

EJ FÖR PUBLICERING, DISTRIBUTION ELLER OFFENTLIGGÖRANDE, DIREKT ELLER INDIREKT, I ELLER TILL USA, AUSTRALIEN, FOLKREPUBLICEN KINAS SÄRSKILDA ADMINISTRATIVA REGION HONGKONG, KANADA, JAPAN, SYDAFRIKA ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR PUBLICERINGEN, DISTRIBUTIONEN ELLER OFFENTLIGGÖRANDET SKULLE VARA OTILLÅTEN ELLER KRÄVA REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER. VÄNLIGEN SE "VIKTIG INFORMATION" I SLUTET AV PRESSMEDDELANDET.

SVEAFASTIGHETER AVSER ATT NOTERAS PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER GROWTH MARKET

Sveafastigheter AB (publ) ("Sveafastigheter" eller "Bolaget"), ett av Sveriges största renodlade bostadsbolag med fokus på att äga, aktivt förvalta och bygga bostäder i tillväxtregioner i Sverige, offentliggör idag sin avsikt att genomföra en notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market ("First North Premier") ("Noteringen"). Efter Noteringen kommer Sveafastigheter bli Sveriges största noterade bostadsbolag med cirka 14 500 lägenheter under förvaltning och cirka 7 900 lägenheter i projektutveckling eller pågående byggnation. Baserat på intjäningsförmågan per den 30 juni 2024, genererar Sveafastigheter hyresintäkter om cirka 1,5 mdkr med ett driftnetto om cirka 1,0 mdkr.

Sveafastigheter är sedan separering från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") ett renodlat bostadsbolag med ett operationellt fokus och en egen förvaltnings- och utvecklingsorganisation, vilket anses skapa förutsättningarna för organisk tillväxt. Detta avses uppnås dels genom en ökad överskottsgrad i befintligt bestånd genom en värdeskapande förvaltning, dels genom nybyggnation drivet av ett strukturellt bostadsbehov. Som en del av separeringen har Bolaget också tillsatt en ny styrelse och ledning med fokus på att skapa ett tydligt strategiskt fokus och transparent kapitalstruktur, bland annat genom ett helägt fastighetsbestånd, låg belåning med finansiering från framför allt nordiska banker och genom att ha en aktieklass.

Styrelsen och ledningen för Sveafastigheter, tillsammans med sin ägare SBB, anser att Noteringen skapar förbättrade operationella och finansiella förutsättningar, samt ger ökat handlingsutrymme genom en förtydligad och stärkt profil hos hyresgäster, kommuner, investerare och finansiella institutioner.

I samband med den tänkta Noteringen kommer det att genomföras en ägarspridning, där befintliga aktier i Bolaget som för närvarande ägs av SBB erbjuds till allmänheten i Sverige samt till kvalificerade investerare i Sverige och internationellt ("Erbjudandet"). Aktieägare i SBB kommer att ha förtur till att förvärva aktier i Erbjudandet. Bolaget har även som målsättning att byta noteringsplats till Nasdaq Stockholms huvudlista inom 18 månader.

Nasdaq Stockholm har bedömt att Sveafastigheter uppfyller gällande noteringskrav och kommer att godkänna en ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på First North Premier under förutsättning att vissa villkor uppfylls, däribland spridningskravet. Beroende på marknadsförhållanden förväntas Erbjudandet och Noteringen att genomföras under det fjärde kvartalet 2024.

Erik Hävermark, vd på Sveafastigheter, kommenterar:

"Med vår affärsmodell som har fokus på operationell effektivitet och ett fastighetsbestånd i tillväxtregioner i Sverige tillsammans med en omfattande utvecklingsportfölj är Sveafastigheter välpositionerat för god lönsamhet och organisk tillväxt. Sveafastigheter är ett bostadsbolag som aktivt förvaltar och utvecklar attraktiva hyresrätter för att möta den strukturellt växande efterfrågan på bostäder, med hyresgästers trivsel, hållbarhet och vår lönsamhet i fokus. Jag ser fram emot nästa steg i Sveafastigheters utveckling som ett noterat bolag och vår fortsatta strävan att vara Sveriges bästa bostadsbolag."

Peter Wågström, styrelseordförande för Sveafastigheter, kommenterar:

"Sveafastigheter har skapat ett strategiskt beläget fastighetsbestånd av hyresbostäder i kombination med en attraktiv utvecklingsportfölj som erbjuder stor potential. Bolaget leds av en mycket kompetent ledning och drivs operationellt av en erfaren och effektiv förvaltnings- och utvecklingsorganisation. Notering av bolaget ger tillgång till den svenska och internationella kapitalmarknaden, vilket utgör ett viktigt steg i Sveafastigheters fortsatta utveckling och tillväxt."

Leiv Synnes, vd på SBB, kommenterar:

"Detta är en viktig milstolpe som skapar Sveriges största renodlade och noterade bostadsbolag. Storleken skapar förutsättningar för effektiv och lönsam bostadsförvaltning. Ett fokus på enbart bostäder ger fördelar, såsom att skapa hög kompetens inom kärnområden. Sveafastigheter har en mycket god kompetens inom projektutveckling som genererar såväl vinster som priser för god och hållbar stadsutveckling. Vår bild är att Sveafastigheter är och kommer att vara ett förstahandsval bland kommuner. Över långa tidsserier har bostäder dessutom genererat god riskjusterad avkastning, i en jämförelse med andra tillgångsslag, vilket borde attrahera investerare."

Om Sveafastigheter

Sveafastigheter äger, förvaltar och bygger attraktiva hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige med ett totalt fastighetsvärde inklusive projekt om cirka 27,5 mdkr. Sveafastigheter förvaltar cirka 14 500 lägenheter i tillväxtregioner, varav cirka 94 procent är belägna i Sveriges tre största storstadsregioner och universitets- och högskolestäder. Sveafastigheter fokuserar enbart på hyresreglerade bostäder, vilket innebär en stabil och icke-cyklisk marknad med låg vakansrisk.

Sveafastigheter Bostad grundades 2014 och förvärvades av SBB år 2020. Året därpå, 2021, bildade SBB och Kåpan Pensioner ett samägt bolag och investerade i bolaget Hemvist. Samma år förvärvade SBB även en majoritet av aktierna i bostadsbolaget Unobo från Riksbyggen. Sveafastigheter bildades 2024 som ett självständigt bolag med enbart helägda fastigheter när bostadstillgångarna och de tillhörande delarna av organisationen avskildes från SBB, samtidigt som de samägda bolagen löstes upp. Etableringen av Sveafastigheter som ett självständigt bolag skapar förutsättningar för en mer effektiv förvaltning och lönsam organisk tillväxt.

Med ett starkt fokus på hållbarhet och lokal närvaro har Sveafastigheter vunnit flera priser för sina hållbara bostäder och nöjda hyresgäster. Bolaget strävar efter att skapa attraktiva hyresrätter genom egen aktiv förvaltning och en effektiv renoveringsprocess för att maximera lönsamhet och skapa ökad nöjdhet hos hyresgästerna. Sveafastigheter bedriver nybyggnation främst i Stockholm-Mälardalsregionen, med en historik av långsiktig lönsamhet och pålitlighet i samarbete med kommuner.

Sveafastigheters styrkor

Ett framstående bostadsbolag aktivt på en marknad med strukturell efterfrågan

Sveafastigheter kommer efter genomförandet av Noteringen att bli Sveriges största noterade renodlade bostadsbolag med enbart helägda bostäder i städer och regioner med en hög efterfrågan på bostäder. Bolaget strävar efter att vara verksamt i regioner med långsiktiga tillväxtpotentialer genom gynnsamma arbetsmarknader, vilket bidrar till befolkningstillväxt, samt en sysselsättnings- och inkomstillväxt som överstiger det nationella genomsnittet. Denna marknadynamik har skapat en situation där över 80 procent av de kommuner som Sveafastigheter är verksamma inom rapporterar ett underskott på bostäder vilket skapar goda förutsättningar både inom förvaltning och nybyggnation.

Fokus på hyresreglerade bostäder

Sveafastigheter fokuserar på den svenska hyresreglerade bostadsmarknaden och har en långsiktig strategi som skapar goda förutsättningar för stabila och ökande intäkter över tid. Vidare har den genomsnittliga hyresnivån i Sverige inte sjunkit sedan 1969 då den idag gällande hyresregleringen infördes och den reglerade marknaden i Sverige har sedan dess konsekvent över en längre tidsperiod uppnått genomsnittliga hyreshöjningar för bostäder som överstiger den svenska inflationstakten.

Erfaren förvaltningsorganisation med fokus på värdeskapande

Per den 30 juni 2024 uppgick marknadsvärdet på Sveafastigheters fastighetsbestånd till 27,5 mdkr, varav 24,3 mdkr i förvaltning fördelat på cirka 14 500 lägenheter. 94 procent av beståndet är lokaliserat i Sveriges tre största storstadsregioner samt universitets- och högskolestäder.

Genom en egen förvaltningsorganisation, där värdeskapande förvaltning utförs av Bolagets anställda, har Sveafastigheter ett tydligt operationellt fokus och en god grund för ökad lönsamhet och nöjda hyresgäster. Vidare finns värdeskapande potential i beståndet genom stordriftsfördelar inom förvaltningen. Lägenheter kommer kontinuerligt att renoveras vilket förädlar beståndet och skapar ökade hyresintäkter och attraktiva bostäder som möter efterfrågan på de lokala marknaderna. Detta ger Sveafastigheter goda möjligheter att uppnå en hög uthyrningsgrad, stabila och ökande hyresintäkter över tid samt lägre kostnader.

Sveafastigheter är en av Sveriges mest framstående utvecklare av nya hållbara hyresrätter

Sveafastigheter har en omfattande utvecklingsportfölj i främst Stockholm-Mälardalsregionen, där efterfrågan på bostäder är som störst. Utvecklingsportföljen omfattar cirka 7 900 lägenheter varav cirka 700 är under pågående byggnation. Sveafastigheter har genom sin egen utvecklingsorganisation, som under lång tid byggt upp nära och långsiktiga relationer med kommuner, etablerat sig som en framstående utvecklare av hållbara hyresrätter. Genom att leverera nybyggnadsprojekt med hög kvalitet och ett fokus på hållbarhet har Sveafastigheter befäst sin position i branschen. Sveafastigheters fokus är att utveckla hyresbostäder i attraktiva lägen i Stockholm-Mälardalen med en god lönsamhet, bra gestaltning, funktionella planlösningar och hållbarhetslösningar i framkant där människor trivs.

Stark finansiell ställning och stabil kapitalstruktur

Bolaget har en stark finansiell position och en konservativ kapitalstruktur som ger Sveafastigheter möjlighet att fokusera på organisk tillväxt. Kapitalstrukturen består främst av bankfinansiering från nordiska banker och en mindre andel obligationer. Kapitalbindningen är lång och en betydande del är räntesäkrad. Genom att ha en enkel och transparent finansieringsstruktur kan Sveafastigheter tillvarata möjligheter inom både fastigheter i förvaltning och utvecklingsportföljen samt agera på nya affärsmöjligheter. Vid tidpunkten för Noteringen förväntas Sveafastigheter ha en finansiering som består av cirka 10,0 mdkr säkerställd skuld från nordiska banker och cirka 1,7 mdkr i obligationer. Denna finansieringsstruktur motsvarar en nettobelåningsgrad om 42 procent och ett långsiktigt substansvärde vid Noteringen om cirka 15,9 mdkr.

Framstående position inom hållbarhet med fortsatt höga ambitioner

Hållbarhet är och har under en längre tid varit en central del av Sveafastigheters verksamhet och Bolaget arbetar aktivt med social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Exempelvis byggde Sveafastigheter Sveriges första stora plusenergihus. Bolaget har även utvecklat ett trygghetsboende byggt för gemenskap för personer över 65 som vann Kundkristallen 2022

för att ha Sveriges nöjdaste hyresgäster i nyproduktion. Ett växande hållbarhetsengagemang bland alla intressentgrupper har bidragit till en ökad efterfrågan på både klimatsmarta och trygga bostäder. Sveafastigheter har höga ambitioner med att förbättra hållbarheten inom fastighetsbeståndet och arbetar aktivt med att minska sitt klimatavtryck genom att genomföra energibesparingsprojekt med en god lönsamhet. Bolaget arbetar också med att öka tryggheten i sina bostadsområden för att skapa värde för sina hyresgäster och bidra till en positiv samhällsutveckling.

Utvald information om fastigheter

| Rapporterade siffror | Sexmånadersperiod som avslutas den 30 juni | | Året som avslutades den 31 december |
|--|--|---------|-------------------------------------|
| | H1 2024 | H1 2023 | 2023 |
| Marknadsvärde fastigheter, mdkr | 27,5 | 25,4 | 24,8 |
| Antal lägenheter i förvaltning, st | 14 467 | 12 512 | 12 562 |
| Antal lägenheter i pågående byggnation, st | 689 | 1 016 | 1 293 |
| Antal lägenheter i projektutveckling, st | 7 223 | 7 456 | 7 795 |

Utvald finansiell information[1]

| Proforma stand-alone[2] | Sexmånadersperiod som avslutas den 30 juni | | Året som avslutades den 31 december |
|---------------------------------------|---|---------|--|
| | H1 2024 | H1 2023 | 2023 |
| Hysesintäkter, mkr | 708 | 585 | 1 226 |
| Driftnetto, mkr | 433 | 347 | 761 |
| Överskottsgrad, % | 61 | 59 | 62 |
| Belåningsgrad, %[3] | 42 | | |
| Långsiktigt substansvärde, mdkr[3] | 15,9 | | |

Intjäningsförmåga (per den 30 juni 2024)

| | Fastigheter i förvaltning | Pågående byggnation | Totalt |
|--|---------------------------|---------------------|--------------|
| Hysesvärde, mkr | 1 505 | 65 | 1 570 |
| Vakans, mkr | -86 | -1 | -86 |
| Hysesintäkter, mkr | 1 419 | 65 | 1 484 |
| | | | |
| Fastighetskostnader, mkr | -461 | -11 | -473 |
| Driftnetto, mkr | 958 | 53 | 1 011 |
| | | | |
| Fastighetsadministration, mkr | -71 | -2 | -74 |
| Driftnetto inkl. fastighetsadministration, mkr | 886 | 51 | 938 |
| <i>Överskottsgrad inkl. fastighetsadministration, %</i> | <i>62</i> | <i>79</i> | <i>63</i> |
| | | | |
| Övriga intäkter, mkr | 53 | - | 53 |
| Centraladministration, mkr | -148 | -4 | -151 |
| Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill, mkr | 791 | 48 | 839 |

Finansiella mål och riskbegränsningar

- Inom de kommande fem åren ska överskottsgraden, inklusive fastighetsadministration, överstiga 70 procent.
- Över en konjunkturcykel uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt av långsiktigt substansvärde om minst 12 procent per stamaktie.
- Över tid ska nettobelåningsgraden vara mellan 40–50 procent, beroende på marknadsförhållanden.
- Nettoskuldsettning i förhållande till EBITDA ska inte överstiga 15x.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,50x.

Operationella mål

- Renovera minst 2 000 lägenheter under de kommande fem åren.
- Byggstart av minst 600–800 lägenheter per år under de kommande fem åren.
- Erhålla markanvisningar för nyproduktion av minst 800 nya lägenheter per år under de kommande fem åren.

Bolagets övergripande mål är att skapa långsiktigt värde för Bolagets aktieägare. Detta görs genom att återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom att investera i fastigheterna samt nybyggnation vilket kommer leda till skalfördelar. Utdelning kommer därför att utebli för 2024 och kommer bli låg eller utebli under de närmaste åren.

Erbjudandet i korthet

Om Bolaget väljer att genomföra Noteringen förväntas Erbjudandet innefatta följande:

- Ett erbjudande till allmänheten i Sverige; och
- Ett erbjudande till kvalificerade investerare i Sverige och internationellt i enlighet med gällande regler och tillämpliga undantag.

Erbjudandet till institutionella investerare kommer enbart att göras till (i) vissa institutionella investerare utanför USA med stöd av Regulation S enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act; och (ii) inom USA, enbart till "kvalificerade institutionella investerare" (Eng. *qualified institutional buyers*) såsom definierats i Rule 144A i U.S. Securities Act.

Erbjudandet består enbart av befintliga aktier, maximalt 49 procent av Bolagets aktier, som idag indirekt kontrolleras av SBB. SBB kommer även efter Erbjudandet att behålla en väsentlig del av aktieinnehavet i Sveafastigheter och kvarstå som betydande aktieägare.

Aktieägare i SBB per avstämningsdagen 27 september 2024 kommer att ha förtur att förvärva aktier i Erbjudandet till samma villkor som övriga investerare, med förbehåll för eventuella begränsningar som kan uppstå enligt tillämpliga värdepapperslagar. Anmälan kommer att ske separat från erbjudandet till allmänheten i Sverige och erbjudandet till kvalificerade investerare i Sverige och internationellt. Storleken på förturerbjudandet kommer att fastställas av SBB i samråd med Joint Global Coordinators efter slutet av erbjudandeperioden och full tilldelning kommer således inte att garanteras.

Fullständiga villkor, anvisningar och instruktioner för Erbjudandet inklusive SBB aktieägares förtur kommer att beskrivas i det prospekt som förväntas att offentliggöras av Bolaget i samband med det planerade Erbjudandet och då finnas tillgängligt på Bolagets hemsida (<https://corporate.sveafastigheter.se>), och SEB:s hemsida för prospekt (<https://sebgroupp.com/prospectuses>), DNB:s hemsida (www.dnb.se/emission), Avanza:s hemsida (www.avanza.se) samt på Nordnet:s hemsida (www.nordnet.se).

Rådgivare

DNB Bank ASA, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige ("DNB") och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("SEB") är Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners. Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial ("Danske Bank"), Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank") är Joint Bookrunners.

Legala rådgivare till bolaget avseende svensk rätt är Advokatfirman Vinge KB och avseende amerikansk rätt Milbank LLP. Legala rådgivare till Joint Bookrunners är White & Case Advokataktiebolag avseende svensk rätt och White & Case LLP avseende amerikansk rätt.

Avanza Bank AB (publ) ("Avanza") och Nordnet Bank AB (publ) ("Nordnet") agerar Retail Distributors i samband med Erbjudandet.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Kristel Eismann, Finans- och IR-chef, ir@sveafastigheter.se, +46 (0)76 132 34 54

Erik Hävermark, vd

Martina Lous-Christensen, CFO

Viktig information

Detta meddelande utgör inte ett erbjudande att sälja eller förvärva värdepapper som emitterats av Bolaget i någon jurisdiktion där ett sådant erbjudande skulle vara olagligt.

Ett eventuellt erbjudande av de värdepapper som omnämns i denna kommunikation kommer att lämnas genom ett prospekt. Denna kommunikation utgör inte ett prospekt enligt 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, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG (tillsammans med tillhörande delegerade förordningar och genomförandeförordningar, "**Prospektförordningen**"). Investerares bör inte investera i de värdepapper som beskrivs i detta meddelande med stöd av annat än informationen i tidigare nämnda prospekt.

I EES-medlemsländerna, förutom Sverige, är denna kommunikation endast avsedd för och riktad till kvalificerade investerare inom medlemsstaten på det sätt som avses i Prospektförordningen.

Detta dokument och den information som dokumentet innehåller får inte distribueras i eller till USA. Detta dokument utgör inte ett erbjudande att förvärva värdepapper i USA. Värdepapper som omnämns här har inte, och kommer inte att, registreras i enlighet med den vid var tid gällande amerikanska Securities Act från 1933 ("**Securities Act**"), och får inte erbjudas eller säljas i USA utan att de registreras, omfattas av ett undantag från, eller avser en transaktion som inte omfattas av registrering i enlighet med Securities Act. Det finns ingen avsikt att registrera några värdepapper som omnämns här i USA eller att göra ett offentligt erbjudande av sådant värdepapper i USA.

I Storbritannien distribueras och riktas detta dokument, och annat material avseende värdepapperen som omnämns här, endast till, och en investering eller investeringsaktivitet som är hänförlig till detta dokument är endast tillgänglig för och kommer endast att kunna utnyttjas av, kvalificerade investerare (enligt definitionen i Prospektförordningen såsom den införlivas i nationell rätt i Storbritannien genom the European Union (Withdrawal) Act 2018) och som är (i) professionella investerare som faller inom den vid var tid gällande Artikel 19(5) i U.K. Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("**Ordern**") eller (ii) subjekt med hög nettoförmögenhet och andra personer som detta meddelande lagligen kan riktas till, vilka omfattas av Artikel 49(2)(a)-(d) i Ordern (alla sådana personer benämns tillsammans "Relevanta Personer"). Personer som inte är Relevanta Personer får inte agera på eller förlita sig på informationen i denna kommunikation. En investering eller investeringsåtgärd som denna kommunikation avser är enbart möjlig för Relevanta Personer och kommer endast att fullföljas med Relevanta Personer. Personer som sprider denna kommunikation måste själva säkerställa att sådan spridning är tillåten.

Detta pressmeddelande kan innehålla uttalanden som är, eller kan anses vara, "framåtblickande uttalanden". Dessa framåtblickande uttalanden kan identifieras genom användningen av framåtblickande begrepp, inklusive begreppen "tror", "uppskattar", "planerar", "beräknar", "förutser", "förväntar", "avser", "kan", "kommer" eller "bör" och, i respektive fall, deras negationer, liknande uttryck eller jämförbara begrepp, eller genom diskussioner avseende strategier, planer, målsättningar, framtida händelser eller avsikter. Framåtblickande uttalanden kan avvika, och avviker i många fall, från faktiska resultat. Framåtblickande uttalanden återspeglar Sveafastigheters nuvarande syn på framtida händelser och är föremål för risker hänförliga till framtida händelser samt andra risker, osäkerhetsfaktorer och antaganden relaterade till Sveafastigheters verksamhet, rörelseresultat, finansiella ställning, likviditet, framtidsutsikter, tillväxt eller strategier. Framåtblickande uttalanden gäller endast per dagen de lämnas.

Var och en av Sveafastigheter och SBB och var och en av DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) (tillsammans "**Managers**") och deras respektive närstående enligt definitionen i Rule 501(b) i Regulation D i Securities Act ("**närstående**"), avsäger sig uttryckligen alla skyldigheter eller åtaganden att uppdatera, granska eller revidera framåtblickande uttalanden i detta pressmeddelande, oaktat om det är till följd av ny information, framtida utveckling eller av annan anledning, och distributionen av detta pressmeddelande ska inte anses vara någon form av åtagande från Sveafastigheters sida eller från SBB att gå vidare med Erbjudandet eller med någon transaktion eller överenskommelse som avses häri.

Ett eventuellt erbjudande av de värdepapper som omnämns i denna kommunikation kommer att lämnas genom ett prospekt ("**Prospektet**"). Denna kommunikation utgör inte ett prospekt enligt Prospektförordningen. Informationen i detta pressmeddelande kan komma att ändras. Innan en investering i värdepapper i Erbjudandet görs bör personer som tar del av detta pressmeddelande säkerställa att de till fullo förstår och accepterar de risker som

kommer att anges i Prospektet om det publiceras. Ingen tillit får fästas vid informationen i detta pressmeddelande eller vid dess riktighet eller fullständighet. Detta pressmeddelande ska inte ligga till grund för, eller utgöra, något erbjudande eller någon inbjudan att sälja eller emittera, eller någon uppmaning till något erbjudande om att köpa, några värdepapper, och inte heller ska det (eller någon del av det), eller det faktum att det distribueras, ligga till grund för, eller fästas vikt vid, något avtal därom.

Tidpunkten för noteringen kan påverkas av ett antal olika faktorer som inkluderar marknadsförhållanden. Sveafastigheter kan besluta att inte gå vidare med Erbjudandet och det kan därför inte garanteras att noteringen kommer att inträffa. Du bör inte basera ditt ekonomiska beslut på detta pressmeddelande. Investeringar som detta pressmeddelande relaterar till kan utsätta en investerare för en betydande risk att förlora hela det investerade beloppet.

Personer som överväger investeringar bör rådfråga en auktoriserad person som är specialiserad på rådgivning avseende sådana investeringar. Detta pressmeddelande utgör inte en del av, eller en rekommendation avseende, något erbjudande. Värdet på värdepapper kan såväl minska som öka. Potentiella investerare bör rådfråga en professionell rådgivare avseende lämpligheten av ett eventuellt erbjudande för den berörda personen.

SBB, Managers eller någon av deras respektive närstående, eller någon av deras eller deras närståendes styrelseledamöter, befattningshavare, anställda, rådgivare eller agenter accepterar något ansvar för/eller gör något åtagande eller lämnar några garantier, uttryckligen eller underförstått, vad avser korrektheten, riktigheten eller fullständigheten av informationen i detta pressmeddelande (eller huruvida någon information har utelämnats från pressmeddelandet) eller annan information som rör Sveafastigheter, dess dotterföretag eller närstående företag, oaktat om den är i skriftlig, muntlig eller i en visuell eller elektronisk form, och oaktat hur den överförs eller görs tillgänglig eller för någon som helst förlust som uppkommer till följd av någon användning av pressmeddelandet eller dess innehåll eller som på annat sätt uppkommer i samband därmed. Följaktligen fransäger sig uttryckligen SBB, Managers och alla deras respektive närstående, och alla deras eller deras närståendes styrelseledamöter, befattningshavare, anställda, rådgivare eller agenter, i största möjliga utsträckning, allt ansvar för någon förlust som på något sätt uppkommer till följd av, eller som grundas på, hela eller någon del av innehållet i detta pressmeddelande, oaktat om det gäller utomobligatoriskt eller inomobligatoriskt ansvar eller annan typ av ansvar som de annars hade kunnat ha avseende detta pressmeddelande, eller dess innehåll, eller som på annat sätt uppkommer i samband med detta.

Var och en av Managers agerar uteslutande för Sveafastigheter och ingen annan i samband med det föreslagna Erbjudandet. De kommer inte att betrakta någon annan person som sina respektive kunder i förhållande till det föreslagna Erbjudandet och kommer inte att vara ansvariga gentemot någon annan än Sveafastigheter för att tillhandahålla det skydd som ges åt deras respektive kunder, eller för att tillhandahålla rådgivning om det föreslagna Erbjudandet, innehållet i detta pressmeddelande eller någon transaktion, något arrangemang eller någon annan fråga som avses häri.

I samband med Erbjudandet kan Managers och deras respektive närstående teckna sig för en andel av aktierna som en huvudposition och kan i den egenskapen behålla, köpa, sälja, erbjuda att sälja eller på annat sätt handla för egen räkning i sådana aktier och andra värdepapper i Sveafastigheter eller relaterade investeringar i samband med Erbjudandet eller på annat sätt. Följaktligen bör hänvisningar i Prospektet, när det har publicerats, till att aktier emitteras, erbjuds, tecknas, förvärvas, placeras eller på annat sätt handlas läsas som att det inkluderar emissioner eller erbjudanden till, eller teckning, förvärv, placering eller handel av, Managers och någon av deras respektive närstående som agerar i sådan egenskap. Dessutom kan Managers och deras respektive närstående ingå finansieringsarrangemang (inklusive swappar eller s.k. "*contracts for differences*") med investerare, i samband med vilka de från tid till annan kan förvärva, inneha eller avyttra aktier. Ingen av Managers, eller någon av deras respektive närstående, har för avsikt att offentliggöra omfattningen av sådana investeringar eller transaktioner i andra fall än när det finns legala eller regulatoriska skyldigheter att göra det.

Information till distributörer

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

en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende aktierna. Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen Målmarknadsbedömning avseende aktierna samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.

[1] Bolaget har efter publicerande av Q2-rapporten bitt bolagets revisor att översiktlig granska rapporten. I samband med den granskningen noterades att den ekonomiska uthyrningsgraden för Q2 2023 bytt plats med motsvarande siffra för Q4 2023. De korrekta siffrorna är 94,8 procent i Q2 2023 och 94,3 procent i Q4 2023. Vidare har noterats att posten '*Resultat före finansiella poster, värdeförändringar fastigheter och goodwill*' i bolagets intjäningsförmåga felsummerats till 838 MSEK i Q2-rapporten. Den korrekta siffran är 839 MSEK. De korrekta siffrorna kommer att inkluderas i prospektet för det planerade Erbjudandet. Revisorns rapport avseende den översiktliga granskningen kommer göras tillgänglig på Bolagets hemsida under <https://corporate.sveafastigheter.se/sv/> under innevarande vecka

[2] Proforma stand-alone inkluderar Sveafastigheters helägda fastigheter samt andelen av Unobo och Hemvist som har fullt konsoliderats över hela perioden. Vidare har antaganden gjorts om Sveafastigheters verksamhet, som om den hade varit en oberoende organisation. Mer information om justeringar på stand-alone kommer att finnas tillgänglig i prospektet för det planerade Erbjudandet

[3] Baserat på den indikativa kapitalstrukturen vid IPO