyrå som legal rådgivare i samband med Erbjudandet.

MaxFastigheters styrelses utvärdering av Erbjudandet

Process

Styrelsens uppfattning om Erbjudandet baseras på en bedömning av ett antal faktorer som styrelsen har ansett vara relevanta i förhållande till utvärderingen av Erbjudandet. Dessa faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, MaxFastigheter och dess marknads historiska utveckling, nuvarande position, den förväntade utvecklingen, och därtill relaterade möjligheter och risker. Styrelsen har även beaktat MaxFastigheters historiska finansiella utveckling, Bolagets affärsplan för de kommande åren samt bedömningar avseende den långsiktiga framtida finansiella utvecklingen. Eftersom vederlaget i Erbjudandet består av nya aktier i Stenhus Fastigheter har styrelsen även utvärderat Stenhus Fastigheters värdering baserat på liknande metoder som för Bolaget.

I utvärderingen av Erbjudandet har styrelsen analyserat Erbjudandet med hjälp av metoder som normalt används för att utvärdera bud på noterade bolag, däribland MaxFastigheters och Stenhus Fastigheters värdering i förhållande till jämförbara noterade bolag, budpremier i tidigare offentliga uppköpserbjudanden, aktiemarknadens förväntningar på MaxFastigheters och Stenhus Fastigheters lönsamhets- och kursutveckling samt styrelsens syn på Bolagets långsiktiga värde utifrån förväntade kassaflöden.

Överväganden

Sedan MaxFastigheters börsintroduktion 2016 har Bolaget haft en stabil tillväxt genom fastighetsförvärv och projektutveckling. Bolaget har som ett operationellt mål att nå ett fastighetsvärde

om 5 miljarder kronor innan utgången av 2022. Storleken på fastighetsportföljen har betydelse för marknadens intresse för aktien likväl för att kunna uppnå attraktiv finansiering, både på bank- och obligationsmarknaden.

Med hänsyn till ovanstående och att Stenhus Fastigheter i sitt Erbjudande har säkerställt möjligheten att lösa Bolagets obligationer har Styrelsen en övertygelse om att attraktiviteten ökar med en större fastighetsportfölj och en stärkt finansiering.

Styrelsen har vidare en positiv syn på den värdeskapande potentialen i det sammanslagna bolaget men har inte tagit del av detaljerade integrationsplaner eller riskanalyser och kan således inte uttala sig om den framtida värdepotentialen i Stenhus Fastigheter-aktien. Det kan även noteras att full realisation av synergier typiskt sett förutsätter att samtliga aktier i ett bolag förvärvas. Stenhus Fastigheter har förbehållit sig rätten att fullfölja Erbjudandet även om inte Stenhus Fastigheter blir ägare till aktier representerandes mer än 90 procent av totalt antal aktier och röster i MaxFastigheter, vilket kan innebära att Stenhus Fastigheter fullföljer Erbjudandet utan att ha möjlighet att förvärva samtliga aktier.

Slutsats

Sammantaget och mot bakgrund av ovanstående, samt vad som framgår av DNB Markets värderingsutlåtande, bedömer styrelsen att Erbjudandet, vid tidpunkten för lämnandet av denna rekommendation, är skäligt och rekommenderar enhälligt aktieägarna och innehavarna av teckningsoptioner i MaxFastigheter att acceptera Erbjudandet.

Aktieägarna i MaxFastigheter uppmanas att följa Stenhus Fastigheters aktiekurs under acceptperioden och notera att värdet på aktievederlaget kommer att förändras över tid i linje med förändringar i Stenhus Fastigheters aktiekurs vilket kan leda till ett högre eller lägre värde per aktie i MaxFastigheter än vid tidpunkten för Erbjudandets offentliggörande. Aktieägarna i MaxFastigheter ska dock beakta att styrelsens rekommendation inte enbart är baserad på Stenhus Fastigheters aktiekurs utan även på andra parametrar i enlighet med vad som bland annat framgår av DNB Markets värderingsutlåtande.

Påverkan på MaxFastigheter

Enligt Takeover-reglerna ska styrelsen, baserat på vad Stenhus Fastigheter uttalat i sitt offentliggörande av Erbjudandet, redovisa sin uppfattning om den inverkan genomförandet av Erbjudandet kan komma att ha på MaxFastigheter, särskilt sysselsättningen, och sin uppfattning om Stenhus Fastigheters strategiska planer för MaxFastigheter och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättningen och de platser där MaxFastigheter bedriver sin verksamhet. Stenhus Fastigheter har i budpressmeddelandet angett följande:

”Som en konsekvens av sammanslagningen kommer sannolikt vissa organisatoriska och operationella förändringar genomföras. De åtgärder som kommer att vidtas i samband med sammanslagningen kommer att beslutas om efter Erbjudandets genomförande. Inga beslut är för närvarande fattade om några förändringar avseende bolagens anställda eller ledning.”

Styrelsen utgår från att detta är en korrekt beskrivning och har i relevanta hänseenden ingen anledning att ha en annan uppfattning.

Detta uttalande ska i alla avseenden vara underkastat och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist i anledning av detta uttalande ska exklusivt avgöras av svensk domstol.

Eskilstuna, den 12 maj 2021

Styrelsen för MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

För ytterligare information om styrelsens uttalande, kontakta:
Nils Sköld, styrelseordförande, tel. 0709-50 72 27

Informationen i detta pressmeddelande är sådan som MaxFastigheter i Sverige AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 12 maj 2021 kl.08:00 CET.

Om MaxFastigheter i Sverige AB

MaxFastigheter är ett kassaflödesdrivet fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter med hög direktavkastning. Fastighetsbeståndet är fokuserat till starka lokala lägen, framför allt i Mellansverige. Den 31 mars 2021 uppgick fastighetsvärdet till 3,0 miljarder kronor. MaxFastigheters aktie är noterad på Nasdaq First North Growth Market under kortnamnet MAXF.

Bolagets Certified Adviser är Arctic Securities AS, filial Sverige
telefon 08-44 68 61 00 Epost: certifiedadviser@arctic.com

DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas genom hänvisning är inte relevanta för investerare eller omfattas av andra delar av prospektet.

Årsredovisningen avseende räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelsen innehåller inga anmärkningar.

Dokumenterna som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolagets webbplats, www.stenhusfastigheter.se/investerare/rapporter. Observera att information på Stenhus Fastigheters webbplats eller tredje parts hemsida inte utgör en del av detta Prospekt och inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen, såvida inte informationen införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020, avseende Koncernens resultaträkning (sida 30), Koncernens rapport över totalresultat (sida 30), Koncernens balansräkning (sida 31), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 32), Koncernens kassaflödesanalys (sida 32), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 36–61), samt revisionsberättelse (sidorna 63–64).

Bolagets oreviderade delårsrapport för tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2021, avseende Koncernens resultaträkning (sida 29), Koncernens rapport över totalresultat (sida 29), Koncernens balansräkning (sida 30), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 31), Koncernens kassaflödesanalys (sida 32), Koncernens Övriga upplysningar, inklusive redovisningsprinciper (sidorna 36–38).

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för fysiska personer och aktiebolag som innehar aktier och/eller teckningsoptioner i MaxFastigheter och som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning i Sverige och är avsedd endast som generell information.

Sammanfattningen behandlar inte:

- skattekonsekvenser av en tvångsinlösen,
- situationer då aktier och/eller teckningsoptioner innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier och/eller teckningsoptioner innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier och/eller teckningsoptioner förvaras på ett investeringssparkonto eller innehas genom kapitalförsäkring,
- de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier och/eller teckningsoptioner i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige,
- andra transaktioner inom ramen för Erbjudandet än avyttring av aktier och/eller teckningsoptioner i MaxFastigheter mot aktier i Stenhus Fastigheter, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild innehavare av värdepapper beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier och/eller teckningsoptioner i MaxFastigheter bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Sammanfattningen nedan är baserad på antagandet att aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter anses vara marknadsnoterade i skattehänseende (skulle antagandet vara felaktigt gäller delvis andra skatteregler än de nedan redovisade).

Avyttring av aktier i MaxFastigheter mot aktier i Stenhus Fastigheter

Fysiska personer och aktiebolag som accepterar Erbjudandet och därigenom förvärvar nya aktier i Stenhus Fastigheter mot aktier i MaxFastigheter bör anses ha avyttrat dessa aktier. Förutsatt att försäljningen av aktier i MaxFastigheter till Stenhus Fastigheter kommer att ske på marknadsmässiga villkor samt att Stenhus Fastigheter vid utgången av det kalenderår under vilket avyttringen av aktier i MaxFastigheter genomförs innehar aktier i MaxFastigheter motsvarande mer än sammanlagt 50 procent av det totala antalet röster i MaxFastigheter, bör reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten vara tillämpliga för fysiska personer och reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten tillämpliga för juridiska personer avseende avyttringen av aktier i MaxFastigheter, varom mer nedan. Förutsatt att Erbjudandet genomförs, avser Stenhus Fastigheter att inneha aktier i MaxFastigheter på så sätt att dessa förutsättningar är uppfyllda.

Fysiska personer

Fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige bör anses ha förvärvat aktier i Stenhus Fastigheter för ett pris som motsvarar omkostnadsbeloppet för aktier i MaxFastigheter om reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten är tillämpliga. Det kan noteras att själva andelsbytet inte behöver deklarerars. Eventuell kontant ersättning ska dock tas upp som kapitalvinst utan avdrag för motsvarande del av omkostnadsbeloppet det år andelsbytet sker.

Om en fysisk person upphör att vara bosatt eller stadigvarande vistas inom EES-området, och reglerna om framskjuten beskattning har tillämpats, blir en "fiktiv" kapitalvinst hänförlig till aktiebytet skattepliktig. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet av aktier i Stenhus Fastigheter som erhålls vid tidpunkten för avyttringen och omkostnadsbeloppet för avyttrade aktier i MaxFastigheter. Stenhus Fastigheter avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av aktier i Stenhus Fastigheter vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Stenhus Fastigheters och Skatteverkets respektive webbplatser, www.stenhusfastigheter.se och www.skatteverket.se.

Aktiebolag

Aktiebolag som önskar uppskov med beskattning av en kapitalvinst vid avyttring av aktier (enligt reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten) måste redovisa vinsten i sin deklaration samt framställa yrkande om uppskov med beskattningen. Eventuell kontant ersättning ska dock tas upp som kapitalvinst utan avdrag för motsvarande del av omkostnadsbeloppet det år det uppskovsgrundande andelsbytet sker. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet på aktierna i Stenhus Fastigheter som erhålls vid tidpunkten för avyttringen och omkostnadsbeloppet för avyttrade aktier i MaxFastigheter. Stenhus Fastigheter avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av aktier i Stenhus Fastigheter vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Stenhus Fastigheters och Skatteverkets respektive webbplatser, www.stenhusfastigheter.se och www.skatteverket.se.

Om ett aktiebolag har begärt uppskov avseende kapitalvinst hänförliga till avyttrade aktier i MaxFastigheter ska den uppskjutna kapitalvinsten återföras till beskattning senast när erhållna aktier i Stenhus Fastigheter avyttras, eller upphör att existera. Om detta bolag redan ägde aktier i Stenhus Fastigheter av samma slag och sort före acceptandet av Erbjudandet eller förvärfvar sådana aktier i Stenhus Fastigheter efter acceptandet av Erbjudandet, tillämpas en särskild turordning. Aktier i Stenhus Fastigheter ska anses ha avyttrats i följande ordning.

1. Aktier förvärvade före Erbjudandet.
2. Aktier förvärvade genom Erbjudandet.
3. Aktier förvärvade efter Erbjudandet.

Avyttring av teckningsoptioner i MaxFastigheter mot aktier i Stenhus Fastigheter

För fysiska personer och aktiebolag som accepterar Erbjudandet och därigenom avyttrar teckningsoptioner i MaxFastigheter mot nya aktier i Stenhus Fastigheter, kommer kapitalvinstbeskattning att ske.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet, och ska redovisas i inkomstdeklarationen.

Omkostnadsbeloppet för teckningsoptioner av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod

innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifterna.

Kapitalförlust på marknadsnoterade teckningsoptioner får dras av fullt ut mot skattepliktig kapitalvinst som uppkommer samma år dels på aktier och teckningsoptioner, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). För kapitalförlust på marknadsnoterade teckningsoptioner och andra delägarrätter som inte dragits av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Försäljningsersättningen utgörs, vad gäller Erbjudandet, av marknadsvärdet av de mottagna aktierna i Stenhus Fastigheter vid tidpunkten för avyttringen samt eventuell kontant ersättning. Omkostnadsbeloppet för mottagna aktier i Stenhus Fastigheter motsvarar marknadsvärdet på avyttrade teckningsoptioner efter avdrag för eventuell kontant ersättning. Stenhus Fastigheter avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av aktier i Stenhus Fastigheter samt teckningsoptioner i MaxFastigheter vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Stenhus Fastigheters och Skatteverkets respektive webbplatser, www.stenhusfastigheter.se och www.skatteverket.se.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster, i inkomstslaget näringsverksamhet med 20,6 procent för räkenskapsår som påbörjas tidigast 1 januari 2021.¹

Kapitalvinst respektive kapitalförlust på teckningsoptioner beräknas i enlighet med vad som beskrivits ovan för fysiska personer.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på teckningsoptioner medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan

¹ 21,4 procent för tidigare räkenskapsår.

företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag.

Försäljningsersättningen utgörs, vad gäller Erbjudandet, av marknadsvärdet av de mottagna aktierna i Stenhus Fastigheter vid tidpunkten för avyttringen samt eventuell kontant ersättning. Omkostnadsbeloppet för mottagna aktier i Stenhus Fastigheter motsvarar marknadsvärdet på avyttrade teckningsoptioner efter avdrag för eventuell kontant ersättning. Stenhus Fastigheter avser att göra en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av aktier i Stenhus Fastigheter samt teckningsoptioner i MaxFastigheter vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Stenhus Fastigheters och Skatteverkets respektive webbplatser, www.stenhusfastigheter.se och www.skatteverket.se.

Beskattning av aktieägare i Stenhus Fastigheter efter slutförandet av Erbjudandet

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust på marknadsnoterade aktier beräknas i enlighet med vad som beskrivits ovan under *Avyttring av teckningsoptioner i MaxFastigheter mot aktier i Stenhus Fastigheter – Fysiska personer*.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 20,6 procent för räkenskapsår som påbörjas tidigast den 1 januari 2021.² Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas och kvittas i enlighet med vad som beskrivits ovan under *Avyttring av teckningsoptioner i MaxFastigheter mot aktier i Stenhus Fastigheter – Aktiebolag*.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som

har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen reduceras emellertid generellt sett genom skatteavtal för undvikande av dubbelbeskattning. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av källskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att Euroclear eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerares berättigade till en reducerad skattesats enligt tillämpliga skatteavtal kan begära återbetalning från Skatteverket om källskatt har innehållits med en skattesats om 30 procent.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier eller teckningsoptioner. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier eller andra värdepapper som beskattas som aktier (t.ex. teckningsoptioner), om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

² 21,4 procent för tidigare räkenskapsår.

DEFINITIONER

Följande definitioner tillämpas genomgående i detta Prospekt, med undantag för om sammanhanget kräver annat:

"BTA"	Bruttoarea
"Ekonomisk uthyrningsgrad"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell information – Finansiella och icke-finansiella nyckeltal</i> "
"Erbjudandet"	Ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga aktier och teckningsoptioner i MaxFastigheter med de villkor som anges i detta Prospekt
"Den Nya Koncernen"	Koncernen med MaxFastigheter som helägt dotterbolag eller Bolaget med MaxFastigheter som ett helägt dotterbolag, såsom sammanhanget kräver
"Historiska Finansiella Informationen"	Den reviderade årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 och den oreviderade delårsrapport som avser perioden 1 januari 2021 till och med 31 mars 2021
"Hyresvärde"	Summan av avtalade hyror och värdet på vakanta utrymmen
"IFRS"	International Financial Reporting Standards så som antagits av EU
"Koden"	Svensk kod för bolagsstyrning
"Koncernen"	Bolaget, den koncern i vilken Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag till Bolaget, såsom sammanhanget kräver
"SOL-boende"	Bostad med särskild service enligt Socialtjänstlagen
"LSS-boende"	Bostad med särskild service för vuxna enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade
"MDSEK"	Miljarder SEK
"MSEK"	Miljoner SEK
"Nasdaq First North"	Nasdaq First North Growth Market. Den handelsplattform som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag
"Oberoende värderarna"	Newsec Advice AB, Nordier Property Advisors AB och Cushman & Wakefield Sweden AB
"Prospektförordningen"	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, inklusive ändringar
"Räntetäckningsgrad"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell information – Finansiella och icke-finansiella nyckeltal</i> "
"SEK"	Svenska kronor
"Stenhus Fastigheter" eller "Bolaget"	Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507
"Soliditet"	Såsom definierat under " <i>Utvald finansiell information – Finansiella och icke-finansiella nyckeltal</i> "
"TSEK"	Tusen SEK
"Värderingsintyg"	Värderingsintyg avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogas i Prospektet
"WAULT"	Återstående viktad genomsnittlig hyreslängd för Koncernens fastigheter

