

# STENHUS

*Fastigheter*

## INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I STENHUS FASTIGHETER I NORDEN AB (publ)



**VIKTIG INFORMATION** Nasdaq First North Growth Market är en MTF-plattform registrerad som en tillväxtmarknad för små och medelstora företag, i enlighet med direktivet om marknader för finansiella instrument (EU 2014/65), så som det implementerats i den nationella lagstiftningen i Danmark, Finland och Sverige, driven av en börs inom Nasdaq-koncernen. Emittenter på Nasdaq First North Growth Market omfattas inte av samma bestämmelser som emittenter på en reglerad huvudmarknad, såsom definierats i EU-lagstiftningen (implementerad i nationell rätt). De lyder istället under en mindre omfattande uppsättning av regler som är anpassade för mindre tillväxtbolag. Risken med att investera i en emittent på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara högre än vid investering i en emittent på huvudmarknaden. Alla emittenter med aktier noterade för handel på Nasdaq First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Nasdaq Stockholm AB godkänner ansökan om upptagande till handel.

Finansiell rådgivare



Emissionsinstitut &  
Certified Adviser



Joint Bookrunner



Legal rådgivare





# VIKTIG INFORMATION

## Vissa definitioner

I detta dokument gäller följande definitioner om inget annat anges: Med "Stenhus Fastigheter" eller "Bolaget" avses Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), organisationsnummer 559269-9507. Med "Nasdaq First North" avses Nasdaq First North Growth Market. Med "Investeringsmemorandumet" avses detta investeringsmemorandum. Med "Emissionerna" och "Erbjudandena" avses kapitalanskaffningen samt erbjudandena att teckna nya aktier i Bolaget. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, med organisationsnummer 556112-8074. Hänvisningarna till "SEK" avser svenska kronor.

Stenhus Fastigheter har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av Stenhus Fastigheter har registrerats eller kommer att registreras enligt den vid var tid gällande United States Securities Act från 1933 eller värdepapperslagstiftningen i någon annan delstat eller jurisdiktion i USA. Inga nya aktier får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA. Erbjudandena riktar sig inte till personer med hemvist i USA (innefattande dess territorier och provinser, varje stat i USA samt District of Columbia), Australien, Singapore, Nya Zeeland, Japan, Sydkorea, Kanada, Schweiz, Hongkong, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Investeringsmemorandumet får följaktligen inte distribueras i eller till någon jurisdiktion där distribution eller Erbjudandena enligt Investeringsmemorandumet kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Teckning och förvärv av aktier i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Investeringsmemorandumet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Stenhus Fastigheter förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som Bolaget eller dess uppdragstagare anser kan innebära en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

En investering i aktier är förenat med risker, se avsnitt "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Stenhus Fastigheter och Erbjudandena, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i Investeringsmemorandumet. Ingen person har fått tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Investeringsmemorandumet och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Stenhus Fastigheter och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av Investeringsmemorandumet eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i Investeringsmemorandumet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av Investeringsmemorandumet eller att det inte har förekommit någon förändring i Stenhus Fastigheters verksamhet efter nämnda dag.

## Rådgivare och emissionsinstitut

Catella Corporate Finance Stockholm AB ("Catella") är finansiell rådgivare, Avanza Bank AB (publ) ("Avanza") är Joint Bookrunner, Eminova Fondkommission AB ("Eminova Fondkommission") är emissionsinstitut samt Certified Adviser och Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB ("Glimstedt") är legal rådgivare till Bolaget i samband med Emissionerna och har biträtt Bolaget i upprättande av Investeringsmemorandumet. Då samtliga uppgifter i Investeringsmemorandumet härrör från Bolaget, friskriver sig Catella, Glimstedt och Eminova Fondkommission från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Stenhus Fastigheter och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i Investeringsmemorandumet.

## Framåtriktad information och marknadsinformation

Investeringsmemorandumet innehåller framåtriktad information som återspeglar Stenhus Fastigheters aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Stenhus Fastigheters framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i Investeringsmemorandumet gäller endast per dagen för Investeringsmemorandumets offentliggörande. Stenhus Fastigheter lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Investeringsmemorandumet innehåller viss marknads- och branschinformation som kommer från tredje man. Även om informationen har återgivits korrekt och Stenhus Fastigheter anser att källorna är tillförlitliga har Stenhus Fastigheter inte oberoende verifierat denna information, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Såvitt Stenhus Fastigheter känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av dessa källor har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

## Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Investeringsmemorandumet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren, varför tabeller och grafer inte alltid summerar korrekt. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Investeringsmemorandumet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

*Detta Investeringsmemorandum har inte upprättats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 (Prospektförordningen). Investeringsmemorandumet utgör således inte ett prospekt och har inte godkänts av eller registrerats hos Finansinspektionen.*

# INNEHÅLL

Viktig information.....	3
Sammanfattning.....	5
Riskfaktorer.....	8
Inbjudan till teckning av aktier i Bolaget.....	11
Bakgrund och motiv.....	12
Villkor och anvisningar.....	13
Villkor för värdepapperen.....	16
Verksamhetsbeskrivning.....	18
Fastighetsbeståndet.....	22
Värderingsutlåtande.....	34
Marknadsöversikt.....	39
Finansiell information.....	44
Revisorsrapport avseende proformainformation.....	50
Ledande befattningshavare, Styrelse och Revisor.....	53
Bolagsstyrning.....	57
Legala frågor, ägarförhållanden och kompletterande information.....	59
Fastighetsförteckning.....	61
Adresser.....	62

# SAMMANFATTNING

## Avsnitt I – Inledning

1.1	Värdepapperens namn och ISIN	Erbjudandena omfattar aktier i Stenhus Fastigheter med ISIN-kod SE0014956819.
1.2	Emittent	Bolagets företagsnamn är Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507, och LEI-kod 5493006RHHJRIC7ITL87.
1.3	Emissionerna	<p>Erbjudandena sker med stöd av tillämpliga undantag i 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, samt med stöd av tillämpliga undantag i lag (2019:414) med kompletterande bestämmelser till EU:s prospektförordning.</p> <p>Erbjudandena omfattar högst 60 000 000 aktier fördelade på (i) högst 57 500 000 aktier, i en riktad nyemission till utvalda investerare ("Emission I"), samt (ii) högst 2 500 000 aktier i en riktad nyemission till allmänheten i Sverige ("Emission II"). Emission I och Emission II benämns nedan gemensamt för "Emissionerna".</p> <p>Vid full teckning i Emissionerna ges Stenhus Fastigheter ett kapitaltillskott om 600 000 000 SEK före emissionskostnader.</p>

## Avsnitt 2 – Nyckelinformation om Bolaget

2.1	Information om Bolaget	<p>Stenhus Fastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag som registrerades i Sverige den 4 september 2020. Stenhus Fastigheters verksamhet bedrivs enligt svensk rätt och regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.</p> <p>Stenhus Fastigheters verksamhet är att direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet. Bolagets verkställande direktör är Elias Georgiadis.</p>																																																													
2.2	Finansiell nyckelinformation för Bolaget	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Resultaträkning</th> <th colspan="3">ÖVERSIKTLIGT GRANSKAD</th> </tr> <tr> <th colspan="2">KVARTALSRAPPORT</th> <th>PROFORMAREDOVISNING</th> </tr> <tr> <th>BELOPP I TKR</th> <th>KVARTAL 3 2020</th> <th>JAN-SEP 2020</th> <th>HELÅR 2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hysesintäkter</td> <td>1 398</td> <td>62 639</td> <td>86 900</td> </tr> <tr> <td>Driftöverskott</td> <td>1 190</td> <td>25 862</td> <td>44 297</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>1 021</td> <td>144 661</td> <td>31 543</td> </tr> <tr> <td>Resultat per aktie, kr</td> <td>0,03</td> <td>2,06</td> <td>0,45</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Balansräkning</th> <th colspan="2">ÖVERSIKTLIGT GRANSKAD</th> </tr> <tr> <th colspan="2">KVARTALSRAPPORT</th> </tr> <tr> <th>BELOPP I TKR</th> <th colspan="2">KVARTAL 3 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td colspan="2">1 453 681</td> </tr> <tr> <td>Varav fastigheter</td> <td colspan="2">1 376 000</td> </tr> <tr> <td>Summa eget kapital</td> <td colspan="2">700 552</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Kassaflöde</th> <th colspan="2">ÖVERSIKTLIGT GRANSKAD</th> </tr> <tr> <th colspan="2">KVARTALSRAPPORT</th> </tr> <tr> <th>BELOPP I TKR</th> <th colspan="2">KVARTAL 3 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Löpande verksamhet</td> <td colspan="2">34 162</td> </tr> <tr> <td>Löpande investeringsverksamhet</td> <td colspan="2">-1 376 000</td> </tr> <tr> <td>Finansieringsverksamhet</td> <td colspan="2">1 395 564</td> </tr> </tbody> </table>	Resultaträkning	ÖVERSIKTLIGT GRANSKAD			KVARTALSRAPPORT		PROFORMAREDOVISNING	BELOPP I TKR	KVARTAL 3 2020	JAN-SEP 2020	HELÅR 2019	Hysesintäkter	1 398	62 639	86 900	Driftöverskott	1 190	25 862	44 297	Periodens resultat	1 021	144 661	31 543	Resultat per aktie, kr	0,03	2,06	0,45	Balansräkning	ÖVERSIKTLIGT GRANSKAD		KVARTALSRAPPORT		BELOPP I TKR	KVARTAL 3 2020		Summa tillgångar	1 453 681		Varav fastigheter	1 376 000		Summa eget kapital	700 552		Kassaflöde	ÖVERSIKTLIGT GRANSKAD		KVARTALSRAPPORT		BELOPP I TKR	KVARTAL 3 2020		Löpande verksamhet	34 162		Löpande investeringsverksamhet	-1 376 000		Finansieringsverksamhet	1 395 564	
Resultaträkning	ÖVERSIKTLIGT GRANSKAD																																																														
	KVARTALSRAPPORT		PROFORMAREDOVISNING																																																												
BELOPP I TKR	KVARTAL 3 2020	JAN-SEP 2020	HELÅR 2019																																																												
Hysesintäkter	1 398	62 639	86 900																																																												
Driftöverskott	1 190	25 862	44 297																																																												
Periodens resultat	1 021	144 661	31 543																																																												
Resultat per aktie, kr	0,03	2,06	0,45																																																												
Balansräkning	ÖVERSIKTLIGT GRANSKAD																																																														
	KVARTALSRAPPORT																																																														
BELOPP I TKR	KVARTAL 3 2020																																																														
Summa tillgångar	1 453 681																																																														
Varav fastigheter	1 376 000																																																														
Summa eget kapital	700 552																																																														
Kassaflöde	ÖVERSIKTLIGT GRANSKAD																																																														
	KVARTALSRAPPORT																																																														
BELOPP I TKR	KVARTAL 3 2020																																																														
Löpande verksamhet	34 162																																																														
Löpande investeringsverksamhet	-1 376 000																																																														
Finansieringsverksamhet	1 395 564																																																														

2.3	Huvudsakliga risker som är specifika för Bolaget	<p><b>Värdeförändringar på Bolagets fastigheter</b></p> <p>Värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighets specifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning.</p> <p>Stora negativa värdeförändringar kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Stenhus Fastigheter följer IFRS och redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen.</p> <p><b>Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen</b></p> <p>Hyresintäkterna utgör Bolagets huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drifts- och underhållskostnader samt kapital och administrationskostnader. En minskning av hyresintäkterna kan härledas till hyresnivåer, kundförluster eller vakanser. Hyresintäkterna kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar, minskade ytbehov, ökade vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Vid fastighetsutveckling kompenseras ofta en kvalitetshöjning med en höjning av hyresnivån.</p> <p>Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidsplaner inte hålls kan det innebära en risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalsenliga hyresintäkter inte täcker uppkommen kostnad. Stenhus Fastigheter är därvid beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyresavgifter i tid. Om en eller flera av Koncernens största hyresgäster inte förlänger ett hyresavtal som gått ut, kommer det resultera i minskade hyresintäkter och högre vakansgrad om Koncernen inte kan få motsvarande hyresintäkter från nya hyresgäster.</p> <p>Hyresintäkterna är beroende av utvecklingen av nuvarande marknadshyror. En långsiktig nedåtgående trend i marknadshyror påverkar Koncernens hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur ökar risken för vakanta fastigheter. Minskade hyresintäkter leder till sämre finansiell ställning för Bolaget.</p> <p><b>Nyckelpersoner i ledande ställning med anledning av Bolagets storlek</b></p> <p>Bolagets verksamhet är beroende av förmågan att rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. Stenhus Fastigheter är uppbyggd kring ett antal individer med mångårig erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling och finansiering. På grund av organisationens begränsade storlek är Koncernen och dess verksamhet beroende av ett antal nyckelpersoner. Det kan inte garanteras att Stenhus Fastigheter kan erbjuda alla nyckelpersoner tillfredställande villkor i den konkurrens som råder med andra bolag i branschen eller närstående branscher. Om nyckelpersoner lämnar Bolaget, eller om framtida vakanser inte kan fyllas, kan det få negativ inverkan på verksamheten och Bolagets ekonomiska utveckling. Detta kan från tid till annan medföra risker för dröjsmål och högre kostnader, med negativ inverkan på Bolagets ekonomiska utveckling som följd.</p> <p><b>Förvaltningsavtal med Sterner Stenhus Förvaltning AB och andra väsentliga avtal</b></p> <p>Det finns en osäkerhet om Koncernens förvaltningskapacitet för det fall förvaltningsavtalet med Sterner Stenhus Förvaltning AB inte förnyas efter dess löptid. Koncernen är dessutom beroende av tjänster och produkter från vissa konsulter för att framgångsrikt genomföra sin affärsplan. Om förvaltningsavtalet med Sterner Stenhus Förvaltning AB, eller andra avtal som är viktiga för Bolagets verksamhet, sägs upp kan det innebära en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p>
-----	--------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Avsnitt 3 – Nyckelinformation om värdepapperen

3.1	Information om värdepapperen, rättigheter förenade med värdepapperen och utdelnings-policy	<p>Stenus Fastigheter har endast ett aktieslag och samtliga utestående aktier är fullt inbetalda. Aktierna i Bolaget är denominerade i SEK. Antalet aktier i Bolaget uppgår före Erbjudandena till 70 253 100, envar med ett kvotvärde om 1 SEK.</p> <p>Aktierna i Stenus Fastigheter har utgivits i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som är förenade med aktier som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Varje aktie berättigar till en (1) röst på bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.</p> <p>Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de förut äger. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och till eventuellt överskott vid likvidation.</p> <p>Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. Rätt till eventuell utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelning är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier i Stenus Fastigheter föreligger.</p>
3.2	Plats för handel	<p>Stenus Fastigheter avser lista Bolagets aktier på Nasdaq First North, vilken är en alternativ marknadsplats, klassificerad som tillväxtmarknad för små och medelstora företag samt multilateral handelsplattform, som regleras av ett särskilt regelverk och som inte har samma juridiska status som en reglerad marknad.</p> <p>Samtliga aktier i Stenus Fastigheter, inklusive de nyemitterade aktierna i Erbjudandena, kommer att tas upp till handel på Nasdaq First North, givet att noteringsansökan godkänns, i samband med att Emissionerna registreras hos Bolagsverket.</p> <p>Detta beräknas kunna infalla omkring den 24 november 2020.</p>
3.3	Huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperen	<p><b>Handeln med Bolagets aktier</b></p> <p>Styrelsen för Stenus Fastigheter har ansökt om notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North. Det har inte förekommit någon organiserad handel i Bolagets aktier på en marknadsplats före Erbjudandena. Det är därför svårt att förutse nivån på handeln och vilket intresse som aktörer på aktiemarknaden kommer att visa för Bolagets aktier. Marknadskursen som Bolagets aktier kommer att handlas till och det pris till vilket investerare kan genomföra sin investering kommer att påverkas av ett flertal faktorer, varav vissa är specifika för Bolaget och dess verksamhet medan andra är generella för bolag som är noterade på Nasdaq First North och som således är utanför Bolagets kontroll. Noteringen och upptagandet till handel på Nasdaq First North bör inte tolkas som att det kommer att utvecklas en aktiv och likvid handel för Bolagets aktier. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas, eller inte är varaktig, kan det innebära svårigheter för innehavarna att avyttra aktier i Bolaget, snabbt eller överhuvudtaget, och marknadskursen efter Erbjudandenas genomförande kan komma att skilja sig avsevärt från kursen i Erbjudandena. Det finns vidare en risk för att priset på Bolagets aktier blir mycket volatilt i samband med upptagandet till handel på Nasdaq First North. Om någon av dessa risker skulle förverkligas skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på aktiernas marknadskurs och möjligheten för innehavare att få tillbaka investerat kapital.</p> <p><b>Aktieförsäljning från befintliga aktieägare</b></p> <p>Försäljning av ett betydande antal aktier, särskilt försäljningar gjorda av Stenus Fastigheters styrelse, ledande befattningshavare eller större befintliga aktieägare, som tillsammans innehar knappt 100 procent av aktierna i Bolaget, liksom allmän marknadsförväntan om att ytterligare försäljningar kommer att genomföras, kan påverka kursen för aktierna negativt.</p> <p>Bolagets större aktieägarna har ingått lock-up avtal som sträcker sig till och med den dag som infaller 12 månader efter första dag för handel med Bolagets aktier på Nasdaq First North. Efter utgången av lock-up avtalen kan aktierna komma att bjudas ut till försäljning, vilket kan påverka kursen på aktierna. Aktier som tillkommer genom Erbjudandena omfattas dock inte av lock-up varför det finns en risk att dessa aktier kan komma att bjudas ut till försäljning, vilket kan påverka kursen på aktierna.</p>

# RISKFAKTORER

Nedan beskrivs de risker som per dagen för detta Investeringsmemorandum bedöms vara väsentliga för Stenhus Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och framtida utveckling. Med ”Koncernen” avses, i detta sammanhang, Bolaget och alla dess direkta och indirekta dotterbolag.

## Risker relaterade till branschen och verksamheten Värdeförändringar på Bolagets fastigheter

Värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning.

Stora negativa värdeförändringar kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Stenhus Fastigheter följer IFRS och redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen.

## Konjunkturutvecklingen / Makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostäder och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer, vilket följaktligen påverkar Koncernens förvaltningsresultat då räntekostnader utgör en stor kostnadspost. Förändringar av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och, följaktligen, marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Det kan i sin tur medföra negativa följeffekter.

## Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen

Hyresintäkterna utgör Bolagets huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drifts- och underhållskostnader samt kapital och administrationskostnader. En minskning av hyresintäkterna kan härledas till hyresnivåer, kundförluster eller vakanser. Hyresintäkterna kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar, minskade ytbehov, ökade vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Vid fastighetsutveckling kompenseras ofta en kvalitetshöjning med en höjning av hyresnivån.

Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidsplaner inte hålls kan det innebära en risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalsenliga hyresintäkter inte täcker uppkommen kostnad. Stenhus Fastigheter är därvid beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyresavgifter i tid. Om en eller flera av Koncernens största hyresgäster inte förlänger ett hyresavtal som gått ut, kommer det resultera i minskade hyresintäkter och högre vakansgrad om Koncernen inte kan få motsvarande hyresintäkter från nya hyresgäster.

Hyresintäkterna är beroende av utvecklingen av nuvarande marknadshyror. En långsiktig nedåtgående trend i marknadshyror påverkar Koncernens hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur ökar risken för vakanta fastigheter. Minskade hyresintäkter leder till sämre finansiell ställning för Bolaget.

## Bristande betalningsförmåga hos fastigheternas hyresgäster

Hyresgästernas förmåga att betala hyra är viktig. Om fastigheternas hyresgäster hamnar på obestånd, till exempel på grund av Covid-19, och därför inte har möjlighet att fullgöra förpliktelser enligt gällande hyresavtal, kan det få negativa effekter på Bolagets intäkter. I en lågkonjunktur ökar risken för att hyresgäster går i konkurs, vilket kan leda till intäktsbortfall för Koncernen.

## Förändring i underhålls- och driftskostnader

Drifts- och underhållskostnader uppstår främst för att underhålla fastigheter eller modernisera gamla fastigheter. Eftersom Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag är kostnader för drift och underhåll oundvikliga. Drifts- och underhållskostnader består främst av kostnader för el, städning, vatten, sophantering, värme och reparation och underhåll.

Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Kostnader kan även uppkomma som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav och om Bolaget inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader.



Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar, och Bolaget kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget, påverkar Koncernens fastigheters attraktionskraft negativt, kräver betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minskar uthyrningsgraden och hyresintäkterna.

### **Nyckelpersoner i ledande ställning med anledning av Bolagets storlek**

Bolagets verksamhet är beroende av förmågan att rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. Stenhus Fastigheter är uppbyggd kring ett antal individer med mångårig erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling och finansiering. På grund av organisationens begränsade storlek är Koncernen och dess verksamhet beroende av ett antal nyckelpersoner. Det kan inte garanteras att Stenhus Fastigheter kan erbjuda alla nyckelpersoner tillfredställande villkor i den konkurrens som råder med andra bolag i branschen eller närstående branscher. Om nyckelpersoner lämnar Bolaget, eller om framtida vakanser inte kan fyllas, kan det få negativ inverkan på verksamheten och Bolagets ekonomiska utveckling. Detta kan från tid till annan medföra risker för dröjsmål och högre kostnader, med negativ påverkan på Bolagets ekonomiska utveckling som följd.

### **Förvaltningsavtal med Sterner Stenhus Förvaltning AB och andra väsentliga avtal**

Det finns en osäkerhet om Koncernens förvaltningskapacitet för det fall förvaltningsavtalet med Sterner Stenhus Förvaltning AB inte förnyas efter dess löptid. Koncernen är dessutom beroende av tjänster och produkter från vissa konsulter för att framgångsrikt genomföra sin affärsplan. Om förvaltningsavtalet med Sterner Stenhus Förvaltning AB, eller andra avtal som är viktiga för Bolagets verksamhet, sägs upp kan det innebära en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **Risker relaterade till utbrottet av Covid-19**

Utbrottet av Covid-19 har inneburit och kommer fortsätta att innebära en omfattande påverkan på de samhällen och marknader där Stenhus Fastigheter är verksamt. Stenhus Fastigheter påverkas av primärt indirekt, genom utbrottets direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen där Bolaget har fastigheter.

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. Detta kan ha negativa konsekvenser för Bolaget och dess fastighetsportfölj samt efterföljande påverkan på Koncernens kassaflöde,

omsättning och finansiella ställning. 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.

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.

### **Försäkringsrisk**

Koncernens försäkringskydd kan visa sig vara otillräckligt för kompensation av skador relaterade till exempelvis Koncernens fastigheter. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga att försäkra sig mot. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom risk att Bolagets försäkringskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Stenhus Fastigheter kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Bolaget verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **Finansiella risker**

#### **Ränterisk och finansieringsrisk**

Bolagets verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Ränterisk uppstår om tillgångar, skulder och derivat inte har en löptidsmatchning. För Bolaget ofördelaktiga ränteändringar kan påverka Bolagets resultat negativt. Räntekostnaderna är en stor kostnadspost för Bolaget. Förändringar i räntenivåer får stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen.

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen av Koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördröjas. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För det fall Bolaget inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga faciliteter, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter.

## Legala och regulatoriska risker

### Skatter och ändrad lagstiftning

I den verksamhet Koncernen bedriver finns ett flertal områden som beskattas och skatt är en betydande kostnadspost för bolagen i Koncernen. Förutom inkomstskatt som belastar de i Koncernen ingående bolagen finns bland annat fastighetsskatter, mervärdesskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Bolagets skattesituation förändras negativt.

### Legala risker

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning styrd av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa, vilket innebär att det finns en risk att Bolaget kan behöva lägga betydande resurser på att anpassa sig därefter.

### Twister

Ett av Bolagets helägda dotterbolag har varit involverad i en numera avslutad tvist med Botkyrka kommun. Parterna tecknade förlikningsavtal den 17 juni 2020, där parterna träffade en överenskommelse om att slutligt reglera samtliga tvistiga frågor. Parterna har återkallat sina respektive käromål och tingsrätten har den 30 oktober 2020 skrivit av målen. Förutom vad som anges ovan har Stenhus Fastigheter inte varit inblandat i någon rättslig tvist eller skiljeförfarande som har eller har haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna föranleda att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande uppkommer. Det finns däremot risk för att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden. Dessutom kan Bolaget, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister m.m. få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet.

## Risker som är specifika för aktierna och Erbjudandena

### Handeln med Bolagets aktier

Styrelsen för Stenhus Fastigheter har ansökt om notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North. Det har inte förekommit någon organiserad handel i Bolagets aktier på en marknadsplats före Erbjudandena. Det är därför svårt att förutse nivån på handeln och vilket intresse som aktörer på aktiemarknaden kommer att visa för Bolagets aktier. Marknadskursen som Bolagets aktier kommer att handlas till och det pris till vilket investerare kan genomföra sin investering kommer att påverkas av ett flertal faktorer, varav vissa är specifika för Bolaget och dess verksamhet medan andra är generella för bolag som är noterade på Nasdaq First North och som således är utanför Bolagets kontroll. Noteringen och upptagandet till handel på Nasdaq First North bör inte tolkas som att det kommer att utvecklas en aktiv och likvid handel för Bolagets aktier. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas, eller inte är varaktig, kan det innebära svårigheter för innehavarna att avyttra aktier i Bolaget, snabbt eller överhuvudtaget, och marknadskursen efter Erbjudandenas genomförande kan komma att skilja sig avsevärt från kursen i Erbjudandena. Det finns vidare en risk för att priset på Bolagets aktier blir mycket volatilt i samband med upptagandet till handel på Nasdaq First North. Om någon av dessa risker skulle förverkligas skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på aktiernas marknadskurs och möjligheten för innehavare att få tillbaka investerat kapital.

### Aktieförsäljning från befintliga aktieägare

Försäljning av ett betydande antal aktier, särskilt försäljningar gjorda av Stenhus Fastigheters styrelse, ledande befattningshavare eller större befintliga aktieägare, som tillsammans innehar cirka 100 procent av aktierna i Bolaget, liksom allmän marknadsförväntan om att ytterligare försäljningar kommer att genomföras, kan påverka kursen för aktierna negativt.

Bolagets större aktieägarna har ingått lock-up avtal som sträcker sig till och med den dag som infaller 12 månader efter första dag för handel med Bolagets aktier på Nasdaq First North. Efter utgången av lock-up avtalen kan aktierna komma att bjudas ut till försäljning, vilket kan påverka kursen på aktierna. Aktier som tillkommer genom Erbjudandena omfattas dock inte av lock-up varför det finns en risk att dessa aktier kan komma att bjudas ut till försäljning, vilket kan påverka kursen på aktierna.

# INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I BOLAGET

Styrelsen i Stenhus Fastigheter har beslutat att genomföra en ägarspridning av Bolagets aktier samt ansöka om upptagande till handel av aktierna vid Nasdaq First North. Upptagandet till handel beräknas ske den 24 november 2020.

Erbjudandena sker med stöd av tillämpliga undantag i 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, samt med stöd av tillämpliga undantag i lag (2019:414) med kompletterande bestämmelser till EU:s prospektförordning.

Med stöd av registrerat bemyndigande från extra bolagsstämman, den 24 september 2020, har Bolagets styrelse den 22 oktober 2020 beslutat om Emissionerna.

Härmed inbjuds investerare att teckna upp till 60 000 000 nyemitterade aktier i Stenhus Fastigheter, i enlighet med villkoren i Investeringsmemorandumet, motsvarande högst cirka 46 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, räknat efter full anslutning till Erbjudandena. Teckningskursen är 10 SEK per aktie, vilket innebär att Stenhus Fastigheter vid full teckning i Erbjudandena tillförs högst cirka 600 000 000 SEK före emissionskostnader.

## Ankarinvesterare

Erbjudandena omfattas av teckningsförbindelser uppgående till 375 000 000 SEK, motsvarande 62,5 procent av Erbjudandena, från ankarinvesterare. Någon ersättning för lämnade teckningsförbindelser utgår inte. Nedan angivna teckningsförbindelser ingicks under oktober 2020.

Teckningsförbindelserna är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, varför det finns en risk för att åtagandena, helt eller delvis, inte kommer att infrias. Investerare som lämnat teckningsförbindelser kommer att prioriteras i tilldelningen av aktierna och erhålla full allokering enligt respektive åtagande.

Nedanstående tabell sammanfattar de teckningsförbindelser som ingåtts per datumet för Investeringsmemorandumet.

## Teckningsförbindelser

NAMN	TECKNAT BELOPP (SEK)	ANDEL AV ERBJUDANDENA
Fastighets AB Balder	250 000 000	41,7 %
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	125 000 000	20,8 %
<b>Totalt</b>	<b>375 000 000</b>	<b>62,5 %</b>

Antalet aktier i Bolaget kommer genom Emissionerna att öka med högst 60 000 000 aktier, vilket motsvarar en ökning från nuvarande 70 253 100 aktier i Bolaget till högst 130 253 100 aktier, motsvarande en utspädning om cirka 46 procent av antalet aktier i Bolaget, baserat på antalet aktier efter Erbjudandena. Aktiekapitalet kommer vid full teckning i Emissionerna att öka med 60 000 000 SEK från 70 253 100 SEK till totalt 130 253 100 SEK.

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandena om styrelsen, i samråd med Catella och Avanza, bedömer att förutsättningar för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med aktien på Nasdaq First North inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har väsentlig negativ inverkan på Bolaget som gör det olämpligt att genomföra Erbjudandena eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandena.

Stockholm den 2 november 2020

**Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)**

Styrelsen

# BAKGRUND OCH MOTIV

## Bakgrund och motiv

Bolagets affärsidé är att investera i fastigheter och att generera största möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare. Bolaget är huvudsakligen inriktat på offentliga fastigheter men även kommersiella fastigheter och viss projektutveckling. Totalt äger Bolaget tio fastigheter med ett sammanlagt värde om 1 376 miljoner SEK. Fastigheterna är belägna i södra Storstockholm och i Köping med en tydlig värdemässig tyngdpunkt i Stockholmsregionen. Bolaget utvärderar för närvarande potentiella förvärvsmöjligheter om cirka två miljarder SEK. En notering av Bolagets aktie på Nasdaq First North kommer bredda Bolagets aktieägarbas och öka tillgången till långsiktig kapitalförsörjning från kapitalmarknaden. Vidare kommer en notering öka kännsdomen om Bolaget vilket förväntas underlätta arbetet med att infria Bolagets tillväxtambitioner.

## Intressekonflikter

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöters och ledande befattningshavares åtaganden gentemot Stenhus Fastigheter och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har dock vissa finansiella intressen i Stenhus Fastigheter till följd av deras direkta eller indirekta innehav av aktier i Bolaget. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts till följd av arrangemang eller överenskommelse med aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

## Rådgivares intressen

Catella är finansiell rådgivare, Avanza är Joint Bookrunner, Eminova Fondkommission är emissionsinstitut och Glimstedt är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandena. Catella,

Avanza och Eminova Fondkommission erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandena och Glimstedt erhåller löpande ersättning för utförda tjänster. Eminova Fondkommission erhåller även löpande ersättning för dess tjänst som Bolagets Certified Adviser. Därutöver har Glimstedt, Catella, Avanza eller Eminova Fondkommission inga ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandena. Utöver ovanstående parter intresse att Erbjudandena kan genomföras framgångsrikt, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandena.

Catella, Avanza, Glimstedt och Eminova Fondkommission har även biträtt Bolaget i upprättande av Investeringsmemorandumet. Då samtliga uppgifter i Investeringsmemorandumet härrör från Bolaget, friskriver sig Catella, Avanza, Glimstedt och Eminova Fondkommission från allt ansvar i förhållande till befintliga eller blivande aktieägare i Stenhus Fastigheter och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i Investeringsmemorandumet.

## Försäkran från styrelsen

Styrelsen i Stenhus Fastigheter är ansvarig för innehållet i Investeringsmemorandumet. Styrelsen försäkrar att informationen i Investeringsmemorandumet – såvitt styrelsen känner till – är korrekt och – såvitt styrelsen känner till – inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande samt att all information från protokoll från styrelsemöten, räkenskaper och andra interna dokument inkluderats i Investeringsmemorandumet.

# VILLKOR OCH ANVISNINGAR

## Erbjudandena

Erbjudandena omfattar högst 60 000 000 aktier fördelade på (i) högst 57 500 000 aktier, i en riktad nyemission till utvalda investerare ("Emission I"), samt (ii) högst 2 500 000 aktier i en riktad nyemission till allmänheten i Sverige ("Emission II"). Emission I och Emission II benämns nedan gemensamt för "Emissionerna".

Vid full teckning i Emissionerna ges Stenhus Fastigheter ett kapitaltillskott om 600 000 000 SEK före emissionskostnader.

## Teckningskurs

Pris per aktie i Emissionerna har fastställts till 10 SEK. Grunden för teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse och Bolagets större aktieägare i samråd med Catella. Utgångspunkten har varit Bolagets eget kapital per aktie, värderingen av jämförbara börsnoterade fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt en bedömning av Stenhus Fastigheters finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Courtage utgår ej.

## Minsta teckningsposter

Minsta teckningspost i Emission I är 110 000 aktier, motsvarande 1 100 000 SEK. Minsta teckningspost i Emission II är 600 aktier, motsvarande 6 000 SEK. Det råder ingen övre gräns för hur många aktier en enskild tecknare kan anmäla sig för, inom ramen för Emissionerna.

## Anmälningssedel i Emissionerna

Anmälan för teckning av aktier ska ske under tiden från och med den 2 november 2020 till och med den 11 november 2020. Styrelsen i Stenhus Fastigheter förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssedelns period samt tiden för betalning. Beslut om förlängning kommer att offentliggöras senast på anmälningssedelns sista dag.

## Anmälningssedel

Anmälningssedel bifogas Investeringsmemorandumet. I det fall anmälningssedel saknas kan en ny anmälningssedel rekvideras kostnadsfritt från Bolaget eller från Eminova Fondkommission. Anmälningssedel finns även för nedladdning på Bolagets hemsida, [stenhusfastigheter.se](http://stenhusfastigheter.se), eller Eminova Fondkommissionens hemsida, [www.eminova.se](http://www.eminova.se). Ofullständigt eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan åtgärd. Endast en (1) anmälningssedel per tecknare kommer att beaktas. För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den först

inkomna att beaktas. Anmälan för teckning av aktier är bindande och är oåterkallelig. Ingen kostnad åläggs investerare som deltar i Erbjudandena.

Anmälan kan också ske elektroniskt via BankID på Eminova Fondkommissionens hemsida [www.eminova.se](http://www.eminova.se).

Ifylld anmälningssedel ska vara Eminova Fondkommission tillhanda senast klockan 15:00 den 11 november 2020. Anmälningssedlar som sänds per post bör avsändas i god tid före sista dagen i anmälningstiden.

EMINOVA FONDKOMMISSION AB

**Ärende:** Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

**Adress:** Biblioteksgatan 3, 3 tr.

111 46 Stockholm

**Telefon:** 08-684 211 00

**Hemsida:** [www.eminova.se](http://www.eminova.se)

**Fax:** 08-684 211 29

**E-post:** [info@eminova.se](mailto:info@eminova.se) (inskannad anmälningssedel)

## Observera att anmälan är bindande.

Den som anmäler sig för teckning av aktier måste ha ett VP-konto eller en depå hos bank eller annan förvaltare till vilken leveransen av värdepapper kan ske. Personer som saknar VP-konto eller depå måste öppna ett VP-konto eller en depå hos en bank eller ett värdepappersinstitut innan anmälningssedel inlämnas till Eminova Fondkommission. Observera att detta kan ta viss tid.

Observera att den som har en depå eller konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investerings-sparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto (KF), måste kontrollera med den bank/förvaltare som för kontot, om, och i så fall hur, teckning av värdepapper inom ramen för Erbjudandena är möjligt. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.

För att äga rätt att delta i Erbjudandena, och tilldelas aktier, måste du som juridisk person inneha och uppge din LEI-kod. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden måste anges vid anmälan. Mer information om kraven gällande LEI-kod finns bland annat på Finansinspektionens webbplats ([www.fi.se](http://www.fi.se)).

## Anmälan till Avanza

Den som anmäler sig för förvärv av aktier hos Avanza måste ha en värdepappersdepå eller ett ISK hos Avanza. Personer som inte har en värdepappersdepå hos Avanza måste öppna sådant konto eller sådan depå före anmälan om förvärv av aktier. Att öppna en värdepappersdepå eller ISK hos Avanza är kostnadsfritt och tar cirka tre minuter.

Kunder hos Avanza kan anmäla sig för teckning av aktier via Avanzas internetjänst. Anmälan hos Avanza kan göras från och med den 2 november 2020 till och med klockan 15:00 den 11 november 2020. Observera att för att ha möjlighet till tilldelning måste saldot på det konto som har angivits i anmälan motsvara lägst det belopp som anmälan avser.

För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på kontot från och med klockan 15:00 den 11 november 2020 till och med klockan 23:59 17 november 2020. Detta innebär att kontoinnehavaren förbinder sig till att hålla ett belopp motsvarande teckningen tillgängligt på den, vid teckningen, angivna värdepappersdepån eller ISK under nämnd period och att kontoinnehavaren är medveten om att tilldelning kan komma att utebli om beloppet under tidsperioden är otillräckligt. Mer information finns tillgänglig på Avanzas webbplats, [www.avanza.se](http://www.avanza.se).

## Tilldelning

Tilldelning av aktier beslutas av Stenhus Fastigheter styrelse. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med färre antal aktier än anmälan avser eller helt utebli. Tilldelningen kan dessutom helt eller delvis komma att ske genom slumpmässigt urval.

Besked om tilldelning sänds ut per post av Eminova Fondkommission, till på anmälningssedeln angiven adress.

## Betalning

Betalning ska ske enligt instruktion från Eminova Fondkommission efter besked om tilldelning. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast tre (3) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan. Aktier som ej betalas i tid kan komma att överlåtas till annan eller förverkas. Ersättning kan krävas av dem som ej betalat för tecknade aktier.

## Leverans av värdepapper

Efter att betalning för tilldelade aktier erlagts och registrerats kommer värdepapperna att levereras till det VP-konto eller den depå hos bank eller annan förvaltare som angivits på anmälningssedeln. I samband med detta erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av värdepapper har skett på dennes VP-konto. Innehavare vilka har sitt innehav registrerat på en depå hos bank eller fondkommissionär erhåller information från

respektive förvaltare. Observera att leverans av värdepapper kan ske efter att handel i Bolagets aktier inletts.

## Besked om tilldelning och betalning för kunder hos Avanza

Besked om tilldelning för de som har anmält sig via Avanzas internetjänst sker genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto. Besked om tilldelning beräknas kunna lämnas omkring den 12 november 2020.

Observera att för att ha möjlighet till tilldelning måste saldot på det konto som har angivits i anmälan motsvara lägst det belopp som anmälan avser. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på kontot från och med klockan 15:00 den 11 november 2020 till och med klockan 23:59 17 november 2020. Detta innebär att kontoinnehavaren förbinder sig till att hålla ett belopp motsvarande teckningen tillgängligt på den, vid teckningen, angivna värdepappersdepån eller ISK under nämnd period och att kontoinnehavaren är medveten om att tilldelning kan komma att utebli om beloppet under tidsperioden är otillräckligt. Likvid för tilldelade aktier dras senast den 17 november 2020.

## Upptagande till handel

Stenhus Fastigheter har ansökt om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North. Bolaget har erhållit villkorat godkännande för upptagande till handel på Nasdaq First North. Godkännandet är bland annat villkorat av att spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls. Första handelsdag är beräknad till den 24 november 2020. Stenhus Fastigheter aktier kommer att handlas under kortnamnet SFAST och med ISIN-kod SE0014956819.

## Offentliggörande av utfallet i Erbjudandena

Snarast möjligt efter att anmälningssperioden avslutats kommer Stenhus Fastigheter att offentliggöra utfallet av Erbjudandena. Offentliggörandet är planerat till den 12 november 2020 och kommer att ske genom pressmeddelande samt finnas tillgängligt på Bolagets hemsida.

## Rätt till utdelning

Aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna införts i aktieboken hos Euroclear. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utbetalningen ombesörjes av Euroclear eller för förvaltarregistrerat innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

## Restriktioner avseende deltagande i Erbjudandena

På grund av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i USA, Australien, Japan, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, Hongkong, Schweiz och Kanada eller andra länder där deltagande

förutsätter andra åtgärder än de som följer av svensk rätt, riktas inte Erbjudandena att teckna värdepapper till personer eller andra med registrerad adress i något av dessa länder.

### Villkor för Erbjudandenas fullföljande

Erbjudandena är villkorade av att intresset för Erbjudandena, enligt Bolagets styrelses och Catellas bedömning, är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i aktien. Vid bedömningen om intresset är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i aktien tas till exempel antalet inkomna anmälningar och det aggregerade beloppet för vilket anmälningar gjorts i beaktande. Denna bedömning görs diskretionärt av Bolagets styrelse och Catella.

Erbjudandena är vidare villkorade av att inga omständigheter inträffar som kan medföra att tidpunkten för Erbjudandenas genomförande bedöms som olämplig. Sådana omständigheter kan exempelvis vara av ekonomisk, finansiell eller politisk art och kan avse såväl omständigheter i Sverige som utomlands.

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandena för det fall styrelsen anser att det är olämpligt att genomföra Erbjudandena. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för aktier genomförs under Erbjudandena. Stenhus Fastigheter har inte möjlighet att återkalla Erbjudandena efter det att handeln med värdepapperen har inletts.

### Övrig information

För det fall att ett för stort belopp betalas in av en tecknare kommer Eminova Fondkommission att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Någon ränta utgår inte på överskjutande belopp.

### Behandling av personuppgifter

#### Avanza

Avanza behandlar sina kunders personuppgifter i enlighet med vid var tid gällande personuppgiftslagstiftning. Personuppgifter som lämnats till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtats från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Avanza samarbetar. För mer information, se Avanzas webbplats.

#### Allmänt

Att Avanza är Joint Bookrunner i samband med Erbjudandena innebär inte att Avanza betraktar den som anmält sig i Erbjudandena ("Investeraren") som kund hos Avanza. Investeraren betraktas som kund hos Avanza endast om Avanza har lämnat råd till denne om investeringen eller annars har blivit direkt kontaktad angående investeringen, eller om Investeraren redan är kund hos Avanza. Följden av att Investeraren inte anses som kund

är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på investeringen. Detta innebär bl.a. att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske. Investeraren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med investeringen.

### Utlånade aktier

I Emissionerna kan en eller flera befintliga aktieägare komma att låna ut aktier till de som tecknar i Emissionerna i väntan på att de nya aktierna ska bli registrerade hos Bolagsverket. Långgivaren/långgivarna lånar ut aktierna vederlagsfritt i syfte att påskynda leverans av aktier till tecknare i Emissionerna, så att de kan handla med aktierna i tiden före det att deras egna nyemitterade aktier har hunnit skapas och levereras i Euroclear. Detta innebär rent praktiskt att leverans av aktier kan ske från Eminova Fondkommission så snart inbetalning i enlighet med avräkningsnota inkommit och registrerats hos Eminova Fondkommission. Villkor för eventuellt aktielån kommer att finnas angivet på anmälnings-sedeln och i det fall tecknare inte önskar erhålla utlånade aktier ska detta anges i samband med teckning. Nyemitterade aktier kommer då att levereras först när de registrerats hos Bolagsverket vilket kommer att ske efter första handelsdag.

### Rådgivare och emissionsinstitut

Catella agerar finansiell rådgivare, Avanza agerar Joint Bookrunner och Glimstedt agerar legal rådgivare åt Stenhus Fastigheter i samband med Erbjudandena. Eminova Fondkommission agerar emissionsinstitut i Erbjudandena.

# VILLKOR FÖR VÄRDEPAPPEREN

## Allmän information

Erbjudandena avser aktier i Stenhus Fastigheter. Aktierna i Stenhus Fastigheter har utgetts i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551). Samtliga aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Inga aktier av annat aktieslag finns utgivna. Aktierna i Bolaget är denominerade i svenska kronor (SEK) och har ISIN-kod SE0014956819.

Antalet aktier i Bolaget uppgår före Erbjudandena till 70 253 100 aktier envar med ett kvotvärde om 1 SEK.

## Vissa rättigheter förenade med aktierna

Varje aktie berättigar till en (1) röst på Bolagets bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fullt antalet av denne ägda och företrädna 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 avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om inlösen eller konvertering.

## Central värdepappersförvaring

Aktierna i Stenhus Fastigheter är registrerade i ett elektroniskt avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta elektroniska avstämningsregister hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier.

## 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. Skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland kan inverka på eventuella inkomster som erhålls från Bolagets värdepapper. Investerare uppmanas därmed att konsultera en skatterådgivare avseende eventuella skattekonsekvenser som kan uppstå i samband med Erbjudandena. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

## Rätt till utdelning

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

## Offentliga uppköpserbudanden

I lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden finns grundläggande bestämmelser om offentliga uppköpserbudanden (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 uppköpserbudanden 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 Investeringsmemorandumet, Takeoverregler för vissa handelsplattformar ("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 minoritetsskyddet 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.

### **Bemyndigande**

Vid extra bolagsstämman den 24 september 2020 beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfälle 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.

### **Beslut om Emissionerna**

Med stöd av registrerat bemyndigande från extra bolagsstämman, den 24 september 2020, har Bolagets styrelse den 22 oktober 2020 beslutat om Emissionerna.

# VERKSAMHETSBEKRIVNING

Stenus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga fastigheter och kommersiella fastigheter med tydligt geografiskt fokus på Storstockholmsregionen. Bolaget arbetar även aktivt med befintliga och potentiella byggrätter inom det nuvarande beståndet. Den 30 september bestod Stenus Fastigheters fastighetsportfölj av 10 fastigheter med ett fastighetsvärde om 1 376 miljoner SEK.

## Historik

- 2012** Sterner Stenus AB förvärvar Vårberg Centrum genom ett JV-bolag tillsammans med Kvalitena AB (publ)
- 2014** Sterner Stenus AB förvärvar en fastighetsportfölj innehållandes 12 fastigheter i Sala, Strängnäs, Järna och Skinnskatteberg
- 2015** Sterner Stenus AB apportionerar in en fastighetsportfölj till börsnoterade Amasten Fastighets AB (publ)
- 2016** Sterner Stenus AB förvärvar en fastighetsportfölj om cirka 1,2 miljarder SEK innehållandes 18 fastigheter i Stockholm, Köping, Skövde, Botkyrka och Huddinge
- 2018** Sterner Stenus AB förvärvar en fastighetsportfölj innehållandes fyra fastigheter i Sverige
- 2019** Sterner Stenus AB avyttrar aktier i Amasten Fastighets AB (publ) för drygt 380 miljoner SEK
- 2020** Sterner Stenus AB köper ut Kvalitena AB (publ) från tidigare JV-bolag. Sterner Stenus AB bildar fastighetsbolaget Stenus Fastigheter i Norden AB (publ) genom en avknoppning av en portfölj innehållandes 10 fastigheter, till ett marknadsvärde om 1 376 miljoner SEK

### 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.

### Hållbarhetsarbetet

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, det vill säga hållbara, utfall. Planering, styrning och uppförande 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 Bolagets fastigheter, och därigenom arbetar för miljö och resurseffektivitet.

Hållbarhet innebär även ett långsiktigt samarbete med kunder för att möjliggöra långa kontrakt vilket leder till en lägre belastning på miljön.

## Övergripande mål

Stenhus Fastigheters övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på tillväxt. Styrelsen har fastställt följande finansiella och operativa mål för verksamheten.

## Finansiella och operativa mål

### Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel

**12%**

### Kapitalbindning

Genomsnittlig kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år

**2,5** år

### Soliditet

Soliditeten ska över tid överstiga 35 procent

**35%**

### Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 60 procent

**60%**

### Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger

**2,0** gånger

### Kommentar till finansiella mål

Per den 30 september 2020 uppgick Bolagets soliditet till 48,6 procent, belåningsgrad till 50,6 procent och räntetäckningsgrad till 3,1 gånger. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,4 år, och det finansiella målet om 2,5 år bedöms kunna uppnås inom 12–18 månader. 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 med den befintliga fastighetsportföljen och planerade förvärv.

### Operativa mål

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

## Affärsmodell

- Bolaget ska äga, förvalta och utveckla välbelägna fastigheter i Stockholm-Mälardalsregionen. Förvaltning ska ske i egen regi så att relationen med hyresgästen maximeras och på så sätt långsiktigt främja Bolagets affärsidé. Initialt kommer dock teknisk och ekonomisk förvaltning att läggas på extern leverantör då detta bedöms som mest kostnadseffektivt.
- 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 Bolagets investeringsstrategi. Bolaget ska aktivt arbeta i enlighet med Bolagets finansieringsstrategi.
- Bolaget ska ha ett tydligt fokus på operativt kassaflöde.

## Investeringsstrategi

Alla förvärv ska ske med tydligt fokus på kassaflöden, förvaltnings-effektivitet 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 lätt industri
- sällanköpshandel 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 samarbeten med transaktionskonsulter.

Det befintliga beståndet har en geografisk tyngdpunkt i Stockholmsregionen, vilket är en marknad som Bolagets ledning har god kännedom om och prioriterar att växa inom. Förvärv utanför Stockholm-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 komma till.

Opportunistiska förvärvsobjekt kan innefatta fastigheter med vakans, korta hyresavtal eller obebyggd mark. Genom investeringar, omförhandlingar, hyresgästanpassningar 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 ur fastigheter med befintligt kassaflöde för att begränsa den finansiella risken. Byggrätterna kan Bolaget exploatera, avyttra (helt eller delvist) 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 framtagning av bostadsbyggrätter på Samariten I som värderas till 150–180 miljoner SEK vid lagakraftvunnen detaljplan (innan exploatering).

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

## Finansieringsstrategi

- Bolaget ska aktivt arbeta med kapital och ränterisker samt proaktivt arbeta för Bolagets långsiktiga kapitalförsörjning.
- Den finansiella strukturen är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och räntetäckningsgrad. Per den 30 september 2020 uppgick räntetäckningsgraden till 3,1 gånger.
- Stenhus Fastigheter ska eftersträva en välvägd kapitalbindningstid för att minimera refinansieringsrisk. Per den 30 september 2020 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,4 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.

## Konkurrenter

Stenhus Fastigheters fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av offentliga fastigheter samt lager- och industrifastigheter. Stenhus Fastigheters konkurrenter, vilka helt eller delvis investerar inom liknande segment, består av flera investerartyper såsom svenska och utländska fonder, egenanvändare, institutioner, privatägda och noterade fastighetsbolag. Per den 30 september 2020, bestod cirka 38 procent, av Stenhus Fastigheters totala uthyrbara area, av lokaler som inrymmer offentligt finansierad verksamhet och cirka 48 procent av lager- och logistiklokaler.

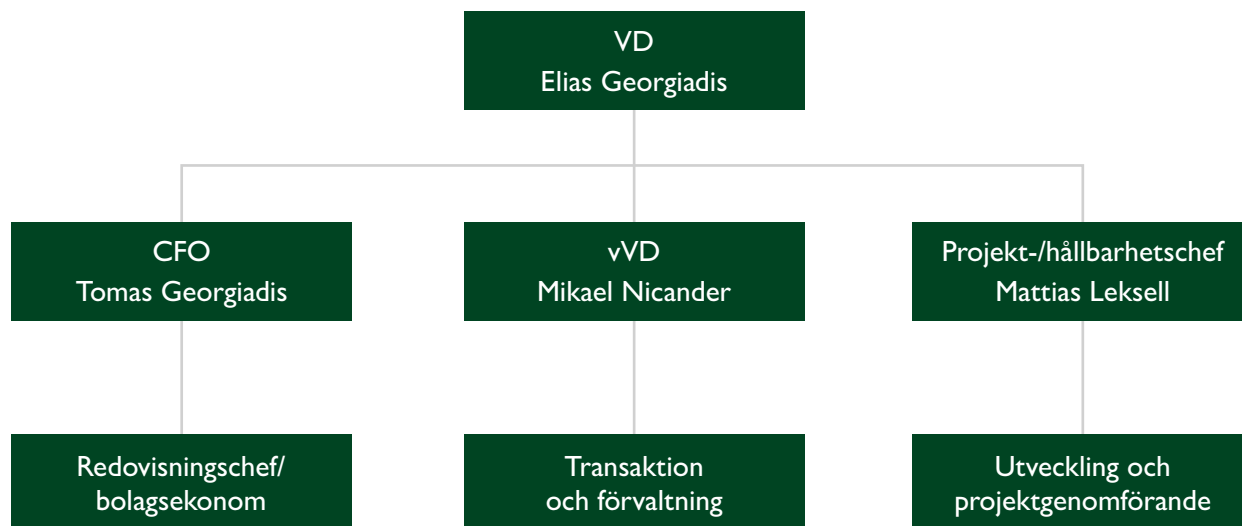
Bland de svenska börsnoterade fastighetsbolagen, vilka helt eller delvist investerar i offentliga fastigheter, återfinns bland andra Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och Brinova. Bland de svenska börsnoterade fastighetsbolagen, vilka helt eller delvist investerar i lager- och industrifastigheter, återfinns bland andra Sagax, Castellum, Klövern, Corem och FastPartner.

## Organisation och medarbetare

Per den 30 september 2020 hade Bolaget två anställda. Bolaget har sitt huvudkontor i Marievik, Stockholm.

Ett förvaltningsavtal har tecknats mellan Bolaget och Sterner Stenhus Förvaltning AB avseende ekonomisk och teknisk

förvaltning. För vidare information, se avsnittet "Legala frågor, ägarförhållanden och kompletterande information". Bolagets ambition är att på sikt bygga upp en egen förvaltningsorganisation men bedömer, med anledning av Bolagets initiala storlek, att det i dagsläget är mer kostnadseffektivt att lägga dessa tjänster på en extern leverantör.



### Ekonomisk rapportering

- Finansiering
- Controlling
- Bolagsekonomi
- Skatt/moms

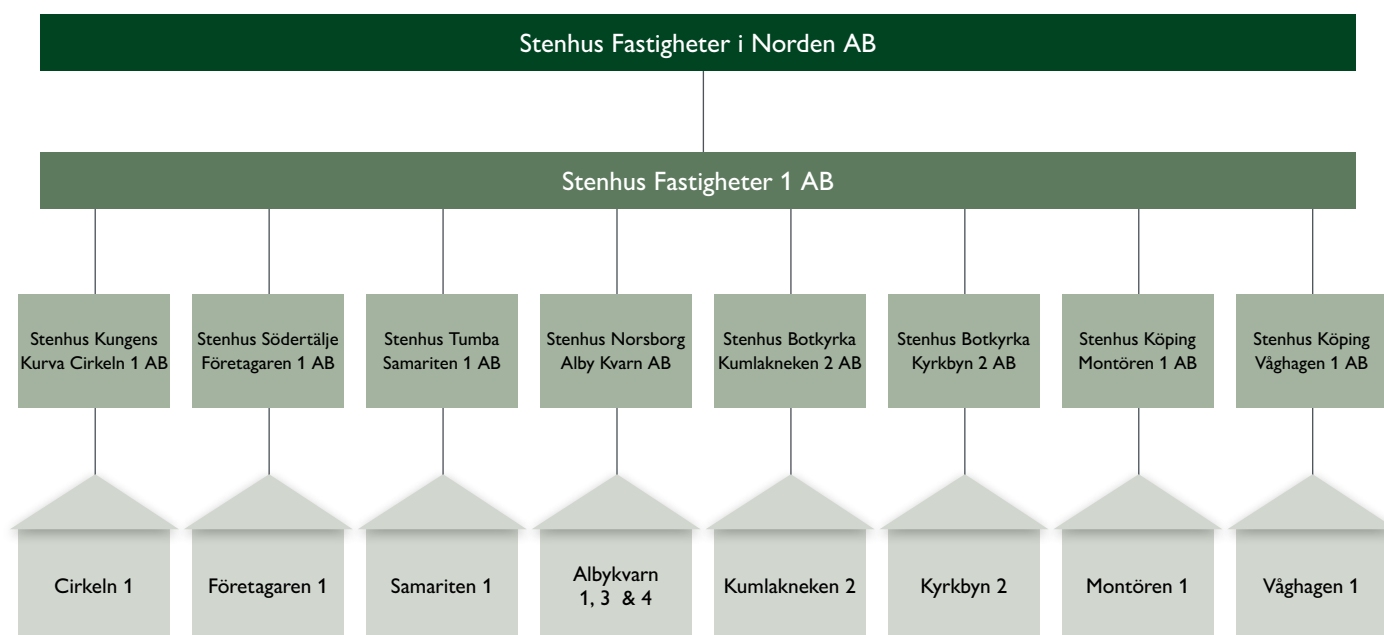
### Transaktion och förvaltning

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

### Utveckling och projektgenomförande

- Projektgenomförande
- Detaljplanearbete
- Affärsutveckling
- Hållbarhetsarbete

## Koncernstruktur





## FASTIGHETSBESTÅNDET

Stenhus Fastigheters fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter med en värdemässig tyngdpunkt mot offentliga fastigheter. Fastigheterna är belägna i södra Storstockholm och i Köping, och beståndet är koncentrerat till Stockholmsregionen.

Av den uthyrbara arean utgör kategorierna vård och utbildning cirka 20 200 kvadratmeter, motsvarande 38 procent av den totala uthyrbara arean. De kommersiella fastigheterna inrymmer huvudsakligen lokaler inom lager/industri och kontor.

Hysesintäkterna uppgick till knappt 73 miljoner SEK och hyresvärdet uppskattas till cirka 81 miljoner SEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 90 procent. Fastigheternas direktavkastning, exklusive byggrätter, uppgick till 4,9 procent<sup>1</sup>.

Totalt finns det omkring 9 000 kvadratmeter BTA outnyttjade byggrätter som huvudsakligen utgörs av vårdlokaler. Därutöver finns potentiella bostadsbyggrätter omfattande drygt 25 000 kvadratmeter BTA. Byggrätterna är värderade till drygt 110 miljoner SEK.

Totalt har Stenhus Fastigheter 41 hyresgäster varav de fem största hyresgästerna tillsammans står för omkring 73 procent av hyresintäkterna. Den genomsnittliga återstående löptiden per 30 september uppgår till cirka 9,1 år.



Samariten 1, Botkyrka



Företagaren 1, Botkyrka

<sup>1</sup> Driftöverskott från intjäningsförmåga dividerat med fastighetsvärde exklusive byggrätter

Fastighetsbeståndet, per 2020-09-30

REGION	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRBAR AREA, KVM	HYRESINTÄKTER		FASTIGHETSVÄRDE <sup>1</sup>	
			TKR	KR/KVM	MKR	KR/KVM
Storstockholm	8	37 851	64 719	1 710	1 269	33 526
Köping	2	14 975	8 155	545	107	7 145
<b>TOTALT</b>	<b>10</b>	<b>52 826</b>	<b>72 874</b>	<b>1 380</b>	<b>1 376</b>	<b>26 048</b>

Hyresintäkter, fördelning per lokaltyp och region, per 2020-09-30

REGION	OFFENTLIGT <sup>2</sup> , TKR		KOMMERSIELLT, TKR				TOTALT	ANDEL AV TOTALT, %
	VÅRD	UTBILDNING	LAGER/INDUSTRI	KONTOR	SÄLLANKÖPS-HANDEL OCH LIVSMEDEL	ÖVRIGT		
Storstockholm	35 881	5 992	17 736	771	3 398	940	64 719	89
Köping	-	-	7 489	342	-	323	8 155	11
<b>TOTALT</b>	<b>35 881</b>	<b>5 992</b>	<b>25 226</b>	<b>1 113</b>	<b>3 398</b>	<b>1 264</b>	<b>72 874</b>	<b>100</b>

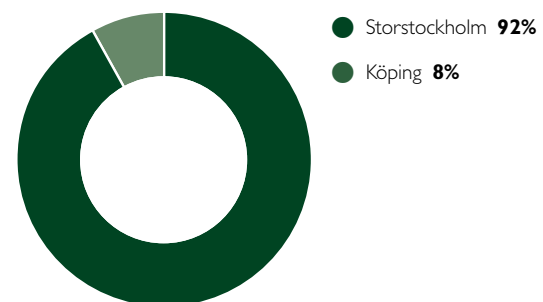
Uthyrbar area, fördelning per lokaltyp och region, per 2020-09-30

REGION	OFFENTLIGT <sup>1</sup> , KVM		KOMMERSIELLT, KVM				TOTALT	ANDEL AV TOTALT, %
	VÅRD	UTBILDNING	LAGER/INDUSTRI	KONTOR	SÄLLANKÖPS-HANDEL OCH LIVSMEDEL	ÖVRIGT		
Storstockholm	16 541	3 635	11 506	3 287	2 100	782	37 851	72
Köping	-	-	14 100	254	-	621	14 975	28
<b>TOTALT</b>	<b>16 541</b>	<b>3 635</b>	<b>25 606</b>	<b>3 541</b>	<b>2 100</b>	<b>1 403</b>	<b>52 826</b>	<b>100</b>

Marknadsvärde, fördelning per fastighetstyp, per 2020-09-30



Marknadsvärde, fördelning per region, per 2020-09-30



1. Fastighetsvärde inkluderar byggrätter

2. Hyresgäster med offentligt finansierad verksamhet

## Hyresgäster

Den 30 september 2020 bestod Bolagets fastighetsportfölj av tio fastigheter, med sammanlagt 41 hyresgäster, under förvaltning.

Nedan redovisas de största hyresgästernas andel av de totala hyresintäkterna samt förfallostrukturen för Bolagets hyresavtal.

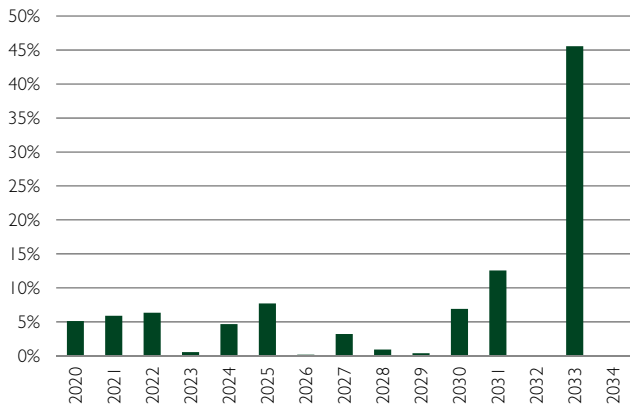
### Största hyresgäster, per 2020-09-30

	AREA, KVM	HYRESINTÄKTER		ANDEL, %	WAULT*, ÅR
		TKR	KR/KVM		
Botkyrka kommun	12 172	29 025	2 385	40	12,9
Iskuben Coldstore AB	5 783	9 572	1 655	13	10,4
Copiax AB	3 294	5 885	1 787	8	5,0
Bilia AB	4 966	4 330	872	6	1,5
JPK Education AB	2 233	4 194	1 878	6	12,9
<b>Totalt fem största</b>	<b>28 448</b>	<b>53 006</b>	<b>1 863</b>	<b>73</b>	<b>10,7</b>
Övriga	18 650	19 868	1 065	27	4,4
<b>TOTALT</b>	<b>47 098</b>	<b>72 874</b>	<b>1 547</b>	<b>100</b>	<b>9,1</b>

\* Genomsnittlig återstående hyreslängd

### Förfallostruktur

Andel av totala hyresintäkter







# SAMARITEN 1, BOTKYRKA



## Fastighetens läge

Fastigheten är belägen på Samaritvägen 2 i Botkyrka omkring 500 meter norr om Tumba centrum. Omkringliggande bebyggelse utgörs huvudsakligen av flerbostadshus och småhus. Allmänna kommunikationer finns i form av bussar och pendeltåg.

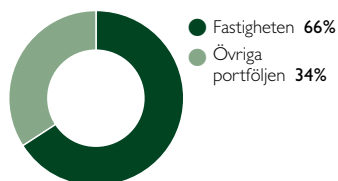
## Fastigheten

Fastigheten är bebyggd med en högdel uppförd i 7 våningar och en lågdell uppförd i 1–2 våningar. Merparten av högdelen inrymmer ett äldreboende som totalrenoverades under 2019–2020. Uthyrbar area uppgår totalt till cirka 21 942 kvadratmeter och inrymmer huvudsakligen äldreboende, vård- och utbildningslokaler samt kontor. Största hyresgäst är Botkyrka kommun. Fastighetens hyresintäkter uppgår till cirka 38,6 miljoner SEK och återstående löptid är 11 år.

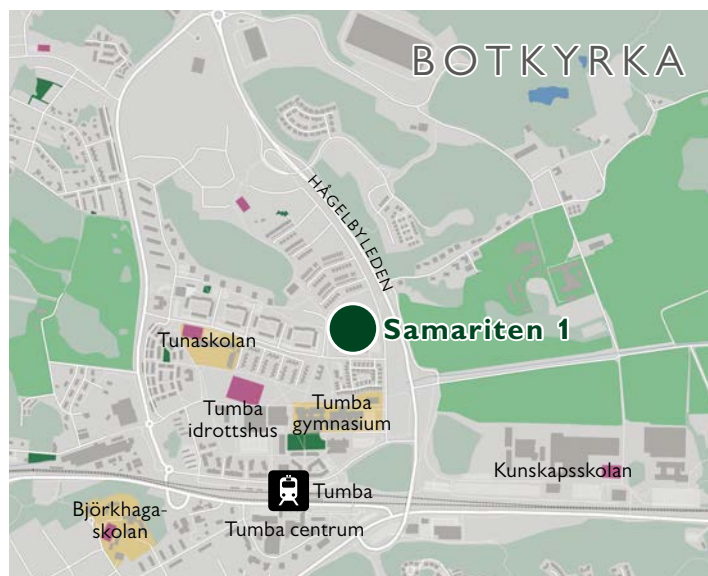
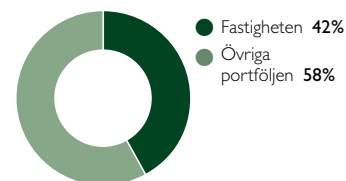
<b>TYP:</b>	Offentlig – Äldreboende, vård och utbildning
<b>FASTIGHETS BETECKNING:</b>	Samariten 1
<b>ADRESS:</b>	Samaritvägen 2–12
<b>KOMMUN:</b>	Botkyrka
<b>UTHYRBAR AREA:</b>	21 942 kvm
<b>HYRESINTÄKTER:</b>	38,6 mkr
<b>ANTAL HYRESGÄSTER:</b>	13
<b>STÖRSTA HYRESGÄST:</b>	Botkyrka kommun
<b>WAULT:</b>	11 år
<b>DIREKTAVKASTNING<sup>1, 2</sup>:</b>	3,9 %

I. Exklusive byggrätter om 110 miljoner SEK 2. Rapporterad initial yield av Newsec

## Andel av portföljens marknadsvärde



## Andel av portföljens uthyrbara area



# ALBY KVARN 1,3 och 4, BOTKYRKA



## Fastigheternas läge

Fastigheterna är belägna på Albyvägen 40 i Botkyrka, knappt en kilometer från Alby Centrum. Omkringliggande bebyggelse utgörs huvudsakligen av bostäder. Tunnelbanestation finns vid Alby centrum.

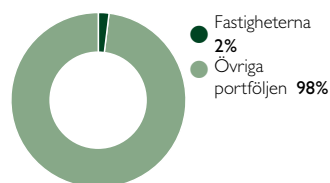
## Fastigheterna

Fastigheterna utgörs av industrifastigheter och uthyrbar area uppgår till cirka 1 800 kvadratmeter. Fastigheterna är fullt uthyrda till Hyrex AB. Fastigheternas hyresintäkter uppgår till cirka 2,5 miljoner SEK och återstående löptid är 9,7 år.

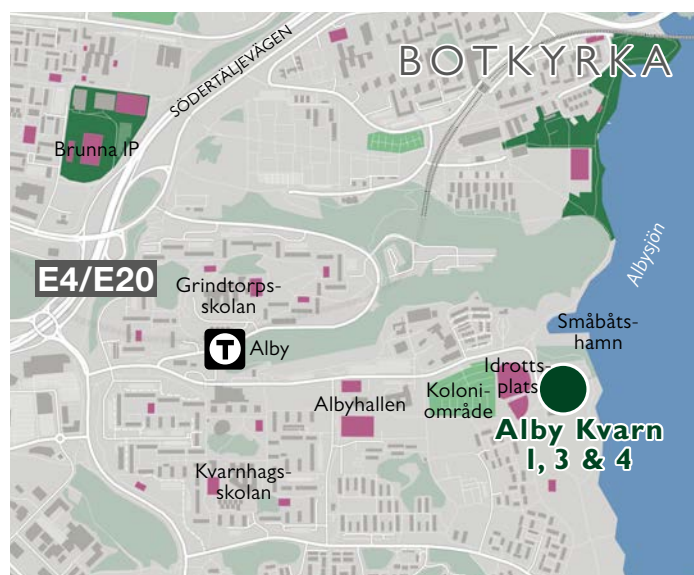
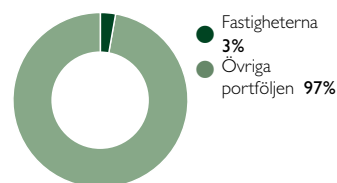
TYP:	Kommersiell – Industri
FASTIGHETS BETECKNING:	Alby Kvarn 1, 3, 4
ADRESS:	Albyvägen 40
KOMMUN:	Botkyrka
BYGGÅR:	1965, 1973 och 2007
UTHYRBAR AREA:	1 780 kvm
HYRESINTÄKTER:	2,5 mkr
ANTAL HYRESGÄSTER:	1
HYRESGÄST:	Hyrex AB
WAULT:	9,7 år
DIREKTAVKASTNING <sup>1</sup> :	6,8 %

1. Rapporterad initial yield av Newsec

Andel av portföljens marknadsvärde



Andel av portföljens uthyrbara area



# KUMLAKNEKEN 2, BOTKYRKA



## Fastighetens läge

Fastigheten är belägen på Segersbyvägen 15 i Eriksbergs handelsområde i Botkyrka. Omkringliggande bebyggelse utgörs huvudsakligen av större volymhandelsetableringar såsom ICA Maxi, Bauhaus och Biltema. Området ligger i nära anslutning till E4/E20

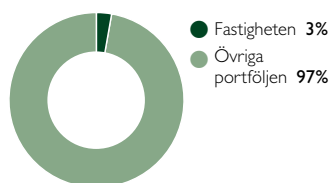
## Fastigheten

Fastigheten är en handelsfastighet och uthyrbar area uppgår till cirka 2 400 kvadratmeter. Rusta AB är fastighetens enda hyresgäst och hyr en butiklokal om 2 100 kvadratmeter. Vidare finns en vakant kontorslokal om 272 kvadratmeter. Fastighetens hyresintäkter uppgår till cirka 3,4 miljoner SEK och återstående löptid är 3,5 år.

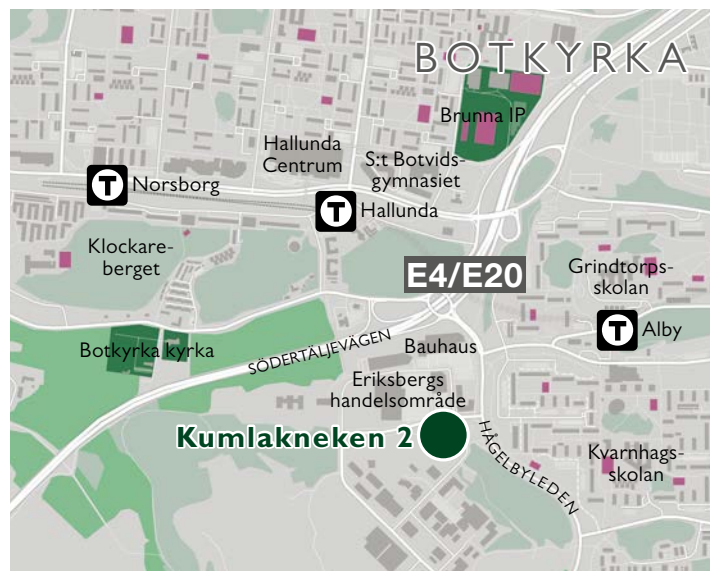
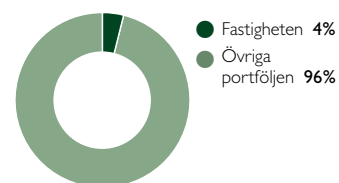
TYP:	Kommersiell – Sällanköpshandel
FASTIGHETSBECKNING:	Kumlakneken 2
ADRESS:	Segersbyvägen 15
KOMMUN:	Botkyrka
BYGGÅR:	2007
UTHYRBAR AREA:	2 372 kvm
HYRESINTÄKTER:	3,4 mkr
ANTAL HYRESGÄSTER:	1
HYRESGÄST:	Rusta AB
WAULT:	3,5 år
DIREKTAVKASTNING <sup>1</sup> :	5,9 %

1. Rappporterad initial yield av Newsec

Andel av portföljens marknadsvärde



Andel av portföljens uthyrbara area



# KYRKBYN 2, BOTKYRKA



## Fastighetens läge

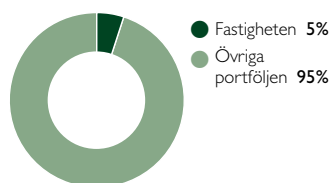
Fastigheten är belägen på Sankt Botvids väg 28 i Botkyrka i anslutning till E4/E20 strax söder om Hallunda Centrum. Omkringliggande bebyggelse utgörs huvudsakligen av bostäder, och tunnelbanestation finns omkring 700 meter från fastigheten.

## Fastigheten

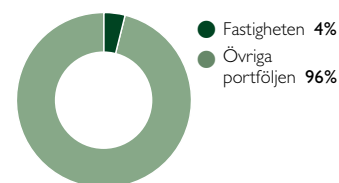
Fastigheten är en skolfastighet med en uthyrbar area om cirka 2 200 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd till JPK Education AB som är en friskola. Fastighetens hyresintäkter uppgår till cirka 4,2 miljoner SEK och återstående löptid är 12,9 år.

TYP:	Offentlig – Skola
FASTIGHETS BETECKNING:	Kyrkbyn 2
ADRESS:	Sankt Botvids väg 28
KOMMUN:	Botkyrka
UTHYRBAR AREA:	2 233 kvm
HYRESINTÄKTER:	4,2 mkr
ANTAL HYRESGÄSTER:	1
HYRESGÄST:	JPK Education AB
WAULT:	12,9 år
DIREKTAVKASTNING <sup>1</sup> :	5,6 %

Andel av portföljens marknadsvärde



Andel av portföljens uthyrbara area



1. Rapporterad initial yield av Newsec

# FÖRETAGAREN 1, SÖDERTÄLJE



## Fastighetens läge

Fastigheten är belägen på Hantverkarsvägen II, strax söder om centrala i Södertälje. Fastigheten är belägen i ett industriområde längs E20 samt drygt tre kilometer från knutpunkten för E20 och E4. Omkringliggande bebyggelse utgörs av en blandning av kontors-, butiks-, och industrifastigheter.

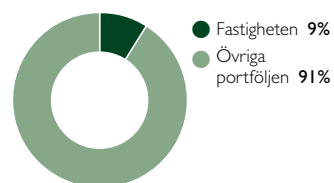
## Fastigheten

Fastigheten är en lager- och logistikfastighet anpassad för fryslagringsverksamhet och har en uthyrbar area om 5 783 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd till Iskuben Coldstore AB. De totala hyresintäkterna uppgår till cirka 9,6 miljoner SEK och återstående löptid är 10,4 år.

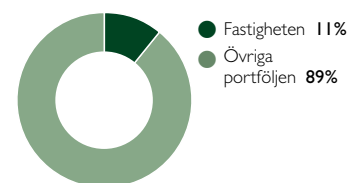
TYP:	Kommersiell – Lager
FASTIGHETSBECKNING:	Företagaren I
ADRESS:	Hantverkarsvägen II
KOMMUN:	Södertälje
BYGGÅR:	1989
UTHYRBAR AREA:	5 783 kvm
HYRESINTÄKTER:	9,6 mkr
ANTAL HYRESGÄSTER:	1
HYRESGÄST:	Iskuben Coldstore AB
WAULT:	10,4 år
DIREKTAVKASTNING <sup>1</sup> :	6,8 %

1. Rapporterad initial yield av Newsec

Andel av portföljens marknadsvärde



Andel av portföljens uthyrbara area



# CIRKELN 1, HUDDINGE



## Fastighetens läge

Fastigheten är belägen på Ellipsvägen 10 i Huddinge invid Kungens kurva handelsområde. Fastigheten ligger i ett verksamhetsområde med industri- och kontorsbyggnader. Allmänna kommunikationer finns i form av bussar och närmaste tunnelbanestation finns i Skärholmen. När den nya motorvägsförbindelsen Förbifart Stockholm färdigställs kommer områdets tillgänglighet att öka ytterligare.

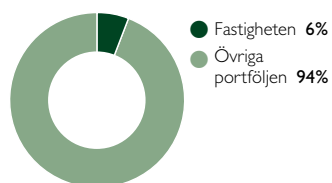
## Fastigheten

Fastigheten är en lagerfastighet med tillhörande kontorsutrymmen. Uthyrbar area uppgår till cirka 3 700 kvadratmeter. Dominerande hyresgäst är Copiax AB som tillhandahåller logistik- och lagerlösningar. Fastighetens hyresintäkter uppgår till cirka 6,5 miljoner SEK och återstående löptid är 4,7 år:

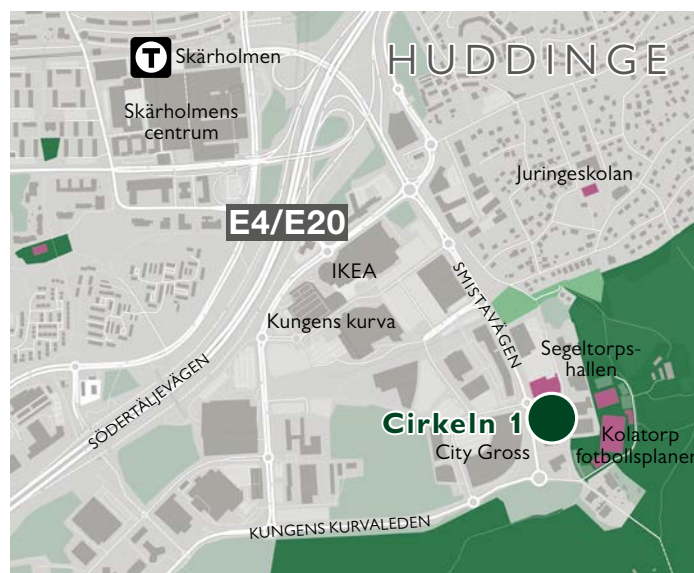
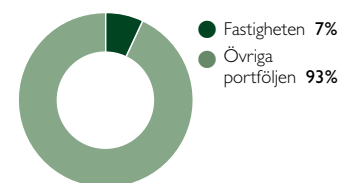
TYP:	Kommersiell – Lager
FASTIGHETS BETECKNING:	Cirkeln 1
ADRESS:	Ellipsvägen 10
KOMMUN:	Huddinge
BYGGÅR:	1989
UTHYRBAR AREA:	3 698 kvm
HYRESINTÄKTER:	6,5 mkr
ANTAL HYRESGÄSTER:	6
STÖRSTA HYRESGÄST:	Copiax AB
WAULT:	4,7 år
DIREKTAVKASTNING <sup>1</sup> :	6,5 %

I. Rapporterad initial yield av Newsec

Andel av portföljens marknadsvärde



Andel av portföljens uthyrbara area



# MONTÖREN 1, KÖPING



## Fastighetens läge

Fastigheten är belägen på Ringvägen 75 i Köping i anslutning till Big Inn köpcentrum vid E18. Omgivande bebyggelse utgörs huvudsakligen av handelsfastigheter och bostäder. Ica Maxi och Intersport ligger på andra sidan Ringvägen.

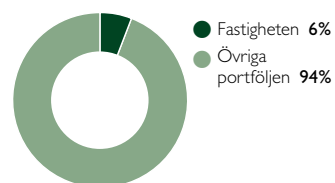
## Fastigheten

Fastigheten utgörs av en bilhallsanläggning med tillhörande industri, och butikslokaler. Byggnaden har en uthyrbar area om cirka 8 300 kvadratmeter. Fastighetens största hyresgäst är Bilia AB. Fastighetens hyresintäkter uppgår till cirka 5,7 miljoner SEK och återstående löptid är 1,5 år.

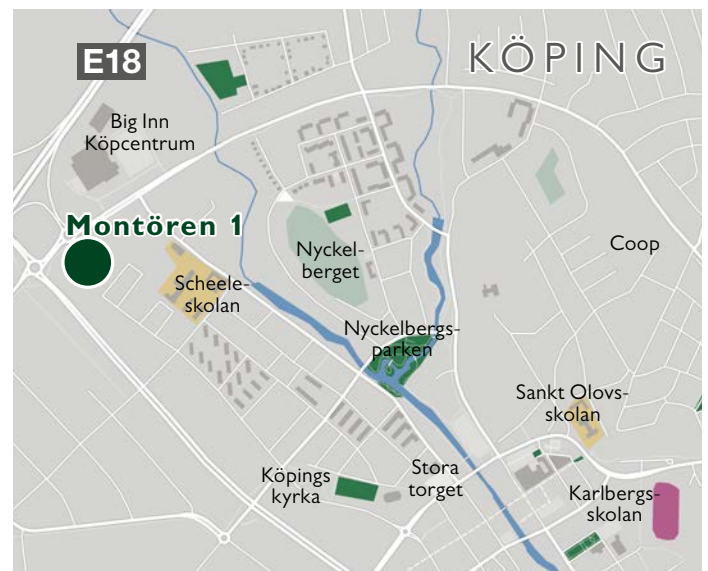
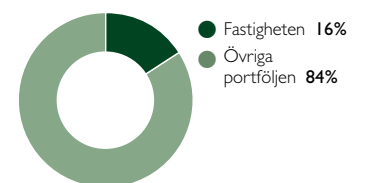
TYP:	Kommersiell – Industri
FASTIGHETSBECKNING:	Montören 1
ADRESS:	Ringvägen 75
KOMMUN:	Köping
BYGGÅR:	1965
UTHYRBAR AREA:	8 330 kvm
HYRESINTÄKTER:	5,7 mkr
ANTAL HYRESGÄSTER:	4
STÖRSTA HYRESGÄST:	Bilia AB
WAULT:	1,5 år
DIREKTAVKASTNING <sup>1</sup> :	6,0 %

1. Rapporterad initial yield av Newsec

Andel av portföljens marknadsvärde



Andel av portföljens uthyrbara area





# VÅGHAGEN 1, KÖPING



## Fastighetens läge

Fastigheten är belägen på Järnvägsgatan 2 i centrala Köping. Omgivande bebyggelse utgörs av en blandning av handelsfastigheter och lättare industribyggnader men även bostäder.

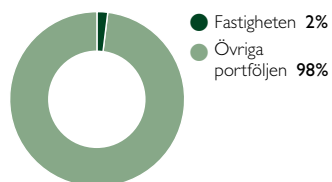
## Fastigheten

Fastigheten utgörs av en bygghandelsanläggning med tillhörande industri-, och butikslokaler. Byggnaden har en uthyrbar area om cirka 6 600 kvadratmeter. Största hyresgäst är Karl Hedin Bygghandel. Fastighetens hyresintäkter uppgår till cirka 2,5 miljoner SEK och återstående löptid är 1 år.

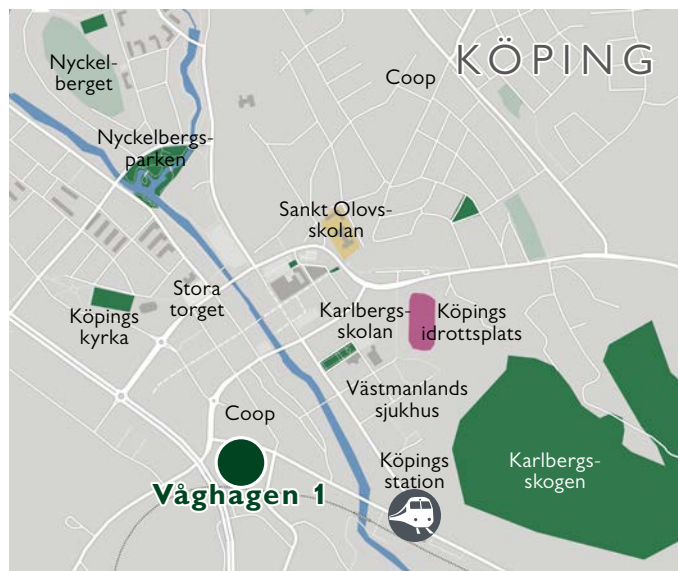
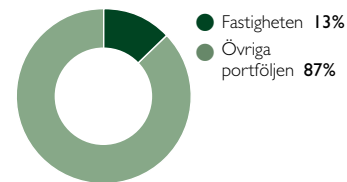
TYP:	Kommersiell – Industri
FASTIGHETS BETECKNING:	Våghagen 1
ADRESS:	Järnvägsgatan 2
KOMMUN:	Köping
BYGGÅR:	1965
UTHYRBAR AREA:	6 645 kvm
HYRESINTÄKTER:	2,5 mkr
ANTAL HYRESGÄSTER:	10
STÖRSTA HYRESGÄST:	Karl Hedin Bygghandel AB
WVAULT:	1,0 år
DIREKTAVKASTNING <sup>1</sup> :	5,9 %

1. Rapporterad initial yield av Newsec

Andel av portföljens marknadsvärde



Andel av portföljens uthyrbara area



# VÄRDERINGSUTLÅTANDE



## 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 Sterner Stenhus AB genom Mikael Nicander, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av nedanstående åtta fastigheter med värdetidpunkt 31 augusti 2020. 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 åtta fastigheterna utgörs av industri-, kontors-, och samhällsfastigheter. Fastigheterna är belägna i Botkyrka (4 st), Köping (2 st.), Huddinge och Södertälje. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till 52 975 kvm. Samtliga fastigheter innehas med äganderätt förutom Södertälje Företagaren 1 som innehas med tomträtt.

Besiktning av fastigheterna skedde under våren 2019 och sommaren 2020. Förutom Köping Montören, 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 Sterner Stenhus 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 31 augusti 2020, till **1 376 000 000 SEK (en miljard trehundra sjuttio sex miljoner kronor)**.

Stockholm 2020-09-16

Newsec Advice AB



Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1

**STERNER STENHUS AB, OBJEKTSLISTA**

Fastighet	Kommun
Cirkeln 1	Huddinge
Företagaren 1	Södertälje
Samariten 1	Botkyrka
Kyrkbyn 2	Botkyrka
Alby Kvarn 1, 3, 4	Botkyrka
Kumlakneken 2	Botkyrka
Våghagen 1	Köping
Montören 1	Köping

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighets-strategi 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, tomtträtter, 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 förutsatts 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 förutsatts ha det skick och den standard som okulär-besiktningen 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 värderings-tidpunkten.

### 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.

# MARKNADSÖVERSIKT

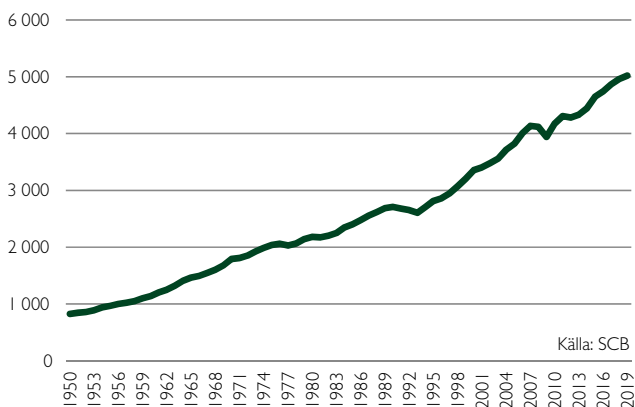
Marknadsöversikten behandlar översiktligt Sveriges ekonomi, utvecklingen i Stockholmsregionen, samt en överblick av den svenska fastighetsmarknaden. Utgångspunkten för marknadsöversikten är de marknader och tillgångsslag där Stenhus Fastigheter är verksamt i. Uppgifterna i detta avsnitt baseras bland annat på information från Statistiska Centralbyrån, Arbetsförmedlingen, Riksbanken, Oxford Economics, Region Stockholm, Catella Research och Datscha.

## Sveriges ekonomi

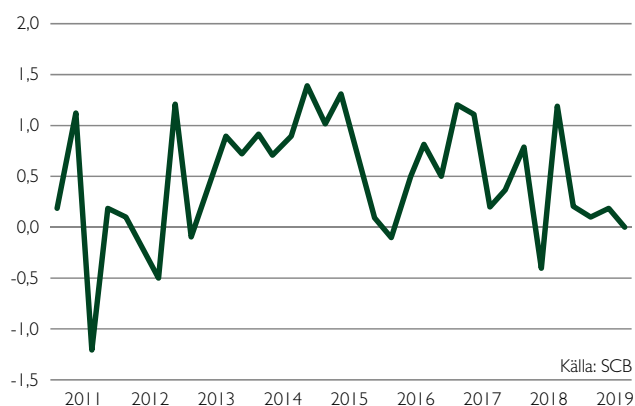
Under 2010–2019 hade Sverige en genomsnittlig nominell BNP-tillväxt om cirka 3,9 procent per år. Tillväxten var helt klart koncentrerad till storstadsregioner och i synnerhet till Stockholm som stod för en tredjedel av den totala tillväxten under denna period. Sedan finanskrisen har Sveriges BNP-tillväxt varit högre än i många andra länder i Europa, samtidigt som Sverige historiskt har haft stora årliga variationer i BNP-utvecklingen. Efter finanskrisen hade Sverige en mycket hög BNP-tillväxt som sedan tyngdes av den växande europeiska skuldskrisen under

2011–2012. Därefter hade Sverige måttlig ekonomisk tillväxt fram till 2016 då Sverige trädde in i en högkonjunktur. År 2019 uppgick Sveriges BNP till 5 021 miljarder SEK, vilket motsvarar en tillväxt om 1,2 procent från föregående år. Till följd av en större global avmattning, innan coronapandemins utbrott, vände Sveriges högkonjunktur nedåt, och BNP-tillväxten har avtagit under de senaste två åren. Samtidigt har utvecklingen på arbetsmarknaden dämpats och under 2019 ökade arbetslösheten med 0,5 procentenheter, från 6,3 till 6,8 procent.

## BNP i löpande priser, Mdkr



## BNP årlig tillväxt, Procent



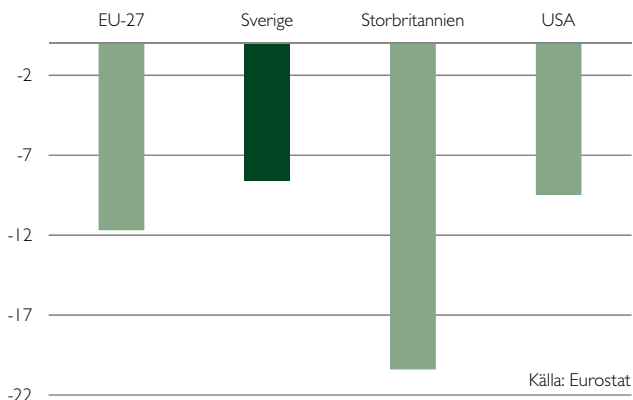
Under 2019 var cirka 80 procent av Sveriges BNP hänförlig till den privata sektorn och resterande 20 procent till den offentliga sektorn. Tidigare har varor utgjort den större delen av den totala produktionen i Sverige, men då detta de senaste decennierna blivit billigare i andra länder, har tillverkningsindustrin flyttats dit. Detta har gjort att Sveriges produktion nu blivit mer tjänstefokuserad och idag står tjänster för omkring 70 procent av BNP.

År 2019 uppgick Sveriges export till 2 361 miljarder, vilket motsvarar 47 procent av BNP. En klar majoritet, nästan tre fjärdedelar, av Sveriges varuexport går ut till Europa, vilket gör exportindustrin starkt beroende av övriga Europas utveckling. Störst andel av exporten utgörs av maskiner och transportmedel, där även telekomprodukter ingår. Sverige har idag en positiv bytesbalans, vilket innebär att Sverige tjänar mer på exporten än vad vi betalar för importen.

I spåren av coronapandemin väntas BNP-utvecklingen påverkas negativt under kommande kvartal, och den totala nedgången under hela 2020 spås av Riksbanken nå omkring 4,5 procent. Konjunktursvågen hade redan innan pandemin utbröt mattats av, och tillväxten var under hela 2019 dämpad. Under första kvartalet 2020 ökade BNP svagt, med en uppgång om 0,1 procent. Coronapandemin hade ännu inte hunnit göra så stort avtryck på BNP-utvecklingen i Sverige, och en kraftigt ökad export om 1,6 procent stärkte tillväxten. Hushållens konsumtion stod för det största negativa bidraget till tillväxten och berodde huvudsakligen på minskad efterfrågan på varor och tjänster i samband med

## BNP-förändring Sverige och omvärlden

Procentuell förändring 2:a kvartalet 2020



rekommendationer om social distansering och minskad rörelse. Under andra kvartalet 2020 påverkades däremot den ekonomiska aktiviteten betydligt mer. Månadsvis statistik från SCB visar ett kraftigt fall om 8,6 procent under andra kvartalet 2020. Det är huvudsakligen den svenska produktionen som har drabbats av en stor nedgång i efterfrågan och betydande leveransstörningar.

Trots ett kraftigt fall i BNP under andra kvartalet 2020 har Sverige klarat sig betydligt bättre än omvärlden. Under andra kvartalet har EU\*, Storbritannien och USA rapporterat en BNP-nedgång om 11,7, 20,4 respektive 9,5 procent.

Enligt Riksbankens prognos finns indikationer på begynnande återhämtning i hushållens konsumtion som väntas förstärkas tydligt under 2021 i takt med att smittspridningen avtar och osäkerheten gradvis minskar. Hushållens konsumtion står för över 40 procent av BNP och en tydlig förstärkning i hushållskonsumtionen skulle därför ge en kraftig uppgång i tillväxten. Riksbanken spår en snabb och betydande återhämtning under tredje kvartalet 2020, men BNP för helåret 2020 bedöms fortfarande vara betydligt lägre än nivån före coronakrisen. BNP bedöms sammantaget för helåret 2020 sjunka med drygt 8 procent.

Till följd av pandemin har även arbetslösheten stigit snabbt och ligger för närvarande på de högsta nivåerna sedan slutet av 90-talet. I juni 2020 uppgick arbetslösheten till 9,8 procent enligt SCB och sedan första mars har omkring 200 000 personer skrivit in sig som arbetslösa hos Arbetsförmedlingen och 600 000 anställda har korttidspermitterats. Enligt Arbetsförmedlingen väntas arbetslösheten fortsätta stiga fram till början av 2021 för att där toppa på 11,4 procent och långsamt vända nedåt.

Inflationen föll tydligt under våren. Detta beror dock inte enbart på pandemin, utan även på sjunkande energipriser under vinterhalvåret. Med stöd av en expansiv penningpolitik och i takt med att efterfrågan återhämtar sig väntas inflationen närma sig inflationsmålet om 2 procent i slutet av 2022. Reporäntan har hittills behållits på 0 procent.

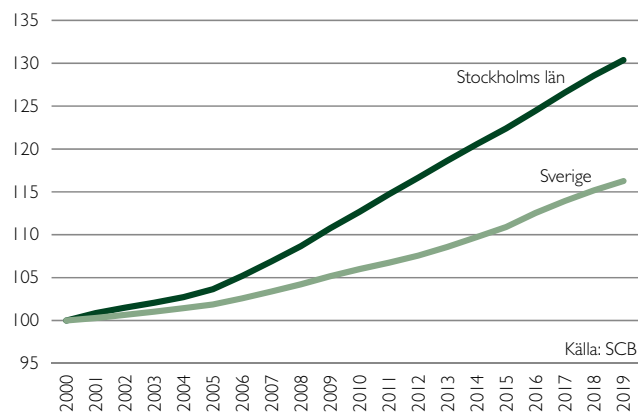
\* EU-27

## Stockholmsregionen

Internationellt sett är produktiviteten betydligt högre i storstadsregioner än i mindre städer, vilket även är tydligt i Sverige med Stockholmsregionen som grundpelare för tillväxten. En stor del av den starka tillväxten regionalt kan förklaras av en kraftig befolkningsökning. Stockholms län har idag en befolkning om cirka 2,4 miljoner invånare och har haft en befolkningsökning om 4,8 procent under perioden 2016–2019, vilket kan jämföras med 3,3 procent för Sverige som helhet under motsvarande period. Stockholmsregionen förväntas även öka sin betydelse som ekonomisk motor för Sverige under en kommande tioårsperiod. Enligt en prognos av Region Stockholm förväntas folkmängden nå cirka 2,7 miljoner invånare vid 2028. Vidare förutspår Region Stockholm och SCB att en fjärdedel av Sveriges befolkning kommer att bo i huvudstadsregionen om 20 år.

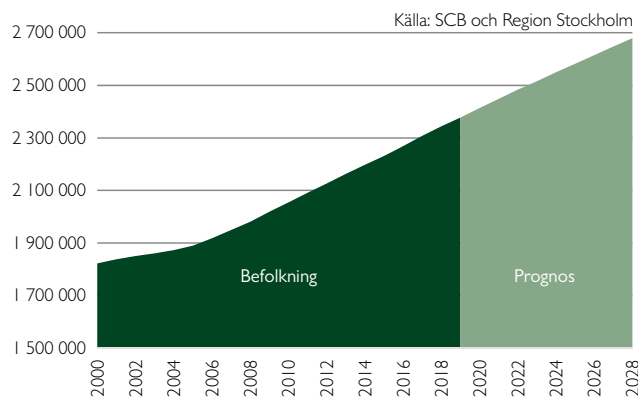
## Befolkningsstillväxt, Sverige och Stockholms län

Index (2000=100)



## Stockholms län befolkningsmängd och prognos

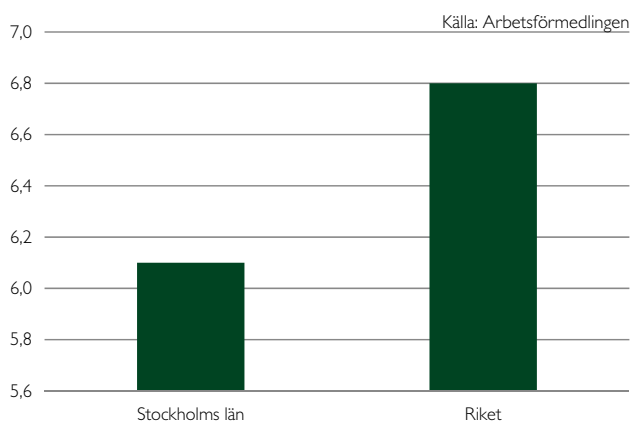
Antal



Stockholms arbetsmarknad har gynnats av den starka ekonomiska tillväxten de senaste åren och under 2014–2019 har Stockholms län haft fallande arbetslöshet. År 2019 uppgick arbetslösheten till cirka 6,1 procent, vilket kan jämföras med Sverige-genomsnittet om 6,8 procent. Av Sveriges hela jobb-tillväxt stod även Stockholms län för cirka 16 000 av 57 000 nya sysselsatta personer.



## Arbetslöshet 2019, Procent



Innan coronapandemins utbrott var Arbetsförmedlingens prognos för 2020 relativt positiv och arbetslösheten för Stockholms län prognostiserades till 5,9 procent och sysselsättningstillväxten

till 1,6 procent. Enligt Arbetsförmedlingens uppdaterade prognos för 2020–2021 väntas arbetslösheten stiga fram till början av 2021 för att därefter vända nedåt.

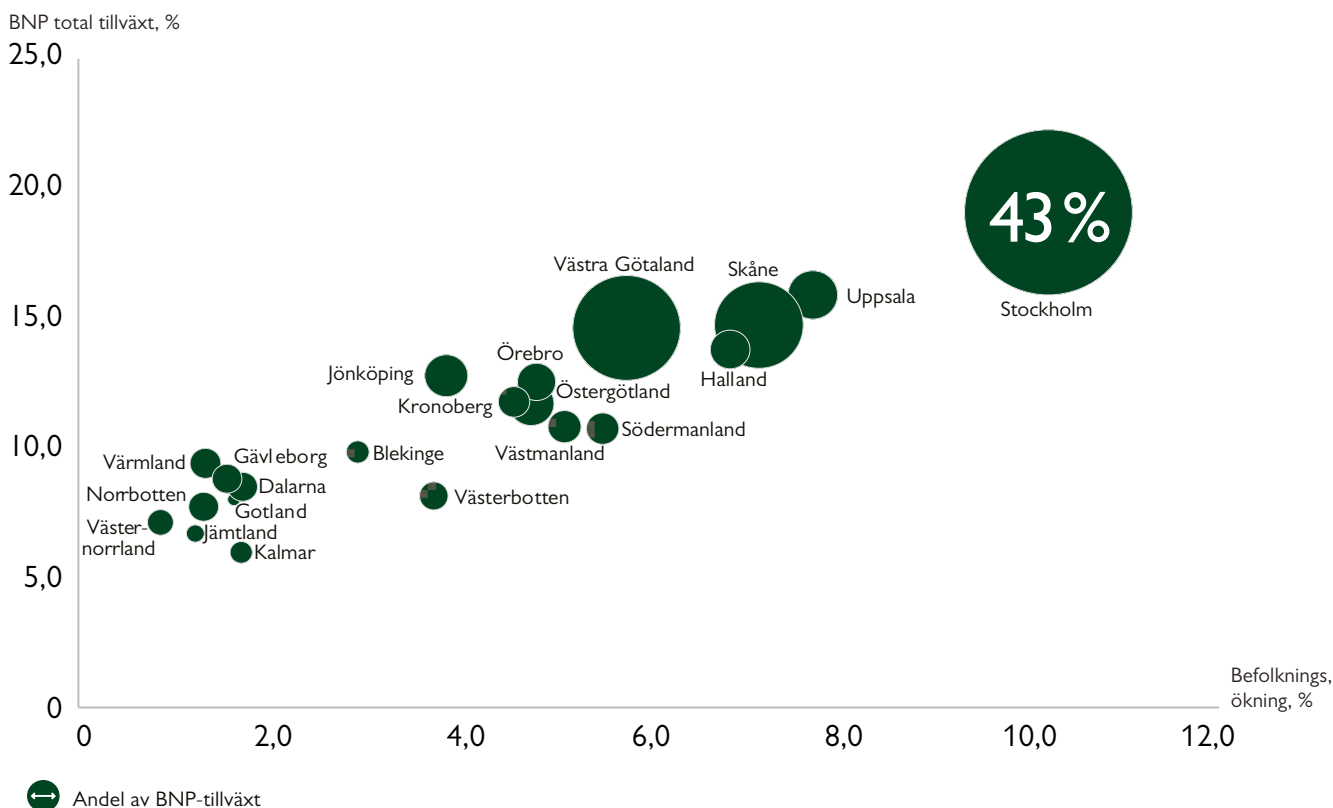
## Stockholm i ett internationellt sammanhang

Enligt Oxford Economics prognos har Stockholm en av de starkaste prognoserna för befolkningstillväxt i Europa och tillhör toppnivån i BNP-tillväxten. Före coronakrisen prognostiserades en stark BNP-tillväxt i Norden, med Stockholm som den tydliga drivaren. Den nordiska\* befolkningen bedöms öka med 1,1 miljoner fram till 2025, och Stockholms län förväntas stå för 20 procent av denna ökning med en befolkningstillväxt om totalt 10 procent.

\*Sverige, Norge, Finland och Danmark

Källa: SCB, Region Stockholm, Arbetsförmedlingen, Riksbanken Penningpolitisk rapport juli 2020, Oxford Economics

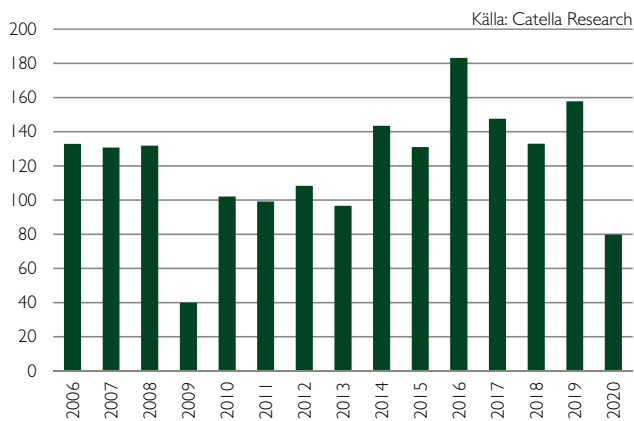
## Beräknad BNP- och befolkningsökning, 2018–2025



## Svensk fastighetsmarknad

Svensk BNP-tillväxt och det låga ränteläget har under flera års tid drivit upp transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden samtidigt som direktavkastningskraven succesivt har rört sig nedåt. År 2019 var ett rekordår sett till transaktionsvolym, och volymen för helåret uppgick till cirka 160 miljarder SEK (rensat för indirekta transaktioner). Detta kan jämföras med 2017 och 2018 då transaktionsvolymen uppgick till cirka 148 respektive 133 miljarder SEK.

### Transaktionsvolym, Mdkr

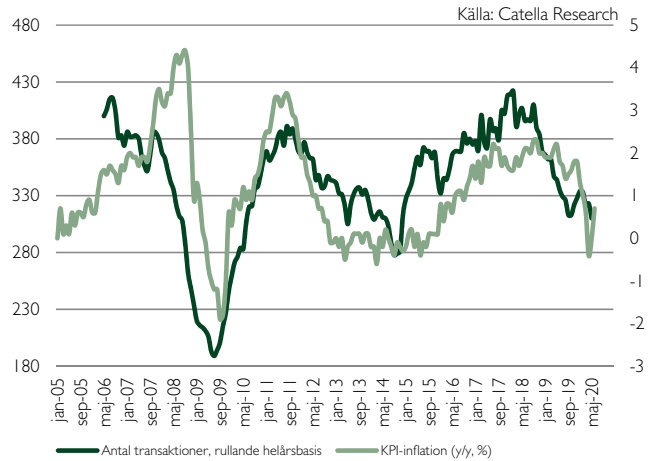


Sedan coronapandemins utbrott har likviditeten, mätt som antal transaktioner, på transaktionsmarknaden minskat. Antal transaktioner på rullande helårsbasis per september 2020 uppgick till strax under 300 transaktioner. Detta understiger det historiska genomsnittet om 370 transaktioner, såväl som det historiska intervallet om 330–400 transaktioner som marknaden normalt har fluktuerat inom de senaste 15 åren. Trots en historiskt låg transaktionsaktivitet har däremot transaktionsvolymen varit relativt hög. På rullande helårsbasis per augusti 2020 uppgick transaktionsvolymen till cirka 143 miljarder SEK, vilket är inom det historiskt höga intervallet om 140–160 miljarder SEK som rått sedan 2017. Den starka transaktionsvolymen, trots färre transaktioner, förklaras till stor del av stigande fastighetspriser som under de senaste åren har drivits på av lägre avkastningskrav.

Historisk har inflation i Sverige och antal transaktioner på marknaden varit väl korrelerat. Med anledning av nuvarande inflationsutsikter väntas antalet transaktioner vara fortsatt dämpat framöver.

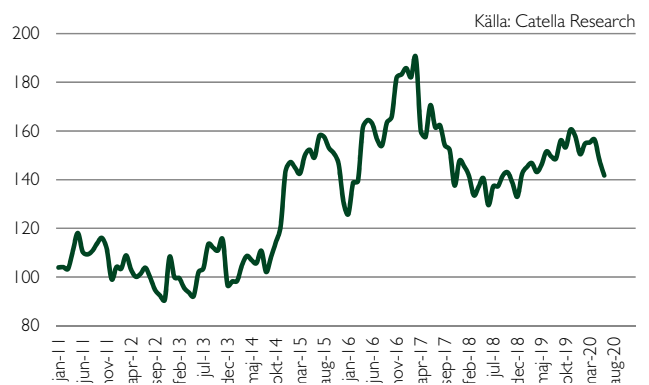
## Aktivitet på transaktionsmarknaden och inflation

Antal transaktioner (rullande helårsbasis) KPI-inflation (y/y, %)



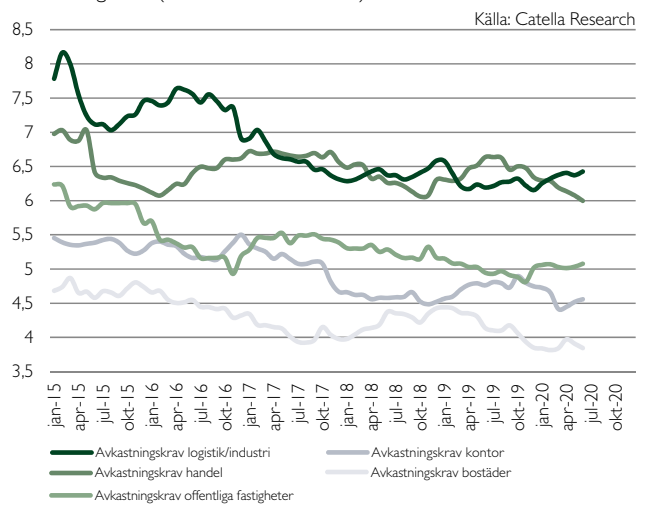
## Direkta fastighetstransaktioner i Sverige

Transaktionsvolym (rullande helårsbasis, mdkr)



## Genomsnittliga avkastningskrav per segment

Avkastningskrav (rullande helårsbasis, %)

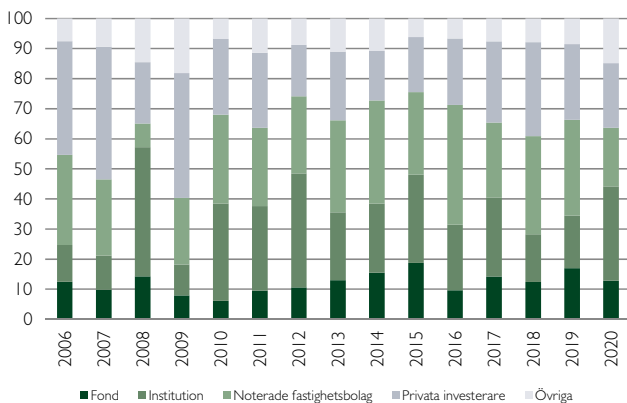


Under 2019 var de noterade fastighetsbolagen de största investerarna på den svenska fastighetsmarknaden. Sedan mars 2020 har emellertid de noterade fastighetsbolagen nettominskat sina fastighetsinnehav medan svenska institutioner har ökat sin investeringstakt. Under första halvåret 2020 sålde SBB, Magnolia och Atrium Ljungberg fastigheter för över 22 miljarder konor. Samtidigt har Nyfosa, Cibus och Amasten, som var de största nettoköparna bland de noterade bolagen, förvärvat fastigheter för endast 7,8 miljarder SEK. De institutionella investerarna har gått från att nettosälja fastigheter om cirka 5 miljarder SEK, till att nettoinvestera cirka 24 miljarder SEK på rullande tolv månadersbasis fram till juni 2020. De största institutionella köparna under första halvåret 2020 var Heimstaden, Stadsrum, KLP, Willhem och Trenum.

Källa: Catella Research och Datscha

### Investorerare

Andel (rullande helårsbasis)

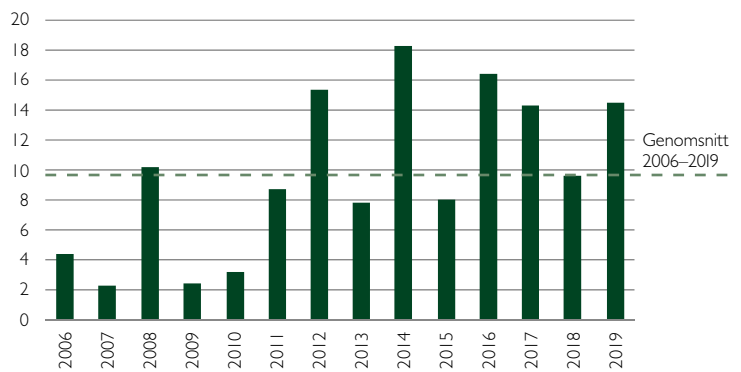


### Offentliga fastigheter

Intresset för offentliga fastigheter, det vill säga fastigheter med offentligt finansierade hyresgäster, har under senare år ökat då fler investerare i högre utsträckning har sökt stabil hyrestillväxt med låg vakansrisk. Samtidigt har utbudet av fastigheter inom detta segment ökat då allt fler kommuner behövt sälja fastigheter på grund av budgetunderskott. För några år sedan dominerades marknaden för offentliga fastigheter av institutionella investerare, men på senare år har privata investerare såväl som noterade fastighetsbolag ökat sin exponering mot segmentet. Under 2019 uppgick den totala investeringsvolymen för offentliga fastigheter till 14 miljarder SEK. Detta kan jämföras med en transaktionsvolym om 9,6 miljarder SEK året innan.

### Transaktionsvolym, offentliga fastigheter

Mdkr



Källa: Catella Research

# FINANSIELL INFORMATION

Stenhus Fastigheter registrerades hos Bolagsverket den 4 september 2020. Bolaget förvärvade fastigheterna den 24 september 2020, vilket gör att resultaträkningen för det tredje kvartalet 2020 endast omfattar driftresultatet från fastigheterna under ett fåtal dagar. Första dotterbolaget förvärvades den 15 september 2020, därav avser rapporten för det tredje kvartalet perioden 15 september 2020 till 30 september 2020 för koncernen. Den finansiella informationen avseende det tredje kvartalet 2020 har hämtats från Bolagets koncernredovisning som har översiktligt granskats av EY.

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	2020-09-15	2020-09-30
Hysesintäkter	1 398	
Fastighetskostnader	-208	
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 190</b>	
Centrala administrationskostnader	-138	
Finansiella kostnader	-205	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>847</b>	
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	308	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 155</b>	
Skatt	-134	
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 021</b>	
<b>Hänförligt till:</b>		
Moderbolagets aktieägare	1 021	
<b>Resultat per aktie</b>	<b>0</b>	

## Rapport över koncernens totalresultat

<i>Belopp i tkr</i>	2020-09-15	2020-09-30
Årets resultat	1 021	
Övrigt totalresultat	-	
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 021</b>	
<b>Hänförligt till:</b>		
Moderbolagets aktieägare	1 021	
Ingen utspädningsseffekt föreligger	0	

## Balansräkning för koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	2020-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>	
Förvaltningsfastigheter	1 376 000
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	11 580
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 387 580</b>
Skattefordringar	3 097
Kundfordringar	2 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	720
Övriga fordringar	6 498
Likvida medel	53 726
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>66 101</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 453 681</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	
Aktiekapital	600
Pågående nyemission	696 531
Övrigt tillskjutet kapital	2 400
Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	1 021
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>700 552</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>700 552</b>
<b>SKULDER</b>	
Långfristiga räntebärande skulder	649 718
Långfristig leasingkuld	11 580
Övriga långfristiga skulder	25
Uppskjutna skatteskulder	417
<b>Summa Långfristiga Skulder</b>	<b>661 740</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	46 315
Leverantörsskulder	24 139
Skatteskulder	170
Övriga skulder	2 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 069
Avsättningar	486
<b>Summa Kortfristiga Skulder</b>	<b>91 389</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>753 129</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 453 681</b>

## Kassaflödesanalys för koncernen

Belopp i tkr	2020-09-15 2020-09-30
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat före skatt	1 155
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 478
	-323
<b>Betald inkomstskatt</b>	
	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-323
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	61 279
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-26 794
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>34 162</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 376 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 376 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Nyemission	697 131
Erhållna aktieägartillskott	2 400
Upptagna lån	696 644
Amortering av lån	-61 1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 395 564</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>53 726</b>
Likvida medel vid periodens början	0
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>53 726</b>

## Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Eftersom Bolagets första dotterbolag förvärvades och koncernen bildades den 15 september 2020, så finns det inga historiska jämförelsesiffror för koncernen. Koncernen ägde fastigheterna endast under ett fåtal dagar under det tredje kvartalet 2020, varför det tredje kvartalet 2020 ej kan anses vara representativt för kommande kvartal. Bolaget bedömer att dess framtidsutsikter är goda. Eftersom fastighetsförvärven genomfördes under september 2020, så kommer fastigheterna, under förutsättning att ingen av dem avyttras, ha varit ägda av Bolaget under hela det fjärde kvartalet 2020. Det är därför rimligt att förvänta sig att Bolagets intäkter framöver kommer att vara högre än under det tredje kvartalet 2020.

## Rörelsekapital

Bolaget är av uppfattningen att befintligt rörelsekapital tillgodoser det aktuella kapitalbehovet för den närmaste tolv månadersperioden. Rörelsekapital avser tillgång till likvida medel som ger Bolaget möjlighet att fullgöra sina betalningsförpliktelser.

## Nettoskuldsättningstabell

Nedan presenteras nettoskuldssättning för Bolaget per 2020-09-30.

### Nettoskuldssättningstabell, belopp i tkr

<b>Likviditet</b>	
A. Kassa	
B. Likvida medel	53 726
C. Lätt realiserbara tillgångar	12 375
D. Summa likviditet (A)+(B)+(C)	66 101
<b>Kortfristiga fordringar</b>	
E. Kortfristiga fordringar	12 375
<b>Kortfristiga skulder</b>	
F. Kortfristiga räntebärande skulder	46 315
G. Andra kortfristiga skulder	45 074
H. Summa kortfristiga skulder (F)+(G)	91 389
I. Kortfristig nettoskuldssättning	25 288
<b>Långfristiga skulder</b>	
J. Långfristiga räntebärande skulder	649 718
K. Emitterade obligationer	
L. Andra långfristiga skulder	12 022
M. Summa långfristiga skulder	661 740
N. Nettoskuldssättning (I)+(M)	687 028

## Kapitaliseringstabell

Nedan presenteras Bolagets eget kapital och skulder per 2020-09-30.

### Kapitaliseringstabell, belopp i tkr

<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>91 389</b>
Mot borgen och säkerhet	46 315
Ej räntebärande skulder	45 074
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>661 740</b>
Mot borgen och säkerhet	649 718
Långfristig leasingskuld	11 580
Övriga långfristiga skulder	25
Uppskjutna skatteskulder	417
<b>Summa eget kapital</b>	<b>700 552</b>
Aktiekapital	600
Pågående nyemission	696 531
Övrigt tillskjutet kapital	2 400
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	1 021

## Förändringar i koncernens eget kapital

### EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

<i>Belopp i tkr</i>	AKTIE- KAPITAL	PÅGENDE NYEMISSION	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS- TOTALRESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
<b>Årets totalresultat</b>					
Periodens resultat				1 021	1 021
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>1 021</b>	<b>1 021</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>					
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>					
Nybildning	600				600
Nyemission		696 531			696 531
Aktieägartillskott			2 400		2 400
<b>Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>	<b>600</b>	<b>696 531</b>	<b>2 400</b>		<b>699 531</b>
<b>UTGÅENDE EGET KAPITAL 2020-09-30</b>	<b>600</b>	<b>696 531</b>	<b>2 400</b>	<b>1 021</b>	<b>700 552</b>

## 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

Stenus Fastigheter i Norden AB (Publ) (559269-9507) registrerades hos Bolagsverket 2020-09-04. Per 2020-09-24 förvärvades åtta fastighetsbolag som indirekt ägdes av Sterner Stenus Holding AB (556771-9033). Sterner Stenus Holding ägde innan förvärvstillfället 16,7% av Stenus Fastigheter i Norden AB (Publ). Förvärvet finansierades i sin helhet genom emittering av nya aktier till de säljande bolagen som indirekt kontrollerades av Sterner Stenus Holding AB. I anslutning till förvärvstillfället gjordes delvis en refinansiering i de förvärvade bolagen genom upptagning av nya banklån. De åtta fastighetsbolagen som förvärvades per 2020-09-24 är följande.

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

Till följd av att Stenus Fastigheter i Norden (publ)s verksamhet startades per den 2020-09-04 och förvärven gjordes 2020-09-24 saknas historisk finansiell information om den nybildande koncernens resultat. För att ge investerare och övriga intressenter en rättvisande bild av Bolaget och Koncernen har en proformaredovisning upprättats som visar Bolagets resultat som om Bolaget hade ägt fastigheterna hela året 2019 respektive hela perioden 2020-01-01 – 2020-09-30. Stenus Fastigheter i Norden AB (Publ)s avlämnade delårsrapport för perioden som avslutades den 30 september 2020 ger en aktuell bild av koncernens finansiella ställning. Därmed upprättats ingen proformabalansräkning för historiska perioder.

Revisors rapport från granskning av proformaredovisningen framgår av avsnitt "Revisorsrapport avseende proforma"

### Grunder för proformaredovisningen 2019

Proformaresultaträkningen för perioden helåret 2019 baseras på de förvärvade bolagens reviderade årsredovisningar, med de undantag som framgår av not 1 till proformaresultaträkningen för 2019.

Eftersom tidigare ägare av bolagen Stenus Norsborg Alby Kvarn AB och Stenus Kungens Kurva Cirkeln I AB förvärvade bolagen genom fastighetspaketering per 2020-06-18 respektive 2019-11-28 medförde det att det saknas finansiell historik för dessa två enheter. Dessa två enheter ingår därför inte i proformaresultatredovisningen för helåret 2019.

## 2020

Till proformaresultatredovisningen för perioden 2020-01-01 – 2020-09-30 används bolagens oreviderade interna resultatrapporter.

Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB:s aktiva verksamhet startade 2020-06-18 i samband med förvärvet av fastigheterna Alby Kvarn I, Alby kvarn 3 samt Alby kvarn 4 i Botkyrka kommun. Som en effekt av detta saknas finansiell historik för hela perioden 2020-01-01 – 2020-09-30. På grund av detta kombinerat med proformaresultatredovisningens syfte att illustrerar en bild över koncernens resultat över hela proformaperioden ingår inte denna enhet i proformaresultaträkningen för perioden 2020-01-01 och 2020-09-30.

### Redovisningsprinciper

Samtliga av de förvärvade fastighetsbolagen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR: 2016:10). Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) upprättar sin redovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering och rekommendation RFR I Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

### Proformajusteringar

#### Skillnader i redovisningsprinciper

Skillnaderna i redovisningsprinciperna mellan Stenhus fastigheter i Norden AB och de förvärvade bolagen som bedöms ge väsentlig effekt på proformans utformning avser IAS 40 redovisning av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Dessa skillnader hanteras i proformajusteringarna genom en återläggning av de avskrivningarna gjorda i de förvärvade bolagen samt justering för värdeförändringarna på de förvärvade fastigheterna. På värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna bokförs en beräknad skatt på 20,6% som speglar den skatt som bedöms skulle ha använts om tillgångsförvärvet gjordes per 2019-01-01. Utöver IAS 40 bedöms det ej föreligga några skillnader i redovisningsprinciperna som ger en väsentlig effekt på resultat och som det finns behov av att hanteras i proforma för att uppvisa en rättvisande bild.

Då de förvärvade enheternas uppställningsform för resultaträkningen har anpassats för att överensstämma med den uppställningsform som Stenhus fastigheter i Norden tillämpar.

#### Central administration och finansieringskostnader

Utöver en harmonisering av redovisningsprinciperna har följande ställningstagande gjorts avseende central administration och finansieringskostnader.

Samtliga bolag som förvärvades ingick tidigare i Sterner Stenhus Holding koncernen med princip att fakturerar respektive dotterbolag för centrala administration som kostnadsförts i respektive

moderföretag. Bolaget har bedömt dessa utfakturerade kostnader som representativa för historiken och ingen proformajusterering har därför gjorts. Denna hantering tar dock ej hänsyn en eventuell ökad kostnadsnivå som tillkommer att vara ett noterat bolag.

I direkt anslutning till förvärvet upptogs i de förvärvade bolagen nya banklån. För att proformaresultaträkningen ska ge en rättvisande bild över koncernens resultat som om förvärven gjorts per 2019-01-01 så har en proformajusterering avseende koncernens finansiella kostnader gjorts. Justeringen har baserats på de aktuella avtalsvillkoren. Efter justeringen speglar de finansiella kostnaderna de faktiska kostnaderna koncernen har avtalat enligt den finansiering som ingicks vid förvärvet. Utöver de nyupptagna banklånen finns ingen annan finansiering direkt hänförlig till förvärvet.

### Kommentarer till proformaresultaträkning

Under perioderna 2019-01-01 – 2019-12-31 och 2020-01-01 – 2020-09-30 gjordes större renoveringar och underhållsarbeten på koncernens fastigheter varav belopp om 29 173 tkr respektive 28 727 tkr ingår i fastighetskostnaderna för tillhörande proforma.

I proforma för helåret 2019 uppgår hyresintäkterna i Stenhus Tumba Samariten I AB till 64 029 tkr. De högre hyresintäkterna jämfört med proforma för 2020 är hänförliga till en hyresförhandling som avslutades i början av 2020. I årsredovisningen för 2019 hanterades effekten av hyresförhandlingarna genom en nedskrivning av hyresfordringar vilket har bidragit till att intäkterna samt kostnaderna för central administration är högre för perioden 2019-01-01 – 2019-12-31 jämfört med proforma för perioden 2020-01-01 – 2020-09-30. Under 2020 gjordes en återvinning av nedskrivningar om 10,3 miljoner SEK.

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna för perioderna 2019-01-01 – 2019-12-31 och 2020-01-01 – 2020-09-30 uppgår till 34 540 tkr respektive 169 800 tkr. Värdeförändring under perioden 2019-01-01 – 2019-12-31 är främst driven av generell uppgång på marknaden. Värdeförändringen 2020-01-01 – 2020-09-30 är hänförlig till utveckling av fastigheterna genom nya hyresavtal, investeringar och till viss del generell uppgång på marknaden. För perioden 2020-01-01 -2020-09-30 kan majoriteten av värdeökningen hänföras till fastigheten Samariten I vilket beror på att den större ombyggnationen av äldrebroendet stod klar våren 2020 samt att nya hyresavtal tecknades.

## Resultaträkning 2019, belopp i tkr

	Stenus Fastigheter i Norden AB	Stenus Södertälje Företagaren I AB	Stenus Tumba Samariten I AB	Stenus Botkyrka Kumlakneken 2 AB	Stenus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB
Hysesintäkter		6 857	64 029	3 400	3 630
Fastighetskostnader		-1 182	-37 834	-890	-913
<b>Driftöverskott</b>	<b>0</b>	<b>5 675</b>	<b>26 195</b>	<b>2 510</b>	<b>2 717</b>
Avskrivningar		-5 967	-14 326	-891	-1 419
Centrala administrationskostnader		-731	-31 653	-166	-256
Finansiella intäkter			1		
Finansiella kostnader		-1 557	-6 833	-390	-501
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>0</b>	<b>-2 580</b>	<b>-26 616</b>	<b>1 063</b>	<b>541</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter					
Bokslutsdispositioner		585	33 450	-540	-800
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0</b>	<b>-1 995</b>	<b>6 834</b>	<b>523</b>	<b>-259</b>
Skatt			-340	-217	-132
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>-1 995</b>	<b>6 494</b>	<b>306</b>	<b>-391</b>

### Noter:

l) Finansiell information för de förvärvade bolagen baseras på respektive bolags reviderade årsredovisning för räkenskapsåret med följande undantag:

- Stenus Botkyrka Kumlakneken 2 AB som hade förlängt räkenskapsår (2018-10-01 – 2019-12-31) för årsredovisningen avlämnade för perioden med balansdag 2019-12-31. Stenus Botkyrka Kumlakneken 2 AB har hanterats genom att exkludera resultat för perioden oktober-december 2018 från den finansiella informationen enligt årsredovisningen. Denna exkludering baseras på bolagets interna oreviderade finansiella rapporter.
- Stenus Köping Våghagen I AB där fastigheten ägdes under perioden 2019-01-01 – 2019-12-31 av bolaget Stenus Köping Njord AB, 556918–2677. Stenus Köping Våghagen I AB har hanterats genom att finansiella information inhämtas från Stenus Köping Njords interna oreviderade finansiella rapporter för perioden 2019-01-01 – 2019-12-31 samt att skatt har bokats upp på bolagets resultat om 21,4% vilket speglar den aktuella skattesatsen för perioden.

2) I samband med upprättande av proforma har de förvärvade bolagens bokslutsdispositioner återlagts till följd av att dessa baserats på tidigare ägares koncernstruktur. På den negativa resultat-effekten har en positiv skatt bokats upp på baserat på 20,6% vilket bedöms vara den skattesatsen för perioden då de skattemässiga underskotten bedöms kunna utnyttjas.

3) Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter har beräknats genom marknadsvärdet på fastigheterna 2019 (1 079 200 tkr) minus marknadsvärdet 2018 (956 745 tkr) minus gjorda investeringar för perioden 2019 (87 915 tkr) vilket uppgår till 34 540 tkr. På värdeförändringen har en uppskjuten skatt bokats upp på 20,6%. I samband med justeringen för IAS 40 gjordes en återläggning av de avskrivningarna hänförliga till respektive förvaltningsfastighet som gjorts i de förvärvade bolagen.

4) Justering av finansieringskostnader har beräknats genom att ta de faktiska ränte-kostnaderna för banklånen under perioden (10 385 tkr) minus beräknade ränte-kostnaderna enligt de villkor som finns för den nya avtalade finansieringen (11 453 tkr) vilket uppgår till 1 068 tkr. På effekten av justeringen har skatt bokats upp på 21,4% som är den aktuella bolagsskatten för perioden.

## Resultaträkning jan-sep 2020, belopp i tkr

	Stenus Fastigheter i Norden AB	Stenus Södertälje Företagaren I AB	Stenus Tumba Samariten I AB	Stenus Botkyrka Kumlakneken 2 AB	Stenus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB
Hysesintäkter		6 011	39 521	2 668	3 024
Fastighetskostnader		-3 146	-30 300	-376	-305
<b>Driftöverskott</b>	<b>0</b>	<b>2 865</b>	<b>9 221</b>	<b>2 292</b>	<b>2 719</b>
Avskrivningar		-5 580	-22 236	-535	-1 086
Centrala administrationskostnader		-472	-2 996	-168	-381
Finansiella intäkter			8		
Finansiella kostnader		-923	-5 075	-328	-368
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>0</b>	<b>-4 110</b>	<b>-21 078</b>	<b>1 261</b>	<b>884</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter					
Bokslutsdispositioner					
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0</b>	<b>-4 110</b>	<b>-21 078</b>	<b>1 261</b>	<b>884</b>
Skatt				-271	-346
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>-4 110</b>	<b>-21 078</b>	<b>990</b>	<b>538</b>

### Noter:

l) Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter har beräknats genom marknadsvärdet på fastigheterna 2020-09-30 (1 342 000 tkr) minus marknadsvärdet 2019-12-31 (1 156 500 tkr) minus gjorda investeringar för perioden 2020-01-01 – 2020-09-30 (15 700 tkr). Värdeförändringen uppgår till 169 800 tkr. På värdeförändringen har en uppskjuten skatt bokats upp på 20,6%. 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 tkr) minus beräknade räntekostnaderna enligt de villkor som avtalades för den nya avtalade finansieringen (9 268 tkr) vilket uppgår till 1 073 tkr. På effekten av justeringen har skatt bokats upp på 21,4% som är den aktuella bolagsskatten för perioden.



	Stenus Köping Montören I AB	Stenus Köping Våghagen I AB	Proformajustering	Koncernproforma
	6 406	2 578		86 900
	-1 021	-763		-42 603
	<b>5 385</b>	<b>1 815</b>	<b>0</b>	<b>44 297</b>
	-1 400	-307	24 310	0
	-914	-370		-34 090
				1
	-909	-280	-1 068	-11 538
	<b>2 162</b>	<b>858</b>	<b>23 242</b>	<b>-1 330</b>
			34 540	34 540
	-1 440	0	-31 255	0
	<b>722</b>	<b>858</b>	<b>26 527</b>	<b>33 210</b>
	-346	-184	-448	-1 667
	<b>376</b>	<b>674</b>	<b>26 079</b>	<b>31 543</b>

	Stenus Köping Montören I AB	Stenus Köping Våghagen I AB	Stenus Kungens Kurva Cirkeln I AB	Proformajustering	Koncernproforma
	4 444	1 974	4 997		62 639
	-861	-665	-1 124		-36 777
	<b>3 583</b>	<b>1 309</b>	<b>3 873</b>	<b>0</b>	<b>25 862</b>
	-1 046	-230	-464	31 177	0
	-768	-110	-427		-5 322
					8
	-685	-211	-614	-1 073	-9 277
	<b>1 084</b>	<b>758</b>	<b>2 368</b>	<b>30 104</b>	<b>11 271</b>
				169 800	169 800
					0
	<b>1 084</b>	<b>758</b>	<b>2 368</b>	<b>199 904</b>	<b>181 071</b>
	-375	-162	-507	-34 749	-36 410
	<b>709</b>	<b>596</b>	<b>1 861</b>	<b>165 155</b>	<b>144 661</b>

# REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAINFORMATION

## Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett Investeringsmemorandum

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

### Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett Investeringsmemorandum

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 proformaresultaträkningar för perioderna 1 januari 2019 – 31 december 2019 samt 1 januari 2020 – 30 september 2020 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 48–49 i det Investeringsmemorandum som är utfärdat 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 i avsnitt under rubriken "Proformaredovisning" på sida 46 av Investeringsmemorandumet.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av transaktionen som beskrivs i under rubriken "Proformaredovisning" på sida 46 av Investeringsmemorandumet på bolagets finansiella resultat för perioderna 1 januari 2019 – 31 december 2019 samt 1 januari 2020 – 30 september 2020 som om transaktionen hade ägt rum den 1 januari 2019. Som del av processen har information om bolagets finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets finansiella rapporter för den period som slutade 31 december 2019, om vilka en revisors rapport har publicerats, samt för delårsperioden 1 januari – 30 september 2020 där en rapport om översiktlig granskning har publicerats. Därutöver har finansiella resultat hämtats av styrelsen från de sju förvärvade bolagens finansiella rapporter för period som slutar 31 december 2019, om vilket en revisors rapport har publicerats, samt för delårsinformation 1 januari – 30 september 2020 där ingen rapport om översiktlig granskning har publicerats.

### Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i Nasdaq First North Growth Markets regelverk antagen 1 september 2019.

### 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 1 (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 om huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med Nasdaq First North Growth Markets regelverk antagen 1 september 2019, 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 sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards 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 Nasdaq First North Growth Markets regelverk antagen 1 september 2019. 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 händelsen eller transaktionen per 1 januari 2019 hade blivit som den 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 beskrivs på sida 46-49 av Investeringsmemorandumet och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 29 oktober 2020  
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

## 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, värdeförändringar 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.

## Fastigheternas intjäningsförmåga

Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis<sup>1)</sup> är baserat på nedan beskrivna antaganden och redovisas i tabellen nedan.

**Kontrakterade hyresintäkter** för 2020 redovisas till cirka 73 miljoner SEK, inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt och taxebundna kostnader.

**Fastighetsskatten** beräknas ligga i linje med utfall för 2019 och uppgå till cirka 1,3 miljoner SEK miljoner, varav fastighetsägaren erhåller cirka 1,3 miljoner SEK genom att fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna som ett hyrestillägg.

**Fastighetskostnaderna** har beräknats utifrån byggnadernas och tekniska systems ålder och skick samt gränsdragningslista enligt hyresavtal. Då huvudägaren Stener Stenhus har ägt och förvaltat merparten av fastigheterna ett antal år finns det god kunskap om förväntade driftkostnader.

## Bolagets intjäningsförmåga

Bolagets aktuella intjäningsförmåga på helårsbasis<sup>1)</sup> redovisas i tabellen nedan. Avsnittet är baserat på Fastigheternas aktuella intjäningsförmåga (framåtblickande) samt nedan angivna antaganden och balansräkningen per 2020-09-30.

**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, belopp i tkr

Justerat hyresvärde	80 737
Vakans	-7 863
Hyresintäkter	72 874
Fastighetskostnader	-10 955
<b>Driftöverskott</b>	<b>61 919</b>
Central administration <sup>2)</sup>	-10 610
Finansnetto	-12 807
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>38 502</b>

1) Med helårsbasis avses att intäkter, kostnader och övriga ovan redovisade kassaflödespåverkande poster har räknats om till årsvärden. Om, till exempel, ett hyresavtal har en hyra motsvarande SEK 1 000 per kvadratmeter och år per 2020-09-30 och avser en yta om 100 kvadratmeter och löper till och med 2020-12-31, redovisas denna som en intäkt om SEK 100 000 på helårsbasis.

2) Kostnader relaterade till uppstart är inte inkluderade.

3) Fastigheterna Montören I och Våghagen I finansieras av Sparbanken Västra Mälardalen i Köping.

## Kreditavtal

Bolagets räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 696 miljoner SEK per den 30 september 2020, motsvarande en belåningsgrad ("LTV") om 51 procent. Den genomsnittliga räntan på låneportföljen uppgick till 1,84 procent och den genomsnittliga kreditbindningstiden till 2,4 år. Vissa av banklånen är Stibor-baserade, andra löper med fast ränta.

Bolagets kreditfacilitetsavtal innehåller sedvanliga åtaganden. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat belåningsgrad, noteringsklausul, ställande av lån och krediter och därutöver sedvanliga så kallade negativklausuler. Härutöver har Bolaget informationsåtaganden. Bolaget har även lämnat borgensåtaganden och ställt pant i aktier och fastigheter.

I tabellen nedan redovisas mer detaljer om kreditfacilitetsavtalen som Bolaget ingått inklusive kreditmarginaler, löptider, räntesäkring, amortering, viktiga kovenanter och säkerheter. Bankskulden har tagits upp av varje fastighetsägande bolag i Bolaget och är i utgångsläget amorteringsfri.

Bankskuld Swedbank <sup>3)</sup>	
LÅNTAGARE	Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) genom var och en av de fastighetsägande bolagen
LÅNEBELOPP	696 miljoner SEK
GENOMSNITTLIG RÄNTA	1,84%
GENOMSNITTLIG KREDITBINDNINGSTID	2,4 år
KOVENANTER	LTV <65%
SÄKERHET	<ul style="list-style-type: none"><li>•Pantrett med bästa förmånsrätt i Fastigheterna och aktierna i de fastighetsägande bolagen</li><li>•Borgensåtagande</li></ul>

## Finansiell kalender

Bolaget planerar att i februari 2020 publicera bokslutskommuniké och kalla till årsstämma.

PRELIMINÄRT DATUM	FRAMTIDA HÄNDELSE
2021-02-23	Bokslutskommuniké
2021-04-29	Årsredovisning
2021-05-20	Kvartalsrapport Q1
2021-05-27	Årsstämma 2021
2021-08-24	Kvartalsrapport Q2
2021-11-23	Kvartalsrapport Q3

# LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE, STYRELSE OCH REVISOR

Enligt Stenhus Fastigheters bolagsordning ska Bolagets styrelse bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter. Bolagets styrelse består per dagen för Investeringsmemorandumet av 4 ordinarie ledamöter valda för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Styrelseledamöterna, deras befattning och om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget, till Bolagets ledning och till större aktieägare beskrivs i tabellen nedan.

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



## 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 Fastigheter AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen

Utbildning: Gymnasium inom handel

Andra pågående uppdrag: VD och Koncernchef Sterner Stenhus-gruppen, samt styrelseledamot i koncernens bolag

Innehav i Stenhus Fastigheter: 69 753 100 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent



### 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 MiloMnAREal Estate AB

Innehav i Stenhus Fastigheter: 100 000 aktier genom bolag



### 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: vVD & CFO Sterner Stenhus-gruppen

Innehav i Stenhus Fastigheter: 69 753 100 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Tomas Georgiadis äger 30 procent



### 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, 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

Innehav i Stenhus Fastigheter: 0 aktier

## Styrelse

---



### 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 Fastigheter AB (publ)

Utbildning: Civilingenjör VoV från KTH

Andra pågående uppdrag: VD Grön Bostad AB

Innehav i Stenhus Fastigheter: 100 000 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 Styrelseledamot Aroundtown SA, Styrelseledamot TLG Immobilien, Styrelseledamot Bonava AB (publ), Styrelseordförande Star Ventures Real Estate, Styrelseledamot Pasa Development Greece

Innehav i Stenhus Fastigheter: 100 000 aktier



### 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 Fastigheter AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen

Utbildning: Gymnasium inom handel

Andra pågående uppdrag: VD och Koncernchef Sterner Stenhusgruppen, samt styrelseledamot i koncernens bolag

Innehav i Stenhus Fastigheter: 69 753 100 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent



### 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

Innehav i Stenhus Fastigheter: 100 000 aktier genom bolag

## Ersättning till styrelsen

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöter, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman.

## Ersättning till verkställande direktör samt övriga ledande befattningshavare

Bolaget har, vid extra bolagsstämman den 24 september beslutat om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

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.

## Pensioner & förmåner

Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

## Övriga upplysningar

Utöver att Elias och Tomas Georgiadis är bröder, föreligger det inga familjeband eller närstående relationer mellan styrelseledamöter och/eller ledande befattningshavare.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har dömts i något bedrägerirelaterat mål eller för annan ekonomisk brottslighet under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) bundits vid och/eller utfärdats påföljder mot och ingen av dessa har av domstol förbjudits att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings-, eller tillsynsorgan eller utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent under åtminstone de senaste fem åren.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets kontor med adress Årstaängsvägen II 117 75 Stockholm.

## Revisor

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en revisor med eller utan revisorssuppleant eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor utses av årsstämman för en period om ett år.

Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Mikael Ikonen är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige. Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets sedan Bolagets bildande.

Adress:

Ernst & Young Aktiebolag  
Box 7850  
103 99 Stockholm



# BOLAGSSTYRNING

## Allmänt

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.

Bolaget kan dock även frivilligt välja att tillämpa vissa av bestämmelserna i Koden.

## Valberedning

Bolaget har, vid extra bolagsstämman den 24 september 2020 antagit följande instruktion för valberedningen.

Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter varav en ledamot ska vara styrelsens ordförande. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen, men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Styrelsens ordförande ges i uppdrag att, med utgångspunkt från Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning per den sista bankdagen vid tredje kvartalets utgång, kontakta de tre största aktieägarna i bolaget, vilka sedan äger rätt att utse en ledamot var till valberedningen. Styrelseordföranden ska vara sammankallande till det första mötet där valberedningen konstitueras och ordförande utses.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största 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.

## Styrelseutskott

Några styrelseutskott finns i nuläget inte i Bolagets styrelse.

## Beskrivning av intern kontroll

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

## Legal struktur

Stenus Fastigheter är moderbolag i en koncern i vilken fastigheter ägs och förvaltas av Bolagets dotterbolag. Per dagen för Investeringsmemorandumet hade Stenus Fastigheter nio (9) helägda dotterbolag genom vilka verksamheten bedrivs. Eftersom Bolagets verksamhet huvudsakligen bedrivs genom dessa dotterbolag är Bolaget beroende av dotterbolagen för att kunna generera vinst och kassaflöde. I nedanstående förteckning anges Bolagets samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag per dagen för Investeringsmemorandumet.

FÖRETAGSNAMN	ORGANISATIONSNUMMER
<b>Stenus Fastigheter i Norden AB (publ)</b>	<b>559269-9507</b>
Stenus Kungens Kurva Cirkeln 1 AB	559222-7184
Stenus Södertälje Företagaren 1 AB	559153-7294
Stenus Tumba Samariten 1 AB	559081-3092
Stenus Norsborg Alby Kvarn AB	559240-1540
Stenus Botkyrka Kumlakneken 2 AB	559029-9490
Stenus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB	556176-3151
Stenus Köping Montören 1 AB	559159-1531
Stenus Köping Vågshagen 1 AB	559271-4447

## Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämma. Inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår ska aktieägarna hålla årsstämma, där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen. Bolagets årsstämma 2021 planeras att hållas den 27 maj 2021.

Bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2020 planeras att offentliggöras den 23 februari 2021 och koncernredovisning den 29 april 2021.

## Bolagsordning

### § 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ). Bolaget är publikt (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 SEK och högst 200 000 000 SEK. 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, ÄGARFÖRHÅLLANDEN OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

## Aktier och aktiekapital

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 uppgår till 70 253 100 SEK, fördelat på 70 253 100 aktier, envar med ett kvotvärde om 1 SEK.

Vid Bolagets bildande var Bolagets aktiekapital 600 000 SEK fördelat på 600 000 aktier. I samband med att Bolaget förvärvade fastigheterna i september 2020 skedde en riktad emission på 69 653 100 aktier till Stenhus Förvaltning Stockholm AB, Stenhus Köping Njord AB, Stenhus Köping Förvaltning AB och Sterner Stenhus Förvaltning AB, till en teckningskurs om 10 SEK per aktie.

## Aktiekapitalets utveckling

	BOLAGS- BILDANDE	NYEMISSION SEPTEMBER 2020	INNAN EMISSIONERNA
<b>Antal aktier</b>	600 000 stycken	69 653 100 stycken	70 253 100 stycken
<b>Aktiekapital</b>	600 000 SEK	69 653 100 SEK	70 253 100 SEK

## Ägarförhållanden

Nedan visas aktieägare i Bolaget vilka, per dagen för Investeringsmemorandumet, innehade ett innehav i Stenhus Fastigheter om minst fem procent av kapitalet eller de totala antalet rösterna. Alla utgivna aktier i Bolaget har lika röstvärde. För uppgift om styrelseledamöters och ledande befattningshavares aktieinnehav i Bolaget, se avsnittet "Styrelse och ledande befattningshavare". 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.

NAMN	ANTAL	%
<b>Sterner Stenhus Holding AB (direkt och indirekt)</b>	<b>69 753 100</b>	<b>99,29</b>

## Lock-up

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare som är aktieägare samt aktieägare till minst 5 procent av aktierna i Bolaget har förbundit sig gentemot Catella att avstå från att direkt eller indirekt avyttra aktier i Bolaget i samband med att Bolaget noteras och under en period om 12 månader, enligt tabellen nedan.

NAMN	ANDEL UNDER LOCK-UP (%)
<b>Sterner Stenhus Holding AB (direkt och indirekt)</b>	<b>99,29</b>

Sammanlagt är omkring 99,29 procent av aktierna i Bolaget före Erbjudandena således föremål för lock-up. Lock-up tillämpas inte för det fall aktierna i Bolaget blir föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller om aktierna utlånas i samband med genomförandet av Erbjudandena i syfte att säkerställa leverans av aktier till nya aktieägare.

## Aktierelaterade incitamentsprogram

I Stenhus Fastigheter finns inga incitamentsprogram.

## Väsentliga avtal

Bolaget har, utöver vad som framgår nedan, inte ingått något avtal av väsentlig betydelse under perioden från Bolagets bildande till offentliggörandet av Investeringsmemorandumet.

## 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 berättigat 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.

### Hyresavtal

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. De fem största hyresgästerna har en genomsnittlig återstående hyreslängd om 10,7 år.

### Övriga väsentliga avtal

Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är Bolaget inte beroende av något enskilt avtal av större betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

När Bolagets verksamhet uppnått en tillräcklig volym, vilket Bolaget uppskattar kunna ske vid ett totalt fastighetsvärde om cirka 3 miljarder SEK om 1–2 år, avser Bolaget anställa en egen förvaltningsorganisation.

### Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Ett av Bolagets helägda dotterbolag har varit involverad i en numera avslutad tvist med Botkyrka kommun. Parterna tecknade förlikningsavtal den 17 juni 2020, där parterna träffade en överenskommelse om att slutligt reglera samtliga tvistiga frågor. Parterna har återkallat sina respektive käromål och tingsrätten har den 30 oktober 2020 skrivit av målen.

Förutom vad som anges ovan har Bolaget inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden, de inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget har medvetande om eller kan uppkomma, som har haft eller kunnat få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

### Intressekonflikter

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöters och ledande befattningshavares åtaganden gentemot Stenhus Fastigheter och deras privata intressen och/eller andra åtaganden. Som framgår av avsnittet "Styrelse och ledande befattningshavare" har dock flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare vissa finansiella intressen i Stenhus Fastigheter till följd av deras direkta eller indirekta innehav av aktier i Bolaget. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts till följd av arrangemang eller överenskommelse med aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

### Transaktioner med närstående

Nedan följer en redogörelse de transaktioner med närstående som har genomförts från Bolagets registrering till datumet för Investeringsmemorandumet.

Bolaget har ingått ett förvaltningsavtal med Sterner Stenhus Förvaltning AB, samt konsultavtal med Mikael Nicander och Mattias Leksell genom deras respektive helägda bolag. För vidare information se avsnittet "Väsentliga avtal".

Samtliga transaktioner med närstående har, enligt styrelsens bedömning, skett på marknadsmässiga villkor.

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHET	KOMMUN	UTHYRBAR AREA, KVM
Cirkeln 1	Huddinge	3 741
Kumlakneken 2	Botkyrka	2 372
Företagaren 1	Södertälje	5 783
Samariten 1	Botkyrka	21 942
Kyrkbyn 2	Botkyrka	2 233
Montören 1	Köping	8 330
Våghagen 1	Köping	6 645
Alby Kvarn 1, 3 & 4	Botkyrka	1 780

# ADRESSER

## **Bolaget**

Stenhus Fastigheter i Norden AB  
Årstaängsvägen 11  
117 75 Stockholm

## **Legal rådgivare**

Advokatfirman Glimstedt  
Strandvägen 7  
114 56 Stockholm

## **Finansiell rådgivare**

Catella Corporate Finance Stockholm AB  
Birger Jarlsgatan 6  
114 34 Stockholm

## **Joint Bookrunner**

Avanza Bank AB (publ)  
Regeringsgatan 103  
111 39 Stockholm

## **Emissionsinstitut och Certified Adviser**

Eminova Fondkommission AB  
Biblioteksgatan 3  
111 46 Stockholm

## **Bolagets revisor**

Ernst & Young Aktieföretag  
Jakobsbergsgatan 24  
111 44 Stockholm



