

PROSPEKT AVSEENDE UPPTAGANDE TILL HANDEL AV AKTIER I STENHUS FASTIGHETER I NORDEN AB (PUBL)

Prospektets giltighetstid

Prospektet godkändes den 13 december 2024. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg i Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte vara tillämplig efter utgången av Prospektets giltighetstid. Stenhus Fastigheter kommer endast upprätta tillägg till Prospektet när det krävs enligt bestämmelserna i Prospektförordningen.

Viktig information till investerare

Vissa definitioner

Referenser till **”Stenhus Fastigheter”**, **”Bolaget”** eller **”Koncernen”** avser Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org. nr 559269-9507 och dess dotterbolag om inget annat anges. Med **”Prospektet”** avses föreliggande prospekt. Med **”Euroclear”** avses Euroclear Sweden AB, org. nr 556112- 8074. Hänvisning till **”SEK”** avser svenska kronor. Med **”T”** avses tusen och med **”M”** avses miljoner. Hänvisning till **”kvm”** avser kvadratmeter.

Upprättande och registrering av Prospektet

Detta Prospekt har upprättats endast med anledning av att Stenhus Fastigheter ansökt om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Upptagandet till handel av Bolagets aktier sker genom byte av handelsplats från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm (**”Listbytet”**).

Prospektet har upprättats i enlighet med bestämmelserna i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 samt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 (**”Prospektförordningen”**). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Prospektförordningen. Prospektet har upprättats i form av ett förenklat prospekt för sekundäremissioner i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Finansinspektionen har godkänt detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet av Prospektet bör inte betraktas som något stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att olika sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Inget erbjudande

Detta Prospekt utgör varken ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan avseende ett erbjudande att förvärva värdepapper i Bolaget. Ingen åtgärd har vidtagits eller kommer att vidtas av Bolaget för att tillåta ett erbjudande till allmänheten, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.

Inga aktier utgivna av Stenhus Fastigheter har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 (**”Securities Act”**) eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA. Värdepapperna har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission (SEC), någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om Listbytet respektive riktigheten och tillförlitligheten av detta dokument. Prospektet får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, direkt eller indirekt, inom eller till USA, Kanada, Japan, Australien, Ryssland, Belarus, Hongkong, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller Nya Zeeland eller någon annan jurisdiktion där sådan åtgärd skulle vara olaglig, föremål för legala restriktioner eller kräva andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Följaktligen får befintliga aktier inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, tilldelas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till jurisdiktioner där åtgärd enligt ovan krävs eller till personer med hemvist enligt ovan. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om och följa nämnda restriktioner och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersrättslig lagstiftning.

Twist och tillämplig lag

Twist i anledning av innehåll i Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på Prospektet.

Marknadsinformation, viss framtidsinriktad information och risker

Prospektet innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att information från tredje part har återgetts korrekt och att såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som har offentliggjorts av tredje part inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Information i Prospektet som rör framtida förhållanden, såsom uttalanden och antaganden avseende Bolagets framtida utveckling och marknadsförutsättningar, baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av Prospektet. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Någon försäkran att bedömningar som görs i Prospektet avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, varken uttryckligen eller underförstått. Bolaget åtar sig inte heller att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av uttalanden avseende framtida förhållanden till följd av ny information eller dylikt som framkommer efter tidpunkten för offentliggörandet av Prospektet, utöver vad som följer av tillämplig lagstiftning.

All information som lämnas i Prospektet bör noga övervägas, i synnerhet med avseende på de specifika förhållanden som framgår i avsnittet **”Riskfaktorer”** och som beskriver vissa risker som en investering i Stenhus Fastigheters aktier och teckningsoptioner kan innebära. Uttalanden om framtiden och övriga framtida förhållanden i detta Prospekt är gjorda av styrelsen i Stenhus Fastigheter och är baserade på kända marknadsförhållanden. Dessa uttalanden är väl genomarbetade, men läsaren uppmärksammas på att dessa, såsom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen kan siffror i vissa kolumner inte överensstämja exakt med angiven totalsumma. Detta är fallet då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnittet **”Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information”** samt i den årsredovisning och delårsrapport som delvis har införlivats genom hänvisning. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Innehåll

Innehåll	3
Sammanfattning.....	4
Riskfaktorer	10
Bakgrund och motiv.....	19
Verksamhets- och marknadsöversikt.....	20
Värderingsintyg avseende Stenhus Fastigheters och Backahedens fastigheter	53
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information.....	82
Styrelse och ledande befattningshavare	85
Aktiekapital och ägarförhållanden.....	93
Legala frågor och kompletterande information.....	97
Handlingar som införlivas genom hänvisning.....	102
Adresser.....	103

Preliminär tidplan för Listbytet

Sista dag för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market:
Första dag för handel på Nasdaq Stockholm:

17 december 2024
18 december 2024

Stenhus Fastigheters aktie i sammandrag

Kortnamn (ticker):
ISIN-kod aktier:
Bolagets LEI-kod:

SFAST
SE0014956819
5493006RHHJRIC7ITL87

Finansiell kalender

Delårsrapport, januari-september 2024

21 november 2024

Sammanfattning

Avsnitt 1 - Inledning

Värdepapperens namn och ISIN	Stenhus Fastigheters aktier handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market under kortnamnet "SFAST" och har ISIN-kod SE0014956819.
Namn och kontaktuppgifter för emittenten	Bolagets företagsnamn är Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507. Representanter för Bolaget går att nå på besöksadress, Årstaängsvägen 17C, 117 75, Stockholm Hemsida: www.stenhusfastigheter.se/ Telefon: 08-410 22 100 LEI-kod (identifikationsnummer för juridisk person) 5493006RHHJRIC7ITL87
Namn och kontaktuppgifter för behörig myndighet som godkänt Prospektet	Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen som är den svenska behöriga myndigheten för godkännande av prospekt under Prospektförordningen. Kontaktinformation till Finansinspektionen är följande: Finansinspektionen Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm Telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00 E-post: finansinspektionen@fi.se Hemsida: www.fi.se
Datum för godkännande	Prospektet godkändes den 13 december 2024.
Varningar	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet och alla beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds bör grundas på att investeraren studerar hela Prospektet. Investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Vid talan i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

Avsnitt 2 - Nyckelinformation om emittenten

Information om emittenten	Stenhus Fastigheter är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 20 augusti 2020. Stenhus Fastigheter är bildat och inkorporerat i Sverige och i enlighet med svensk rätt. Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun. Stenhus Fastigheters verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Stenhus Fastigheters LEI-kod är 5493006RHHJRIC7ITL87.
Emittentens huvudsakliga verksamhet	Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga och kommersiella fastigheter med geografiskt fokus på Stockholm och Mälardalsregionen. Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera största möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare.
Emittentens större aktieägare	I tabellen nedan framgår Bolagets aktieägare vars innehav motsvarade minst två (2) procent av aktierna och rösterna i Stenhus Fastigheter per den 30 september 2024, med därefter kända förändringar. Såvitt Bolaget känner till är det inte någon som ensam eller tillsammans med annan kontrollerar Bolaget direkt eller indirekt.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Sterner Stenhus Holding AB	90 301 378	24,3
Fastighets AB Balder	73 041 556	19,6
Investment AB Öresund	33 016 084	8,9
Länsförsäkringar Fonder	21 955 783	5,9
Fastpartner AB	10 359 254	2,8
Avanza Pension	9 771 820	2,6
Creades AB	9 375 000	2,5
PriorNilsson Fonder	7 985 350	2,1
Conny Ryk	7 680 418	2,1
Anna Engebretsen	7 656 162	2,1
Övriga	100 635 801	27,1
Totalt	371 778 606	100

Viktigaste administrerande direktörer Bolagets styrelse består av ledamöterna Elias Georgiadis, Rickard Backlund, Erik Borgblad, Frank Roseen, Malin af Petersens och Anders Wennberg. Bolagets ordförande är Rickard Backlund.

Bolagets ledning består av Elias Georgiadis (VD), Mikael Nicander (Vice VD), Tomas Georgiadis (CFO) Linda Strauss (Vice CFO), Michael Johansson (affärsområdeschef), Metin Evgin (affärsområdeschef), Henrik Därth (affärsområdeschef), Björn Marell (projektutvecklings- och inköpschef) och Oskar Liljebris (transaktionsansvarig).

Revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med huvudansvarig revisor Magnus Thorling.

Finansiell nyckel-information för emittenten

Utvalda resultaträkningsposter

	1 januari – 31 december Reviderad		1 januari – 30 september Översiktligt granskad	
	2023	2022	2024	2023
Totala intäkter, TSEK	1 018 985	712 402	766 864	754 256
Driftöverskott, TSEK	790 150	531 824	593 194	590 459
Förvaltningsresultat, TSEK	359 227	298 319	241 911	282 848
Periodens resultat, TSEK	-375 752	246 576	-54 318	-323 925
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-1,11	0,68	-0,14	-0,85

Utvalda balansräkningsposter

	Per den 31 december Reviderad		Per den 30 september Översiktligt granskad	
Belopp i TSEK	2023	2022	2024	2023
Summa tillgångar	14 674 725	15 357 358	13 986 735	13 973 158
Eget kapital	5 903 631	6 169 748	5 841 781	5 828 804
Summa skulder	8 771 094	9 187 610	8 144 954	8 144 354

Utvalda kassaflödesposter

	1 januari – 31 december Reviderad		1 januari – 30 september Översiktligt granskad	
Belopp i TSEK	2023	2022	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	345 151	292 899	163 344	289 111

Kassaflöde från investeringsverksamheten	527 858	-782 106	417 535	619 803
Kassaflöde från finansieringsverksamheten.	-861 228	449 752	-569 730	-929 877

Utvalda resultaträkningsposter (alternativa nyckeltal)

Belopp	1 januari – 31 december Reviderad		1 januari – 30 september Översiktligt granskad	
	2023	2022	2024	2023
Driftsnetto, MSEK	790,2	531,8	593,2	590,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,94	2,58	1,79	1,98

Specifika nyckelrisker för emittenten

Huvudsakliga risker som är specifika för Bolaget	Huvudsakliga risker relaterade till Stenhus Fastigheter utgörs av följande: Verksamhets- och branschrelaterade risker
	- Per den 30 september 2024 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastigheter till 13 192 MSEK. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas därför av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Till följd av detta kan såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar föranleda att värdet på Bolagets fastigheter sjunker. Per den 30 september 2024 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastigheter till cirka 13 192 MSEK och ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent skulle påverka Bolagets fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 659,6 MSEK. Eftersom Bolagets redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för Bolaget. Exempelvis kan stora minskningar i fastighetsvärde påverka Stenhus Fastigheters möjligheter att behålla finansiering och att erhålla ny finansiering. För det fall risken förknippad med värdeförändringar skulle inträffa skulle det kunna få en effekt på Bolagets finansiella ställning och förmåga att bedriva verksamheten vidare. Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets finansiella ställning och förmåga att bedriva verksamheten vidare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel. - Branschen i vilken Bolaget verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur, regionalpolitisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Stenhus Fastigheter. Om konjunkturen försämras kan värdet på Stenhus Fastigheters fastighetsbestånd, och hyresintäkterna från fastighetsbeståndet, minska. Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel påverkan på Bolagets förvaltningsresultat samt den lång- och kortsiktiga skuldsättningen. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg. - Stenhus Fastigheter är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat från större noterade och onoterade fastighetsbolag samt privata aktörer som Hemsö, Stendörren, Svenska Handelsfastigheter, Cibus och Corem. Stenhus Fastigheters konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, att förutse förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Stenhus Fastigheter om hyresgäster, bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé. Konkurrenterna till Stenhus Fastigheter kan ha större finansiella resurser än Bolaget och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenterna ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer

effektiva teknik-plattformar. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Stenhus Fastigheter inte kan konkurrera framgångsrikt kan det påverka hyresnivåer och vakansgrader och Koncernens intäkter skulle kunna minska. Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

- En väsentlig del av Stenhus Fastigheters löpande verksamhet är förvärv av fastigheter. Tillgången till och efterfrågan på fastigheter och byggrätter, konkurrens, planering, lokala föreskrifter samt tillgången till finansiering kan begränsa Bolagets möjligheter att genomföra förvärv på för Bolaget förmånliga villkor. Samtliga förvärv som Bolaget gör är förenade med risker kopplade till den förvärvade fastigheten. Den förvärvade fastigheten kan vara föremål för miljö- eller skattekrav som inte har kunnat förutses och det föreligger även risk att det skydd som Stenhus Fastigheter har avtalat med säljaren i förvärvsavtal inte till fullo täcker brister som upptäcks efter Stenhus Fastigheters tillträde. Utöver riskerna förknippade med de förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket av ledningens tid och resurser. Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.
- Stenhus Fastigheters avkastning från sina fastigheter beror till stor del på de hyresintäkter som genereras från fastigheterna, kostnader och utgifter som uppstår vid underhåll och förvaltning av fastigheterna, nödvändiga investeringar i fastigheterna och förändringar i fastigheternas marknadsvärde. Hyresintäkter och marknadsvärde för fastigheter påverkas allmänt av övergripande förhållanden i ekonomin, såsom tillväxt i BNP, sysselsättning, trender, inflation och ränteförändringar. Både hyresintäkter och fastighetsvärde kan påverkas av konkurrens från andra fastighetsägare, eller potentiella köparens uppfattningar och/eller attraktiviteten från hyresgäster. Enligt Stenhus Fastigheters senaste delårsrapport för perioden 1 juli – 30 september 2024 har fastigheternas marknadsvärde minskat med 668 MSEK under perioden, från 13 860 MSEK per den 31 december 2023 till 13 192 MSEK till den 30 september 2024. Minskningen är främst hänförlig till avyttrade fastigheter och till viss del orealiserade värdeförändringar hänförliga till höjda direktavkastningskrav som en följd av osäkerheten på finansieringsmarknaden och det höjda ränteläget. Om fastigheternas marknadsvärde minskar ytterligare kan detta ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Finansiella risker för Stenhus Fastigheter

- Bolagets verksamhet finansieras i första hand av eget kapital och genom lån från kreditinstitut upptagna på den svenska marknaden. Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Bolaget oförmånliga villkor. Ränterisk är risken att förändringen i ränteläget påverkar Stenhus Fastigheters finansieringskostnad. Utöver storleken på räntebärande skulder påverkas räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Bolagets strategi avseende räntebindningstider. Räntehöjningar kan ha en negativ effekt på Stenhus Fastigheters möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv. Om ränteriskerna infaller kan de inverka negativt på Bolagets marknadsvärde och kassaflöden samt medföra fluktuationer i Bolagets resultat. Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.
- Bolagets verksamhet finansieras främst med banklån med säkerhet i pant i fastigheter och borgensåtagande, och det är sannolikt att det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader i befintliga fastigheter, kommer att erhållas från denna finansieringskälla. Stenhus Fastigheters möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadssituation. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Stenhus Fastigheters finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska finansieringsmöjligheterna för Bolaget. Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Legala och regulatoriska risker

- Regelverksförändringar kan leda till att Bolagets projekt försenas, fördyras eller inte alls kan genomföras. Vidare är det vanligt att beslut fördröjs och/eller överklagas, och beslutspraxis eller den politiska inriktningen kan i framtiden komma att förändras på ett för Koncernen negativt sätt. Det finns också en risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden, vilket kan leda till att Bolaget ådrar sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter. Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, regulatoriska och andra negativa utgångar eller anspråk och om utgången i eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Stenhus, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och rörelseresultat. Stenhus bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.
- Om Stenhus Fastigheters tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal, praxis och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, eller om gällande lagar, avtal, praxis, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Bolagets tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig inverkan på Stenhus Fastigheters rörelseresultat. Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Avsnitt 3 – Nyckelinformation om värdepapperen

Erbjudna värdepapper	Prospektet avser upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm och innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget. ISIN-kod: SE0014956819. Värdepapperen är denominerade i SEK. Aktiernas kvotvärde är 1 SEK.
Totalt antal aktier i Bolaget	Per dagen för detta Prospekt finns 371 778 606 aktier i Bolaget. Aktiekapitalet uppgår till 371 778 606 SEK. Endast ett aktieslag förekommer i Bolaget. Samtliga aktier är fullt betalda.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma, och varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. De nya aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna registrerats i den av Euroclear förda aktieboken. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).
Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Aktierna i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.
Utdelning och utdelningspolicy	Bolagets övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under det kommande året 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 det närmaste året. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktier motsvara minst 30 procent av förvaltningsresultatet.
Upptagande till handel	Aktierna i Stenhus Fastigheter är per dagen för Prospektet föremål för handel på den multilaterala handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag Nasdaq First North Premier Growth Market. Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 10 december 2024 bedömt att Stenhus Fastigheter uppfyller kraven för att Bolagets aktier ska kunna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att ett prospekt godkänns och registreras av Finansinspektionen. Första dag för handel på Nasdaq Stockholm förväntas bli den 18 december 2024.

Specifika nyckelrisker relaterade till värdepapperna

Risker relaterade till värdepapperna	- Det finns en risk att kursen på Stenhus Fastigheters aktie kommer att följa den allmänna marknadsvolatiliteten, oaktat Stenhus Fastigheters resultat och prestation, och minska i värde i betydande mån. Kursen för Stenhus Fastigheters aktie påverkas även i vissa fall av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Det finns en risk att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i Stenhus Fastigheters aktier, vilket skulle påverka investerarens möjligheter att få tillbaka investerat kapital. Detta utgör en betydande risk för enskilda investerare. Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på enskilda aktieägare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel. - Bolagets större aktieägares intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera, med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen, och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Koncernen på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan Bolagets större aktieägares intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstudelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.
--------------------------------------	--

Avsnitt 4 – Nyckelinformation om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm

På vilka villkor och enligt vilken tidplan kan jag investera i detta värdepapper?

Allmänt	Prospektet avser upptagande till handel av aktier i Stenhus Fastigheter på Nasdaq Stockholm och innehåller inte något erbjudande om att teckna eller att på annat sätt förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget.
Förväntad tidplan för upptagande till handel på Nasdaq Stockholm	Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 10 december 2024 bedömt att Stenhus Fastigheter uppfyller kraven för att Bolagets aktier ska kunna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att ett prospekt godkänns och registreras av Finansinspektionen. Första dag för handel på Nasdaq Stockholm förväntas bli den 18 december 2024.
Kostnader för upptagande till handel	Bolagets kostnader i samband med upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm förväntas uppgå till cirka 13,5 MSEK. Kostnaderna är framförallt hänförliga till kostnader för revisorer, noteringsrevisor, legal och skattemässig rådgivning, noteringskostnader till Nasdaq Stockholm och avgifter till Finansinspektionen.

Varför upprättas detta Prospekt?

Bakgrund och motiv	Stenhus Fastigheter äger och förvaltar fastigheter inom segment offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor. I linje med Bolagets affärsidé har Stenhus Fastigheter skapat ett diversifierat fastighetsbestånd beläget i storstadsområden och tillväxtorter. Bolagets tillväxt sker huvudsakligen genom fastighetsförvärv men även genom fastighetsutveckling. Per den 30 september 2024 uppgick Stenhus Fastigheters bestånd till 134 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 13 192 MSEK. De totala kontrakterade års hyresintäkterna uppgick per 30 september 2024 till cirka 992 MSEK (inklusive projekt) med en återstående genomsnittlig löptid på hyresavtalen om cirka 6,4 år. Förvaltningsresultatet i Stenhus Fastigheter långsiktiga intjäningsförmåga på helårsbasis uppgick per 30 september 2024 till cirka 411 MSEK. Ett handelsplatsbyte från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm kommer att underlätta för Bolaget att bredda sin aktieägarbas samt öka tillgången till långsiktig kapitalförsörjningen från kapitalmarknaden. Vidare kommer ett listbyte öka kännedomen om Bolaget vilket förväntas underlätta arbetet med att infria Bolaget tillväxtambitioner. Mot bakgrund av ovanstående har styrelsen i Stenhus Fastigheter ansökt om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 10 december 2024 bedömt att Stenhus Fastigheter uppfyller kraven för att Bolagets aktier ska kunna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att ett prospekt godkänns och registreras av Finansinspektionen. Första dag för handel på Nasdaq Stockholm förväntas bli den 18 december 2024.
--------------------	--

Riskfaktorer

En investering i värdepapper är förknippat med risker. De riskfaktorer som presenteras nedan beskriver Stenhus Fastigheters verksamhets- och branschrelaterade risker, finansiella risker, legala och regulatoriska risker och risker relaterade till Stenhus Fastigheters aktie. När en riskfaktor är relevant i fler än en kategori, presenteras riskfaktorn enbart under den kategori som anses vara den mest relevanta för den aktuella riskfaktorn. De mest väsentliga riskfaktorerna under respektive kategori presenteras först. Väsentligheten bedöms huvudsakligen utifrån två kriterier, (i) sannolikheten att risken inträffar och (ii) omfattningen av den negativa effekten som riskens inträffande kan ha. För att på ett tydligt och konkret sätt förmedla bedömningen av riskens väsentlighet utifrån de två kriterierna, beskrivs riskfaktorerna med en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel och hög.

Riskfaktorer avseende Stenhus Fastigheter

Verksamhets- och branschrelaterade risker

Stenhus Fastigheter kan bli föremål för värdeminskning

Stenhus Fastigheters avkastning från sina fastigheter beror till stor del på de hyresintäkter som genereras från fastigheterna, kostnader och utgifter som uppstår vid underhåll och förvaltning av fastigheterna, nödvändiga investeringar i fastigheterna och förändringar i fastigheternas marknadsvärde. Hyresintäkter och marknadsvärde för fastigheter påverkas allmänt av övergripande förhållanden i ekonomin, såsom tillväxt i BNP, sysselsättning, trender, inflation och ränteförändringar. Både hyresintäkter och fastighetsvärde kan påverkas av konkurrens från andra fastighetsägare, eller potentiella köparens uppfattningar och/eller attraktiviteten från hyresgäster. Enligt Stenhus Fastigheters senaste delårsrapport för perioden 1 juli – 30 september 2024 har fastigheternas marknadsvärde minskat med 668 MSEK under perioden, från 13 860 MSEK per den 31 december 2023 till 13 192 MSEK till den 30 september 2024. Minskningen är främst hänförlig till avyttrade fastigheter och till viss del orealiserade värdeförändringar hänförliga till höjda direktavkastningskrav som en följd av osäkerheten på finansieringsmarknaden och det höjda ränteläget. Om fastigheternas marknadsvärde minskar ytterligare kan detta ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

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

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

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

En lägre eller varierande tillväxt på lokal nivå kan även den påverka uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer. Dessa variationer och trender, samt den finansiella utvecklingen såväl nationellt som globalt, påverkar nivån av utbud och efterfrågan på Koncernens fastigheter och skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets och Koncernens förvaltningsresultat och lönsamhet.

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat och lönsamhet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Bolaget är verksamt i en konkurrensutsatt bransch

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

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

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Värdeförändringar på Bolagets fastigheter kan få en betydande effekt på Bolagets finansiella ställning och förmåga att bedriva verksamheten vidare

Per den 30 september 2024 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastigheter till 13 192 MSEK. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas därför av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Till följd av detta kan såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar föranleda att värdet på Bolagets fastigheter sjunker. Per den 30 september 2024 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastigheter till cirka 13 192 MSEK och ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent skulle påverka Bolagets fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 659,6 MSEK. Eftersom Bolagets redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för Bolaget. Exempelvis kan stora minskningar i fastighetsvärde påverka Stenhus Fastigheters möjligheter att behålla finansiering och att erhålla ny finansiering. För det fall risken förknippad med värdeförändringar skulle inträffa skulle det kunna få en effekt på Bolagets finansiella ställning och förmåga att bedriva verksamheten vidare.

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets finansiella ställning och förmåga att bedriva verksamheten vidare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Stenhus Fastigheter riskerar att få ökade underhållskostnader på sina fastigheter

Reparations- och underhållskostnader i Stenhus Fastigheter 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 el, städning, vatten, sophantering, värme och reparation och underhåll. Eftersom elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftskostnader 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 Stenhus Fastigheter inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Stenhus Fastigheter 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 Stenhus Fastigheter kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav.

För räkenskapsåret 2023 har reparations- och underhållskostnaderna i Stenhus Fastigheter uppgått till 29,2 MSEK. Omfattningen på nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel till följd av höjda elpriser, ökad vattenförbrukning eller ökade kostnader för uppvärmning. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter samt att Stenhus Fastigheter kan behöva sänka hyresnivån i sådana fastigheter. Underhållskostnader som skulle komma att överstiga de estimerade drifts- och underhållskostnaderna för fastigheterna kan därmed få en negativ inverkan på Stenhus Fastigheters förvaltningsresultat.

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Stenhus Fastigheter är beroende av hyresgäster och är således utsatt för operationella risker

Stenhus Fastigheters verksamhet går i huvudsak ut på att hyra ut fastigheter till hyresgäster. Hyresgästernas ekonomiska ställning och därmed deras förmåga att betala hyra kommer alltid vara en avgörande faktor vid bedömning av Stenhus Fastigheters operationella verksamhet. De fem största hyresgästerna är per den 30 september 2024 Alstom Rail Sweden AB, som representerar cirka 5,4 procent av hyresintäkterna, Santa Maria AB, som representerar cirka 4,5 procent av hyresintäkterna, Bilia AB, som representerar cirka 4,3 procent av hyresintäkterna, Botkyrka kommun, som representerar cirka 3,8 procent av hyresintäkterna, och Hedin Mobility Group AB, som representerar cirka 3,7 procent av hyresintäkterna. Vid händelse av att en eller flera av hyresgästerna inte har möjlighet att betala hyra enligt hyresavtalen kan detta få en negativ inverkan på Stenhus Fastigheters förvaltningsresultat.

Hyresgästen IAC Group Sweden AB är försatt i konkurs. Stenhus Fastigheter har dock inte lidit några hyresförluster och Stenhus Fastigheter bedömer att intäkterna från den berörda fastigheten inte kommer att påverkas med anledning av konkursen.

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen har en inverkan på Stenhus Fastigheters rörelseresultat

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

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Bolagets fastighetsbestånd har en väsentlig inverkan på Stenhus Fastigheters hyresintäkter och följaktligen också på Bolagets lönsamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Stenhus Fastigheter var 93,0 procent per den 30 september 2024. Det finns inga garantier för att Stenhus Fastigheter lyckas hålla sin ekonomiska uthyrningsgrad på en motsvarande nivå i framtiden. Om Stenhus Fastigheters ekonomiska uthyrningsgrad minskar, kommer Bolagets totala intäkter att minska. En hög hyresgästomsättning kan också leda till ytterligare kostnader för Stenhus Fastigheter på grund av, bland annat, kostnaderna för att administrera och underteckna nya hyreskontrakt samt kostnaden för mindre reparationer

och underhåll som kan krävas när en hyresgäst flyttar från en fastighet.

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

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Förvärvsrelaterade risker kan ha en väsentlig negativ inverkan på Stenhus Fastigheters förvaltningsresultat

En väsentlig del av Stenhus Fastigheters löpande verksamhet är förvärv av fastigheter. Under perioden 1 juli – 30 september 2024 har Bolaget förvärvat en fastighet till ett värde om totalt 73 MSEK. En förutsättning för att förvärv ska kunna genomföras är att utbudet på marknaden motsvarar Stenhus Fastigheters förväntningar och investeringsförmåga vad gäller exempelvis läge och förväntad avkastning. Tillgången till och efterfrågan på fastigheter och byggrätter, konkurrens, planering, lokala föreskrifter samt tillgången till finansiering kan begränsa Bolagets möjligheter att genomföra förvärv på för Bolaget förmånliga villkor. Indikationer på en ökad transaktionsaktivitet och ett fördelaktigare ränteläge har kunnat skönjas under 2024 men eventuella bakslag i inflationsutvecklingen kan innebära fortsatt höga marknadsräntor för Stenhus Fastigheter även på längre sikt.

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

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

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Justeringar i fastighetskostnader kan leda till ett lägre driftöverskott

Stenhus Fastigheter kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning, antingen efter att befintliga hyreskontrakt löpt ut eller av annan orsak. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna under perioden 1 juli – 30 september 2024 uppgick till 46,3 MSEK. Omfattningen på nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter, vilket leder till ökade fastighetskostnader. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation, vilket ligger utanför Stenhus Fastigheters kontroll, och Stenhus Fastigheters reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Bolaget förväntar sig i dagsläget till följd av dess tillväxtstrategi, förvärv och fastighetsutvecklingsprojekt. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Stenhus Fastigheter kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana fastigheter.

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

kan detta leda till minskade hyresintäkter och/eller förlorade tillväxtmöjligheter.

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

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

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

Bolaget bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Stenhus Fastigheter kan bli föremål för IT-intrång och/eller cyberhot

IT-intrång och cyberhot är växande risker för Stenhus Fastigheter, särskilt med ökad digitalisering och användning av uppkopplade system i fastighetsdriften. Stenhus Fastigheter är beroende av IT-system för att kunna bedriva sin verksamhet, bland annat med IT-system kopplade till fastighetsförvaltning och hyresadministration, bolags- och koncernredovisning, analys av fastigheters energianvändning, Bolagets hemsida etc. Ett framgångsrikt IT-intrång kan leda till driftstörningar, stöld av känslig data såsom personuppgifter eller hyresgästinformation, samt potentiella ekonomiska förluster. Om informationen om exempelvis Bolagets finansiella utveckling eller företagshemligheter olagligen offentliggörs eller olagligen distribueras finns det en risk att Stenhus Fastigheter kan bli föremål för ansvar, verksamhetsförluster, tvister, myndighetsutredningar eller andra förluster.

Attacker mot uppkopplade system kan också äventyra kritiska funktioner som exempelvis fastighetens säkerhetssystem eller kommunikation med hyresgäster, vilket kan få allvarliga konsekvenser både för verksamheten, såväl som Stenhus Fastigheters rykte och varumärke. För ett fastighetsbolag som Stenhus Fastigheter, som förvaltar fastigheter inom offentlig verksamhet och handel, skulle incidenter kunna få konsekvenser för affärsverksamheten. Skadeståndskrav från hyresgäster eller juridiska följder kan också bli aktuella. Därför krävs kontinuerliga investeringar i IT-säkerhetslösningar och regelbunden utbildning av personal för att minimera risken.

Om Bolaget blir utsatt för omfattande IT-intrång kan det få en betydande negativ inverkan på verksamhetens dagliga drift. Bolaget bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat, finansiella ställning och renommé. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Finansiella risker för Stenhus Fastigheter

Bolaget är utsatt för ränterisk och finansieringsrisk

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

Ränterisk är risken att förändringen i ränteläget påverkar Stenhus Fastigheters finansieringskostnad. Utöver storleken på räntebärande skulder påverkas räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Bolagets strategi avseende räntebindningstider. Räntemarknaden i Sverige påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2024 till 7 403 MSEK med en genomsnittlig ränta om 4,88 procent. Räntehöjningar kan ha en negativ

effekt på Stenhus Fastigheters möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv. Till exempel, om basräntan (STIBOR 3 mån) ökar från 2,75 % till 3,25 % beräknas Stenhus Fastigheters förvaltningsresultat minska från 411 MSEK till 391 MSEK. Om ränteriskerna infaller kan de inverka negativt på Bolagets marknadsvärde och kassaflöden samt medföra fluktuationer i Bolagets resultat.

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

Risker relaterade till finansiella åtaganden och garantier samt kovenanter

Stenhus Fastigheters finansiering består primärt av eget kapital, kassaflöden samt räntebärande skulder. Koncernens långfristiga finansiering utgörs av banklån samt obligationslån. Per den 30 september 2024 uppgick Stenhus Fastigheters räntebärande nettoskuld till 7 086 MSEK. Koncernens banklån är säkerställda genom pantsättning av fastigheter och aktier i dotterbolag. Koncernen har även utfärdat garantier för vissa lån. Koncernens kreditavtal innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier avseende de bolag inom Koncernen som är parter till kreditavtalen och deras tillgångar. Kreditavtalen innehåller även begränsningar vad gäller bland annat rätten att ta upp ytterligare lån, att ställa ytterligare säkerheter samt begränsningar avseende aktieutdelningar i vissa av Koncernens dotterbolag. Kreditavtalen innehåller även åtaganden, s.k. kovenanter, om att Koncernen ska uppfylla vissa finansiella nyckeltal (avseende bland annat räntetäckningsgrad och belåningsgrad). En del av Koncernens kreditavtal innehåller också kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control-klausuler).

Om Koncernen bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över Bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar. Om vissa lån förfaller till omedelbar återbetalning kan det medföra att även andra låneavtal förfaller till omedelbar återbetalning genom så kallade cross default-bestämmelser eller att pantsatta tillgångar tas i anspråk av berörda kreditinstitut. Om sådana händelser realiseras finns det en risk att Koncernen inte kan erhålla nödvändig finansiering, eller att sådan finansiering endast kan erhållas på väsentligt sämre villkor och till högre kostnader, vilket skulle ha en negativ inverkan på Bolagets förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser och följaktligen försämra Bolagets förmåga att fortsätta bedriva verksamheten.

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets förmåga att fortsätta bedriva verksamheten. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Likviditet och tillgång till finansiering kan påverka Stenhus Fastigheters finansiella resultat negativt

Per den 30 september 2024 uppgick Stenhus Fastigheters räntebärande skulder till 7 403 MSEK, varav 252 MSEK (motsvarande 3,0 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 4 708 MSEK (motsvarande 64,0 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två år, 2 443 MSEK (motsvarande 33,0 procent) måste förnyas eller återbetalas inom 2–3 år eller mer. Det finns en risk att Stenhus Fastigheter inte kan erhålla finansiering på gynnsamma villkor, eller över huvud taget, eftersom upplåning i framtiden kan behöva ske till betydligt högre kostnader än idag, långgivare kan välja att inte förlänga Stenhus Fastigheters lån vid förfall eller alternativa kreditfaciliteter eventuellt inte står till Bolagets förfogande. Det går inte att utesluta att Stenhus Fastigheter i framtiden vänder sig till kapitalmarknaden för belåning. Kapitalmarknaden är påverkad av generella marknadsförhållanden och Bolaget är därför exponerad mot de potentiella effekterna som följer av negativa marknadsförhållanden, såsom fluktuationer i räntenivåer och inflation, vilket kan påverka Stenhus Fastigheters möjlighet att få tillgång till kapitalmarknaden.

Bolagets verksamhet finansieras främst med banklån med säkerhet i pant i fastigheter och borgensåtagande, och det är sannolikt att det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader i befintliga fastigheter, kommer att erhållas från denna finansieringskälla. Stenhus Fastigheters möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadssituation. Vid

ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Stenhus Fastigheters finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska finansieringsmöjligheterna för Bolaget.

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Legala och regulatoriska risker

Bolaget är utsatt för legala och politiska risker

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

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

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

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

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Stenhus Fastigheter är exponerat för miljörisker samt hälsosäkerhets- och miljöbestämmelser

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling är verksamhet av sådan natur där miljö utgör en betydande risk (exempelvis genom ansvar enligt miljöbalk (1998:808)). Stenhus Fastigheter omfattas således av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Bolaget vid bristande efterlevnad. Även om Bolaget utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte följdes tidigare. Enligt gällande miljölagstiftning har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att Bolaget, under vissa omständigheter, kan åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftnings krav. Ett sådant återställande kan omfatta bland annat sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Bolagets kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som att till exempel forsla bort eller återställa mark enligt tillämplig miljölagstiftning, kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

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

Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Upptäckten av en förorening eller restförorening i samband med uthyrning eller försäljning av fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar kan krävas som en del av Bolagets fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, medföra kostnader och en negativ inverkan på Bolagets förvaltningsresultat.

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Bolaget är utsatt för skattemässiga risker

För räkenskapsåret 2023 uppgick Koncernens skatt på årets resultat till 17 MSEK. Stenhus Fastigheters verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av dessa regler får således effekter för Bolaget. Förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt och andra statliga pålagor skulle således kunna ha en negativ inverkan på Stenhus Fastigheters verksamhet och resultat.

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

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

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan främst på Bolagets resultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Risker relaterade till Stenhus Fastigheters aktier

Bolagets aktiekurs kan vara volatil och/eller sjunka

Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. Stenhus Fastigheters aktie är noterad på Nasdaq First North Premier sedan den 2 juni 2022 och var dessförinnan noterad på Nasdaq First North sedan den 24 november 2020. Sedan den 2 januari 2024 fram till den 30 oktober 2024 har Stenhus Fastigheters dagliga genomsnittliga aktiekursen uppgått till som lägst 10,03 SEK och som högst 13,57 SEK. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden, negativ utgång i rättsliga förfaranden eller utredningar, ny eller pågående rättstvist eller annat förfarande riktat mot någon enhet inom Stenhus Fastigheter samt andra faktorer.

Det finns en risk att kursen på Stenhus Fastigheters aktie kommer att följa den allmänna marknadsvolatiliteten,

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

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst för enskilda investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

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

Bolagets större aktieägare Sterner Stenhus Holding AB, Fastighets AB Balder och Öresund Investment AB har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller betydande delar, av Bolagets tillgångar. Bolagets större aktieägare utgörs av styrelseledamöter, där vissa även utgör del av Bolagets ledning. Sterner Stenhus Holding AB kontrollerar cirka 24,3 procent av Bolagets rösträtter och har ett betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet.

Bolagets större aktieägares intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera, med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen, och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Koncernen på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan Bolagets större aktieägares intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstudelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet och finansiella ställning.

Stenhus Fastigheter bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan främst på Bolagets verksamhet och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

Bakgrund och motiv

Stenhus Fastigheter äger och förvaltar fastigheter inom segment offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor i Sverige. I linje med Bolagets affärsidé har Stenhus Fastigheter skapat ett diversifierat fastighetsbestånd beläget i storstadsområden och tillväxtorter. Bolagets tillväxt sker huvudsakligen genom fastighetsförvärv men även genom fastighetsutveckling. Per den 30 september 2024 uppgick Stenhus Fastigheters bestånd till 134 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 13 192 MSEK. De totala kontrakterade års hyresintäkterna uppgick per 30 september 2024 till cirka 992 MSEK (inklusive projekt) med en återstående genomsnittlig löptid på hyresavtalen om cirka 6,4 år. Förvaltningsresultatet i Stenhus Fastigheter långsiktiga intjäningsförmåga på helårsbasis uppgick per 30 september 2024 till cirka 411 MSEK.

Ett handelsplatsbyte från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm kommer att underlätta för Bolaget att bredda sin aktieägarbas samt öka tillgången till långsiktig kapitalförsörjningen från kapitalmarknaden. Vidare kommer ett listbyte öka kännedomen om Bolaget vilket förväntas underlätta arbetet med att infria Bolaget tillväxtambitioner.

Mot bakgrund av ovanstående har styrelsen i Stenhus Fastigheter ansökt om upptagande till handel av Bolagets samtliga aktier, som uppgår till 371 778 606, på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 10 december 2024 bedömt att Stenhus Fastigheter uppfyller kraven för att Bolagets aktier ska kunna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att ett prospekt godkänns och registreras av Finansinspektionen. Första dag för handel på Nasdaq Stockholm förväntas bli den 18 december 2024.

Styrelsen för Stenhus Fastigheter är ansvarig för innehållet i Prospektet. Styrelsen för Stenhus Fastigheter försäkrar härmed att, enligt Styrelsens kännedom, informationen som ges i Prospektet överensstämmer med sakförhållandena och att ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

13 december 2024

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

Styrelsen

Verksamhets- och marknadsöversikt

Om inte annat anges är informationen i avsnittet nedan avseende verksamhets- och marknadsförhållanden baserad på Stenhus Fastigheters interna källor. Prospektet innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att information från tredje part har återgivits korrekt och att, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som har offentliggjorts av tredje part, inga sakförhållanden har utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Stenhus Fastigheter har dock inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras.

Marknadsöversikt

Stenhus Fastigheters marknad

Stenhus Fastigheter äger och förvaltar fastigheter i Sverige med huvudsakligt geografisk fokus i Stockholm Mälardalen där cirka 55 procent av fastigheterna finns belägna, och i västra Sverige där 35 procent av fastigheterna är belägna. Huvudsakliga konkurrenter till Stenhus Fastigheter är bolag så som Sagax, Corem, Logistea, Hemsö, Stendörren, Svenska Handelsfastigheter samt Emilshus, då dessa bolag till viss del är konkurrenter på samma marknad som Stenhus Fastigheter. Marknadsöversikten beskriver översiktligt Sveriges ekonomi samt en överblick av den svenska fastighetsmarknaden. Utgångspunkten för marknadsöversikten är de marknader och tillgångsslag vilka Stenhus Fastigheter är verksamma inom.

Ekonomisk översikt

Makroekonomi

Den globala makroekonomin har präglats av osäkerhet med anledning av Rysslands invasionskrig mot Ukraina och spänningarna i Mellanöstern. Kriget mellan Ryssland och Ukraina har fortsatt under 2024 och har inte bara skapat en humanitär kris utan har även haft påverkan på bland annat den globala energimarknaden och jordbrukssektorn, vilket har lett till osäkerhet inom flera ekonomiska sektorer.^{1,2} Direkta effekter av särskild vikt för fastighetssektorn är exempelvis högre elpriser och driftkostnader, högre räntekostnader och en allmänt avvaktande finansieringsmarknad. Samtidigt har den eskalerande konflikten i Mellanöstern skapat ytterligare geopolitisk osäkerhet. De ekonomiska effekterna av denna konflikt har dock hittills varit relativt begränsade till det krigsdrabbade området, och främst drabbat Palestina och Libanon.³ Det finns emellertid en risk för att en intensifiering av konflikten i Mellanöstern kan skapa finansiell volatilitet på de globala marknaderna, genom exempelvis utbudsstörningar gällande olja.⁴ Volatilitet och osäkerhet kan ha en negativ påverkan på svensk konjunktur och skulle även indirekt kunna påverka den svenska fastighetsmarknaden.

I början av november stod det klart att Donald Trump blir USA:s 47:e president. Trump var USA:s president under åren 2016–2020, och blir nu återigen en av världens mäktigaste personer. Exakt vilka effekter det får för omvärlden återstår att se, men Trumps administration förväntas föra en protektionistisk handelspolitik som kan innebära höjda tullar och omförhandling av handelsavtal. Denna oförutsägbarhet riskerar att skapa volatilitet på finansmarknaderna och bidra till en ökad osäkerhet på global nivå, med möjliga konsekvenser för internationell handel och investeringsflöden.

BNP-tillväxt, inflationsutveckling och styrräntor

Trots den osäkerhet som Rysslands invasionskrig mot Ukraina och spänningarna i Mellanöstern skapar, har den globala ekonomin visat tecken på stabilisering efter den senaste tidens utmaningar. I juni prognostiserade

¹ Sveriges Riksbank, 2024. "Penningpolitisk rapport juni 2024".

² World Bank, 2024. "Global Economic Prospects June 2024".

³ World Bank, 2024. "Impacts of the Conflict in the Middle East on the Palestinian Economy".

⁴ World Bank, 2024. "Global Economic Prospects June 2024".

Världsbanken en global BNP-tillväxt om cirka 2,6 procent för 2024, och en något högre genomsnittlig tillväxt på 2,7 procent för 2025 och 2026.⁵ Denna siffra är dock lägre än den genomsnittliga tillväxten på 3,1 procent som observerades under åren 2010–2019.⁶ Prognoserna präglas dessutom av viss osäkerhet till följd av de geopolitiska spänningarna och deras utveckling. Internationella valutafonden ser något mer positivt på den globala BNP-tillväxten och bedömer tillväxten till 3,2 procent för 2024 och 3,3 procent för 2025 i sin prognosuppdatering i juli.⁷

Samtidigt har inflationstakten avtagit och börjar nu stabiliseras runt om i världen. I USA har den årliga inflationstakten minskat sex månader i rad och uppgick till 2,4 procent i september.⁸ Även inom Europeiska unionen har inflationen avtagit och årstakten var 2,1 procent i september.⁹ Både amerikanska Federal Reserve ("Fed") och Europeiska centralbanken ("ECB") har emellertid fortsatt med en någorlunda restriktiv penningpolitik i hopp om att kunna pressa ner inflationen ytterligare mot målet på 2 procent.

ECB har genomfört ett antal sänkningar av sin huvudsakliga styrränta under 2024, senast i oktober då det gjordes en sänkning med 25 punkter till 3,25 procent.¹⁰ Det var ECB:s tredje sänkning, då styrräntan även sänktes med 25 punkter vid respektive tillfälle i juni och juli.¹¹ Sänkningarna sker till följd av de mer stabila inflationsutsikterna, då inflationen nu närmar sig målet på 2 procent. Även Fed har nu börjat sänka sin styrränta och i november gjordes en andra sänkning med 25 punkter, till 4,5–4,75 procent. I september gjorde Fed sin första sänkning, då med 50 punkter.¹²

Svensk ekonomi

I Sverige har Riksbanken följt den globala trenden och justerat sin penningpolitik gradvis, genom att indikera sänkningar av styrräntan i takt med att inflationen avtar. I september 2024 uppgick inflationstakten enligt KPI till 1,6 procent. KPIF, som är målvariabeln, uppgick emellertid till 1,1 procent i september, vilket är under Riksbankens mål om 2,0 procent.¹³ I november har den svenska styrräntan sänkts vid fyra tillfällen under 2024 med totalt 125 punkter, och är för närvarande 2,75 procent.¹⁴ Ytterligare sänkningar förväntas ske i december och under första halvåret 2025, om inflationsutsikterna förblir stabila.¹⁵

Gällande ekonomisk tillväxt i Sverige visar den senaste officiella statistiken från Statistiska Centralbyrån ("SCB") att BNP växte med 0,7 procent under första kvartalet 2024, vilket var starkare än förväntat men drivet av stora lagerinvesteringar som bedöms vara tillfälliga.¹⁶ Hushållens konsumtion och bostadsinvesteringar har emellertid fortsatt att utvecklas svagt, samtidigt som arbetsmarknaden har visat tecken på försvagning med ökade varsel.¹⁷ Sveriges BNP minskade dock med 0,3 procent under det andra kvartalet, jämfört med föregående kvartal.¹⁸ Nedgången förklaras till största del av minskade lagerinvesteringar.¹⁹ Enligt Finansdepartementets prognos förväntas Sveriges BNP-tillväxt återhämta sig under 2025 och 2026. Tillväxten drivs främst av ökad

⁵ World Bank, 2024. "Global Economic Prospects June 2024".

⁶ World Bank, 2024. "Global Economic Prospects June 2024".

⁷ International Monetary Fund, 2024. "World Economic Outlook Update July 2024".

⁸ Trading Economics, 2024. "United States Inflation Rate".

⁹ Trading Economics, 2024. "European Union Inflation Rate".

¹⁰ ECB, 2024. "Penningpolitiska beslut 17 oktober 2024".

¹¹ ECB, 2024. "Key ECB interest rates".

¹² Forbes, 2024. "Federal Funds Rate History 1990 to 2024".

¹³ SCB, 2024. "Konsumtprisindex (KPI) 2024".

¹⁴ Sveriges riksbank, 2024. "Styrränta, in- och utlåningsränta".

¹⁵ Sveriges riksbank, 2024. "Penningpolitisk uppdatering november 2024".

¹⁶ SCB, 2024. "Nationalräkenskaper, 1:a kvartalet 2024".

¹⁷ SCB, 2024. "Nationalräkenskaper, 1:a kvartalet 2024".

¹⁸ SCB, 2024. "Nationalräkenskaper, 2:a kvartalet 2024".

¹⁹ SCB, 2024. "BNP minskade andra kvartalet 2024".

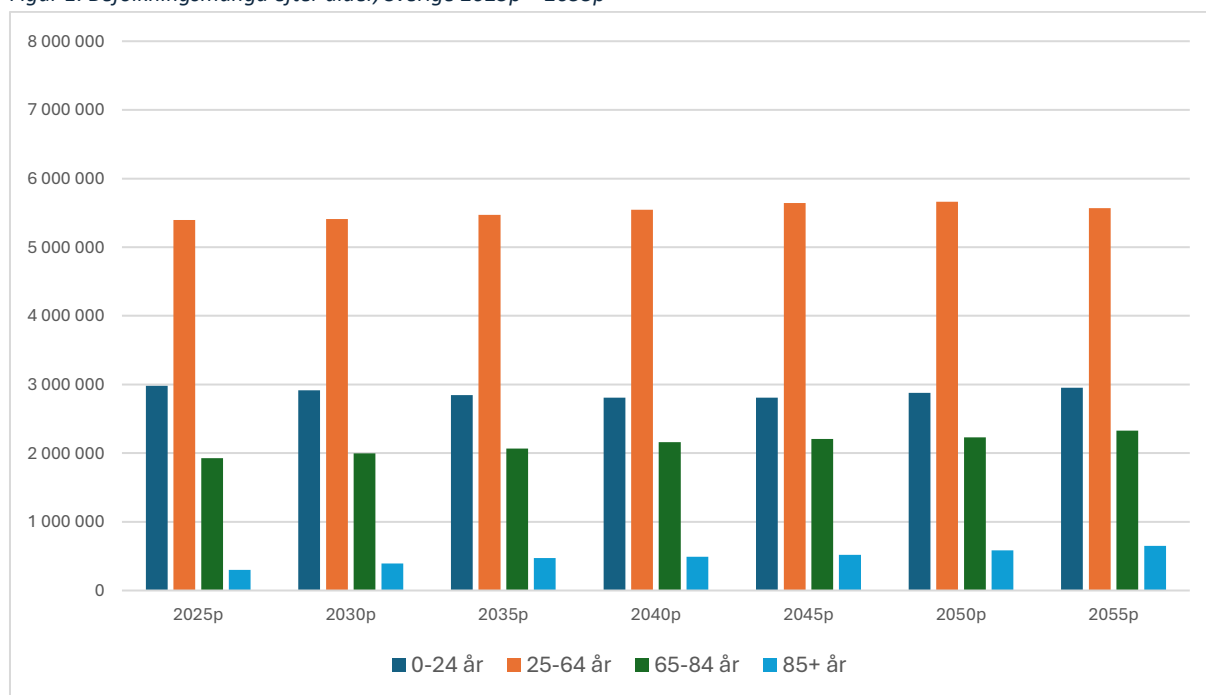
hushållskonsumtion och ökade investeringar, särskilt inom bostadssektorn.²⁰ För 2025 beräknas BNP växa med 2,5 procent, och tillväxten förväntas accelerera till 3,2 procent under 2026.²¹

Demografi och befolkningsutveckling

I juli 2024 uppgick den svenska folkmängden till 10 564 484 invånare, vilket är en ökning med 16 148 personer (motsvarande 0,2 procent) jämfört med samma period föregående år.²² Den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten i Sverige mellan åren 1968–2023 har varit 0,5 procent.²³ Under 2000-talet har den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten i Sverige varit 0,8 procent.²⁴

År 2030 förväntas befolkningen i Sverige uppgå till 10,7 miljoner och år 2070 till dryga 11,8 miljoner.²⁵ Den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten mellan 2024–2070 förväntas vara cirka 0,2 procent. Avseende åldersgrupper är det framför allt de äldre som väntas öka i andel, medan antalet barn förväntas minska. Barnafödandet i Sverige har haft en nedåtgående trend under flera år, och under 2023 föddes det lägsta antalet barn på 20 år.²⁶ Åldersgruppen 0–24 år väntas därför minska med drygt 4 procent under de närmaste tio åren.²⁷ Samtidigt förväntas gruppen med personer som är 85 år eller äldre öka med cirka 50 procent under samma period.²⁸

Figur 1. Befolkningsmängd efter ålder, Sverige 2025p – 2055p²⁹



För de geografiska marknader/regioner som Stenhus Fastigheter är verksamma inom ser

²⁰ Finansdepartementet, augusti 2024 "Lågkonjunktur i svensk ekonomi, men ljusare framtidsutsikter".

²¹ Finansdepartementet, september 2024 "Finansdepartementets prognoser för den ekonomiska utvecklingen".

²² SCB, 2024. "Befolkningsstatistik".

²³ SCB, 2024. "Befolkningsstatistik".

²⁴ SCB, 2024. "Befolkningsstatistik".

²⁵ SCB, 2024. "Befolkningsframskrivning".

²⁶ SCB, 2023. "Lägsta folkökningen på 22 år".

²⁷ SCB, 2024. "Befolkningsframskrivning".

²⁸ SCB, 2024. "Befolkningsframskrivning".

²⁹ SCB, 2024. "Befolkningsstatistik" samt "Befolkningsframskrivning".

befolkningsutvecklingen ut som följande:

Tabell 1. Årlig genomsnittlig befolkningstillväxt i de regioner där Stenhus Fastigheter är verksam³⁰

Region	Årlig genomsnittlig befolkningstillväxt		
	2000–2023	Juli 2023-Juli 2024	2024–2070 (prognos)
Stockholm <i>Stockholms län</i>	1,3%	0,5%	0,3%
Väst <i>Västra Götalands, Värmlands, Hallands län</i>	0,7%	0,1%	0,3%
Mälardalen <i>Örebro, Västmanlands län</i>	0,5%	0,0%	0,2%
Öst <i>Östergötlands, Södermanlands, Jönköpings, Kalmar, Gotlands län</i>	0,5%	-0,2%	0,2%
Syd <i>Skåne län</i>	1,0%	0,3%	0,3%
Norr <i>Uppsala, Dalarnas, Gävleborgs län</i>	0,6%	-0,1%	0,2%

Stockholm är den region inom ovan urval som haft den starkaste befolkningsutvecklingen under 2000-talet samt under de senaste 12 månaderna. Befolkningstillväxten i Stockholm har varit starkare än riket som helhet. Även region Syd, innefattande Skåne län, har haft en större tillväxt än hela riket. Framöver väntas samtliga regioner där Stenhus Fastigheter är verksamma ha en befolkningsutveckling som är i linje med utvecklingen för hela Sverige. Det bör noteras att befolkningsminskningen i vissa regioner mellan juli 2023 och juli 2024 i viss grad beror på att Skatteverket registrerat många personer som utvandrade under 2024, som egentligen sannolikt utvandrat under tidigare år.³¹

Förändrad befolkningstillväxt och åldersstruktur innebär att behoven i samhället förändras och påverkar efterfrågan inom flera marknadssegment. Det handlar inte enbart om bostäder, utan också om ett ökat behov av äldreboenden och samhällsfastigheter som bättre möter behoven hos en åldrande befolkning. En växande befolkning i storstadsregioner driver också behovet av lager och logistiklösningar för att hantera ökad varuförsörjning och konsumtion. Dessutom bidrar befolkningstillväxten i tätbefolkade områden till en ökad efterfrågan på kommersiella ytor och andra infrastrukturlösningar som stödjer en urbaniserad befolkningsstruktur.

Centrumnära fastigheter erbjuder stor potential för omvandling till bostäder, särskilt i områden där efterfrågan på boende är hög. Tidigare industriområden nära stadskärnor har omvandlats till bostadsområden, vilket har gett dessa områden ett lyft i både attraktivitet och funktionalitet. Förändringarna har inte bara ökat markvärdet utan även öppnat upp för nya möjligheter genom outnyttjad byggrättspotential.

För Stenhus Fastigheter skapar detta en intressant dynamik. När utbudet av logistikfastigheter i centrala lägen minskar till följd av bostadsomvandling, uppstår ett omvandlingstryck som kan leda till prispress på de

³⁰ SCB, 2024. "Befolkningsstatistik".

³¹ SCB, 2024. "Lägsta folkökningen under 2000-talet."

kvarvarande logistikfastigheterna. Detta är en fördel för fastighetsägare, eftersom en stramare marknad ofta ökar efterfrågan och kan driva upp hyresnivåerna och således fastighetsvärden.

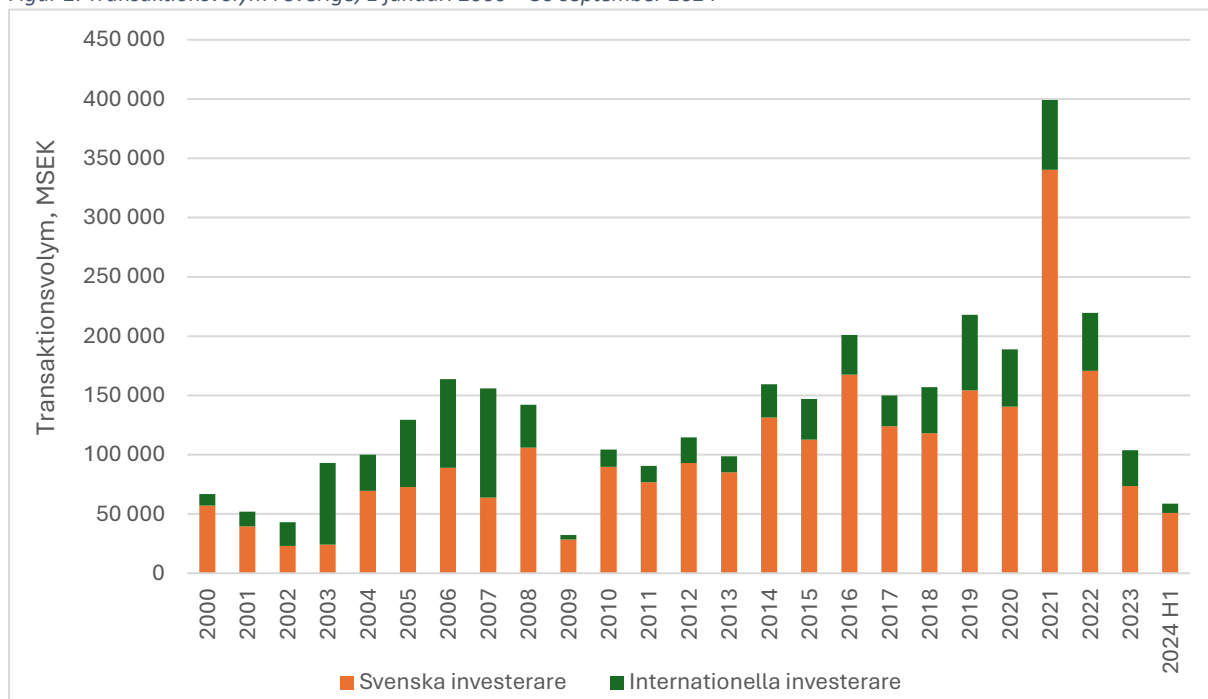
Investeringar i infrastruktur kan omvandla områden och påverka efterfrågan på exempelvis lager, logistik, kontor och bostäder. Nya tågstationer, förbättrade vägar och kommunikationssatsningar skapar bättre tillgänglighet och gör tidigare industriområden mer attraktiva för olika typer av verksamheter. Exempelvis kan traditionella industriområden utvecklats till multifunktionella stadsdelar, med inslag som skolor och bostäder, vilket tidigare varit otänkbart.

Ett exempel är industriområdet Finnslätten, i Västerås, där Stenhus Fastigheter innehar en fastighet. Här planeras en tågstation som ska förbinda området med Stockholm för att underlätta arbetspendling, vilket ökar dess attraktionskraft för både logistik och samhällsfunktioner. Denna utveckling gynnar fastighetsägare genom att öka efterfrågan och stärka hyresnivåer, samtidigt som områden får en långsiktig potential att utvecklas från enskilda ändamål till mer dynamiska stadsdelar.

Den svenska fastighetsmarknaden

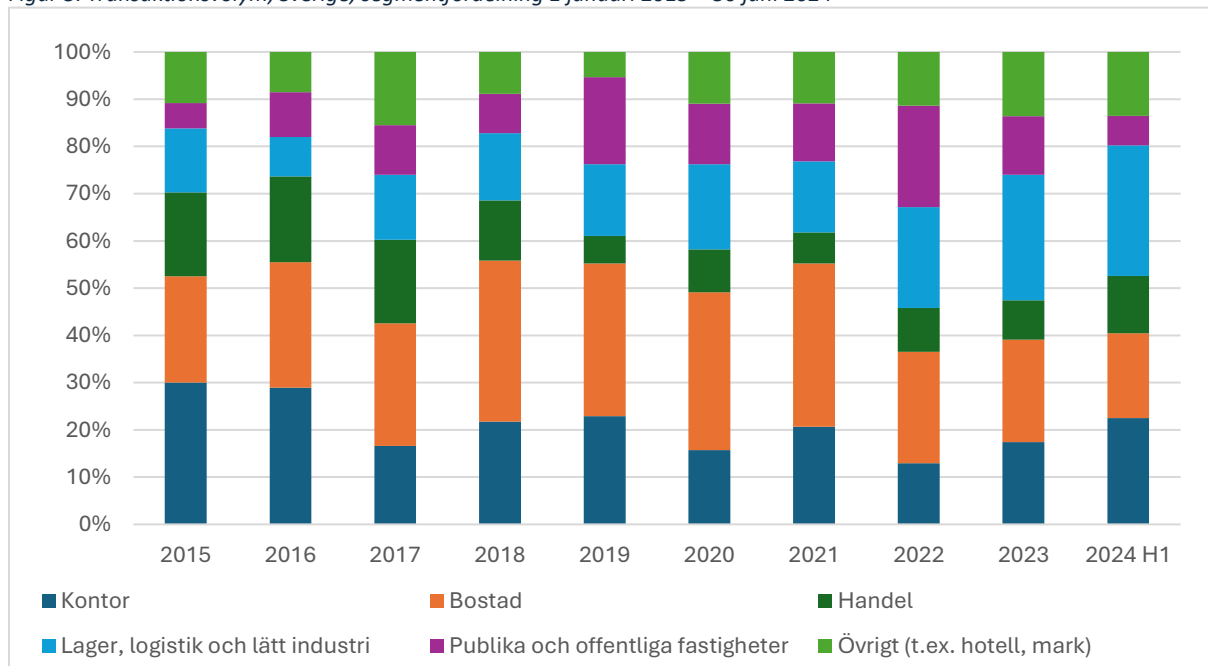
2024 har varit ett relativt svagt år för den svenska transaktionsmarknaden. Per Q2 2024 uppgår volymen till 58,7 mdkr. Detta är något starkare än första halvåret 2023, men svagare än det historiska snittet. Newsecs bedömning är att transaktionsvolymen under 2024 kommer att uppgå till drygt 135 mdkr. Detta skulle innebära en transaktionsvolym som är 30 procent högre än 2023, samt i linje med det historiska snittet sedan år 2000. Under de senaste två åren har transaktionsvolymen däremot varit mycket svagare än rekordåret 2021. Detta beror delvis på det förändrade makroekonomiska läget som bland annat påverkat tillgången till finansiering, samt på att det under 2021 genomfördes många större strukturaffärer. 2024 har även präglats av en relativt låg andel internationella investerare. Dessa har per Q2 2024 stått för cirka 20 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket kan jämföras med 27 procent i snitt sedan år 2000.

Figur 2. Transaktionsvolym i Sverige, 1 januari 2000 – 30 september 2024³²



Den största delen av transaktionsvolymen hittills under 2024 återfinns inom lager, logistik och industrisegmentet. 2023 var första året då lager, logistik och industrisegmentet blev det största segmentet på den svenska fastighetsmarknaden. Näst största segmentet hittills under 2024 är kontorssegmentet, följt av bostadssegmentet, segmentet Övrigt (hotell och mark), handelssegmentet och samhällsfastigheter (publika och offentliga).

Figur 3. Transaktionsvolym, Sverige, segmentfördelning 1 januari 2015 – 30 juni 2024³³

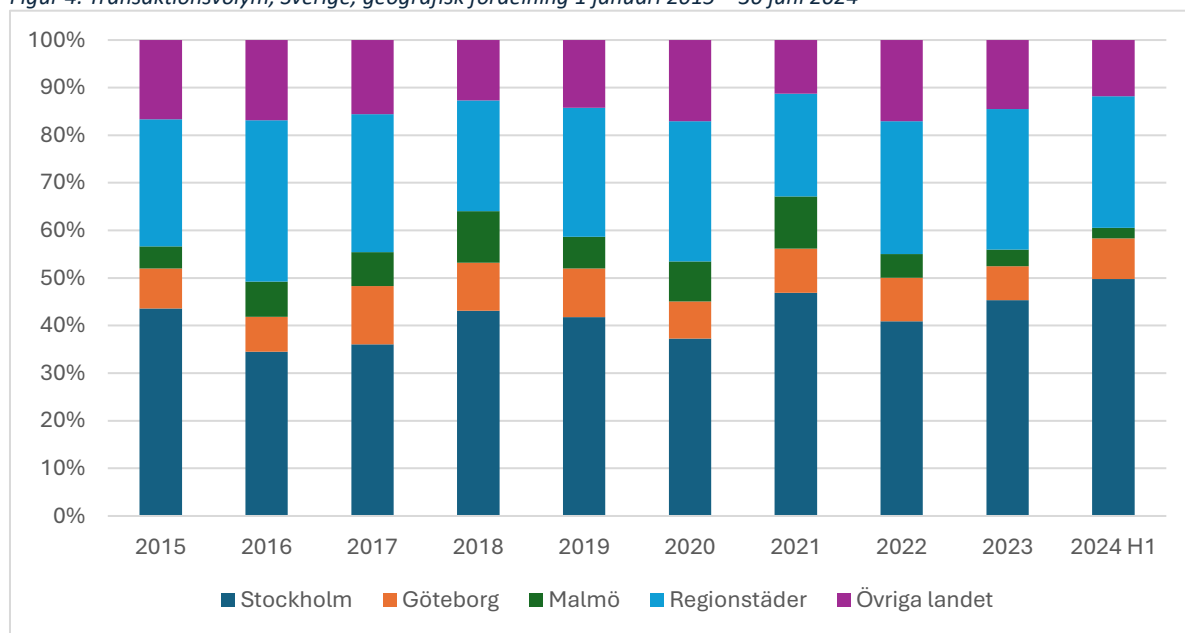


³² Newsec, 2024.

³³ Newsec, 2024.

Den geografisk fördelningen av transaktionerna har varit ungefär i linje med tidigare år. Stockholm står för den största andelen av transaktionsvolymen, omkring 50 procent av volymen, medan Göteborg står för dryga 10 procent. Malmö har under de senaste tre åren haft en relativt låg transaktionsvolym, medan regionstäder i stället har stärkts något under de senaste åren.

Figur 4. Transaktionsvolym, Sverige, geografisk fördelning 1 januari 2015 – 30 juni 2024³⁴

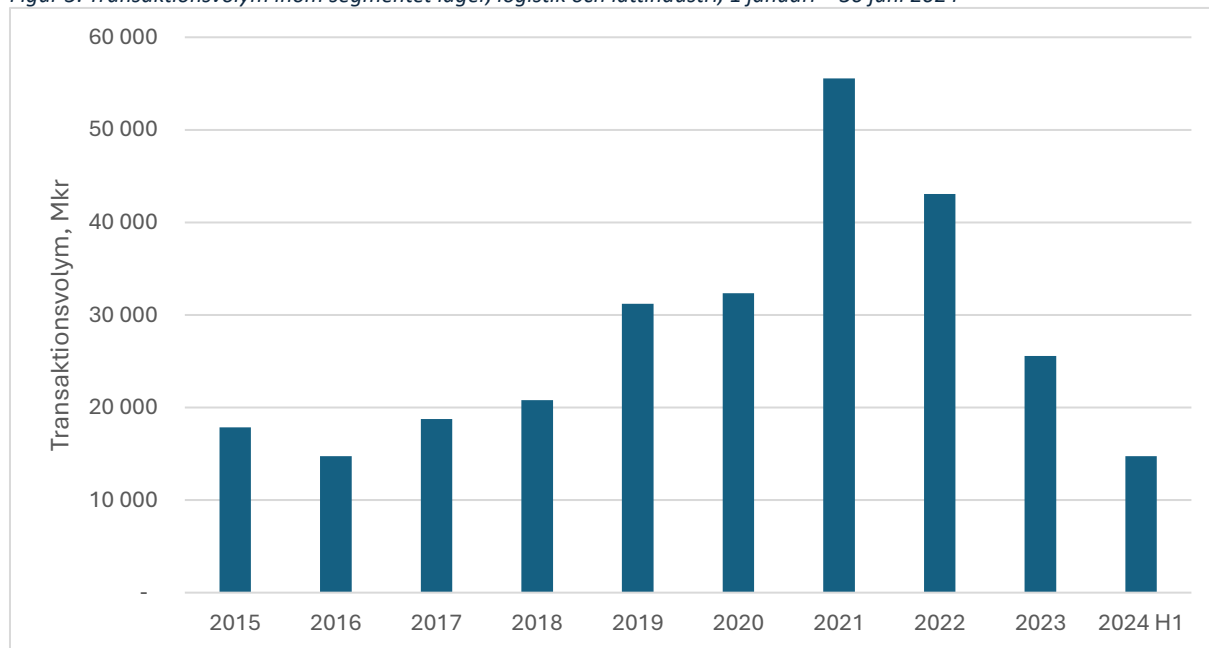


³⁴ Newsec, 2024.

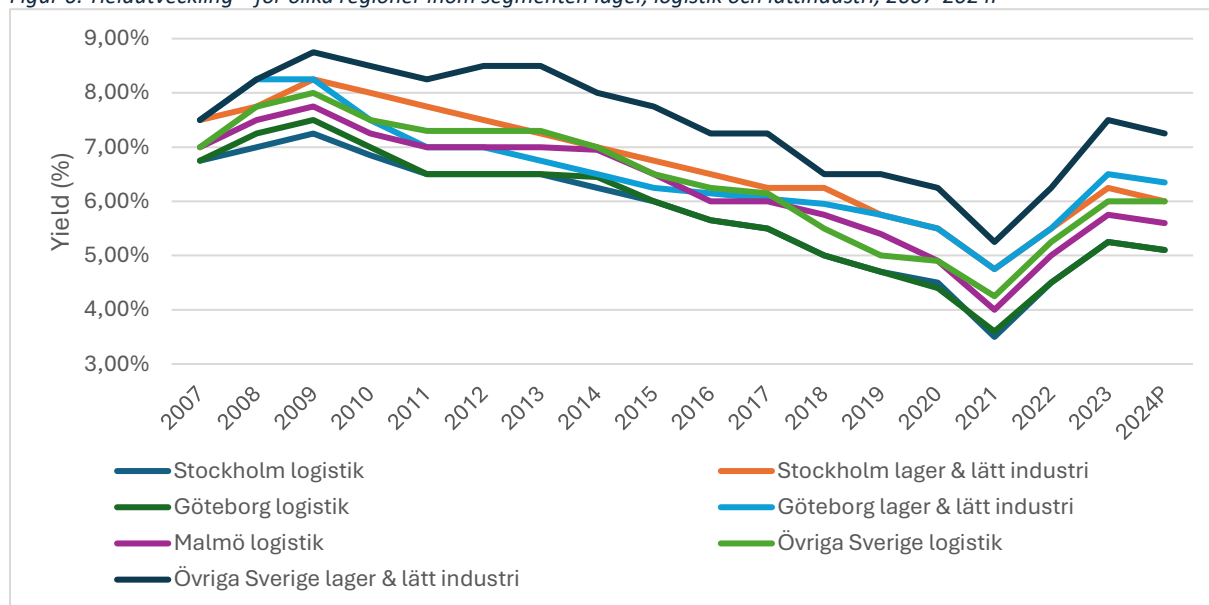
Lager, logistik och lättindustri

Lager, logistik och lättindustrisegmentet har som tidigare nämnts varit populärt på transaktionsmarknaden, även under de senaste åren då färre affärer har genomförts. Under 2023 genomfördes totalt 328 affärer på svensk fastighetsmarknad, varav 105 var inom segmentet lager, logistik och lättindustri. Segmentet utgjorde 27 procent av den totala transaktionsvolymen under 2023 och var därmed det starkaste segmentet på transaktionsmarknaden under förra året.

Figur 5. Transaktionsvolym inom segmentet lager, logistik och lättindustri, 1 januari – 30 juni 2024³⁵



Figur 6. Yieldutveckling³⁶ för olika regioner inom segmenten lager, logistik och lättindustri, 2007-2024P³⁷



Under 2010-talet och fram till 2022, när Rysslands invasion av Ukraina inleddes, upplevde segmentet en omfattande yieldkompression. Efter 2022 har yielderna stigit, framför allt till följd av en dyrare kapitalmarknad.

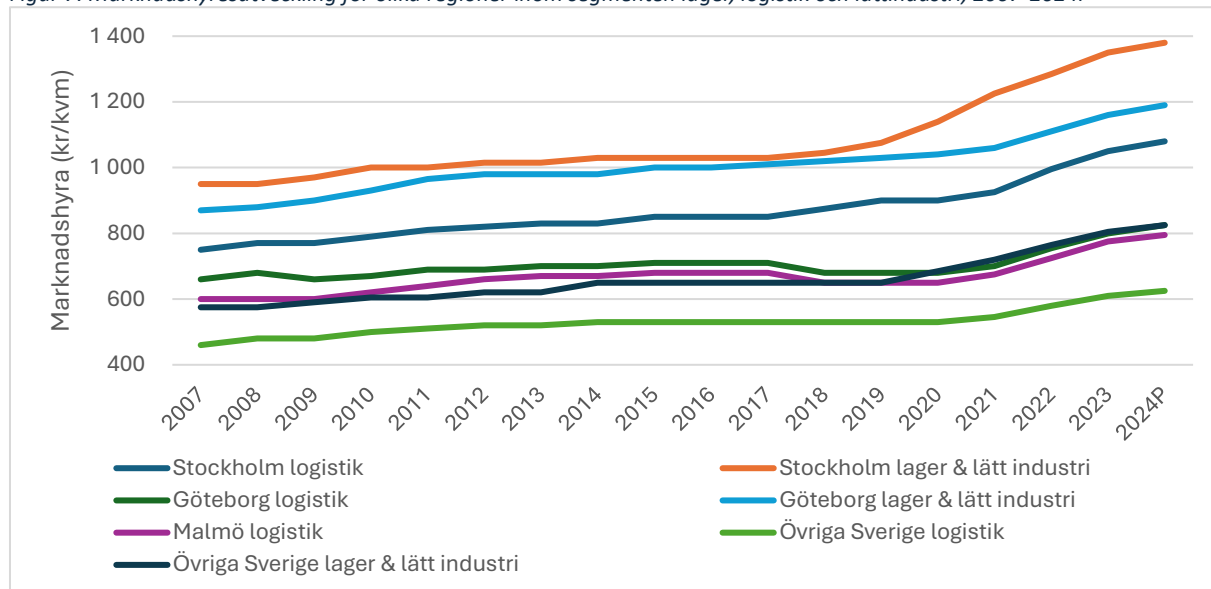
³⁵ Newsec, 2024.

³⁶ Yield definieras som direktavkastningskrav på svenska. Positiv hyresutveckling kan föranleda högre direktavkastningskrav.

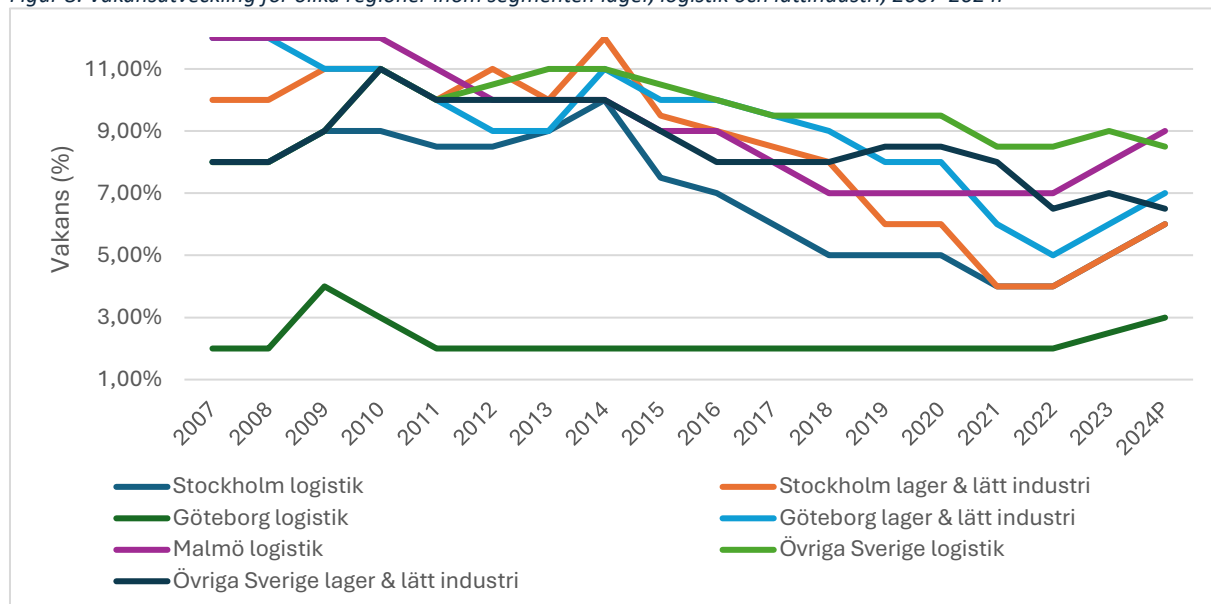
³⁷ Newsec, 2024.

De mest omfattande yieldökningarna inom segmentet, sett till procentuell påverkan på fastighetsvärde, har berört logistikfastigheter, vilka inte är Stenhus huvudsakliga fokus. Däremot har även fastigheter inom lager och lättindustri upplevt en yieldexpansion, denna dock något mer i linje med övriga fastighetssegment. Mot slutet av 2024 förväntar sig Newsec en viss yieldkompression i takt med att kapitalmarknaden lättar, då det finns ett tydligt samband mellan utvecklingen av styrräntan och fastighetsyields. Styrräntan väntas sänkas totalt fem gånger under 2024.³⁸

Figur 7. Marknadshyresutveckling för olika regioner inom segmenten lager, logistik och lättindustri, 2007-2024P³⁹



Figur 8. Vakansutveckling för olika regioner inom segmenten lager, logistik och lättindustri, 2007-2024P⁴⁰



Även på hyresmarknaden har segmentet stått sig relativt starkt. Under 2010-talet har vakansnivåerna förblivit stabila eller fallit, vilket möjliggjort relativt omfattande hyrestillväxt. Under de senaste åren har vissa segment, som exempelvis kontor och köpcentrum, haft en tilltagande vakansproblematik vilket resulterat i en stagnerande hyresutveckling. Detta har däremot inte berört lager, logistik och lättindustrisegmentet, där en fortsatt god

³⁸ Sveriges riksbank, 2024. "Penningpolitisk uppdatering augusti 2024".

³⁹ Newsec, 2024.

⁴⁰ Newsec, 2024.

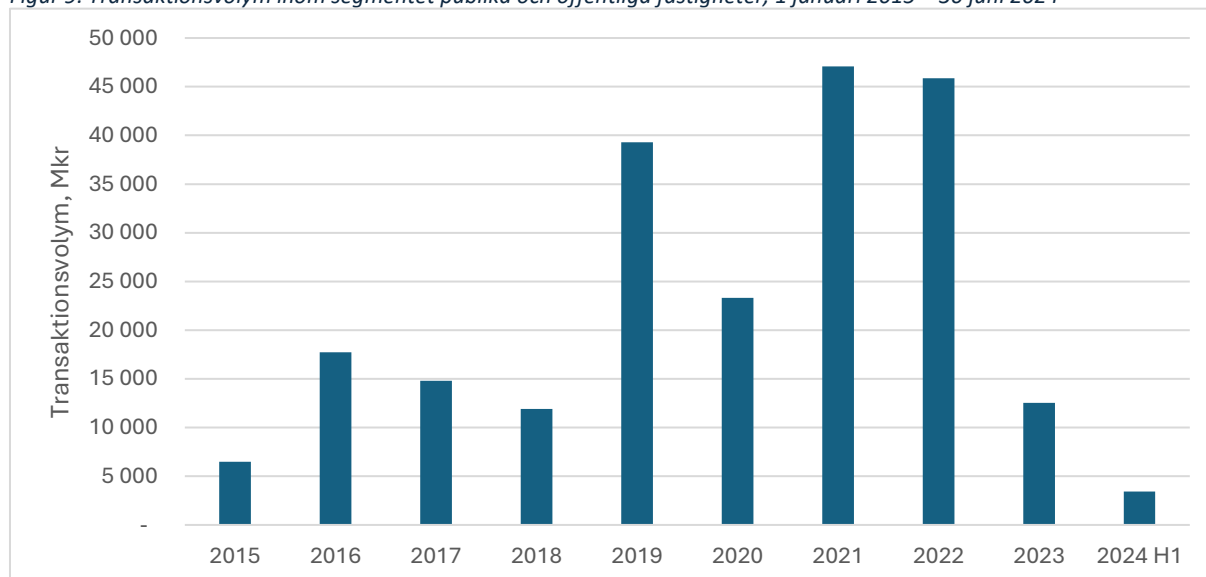
hyrestillväxt har noterats.

Det finns viss risk för att hyrestillväxten för framför allt logistikfastigheter kan avta något under kommande år. Detta på grund av det stora tillskottet nyproducerade logistikfastigheter, med över en miljon kvadratmeter högkvalitativ yta som har tillförts marknaden varje år sedan 2022. Denna risk bedöms inte omfatta lager och industrifastigheter, som är Stenhus Fastigheters huvudfokus, på samma sätt då nyproduktionen inom det delsegmentet har varit mycket mer begränsad. Samtidigt har också flera äldre lager och industrifastigheter blivit uttjänta och behöver ersättas.

Publika och offentliga fastigheter

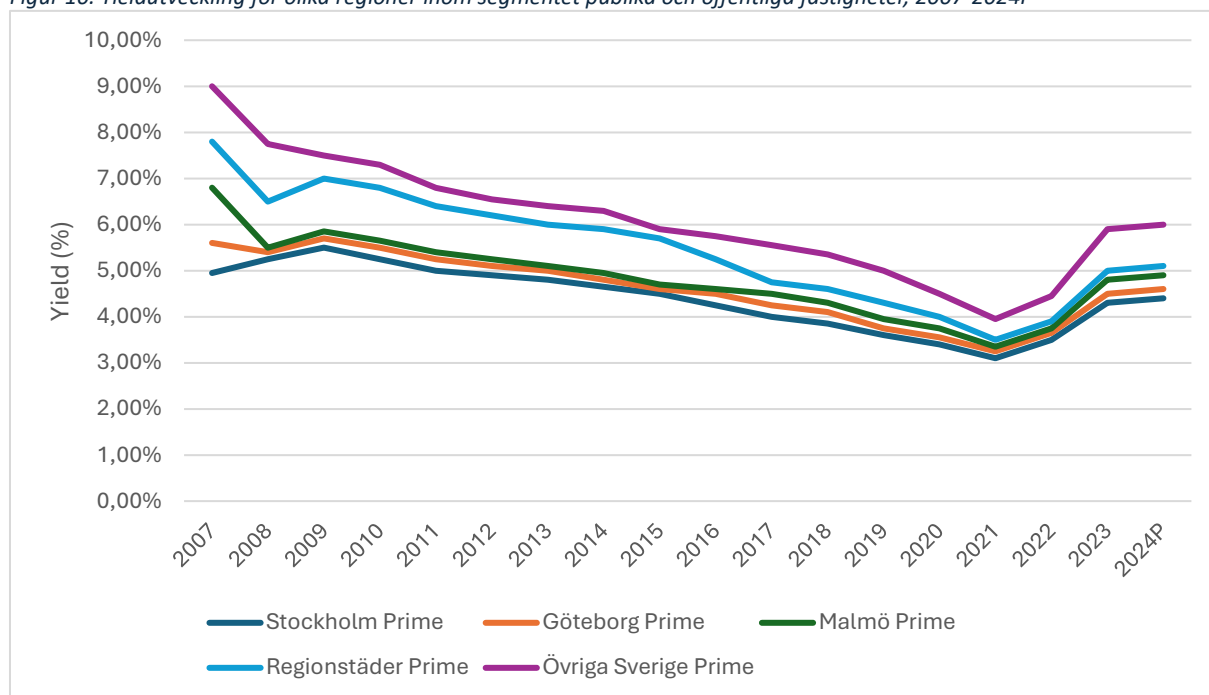
Publika och offentliga fastigheter har inte omsatts i samma utsträckning som lager, logistik och lättindustrifastigheter under det senaste året och transaktionsvolymen för segmentet har sjunkit kraftigt sedan toppåret 2021. Detta är till stor del en effekt av att större börsbolag som varit mycket aktiva inom segmentet tidigare, nu har varit mer avvaktande. Det har dock skett köp från 133 unika köpare sedan 2016, och Newsec bedömer att transaktionsvolymen inom segmentet kommer att öka framöver.

Figur 9. Transaktionsvolym inom segmentet publika och offentliga fastigheter, 1 januari 2015 – 30 juni 2024⁴¹



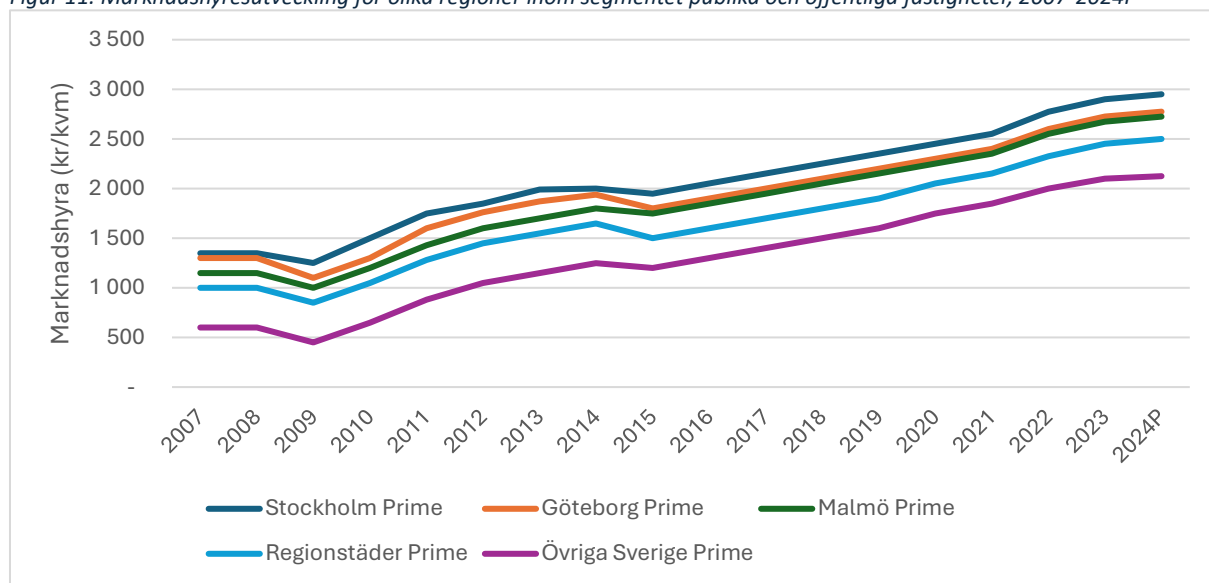
⁴¹ Newsec, 2024.

Figur 10. Yildutveckling för olika regioner inom segmentet publika och offentliga fastigheter, 2007-2024P⁴²



Publika och offentliga fastigheter genomgick en relativt stark yieldkompression under 2010-talet, men även inom det här segmentet har yielderna ökat efter 2022. Newsecs prognos är att en yieldkompression inte kommer ske redan under 2024, på grund av det något begränsade marknadsdjupet hittills under året. Däremot bedöms det som sannolikt att yielderna börjar sjunka under det kommande året.

Figur 11. Marknadshyresutveckling för olika regioner inom segmentet publika och offentliga fastigheter, 2007-2024P⁴³



Hyresutvecklingen inom publika och offentliga fastigheter har varit stabil sedan 2015. Hyresgäster inom segmentet är i hög grad mycket kreditvärdiga – antingen offentliga aktörer, eller i viss grad offentligt finansierade. Hyresutvecklingen inom segmentet har inte heller påverkats i någon större utsträckning under rådande makroläge. Newsec för inte statistik kring vakans inom segmentet, men noterar generellt att vakansen

⁴² Newsec, 2024.

⁴³ Newsec, 2024.

är mycket låg, ca 2–3 procent. Fastigheterna är i hög grad fullt uthyrda då det generellt finns ett ökande behov av publika och offentliga fastigheter inom Sverige samt ett omfattande underhållsbehov inom befintligt bestånd, framför allt för fastigheter i kommunal och statlig ägo.^{44,45} En åldrande befolkning medför givetvis ett ökande behov av äldreboende, men Newsec har även noterat en ökande efterfrågan för bland annat gruppböende.

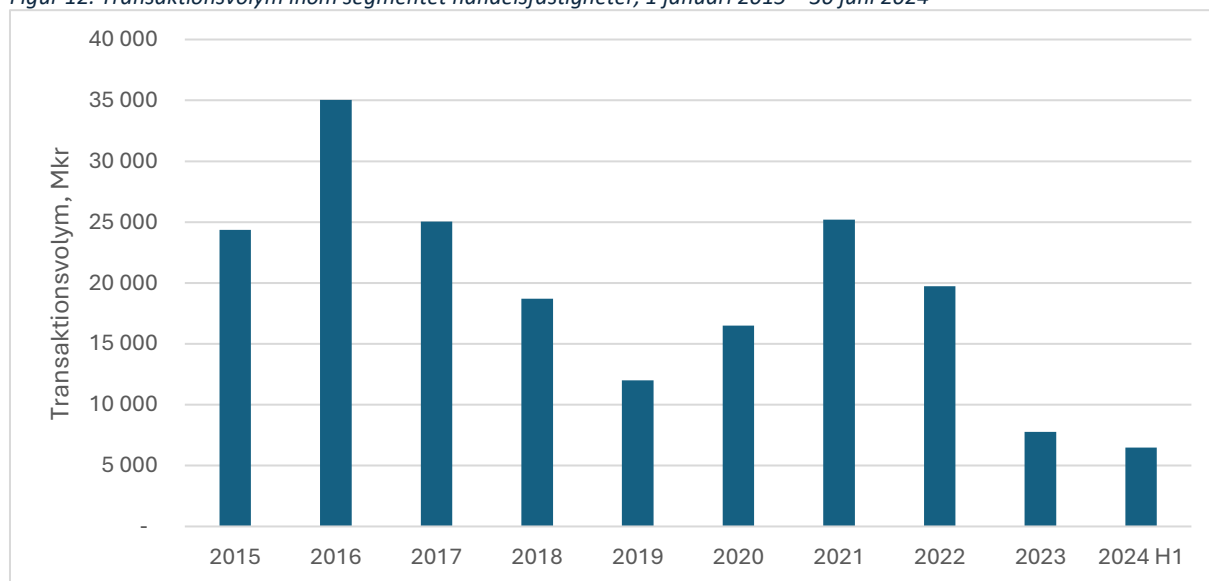
Kontorsfastigheter som förhys av offentliga myndigheter ingår också i segmentet. Även om kontor till viss grad haft en mer negativ utveckling sedan 2022 än vissa andra segment, har hyresnivåerna för i synnerhet offentliga myndigheter som förhyr kontorslokaler påverkats i mindre utsträckning än segmentet i stort.

Handelsfastigheter

Handelsfastigheter har generellt sett minskat i volym på transaktionsmarknaden under de senaste åren. Det är dock främst köpcentrum och butiker i gatuläge som har blivit mindre populära på transaktionsmarknaden. Detta är delvis en följd av en växande e-handel, en trend som påskyndades genom exempelvis coronarestriktioner, vilket i vissa fall har lett till en kraftigt fallande omsättning för fysiska butiker och således påverkat investerarapptiten inom detta delsegment.

Stenhus Fastigheter är primärt aktivt inom sällanköpshandel samt dagligvaruhandel. Dessa segment har inte påverkats i samma utsträckning, utan har i många fall sett en ökande omsättning och i viss mån gynnats den senaste tidens händelser som exempelvis coronapandemin.

Figur 12. Transaktionsvolym inom segmentet handelsfastigheter, 1 januari 2015 – 30 juni 2024⁴⁶

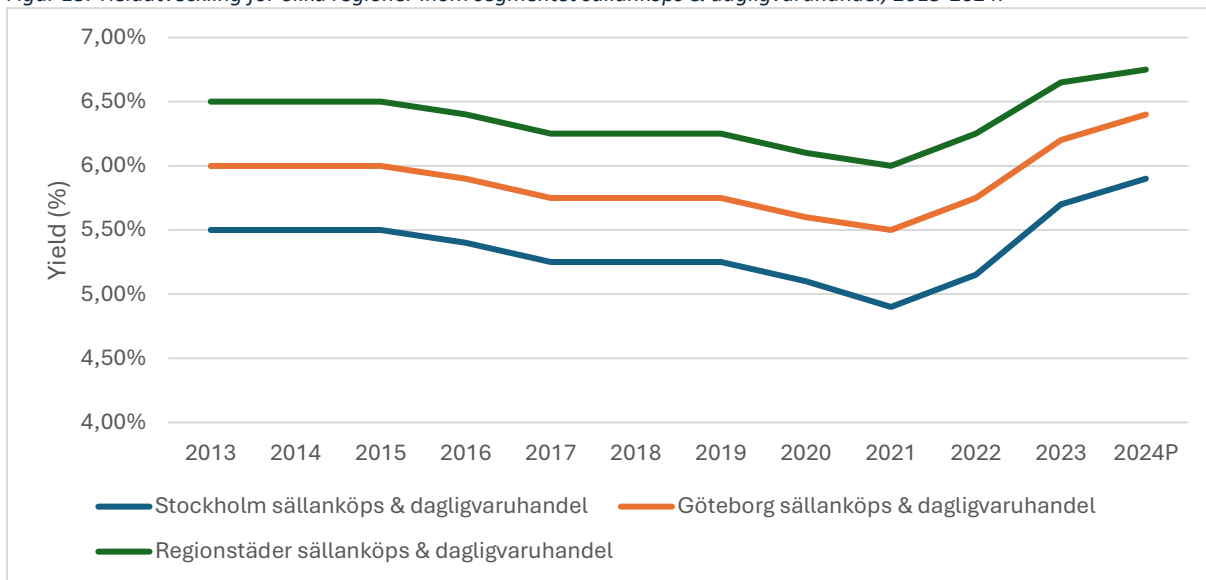


⁴⁴ Ödmark, 2012. "Samhällsfastigheter som investeringstrend".

⁴⁵ Sveriges kommuner och regioner, 2019. "Äga eller hyra verksamhetslokaler".

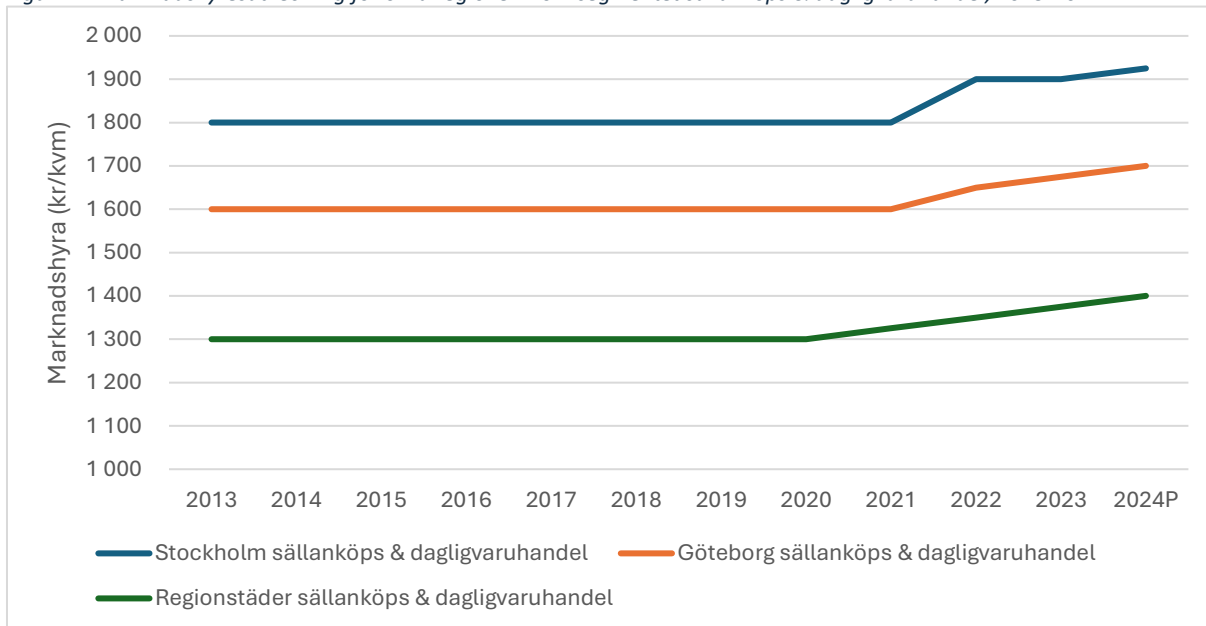
⁴⁶ Newsec, 2024.

Figur 13. Yieldutveckling för olika regioner inom segmentet sällanköps & dagligvaruhandel, 2013-2024P⁴⁷



Sällanköps- och dagligvaruhandel har inte bara stått sig starkt på transaktionsmarknaden, utan har också sett en mer gynnsam yieldutveckling än handelssegmentet i stort. Sedan 2022 har yielderna ökat, men i mindre utsträckning än inom de flesta andra segment. Investerarapporten för delsegmentet förblir stark och Newsec förväntar sig viss yieldkompression under återstående del av 2024.

Figur 14. Marknadshyresutveckling för olika regioner inom segmentet sällanköps & dagligvaruhandel, 2013-2024P⁴⁸



Hyresutvecklingen inom sällanköps- och dagligvaruhandel var under stora delar av 2010-talet mycket begränsad. Däremot har denna tagit fart under de senaste åren, delvis till följd av ökningen i popularitet som segmentet upplevde under coronapandemin. Vakansnivåerna inom segmentet har varit låga under en längre tid och förväntas förbli låga under de kommande åren.

⁴⁷ Newsec, 2024.

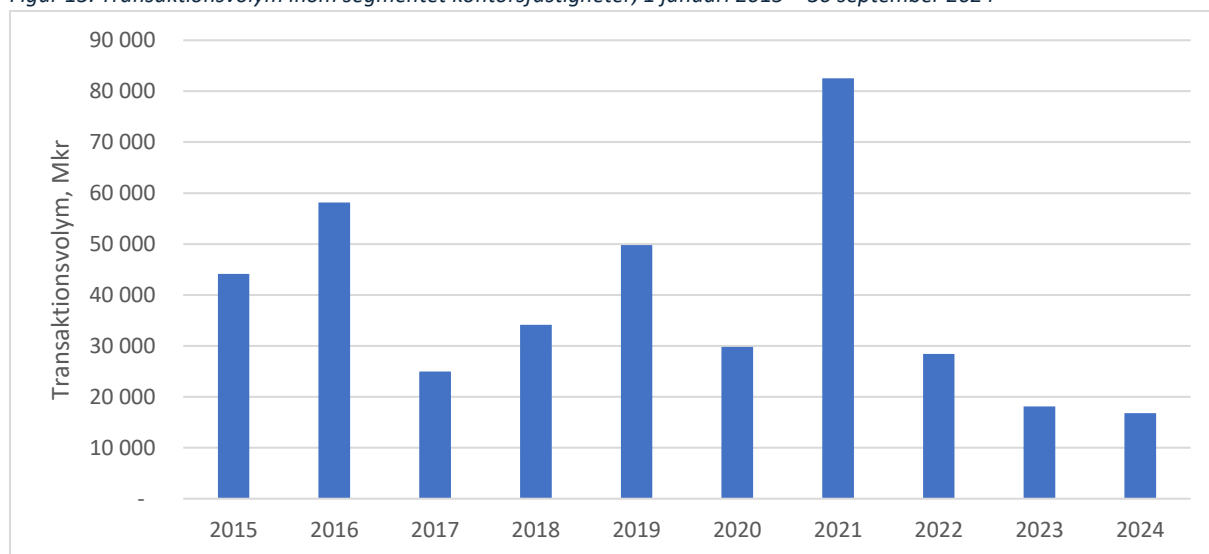
⁴⁸ Newsec, 2024.

Kontorsfastigheter

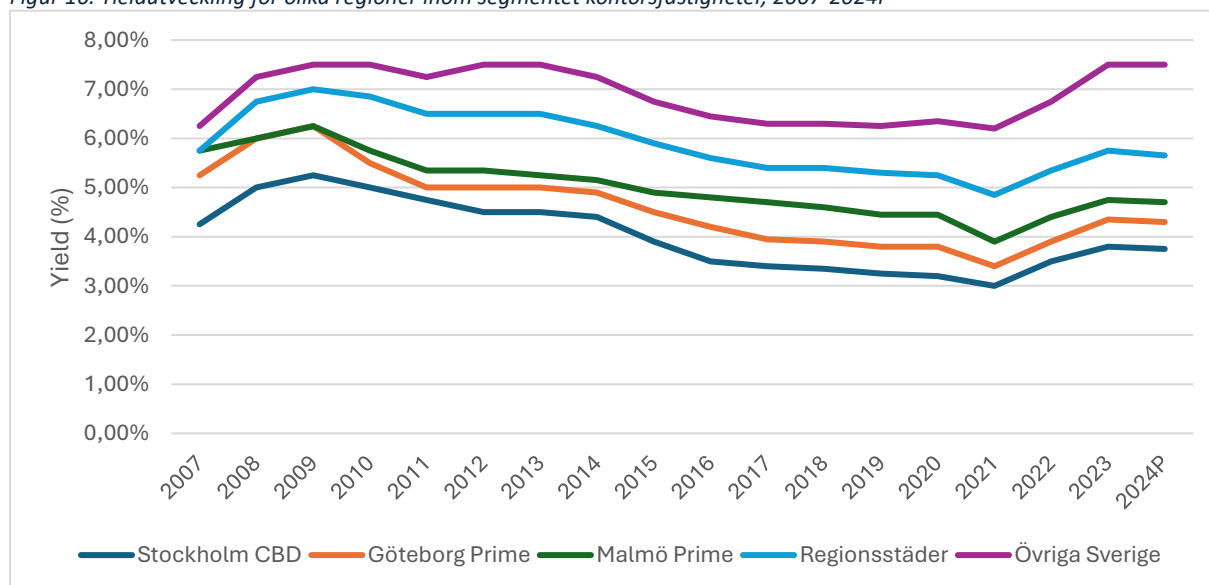
Efter pandemin har vi sett en stark återgång till kontoren, vilket bekräftas av Newsecs undersökningar som visar att kontorspendlingen i Stockholm nu ligger på ungefär 80 procent av nivåerna före 2020.⁴⁹ Denna trend har särskilt gynnat kontor i attraktiva lägen, som fortsatt står sig väl på marknaden.

I Stockholm visar transaktionsmarknaden för kontor fortsatt likviditet, medan antalet transaktioner i övriga delar av landet är något lägre. Under 2024 har kontorssegmentet varit det näst största segmentet på marknaden och står för närvarande för 22 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket indikerar att det finns ett fortsatt stort intresse för kontorsfastigheter.

Figur 15. Transaktionsvolym inom segmentet kontorsfastigheter, 1 januari 2015 – 30 september 2024⁵⁰



Figur 16. Yieldutveckling för olika regioner inom segmentet kontorsfastigheter, 2007-2024P⁵¹



Kontorsfastigheter har liksom övriga fastighetssegment upplevt en yieldkompression under 2010-talet och därefter

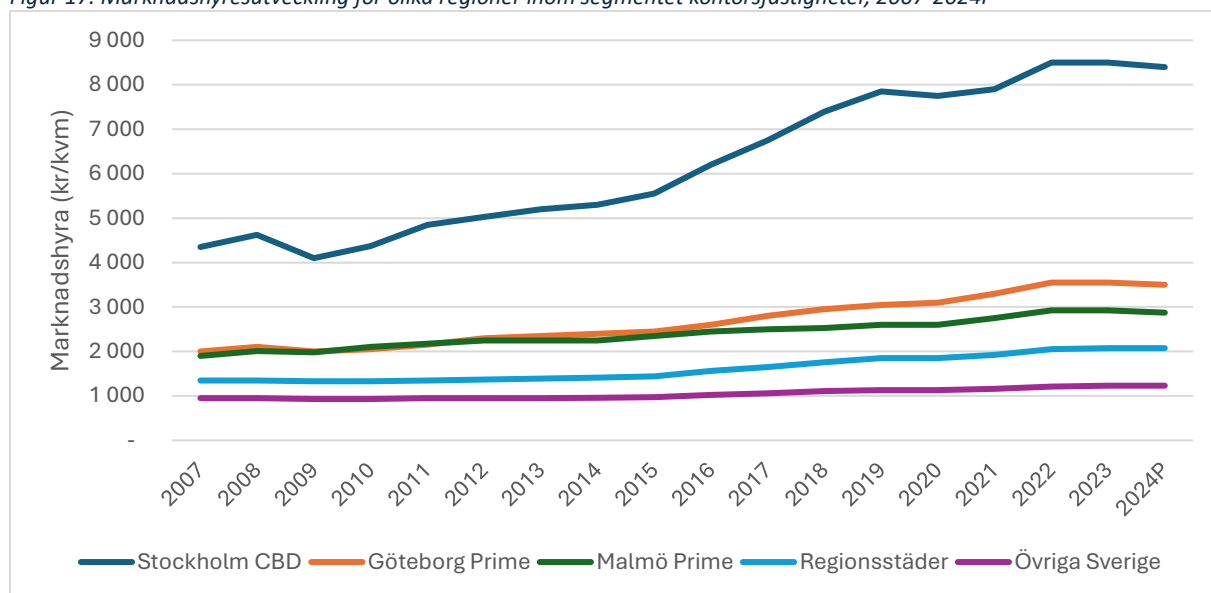
⁴⁹ Newsec, 2024.

⁵⁰ Newsec, 2024.

⁵¹ Newsec, 2024.

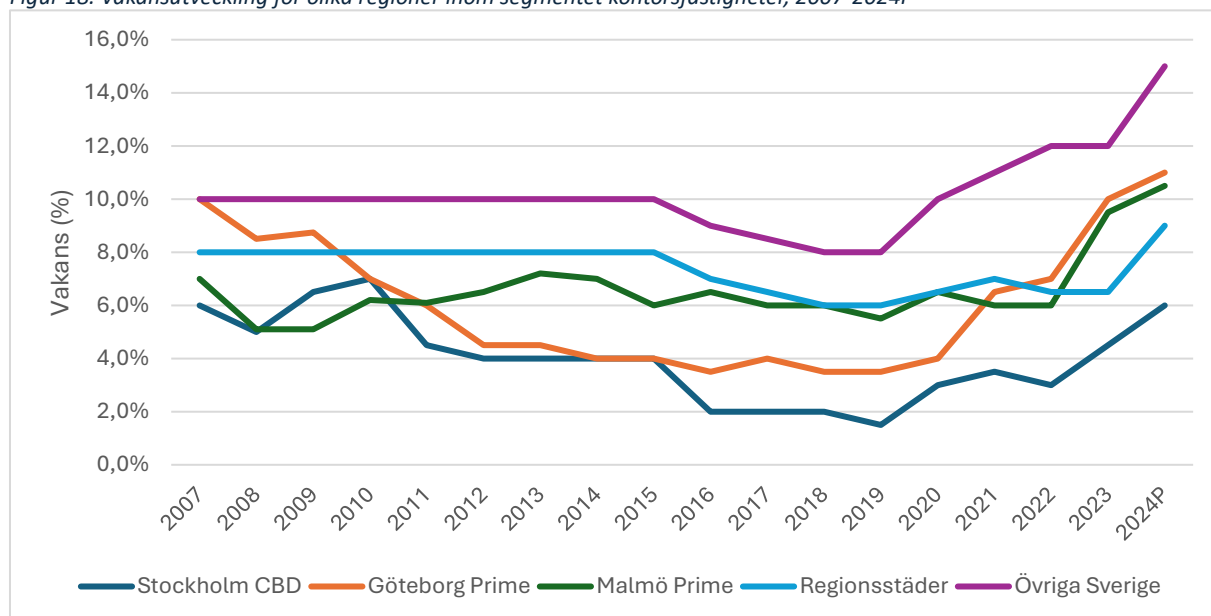
en yieldexpansion sedan början av 2020-talet, till följd av stigande räntor och en dyrare kapitalmarknad. Yieldexpansionen blev något mer märkbar inom delsegment med låga yilder, exempelvis Stockholm CBD. Under 2024 bedöms yilderna inom kontorssegmentet ha nått sin topp, för att därefter börja sjunka något under slutet av året.

Figur 17. Marknadshyresutveckling för olika regioner inom segmentet kontorsfastigheter, 2007-2024P⁵²



Hyresmarknaden för kontor visar tecken på stabilisering, men marknadshyrorna förblir stilla eller har en svagt nedåtgående tendens. Fastighetsägare är dock generellt ovilliga att sänka bashyran, vilket gör att en ökad användning av rabatter och att fler förmåner inkluderas i hyran har noterats. Samtidigt ökar efterfrågan från hyresgäster på mer flexibla och kortare hyresavtal.

Figur 18. Vakansutveckling för olika regioner inom segmentet kontorsfastigheter, 2007-2024P⁵³



⁵² Newsec, 2024.

⁵³ Newsec, 2024.

Det har noterats en viss ökning av vakanser inom kontorssegmentet under den senaste tiden, både i centrala och mer externa lägen. En tydlig trend är att företag överväger att minska sina kontorsytor och flytta till mer centrala lägen. Kostnaden för att genomföra en sådan flytt är dock en avgörande faktor som gör att många företag väljer att stanna kvar i sina befintliga lokaler. Bolag med en stark förankring inom industrin är också generellt mer benägna att sitta kvar i industriområden.

Verksamhetsöversikt

Översikt

Stenhus Fastigheter äger och förvaltar fastigheter inom segmenten (i) lager/lätt industri/logistik, (ii) sällanköps-/dagligvaruhandel, (iii) offentliga fastigheter samt (iv) kontor. Den 30 september 2024 bestod Stenhus Fastigheters fastighetsportfölj av 134 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 13 192 MSEK och en genomsnittlig viktad hyreslängd om 6,4 år. Den totala uthyrbara arean uppgick per den 30 september 2024 till 884 376 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till storstadsområden och tillväxtorter. Bolaget arbetar även aktivt med projektutveckling som innebär utveckling av byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera största möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare. Bolagets tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighetsutveckling.

Hållbarhet

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

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

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

Övergripande mål

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

Operativa mål

- Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.
- Fastighetsvärdet ska uppgå till minst 20 miljarder vid utgången av 2025.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och projektutveckling.

Finansiella mål

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,5 år.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger.
- Bolaget ska ha ett tydligt fokus på operativt kassaflöde.

Kommentar till finansiella mål

Per den 30 september 2024 uppgick Bolagets soliditet till 42,4 procent och nettobelåningsgrad (Net LTV) till 53,3 procent. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 1,9 år. Per rullande 12 månader (oktober 2023-september 2024) uppgick räntetäckningsgraden till 1,77 och avkastning på eget kapital till -1,8 procent.

Affärsmodell

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

Fastighetssegment inom förvaltningsverksamheten

Stenhus Fastigheters fastighetssegment utgörs av (i) lager/lätt industri/logistik, (ii) sällanköps-/dagligvaruhandel, (iii) offentliga fastigheter, samt (iv) kontor. Gemensamt för de fyra fastighetssegmenten är att Stenhus Fastigheter eftersträvar att inom förvaltningsverksamheten äga fastigheter med långa hyresavtal, starka och kreditvärdiga hyresgäster⁵⁴ samt hyresvillkor där hyresgästen står för en betydande del av fastighetskostnaderna.

Lager/lätt industri/logistik

Lager/lätt industri/logistik utgör Bolagets största segment sett till marknadsvärde av fastighetsbeståndet. Lager- och logistikfastigheter avser fastigheter som används för förvaring där varor vanligtvis placeras i väntan på att transporteras vidare, till exempel ett fryslager med livsmedelsvaror. Lätt industri avser fastigheter som används för enklare industriändamål, till exempel en tillverkningsverkstad. Per den 30 september 2024 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna för detta segment till cirka 539 MSEK. Marknadsvärdet av Bolagets lager-/lättindustri-/logistikfastigheter uppgick till cirka 6 937 MSEK, vilket motsvarade cirka 52,5 procent av marknadsvärdet för Bolagets totala fastighetsbestånd.

Sällanköps-/dagligvaruhandel

Bolagets fastigheter inom segmentet sällanköps-/dagligvaruhandel utgörs huvudsakligen av lågpris-, dagligvaru- och volymhandel. Per den 30 september 2024 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna för detta segment till cirka 176 MSEK. Marknadsvärdet av Bolagets fastigheter inom sällanköps-/dagligvaruhandel uppgick till cirka 2 028 MSEK, vilket motsvarade cirka 15,4 procent av marknadsvärdet för Bolagets totala fastighetsbestånd.

Offentliga fastigheter

⁵⁴ Se vidare under avsnittet "Riskfaktorer" och risken "Stenhus Fastigheter är beroende av hyresgäster och är således utsatt för operationella risker".

Bolagets fastigheter inom segmentet offentliga fastigheter avser fastigheter med offentliga hyresgäster, till exempel ett vårdboende med ett kommunalt bolag som operatör, eller en hyresgäst med en offentligt finansierad verksamhet, till exempel en friskola. Per den 30 september 2024 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna för detta segment till cirka 174 MSEK. Marknadsvärdet av Bolagets offentliga fastigheter uppgick till cirka 2 699 MSEK, vilket motsvarade cirka 20,5 procent av marknadsvärdet för Bolagets totala fastighetsbestånd.

Kontor

Bolagets fastigheter inom segmentet kontor avser kontorsfastigheter. Per den 30 september 2024 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna för detta segment till cirka 103 MSEK. Marknadsvärdet av Bolagets fastigheter inom kontor uppgick till cirka 1 528 MSEK, vilket motsvarade cirka 11,6 procent av marknadsvärdet för Bolagets totala fastighetsbestånd.

Investeringsstrategi

Alla förvärv ska ske i enlighet med bolagets affärsidé där kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter är ledstjärnor.

Att mixa fastigheter med olika typer av användning kommer att vara bärande för att uppnå avkastningsmålet och starka kassaflöden över tid. De olika fastighetstyperna kommer att vara:

- lager/lätt industri/logistik i en mix av läge (fastigheter med låg uthyrningsrisk eller stor utvecklingspotential och långa kassaflöden),
- sällanköps-/dagligvaruhandel, och
- offentliga fastigheter (trygg långsiktig avkastning),
- kontor.

Projektutveckling kommer att vara ett viktigt inslag för att värdemaximera innehaven.

Stenhus Fastigheter arbetar aktivt för att hitta nya förvärvsobjekt att komplettera fastighetsbeståndet med. Förvärvsobjekt identifieras huvudsakligen genom Bolagets kontaktnät med andra fastighetsägare samt nära samarbeten med transaktionsrådgivare.

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

Opportunistiska förvärv kan innefatta fastigheter med vakans, korta hyresavtal eller obebyggd mark. Genom investeringar, omförhandlingar, 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 arbetar huvudsakligen med att utveckla byggrätter på fastigheter med befintligt kassaflöde för att begränsa den finansiella risken. Byggrätterna kan Bolaget exploatera, avyttra (helt eller delvis) alternativt fortsätta äga, beroende på vad som Bolaget bedömer är mest attraktivt. Bolaget har samlat kompetens från att ha drivit flera utvecklingsprojekt och framgångsrikt realiserat mervärden i fastighetsbeståndet.

Genom att kombinera starka kassaflöden med värdeutvecklingsmöjligheter avser Stenhus Fastigheter att minska den totala risken i fastighetsbeståndet och samtidigt leverera en attraktiv avkastning. Bolagets ambition är att fastighetsbeståndets ekonomiska uthyrningsgrad över tid ska uppgå till minst 90 procent. Per den 30 september

2024 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden i fastighetsportföljen till 93 procent.

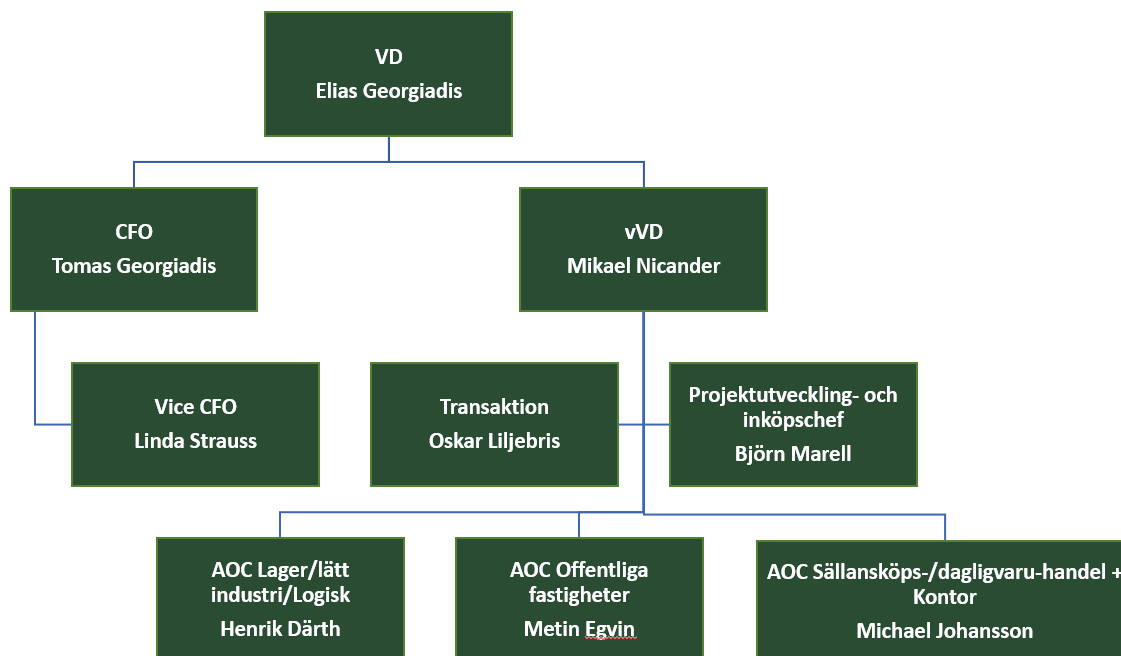
Finansieringsstrategi

- Bolaget ska aktivt arbeta med kapitalförsörjning och ränterisker samt proaktivt arbeta för Bolagets långsiktiga kapitalförsörjning.
- 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 rëntetäckningsgrad.
- Under det närmsta året kommer kassaflödet att återinvesteras i verksamheten genom förvärv och projektutveckling.

Ledningsgrupp

Stenhus Fastigheters ledningsgrupp har en lång erfarenhet av företagsledning och fastighetsförvaltning. Ledningsgruppen består av nio medlemmar, vilket inkluderar verkställande direktör, vice verkställande direktör, CFO, vice CFO, affärsområdeschef för sällanköps- och detaljvaruhandel, affärsområdeschef för lager/lätt industri/logistik, affärsområdeschef för offentliga fastigheter, projektutvecklings- och inköpschef samt transaktionsansvarig. Bolagets verkställande direktör och grundare Elias Georgiadis har över 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen och har bland annat tidigare suttit i styrelsen för Amasten Fastighets AB (publ). Bolagets vice verkställande direktör Mikael Nicander har över 25 års erfarenhet från företagsledning inom fastighetsbranschen och har bland annat varit verkställande direktör för Stendörren Fastigheter AB (publ) och Lantmännen Fastigheter AB.

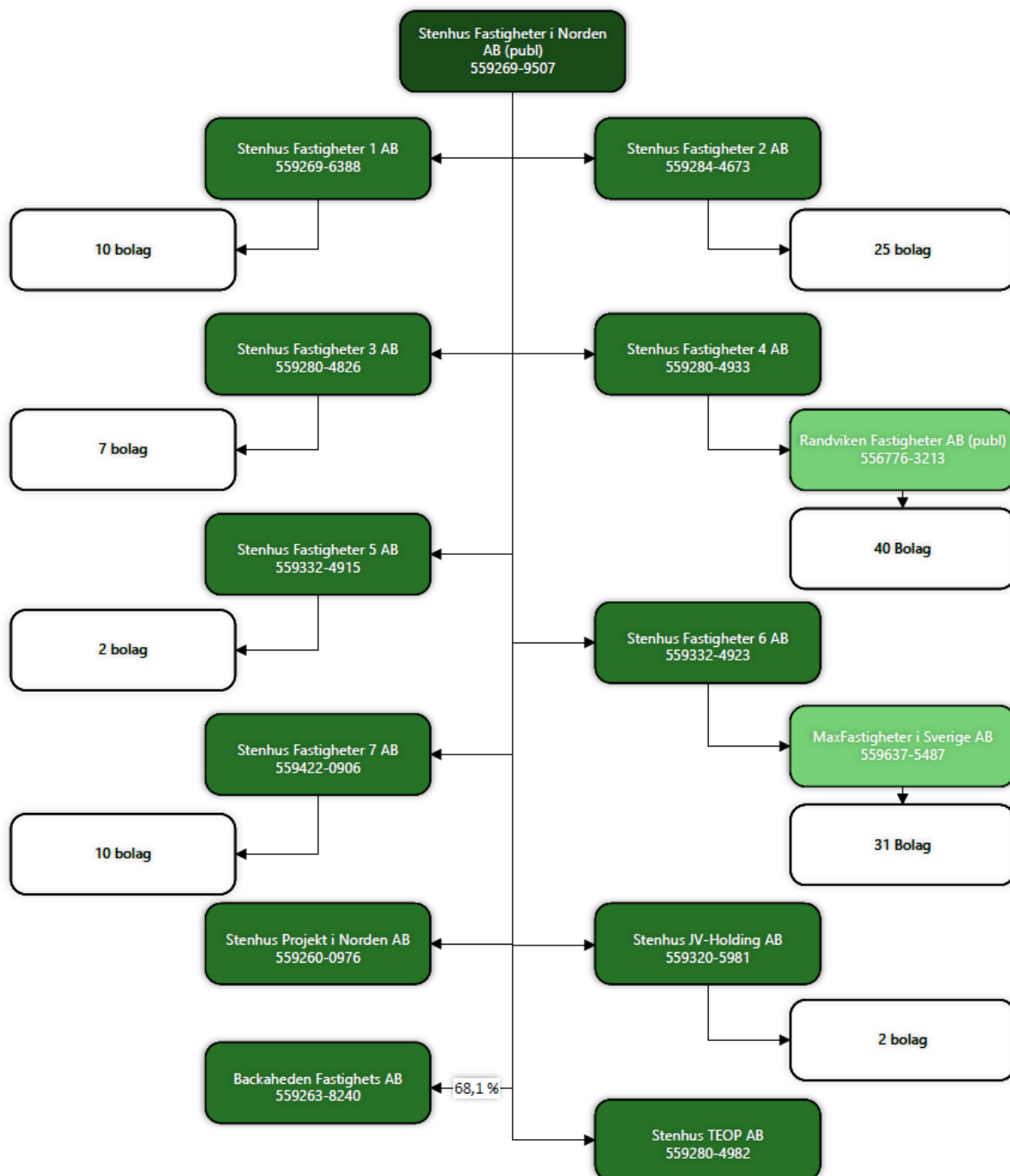
Bolaget har sitt huvudkontor i Marievik, Stockholm. Per den 30 september 2024 hade Bolaget totalt 39 anställda.



Koncernstruktur per dagen för detta Prospekt

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

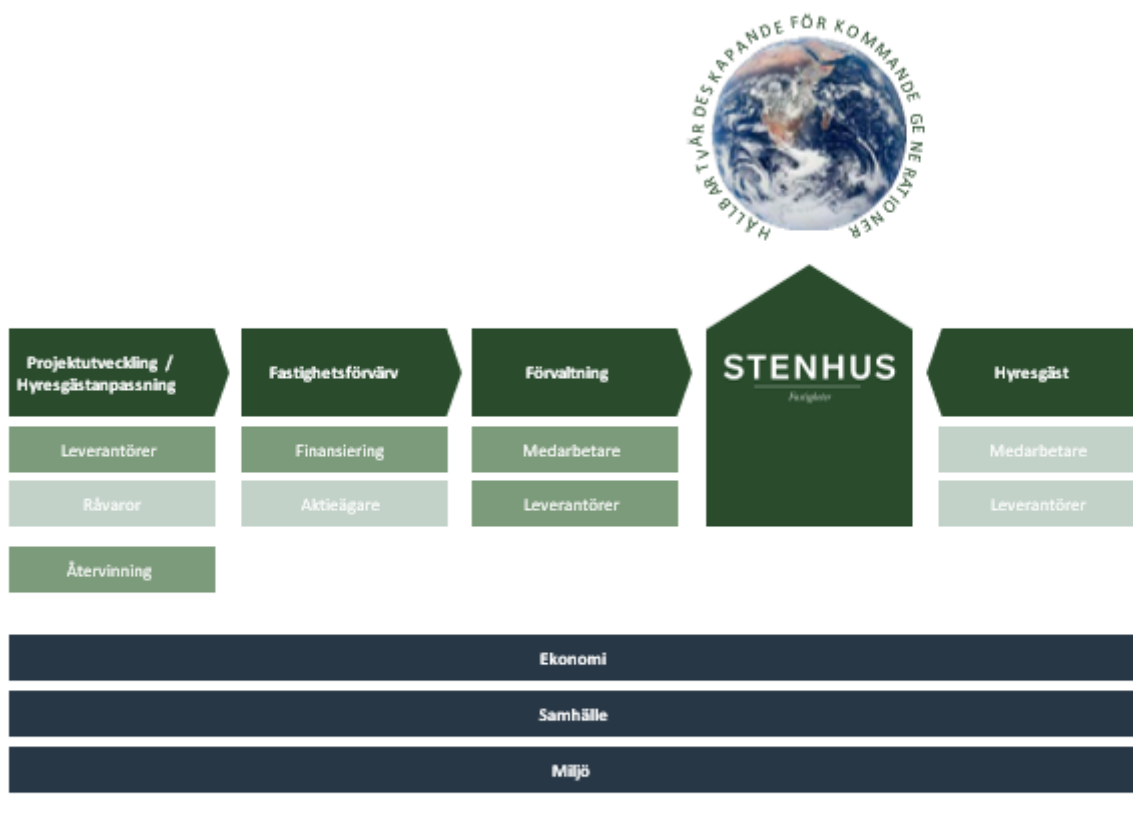
Nedanstående diagram illustrerar de viktigaste dotterbolagen i Koncernen per den 30 september 2024. Samtliga av dessa bolag är etablerade i Sverige och är hel- eller delägda, direkt eller indirekt, av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ).



Hållbarhet

Stenhus Fastigheters investeringsverksamhet, förvaltning, projekt- och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall. Hållbarhetsarbetet möjliggör för Stenhus Fastigheter att arbeta utefter sin målbild att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att göra detsamma. Stenhus hållbarhetsarbete är integrerat i företagets affärsmodell. Affärsmodellen och värdekedjan har klassificerats efter Bolagets möjlighet att påverka respektive del med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi. Stenhus arbetar aktivt med att minska den negativa påverkan och öka den positiva påverkan, såväl i egen verksamhet som i andra delar av värdekedjan.

STENHUS VÄRDEKEDJA



	Hög möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
	Medel möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
	Låg möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
	Hållbarhetsarbetets grundstenar



FN:s globala mål	Delmål	GRI område/ Stenhus Fastigheter	Standard	Internt regelverk/styrning
Miljö				
	3.4 Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa.	3.4 Stenhus anser det mycket viktigt att främja hälsa och välmående hos kommande generationer.	Miljö (300) 305-1 scope 1 305-2 scope 2 305-3 scope 3 CRE8 308-1	Hållbarhetspolicy Miljöcertifiering Uppförandekod leverantörer
	3.9 Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar.	3.9 I samband med ny-, till- eller ombyggnad genomförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader och mark. Sanering genomförs vid behov. Genom miljöcertifiering av byggnader bidrar Stenhus ytterligare till att undvika föroreningar av luft, vatten och mark.		
	7.2 Öka andelen förnybar energi i världen.	7.2 Genom en ökning av användandet av fjärrvärme och grön el i fastigheterna samt genom konvertering till förnybar energi bidrar Stenhus till nyttjande av mer hållbar energi. Stenhus minskar även energianvändningen i fastigheterna genom, som ett led i underhållsarbetet, tillsammans med hyresgästerna åtgärda styr- och reglerutrustning, installation av energieffektiva ventilations- eller värmesystem, driftoptimering av ventilation, optimering av värmeåtervinning samt byte av belysningsarmaturer och justering av belysningsstyrning.	Miljö (300) 302-1 302-2 302-4	Hållbarhetspolicy
	12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser.	12.2 Genom vår förvaltning strävar vi efter att samarbeta med våra hyresgäster i miljöfrågor. Genom långa hyreskontrakt minskar nyttjande av resurser i samband med av- in- och omflytt. Genom att miljöcertifiera våra byggnader bidrar Stenhus till en mer hållbar konsumtion och produktion.	Miljö (300) 308-1	Hållbarhetspolicy Långa avtal med hyresgäst Gröna hyreskontrakt Miljöcertifiering
	13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar.	13.3 Genom att förbättra utbildningen och medvetenheten kring klimatet kan Stenhus bidra till en begränsning av klimatförändringarnas konsekvenser i den mån det är möjligt.	Miljö (300)	Hållbarhetspolicy
	15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.	15.5 Stenhus kommer arbeta för att införliva den biologiska mångfalden i sina miljömål för framtiden.	Miljö (300) 304-2	Hållbarhetspolicy

FN:s globala mål	Delmål	GRI område/ Stenhus Fastigheter	Standard	Internt regelverk/styrning
Socialt				
	10.3 Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering.	10.3 Stenhus accepterar inte någon form av diskriminering eller särbehandling samt verkar för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.	Social (400) 405-1 406-1 414-1	Uppförandekod internt Uppförandekod leverantörer Visselblåsarfunktion
Ekonomi				
	8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt.	8.1 Stenhus affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen. Stenhus uppträder på ett acceptabelt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan vilket är alla grundläggande förutsättningar för att Stenhus, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare. 8.5 Stenhus erbjuder goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor för samtliga medarbetare. Därutöver har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram.	Ekonomi (200) 201-1	Affärsmodell Hållbarhetspolicy
	16.5 Bekämpa korruption och långsiktiga mutor.	16.5 God affärsmoral är även det en grundförutsättning för Stenhus värdemaximering. Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor.		
			Ekonomi (200) 205-2 205-3	Uppförandekod leverantörer Visselblåsarfunktion

Historik

2020 September	• Sterner Stenhus AB bildar fastighetsbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) genom en avknoppning av en portfölj innehållandes 10 fastigheter till ett marknadsvärde om 1 376 MSEK.
November	• Stenhus Fastigheter noteras på Nasdaq First North och gör en nyemission om 600 MSEK. Bland ankarinvesterarna återfinns Fastighets AB Balder och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB som tillsammans investerar 375 MSEK i Stenhus Fastigheter. • Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva tre fastigheter i Kumla och Vimmerby inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 180 MSEK.
December	• Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Älvsjö inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 20,3 MSEK. • Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Sigtuna inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 8,5 MSEK. • Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva två LSS-boenden och ett SOL-boende i Sigtuna via en forward funding-transaktion till ett underliggande fastighetsvärde om 66,8 MSEK • Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Linköping inom segmentet sällanköpshandel till ett underliggande fastighetsvärde om 75 MSEK. • Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva fyra fastigheter i Stockholm och Uppsala inom segmentet lager/industri till ett underliggande fastighetsvärde om 108,3 MSEK. • Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Norrtälje inom segmentet sällanköpshandel till ett underliggande fastighetsvärde om 70,5 MSEK.
2021 Januari	• Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighetsportfölj innehållandes sju fastigheter, två tomträtter och ett arrende i Stockholm och Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde om 496 MSEK. I samband med förvärvet offentliggjordes en riktad nyemission om 7 692 308 aktier till en teckningskurs om 13 SEK per aktie. • Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighetsportfölj innehållandes fyra fastigheter i södra Sverige inom segmentet sällanköps- och livsmedelshandel till ett underliggande fastighetsvärde om 126 MSEK. I samband med förvärvet offentliggjordes en riktad nyemission om 1 071 429 aktier till en teckningskurs om 14 SEK per aktie.
Februari	• Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva två fastigheter i Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om 97 MSEK.
Mars	• Stenhus Fastigheter lämnar ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna och innehavarna av teckningsoptioner i MaxFastigheter.
Maj	• Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en fastighet i Köping inom segmentet lager/lätt industri till ett underliggande fastighetsvärde om 57 MSEK. • Stenhus Fastigheter avyttrar en fastighet i Huddinge till ett underliggande fastighetsvärde om 87 MSEK.
Juni	• Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva två fastigheter i Gävle och en fastighet i Västerås till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 65 MSEK samt emitterar 393 938 aktier till en kurs om 16,50 SEK per aktie. • Stenhus Fastigheter ingår avtal om förvärv av två offentliga fastigheter i Norrköping till ett underliggande fastighetsvärdet om 44,5 MSEK. • Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva av en livsmedelsfastighet i Örebro.
Juli	• Stenhus Fastigheter genomför riktad kontantemissionen om 450 MSEK. • Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva två fastigheter i Stockholm inom segmentet Lager/lätt industri/logistik.
Oktober	• Stenhus Fastigheter ingår avtal om att förvärva en utvecklingsfastighet i Uppsala samt emitterar 1 250 000 aktier till en kurs om 20,00 kr per aktie. Den totala investeringen i projektet beräknas uppgå till cirka 170 MSEK. • • Stenhus Fastigheter ingår avtal om förvärv av fyra fastigheter och en utvecklingsfastighet samt ingår ett samarbetsavtal med JSR AB. • • Stenhus Fastigheter ingår avtal om förvärv av sju fastigheter samt emitterar 276 442 aktier till en kurs om 20,80 SEK per aktie.
November	• Stenhus Fastigheter erhåller ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating. • Stenhus Fastigheter offentliggör avsikt att emittera seniora icke-säkerställda SEK-obligationer om minimum 500 MSEK och med en löptid om tre (3) år. • Stenhus Fastigheter reviderar tillväxtmålet för värdet av fastighetsportföljen till minst 20 000 MSEK (tidigare 10 000 MSEK) per utgången av 2025.

	Stenhus Fastigheter lämnar ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Halmslätten.
2022 Januari	Stenhus Fastigheter förvärvar offentlig fastighet innehållande vård och omsorg i Stockholm samt emitterar aktier till en kurs om 31,40 kr per aktie.
Februari	Stenhus Fastigheter förvärvar fastighet inom segmentet lager/lätt industri/logistik i Nybro med 10-årigt triple net avtal.
Mars	Stenhus Fastigheter genomför en riktad emission och tillförs 222,5 MSEK.
April	- Stenhus Fastigheter kontrollerar 33,84 procent av aktierna i Halmslätten efter genomförandet av det offentliga uppköpserbjudandet. Halmslätten avyttrar hela fastighetsportföljen till Catena Logistik AB. - Stenhus Fastigheter lämnar ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Randviken Fastigheter AB.
Maj	Stenhus Fastigheter genomför ett listbyte till Nasdaq First North Premier.
Juli	- Stenhus Fastigheter avyttrar fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 306 MSEK. - Stenhus Fastigheter förvärvar fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 260 MSEK samt emitterar 571 429 aktier till en kurs om 17,50 SEK per aktie.
Oktober	Stenhus Fastigheter avyttrar en fastighet i Karlstad till ett underliggande fastighetsvärde om 196 MSEK.
2023 Februari	- Stenhus Fastigheter förtidsinlöser genom dotterbolaget MaxFastigheter i Sverige AB (publ) utestående obligationslån om 200 MSEK. - Stenhus Fastigheter avyttrar fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 706 MSEK.
Mars	Stenhus Fastigheter avyttrar fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 242 MSEK genom sex separata affärer.
Juni	Stenhus Fastigheter löser kvarstående bryggfinansiering hänförligt till förvärvet av Randviken Fastigheter AB om 564 MSEK.
September	Stenhus Fastigheter lämnar ett kontant budpliktsbud till aktieägarna i Backaheden Fastighets AB.
Oktober	- Stenhus Fastigheter emitterar gröna obligationer till ett belopp om 500 MSEK. - Stenhus Fastigheter genomför ett återköp av dotterbolaget MaxFastigheter i Sverige AB (publ):s icke säkerställda obligationer om 300 MSEK.
2024 Januari	Stenhus Fastigheter avyttrar fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 207 MSEK genom fem separata affärer.
Maj	- Stenhus Fastigheter avyttrar fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 172 MSEK genom tre separata affärer. - Stenhus Fastigheter förvärvar fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 72,2 MSEK samt emitterar 1 150 000 aktier till en kurs om 13 SEK per aktie.
Juni	- Stenhus Fastigheter emitterar obligationer om 98,8 MSEK under det befintliga ramverket om 700 MSEK med tidigare utestående belopp om 500 MSEK. - Stenhus Fastigheter avyttrar del- och helägda fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 450 MSEK.
Oktober	NCR bekräftar Stenhus Fastigheters kreditbetyg BB med förbättrad utsikt.
November	Stenhus Fastigheter har förvärvat två fastigheter, sålt en fastighet samt startat ytterligare ett utvecklingsprojekt.

Fastighetsbeståndet

Stenhus Fastigheter äger och förvaltar fastigheter inom segment lager/lätt industri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel, offentliga fastigheter samt kontor. Per den 30 september 2024 bestod Stenhus Fastigheters fastighetsportfölj av 134 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 13 191,9 MSEK. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen koncentrerat till storstadsområden och tillväxtorter.

Den totala uthyrbara arean uppgick till 884 376 kvadratmeter varav cirka 66,2 procent utgjorde lokaler inom Lager/lätt industri/ logistik, 16,3 procent sällanköps-/dagligvaruhandel, 9,4 procent offentliga fastigheter och 8 procent kontor. Uthyrningsgraden, mätt som andel uthyrd area, uppgick till totalt 87,1 procent.

Kontrakterade hyror på årsbasis uppgick till cirka 992 MSEK (inklusive projekt) och den ekonomiska uthyrningsgraden, mätt som kontraktsvärdet i förhållande till hyresvärdet, uppgick till 93,0 procent. Bolagets investeringsstrategi kännetecknas av fastigheter med långa hyreslängder, och den genomsnittliga viktade löptiden uppgick per den 30 september 2024 till 6,4 år.

Projektportföljen

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

Planprojekt

Planprojekt drivs på fastigheterna Samariten 1 i Tumba och Affärsmannen 2 i Karlstad. Byggrätterna uppgår till cirka 41 500 kvadratmeter. På Samariten 1 utgörs cirka 25 000 kvadratmeter BTA av potentiella attraktiva bostadsbyggrätter för både nybyggnation och påbyggnation. För övriga 16 500 kvadratmeter hänförs 8 000 kvadratmeter till segment offentliga fastigheter, 1 500 kvadratmeter sällanköps-/dagligvaruhandel och 7 000 kvadratmeter bostäder.

Följande tabeller är hämtade från Stenhus Fastigheters delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024

Fastighetsvärde, fördelning per segment och region, MSEK per 2024-09-30						
	Lager/lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total %
Stockholm	1 312	535	2 146	411	4 404	33
Väst	2 625	464	426	1 117	4 631	35
Mälardalen	2 099	750	30	-	2 879	22
Öst	450	203	97	-	750	6
Syd	284	-	-	-	284	2
Norr	169	75	-	-	244	2
Total	6 937	2 028	2 699	1 528	13 192	100

Kontrakterade hyresintäkter, fördelning per segment och region per 2024-09-30						
	Lager/lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total %
Stockholm	99	51	132	35	317	32
Väst	207	39	32	68	346	35
Mälardalen	171	60	3	-	234	24
Öst	47	20	7	-	74	7
Syd	0	-	-	-	0	0
Norr	14	6	-	-	20	2
Total	539	176	174	103	992	100

Uthyrningsbar area, fördelning per segment och region per 2024-09-30						
	Lager/lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total %
Stockholm	55 418	29 959	59 590	18 493	163 460	18
Väst	244 094	40 889	16 047	52 651	353 681	40
Mälardalen	138 309	50 273	3 636	-	192 218	22
Öst	90 877	17 071	3 890	-	111 838	13
Syd	45 914	-	-	-	45 914	5
Norr	11 132	6 133	-	-	17 265	2
Total	585 743	144 325	83 163	71 144	884 376	100

Största hyresgäster per 2024-09-30			
Hyresgäst	Area	Antal hyreskontrakt	Hyres- Duration
Alstom Rail Sweden AB*	25 795	2	8,7
Santa Maria AB*	38 337	1	7,0
Bilia AB*	25 146	7	8,5
Botkyrka Kommun*	12 935	3	8,6
Hedin Mobility Group AB*	23 586	7	12,6
Ahlberg-Dollarstore AB	28 380	9	6,3
Capio Legevisitten AB	7 808	3	10,7
IAC Group Sweden AB*	38 438	1	8,7
Quintus Technologies AB	10 663	4	4,2
Willys Dagab Inköp & Logistik AB	8 284	2	2,0
Tyresö Kommun	7 995	1	4,0
Momentum Group AB	28 219	1	3,2
Leo´s AB	11 474	3	5,2
Polismyndigheten	7 175	6	4,6
ITAB Shop Concept Nässjö AB	26 391	1	7,3
Topp 15	300 626	51	7,6

* Se vidare under avsnittet "Riskfaktorer" och risken "Stenhus Fastigheter är beroende av hyresgäster och är således utsatt för operationella risker".

Fastighetsförteckning per 2024-09-30				
Fastighet	Kommun	Region	Segment	Uthyrbar area, Kvm
Forellen 19	Tyresö	Stockholm	Kontor	7995
Jakobsberg 2:2406	Järfälla	Stockholm	Kontor	4 940
Fjärilen 22	Södertälje	Stockholm	Kontor	5 558
Vallentuna-Mörby 1:118	Vallentuna	Stockholm	Offentliga fastigheter	2 787
Guldsmeden 10	Nyköping	Öst	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 276
Järnhandlaren 6	Nyköping	Öst	Offentliga fastigheter	2 188
Minuthandlaren 17	Nyköping	Öst	Sällanköps-/dagligvaruhandel	945
Bastionen 28	Uddevalla	Väst	Offentliga fastigheter	6 937
Bryggaren 12	Karlstad	Väst	Kontor	12 802
Vänersnipan 1	Karlstad	Väst	Kontor	6 983
Affärsmannen 2	Karlstad	Väst	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 710
Köksgården 4	Stockholm	Stockholm	Offentliga fastigheter	2 661
Bajonetten 7 & Mejeriet 8	Allingsås	Väst	Lager/lätt industri/logistik	37 942
Husmodern 6	Täby	Stockholm	Offentliga fastigheter	945
Nödesta 13:7	Haninge	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	11 838
Källbäckstryd 1:158	Borås	Väst	Kontor	704
Landala 2	Borås	Väst	Sällanköps-/dagligvaruhandel	7 901
Kilsund 9	Borås	Väst	Lager/lätt industri/logistik	1 599
Källbäckstryd 1:59	Borås	Väst	Lager/lätt industri/logistik	6 013
Personbilen 1	Skövde	Väst	Lager/lätt industri/logistik	13 793

Svarven 4	Nässjö	Öst	Lager/lätt industri/logistik	41 000
Finnslätten 6	Västerås	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	62 991
Hammarén 1	Tibro	Väst	Lager/lätt industri/logistik	21 814
Pagen 4	Skara	Väst	Lager/lätt industri/logistik	38 438
Stådet 12	Lidköping	Väst	Lager/lätt industri/logistik	27 386
Stålet 2	Malmö	Syd	Lager/lätt industri/logistik	14 592
Värmet 3	Malmö	Syd	Lager/lätt industri/logistik	31 322
Svanholmen 1	Stockholm	Stockholm	Offentliga fastigheter	20 813
Balder 2	Vaggeryd	Öst	Lager/lätt industri/logistik	7 003
Katrinedal 11	Borås	Väst	Kontor	10 330
Katrinehill 7	Borås	Väst	Kontor	6 326
Maskrosen 19	Borås	Väst	Kontor	6 117
Samariten 1	Botkyrka	Stockholm	Offentliga fastigheter	21 884
Vattumannen 3	Norrtälje	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	9 831
Företagaren 1	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	5 783
Månskäran 1	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	3 964
Kumlakneken 2	Botkyrka	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 372
Fabrikören 7	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	2 350
Kyrkbyn 2	Botkyrka	Stockholm	Offentliga fastigheter	2 233
Fotocellen 6	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 844
Alby kvarn 1, 3 & 4	Botkyrka	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 870
Rektangeln 2	Huddinge	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 547
Steninge 1:66	Sigtuna	Stockholm	Offentliga fastigheter	470
Steninge 1:217	Sigtuna	Stockholm	Offentliga fastigheter	470
Radion 1 & 3	Kumla	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	13 312
Montören 1	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	9 663
Våghagen 1	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	6 260
Spinnaren 4	Köping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	8 807
Spinnaren 6	Köping	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 405
Vimmerby 3:314	Vimmerby	Öst	Lager/lätt industri/logistik	35 598
Kardanan 13	Örebro	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	11 907
Sextanten 5	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	2 893
Ivalo 1	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	7 088
Magnetfältet 1	Västerås	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	1 621
Andersberg 14:50	Gävle	Norr	Lager/lätt industri/logistik	1 700
Fotografen 4	Tyresö	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	3 168
Danmarks-Säby 11:3	Uppsala	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	390
Fanfaren 5	Karlstad	Väst	Offentliga fastigheter	5 192
Fanfaren 6	Karlstad	Väst	Kontor	9 390
Blandaren 1	Karlstad	Väst	Lager/lätt industri/logistik	3 573
Gräsvallen 4	Karlstad	Väst	Sällanköps-/dagligvaruhandel	10 373
Gräsvallen 5	Karlstad	Väst	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 199
Lerum 1:20	Karlstad	Väst	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 823
Släggan 1	Karlstad	Väst	Lager/lätt industri/logistik	2 155
Släggan 2	Karlstad	Väst	Lager/lätt industri/logistik	2 853

Släggan 3	Karlstad	Väst	Lager/lätt industri/logistik	7 458
Fanfaren 7	Karlstad	Väst	Offentliga fastigheter	3 918
Blästern 2	Arvika	Väst	Lager/lätt industri/logistik	729
Sargen 3	Arvika	Väst	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Silon 3	Arvika	Väst	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 161
Västerängen 23	Filipstad	Väst	Lager/lätt industri/logistik	646
Karlberg 2:281	Grums	Väst	Lager/lätt industri/logistik	3 974
Grinnemo 1:180	Hagfors	Väst	Lager/lätt industri/logistik	2 758
Neken 7	Hagfors	Väst	Lager/lätt industri/logistik	415
Brårud 1:120	Sunne	Väst	Sällanköps-/dagligvaruhandel	4 638
Skäggeberg 15:72	Sunne	Väst	Lager/lätt industri/logistik	624
Vasserud 3:10	Torsby	Väst	Lager/lätt industri/logistik	2 959
Mobyarna 5:9	Malung	Norr	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Klöv och Lilla Ullevi 1:31	Upplands-bro	Stockholm	Sällanköps-/dagligvaruhandel	17 366
Skiftinge 1:5	Eskilstuna	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	8 437
Torshälla 5:44	Eskilstuna	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	2 704
Barken 25	Katrineholm	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 183
Köpmannen 12	Västerås	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	12 793
Köpmannen 15	Västerås	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 000
Köpmannen 7	Västerås	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	9 218
Dagny 4 & Doris 14	Fagersta	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 762
Läkaren 9	Fagersta	Mälardalen	Offentliga fastigheter	3 180
Tele 1	Fagersta	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	7 485
Reparatören 4	Köping	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 125
Blyet 6	Norrköping	Öst	Sällanköps-/dagligvaruhandel	8 463
Hårstorp 1:100	Finspång	Öst	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 084
Hårstorp 1:96	Finspång	Öst	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 303
Expeditören 13	Örebro	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	1 836
Expeditören 17	Örebro	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	1 953
Laxåskogen 2:56	Laxå	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 868
Vissberga 11:5	Hallsberg	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 268
Vissberga 11:7	Hallsberg	Mälardalen	Sällanköps-/dagligvaruhandel	1 100
Traktorn 1 & 2	Skövde	Väst	Lager/lätt industri/logistik	5 200
Norsen 1	Hedemora	Norr	Sällanköps-/dagligvaruhandel	3 049
Märlan 2	Borlänge	Norr	Lager/lätt industri/logistik	3 822
Dragaren 4	Fagersta	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	672
Tierp 102:2	Tierp	Norr	Lager/lätt industri/logistik	1 695
Gammelbyn 1:74	Östhammar	Norr	Lager/lätt industri/logistik	523
Gärdet 6	Sala	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	611
Sandåker 2:1	Lysekil	Väst	Lager/lätt industri/logistik	1 085
Kräftan 4	Sala	Mälardalen	Offentliga fastigheter	456
Dikesrenen 12	Stockholm	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	1 310
Fyrislund 12:2	Uppsala	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	5 963
Fyrislund 14:2	Uppsala	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	3 800
Orrekulla 1:56	Norrköping	Öst	Offentliga fastigheter	1 224

Stångberga 4:4	Vallentuna	Stockholm	Offentliga fastigheter	3 924
Prometeus 16	Nybro	Öst	Lager/lätt industri/logistik	7 276
Traktorn 5	Södertälje	Stockholm	Lager/lätt industri/logistik	2 000
Librobäck 18:6, 18:5 & 19:8	Uppsala	Stockholm	Offentliga fastigheter	2 920
Islingby 22:318	Borlänge	Norr	Lager/lätt industri/logistik	3 392
Likströmmen 3	Västerås	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	2 501
Valhalla 2:33	Eskilstuna	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	3 202
Visby Kolgården 14	Gotland	Öst	Offentliga fastigheter	478
Kumla 3:175	Tyresö	Stockholm	Offentliga fastigheter	483
Biskopsgården 44:4	Göteborg	Väst	Lager/lätt industri/logistik	5 297
Hede 3:122	Kungsbacka	Väst	Lager/lätt industri/logistik	45 679
Hagalund 1:27	Enköping	Mälardalen	Lager/lätt industri/logistik	1 900
Getinge-Brogård 2:16	Halmstad	Väst	Lager/lätt industri/logistik	3 200
Macken 2	Skövde	Väst	Lager/lätt industri/logistik	1 890
Drönaren 1	Varberg	Väst	Lager/lätt industri/logistik	3 227
Sparrhornet 3	Varberg	Väst	Lager/lätt industri/logistik	3 387
Totalt				884 376

Fastighet	Kommun	Yta, kvm	Bedömd investering, MSEK	Upparbetat MSEK	Kvarstående MSEK	Hyresvärde MSEK	Uthyrningsgrad %	Hyresgäst	Duration År	Färdigställande	Övrig info
Planprojekt											
Samariten 1	Botkyrka	33 000	7,2	7,2	-	-	-	-	-	-	
Affärsmannen 2	Karlstad	8 500	1,0	1,0	-	-	-	-	-	-	
Fastighetsutveckling/byggrätter											
Sparrhornet 3	Varberg	3 342	92,3	87,3	5,0	7,2	91,6	Hedin helsingborg Bil AB.	15	Q1 2025	
Skiftinge 1:5 & 1:6	Eskilstuna	1 200	23,4	22,7	0,7	2,2	100	Blomsterlandet	10	Färdigställd	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	530	13,8	13,1	0,7	1,5	100	Adela LSS AB	15	Q1 2025	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås	4 690	41	1,6	39,4	8,5	100	Motonet	12	Q3 2025	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås	3 100	20	0	20	5,7	100	Dollarstore	15	Q3 2025	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås	1 048	24	1,4	22,6	3,9	100	Lindex, Dressman, Gemensamhetsytor	5/6	Q1 2025	BREEAM
Hållbarhetsprojekt											
Köpmannen 7	Västerås	-	0,12	0,05	0,07	-	-	-	-	Q3 2025	BREEAM
Blomsterlandet	Eskilstuna	-	0,12	0,1	0,02	-	-	-	-	Q1 2025	BREEAM
Handelsområde Skiftinge	Eskilstuna	-	0,4	0,1	0,3	-	-	-	-	Q1 2025	BREEAM
Fanfaren 5,6,7	Karlstad	-	0,4	0	0,4	-	-	-	-	Q1 2025	BREEAM
Svanholmen 1	Skärholmen	-	0,12	0,1	0,02	-	-	-	-	Q4 2024	BREEAM
Husmodern 6	Täby	-	0,12	0,12	0	-	-	-	-	Q4 2024	BREEAM
Dikesrenen 12	Hägersten	-	0,12	0,1	0,02	-	-	-	-	Q4 2024	BREEAM
Vattumannen 3	Norrköping	-	0,12	0	0,12	-	-	-	-	Q4 2024	BREEAM
Librobäck 18:6	Uppsala	-	0,12	0	0,12	-	-	-	-	Q4 2024	BREEAM
Hamnaren 1	Tibro	-	0,12	0	0,12	-	-	-	-	Q1 2025	BREEAM
Hårstorp 1:100	Finspång	-	0,12	0	0,12	-	-	-	-	Q1 2025	BREEAM
Kumla 3:175	Tyresö	-	0,12	0	0,12	-	-	-	-	Q1 2025	BREEAM
Bro klöv och lilla Ullevi	Upplandsbro	-	2	1,5	1,7	-	-	-	-	Q4 2024	Konvertering Oljepanna till Fjärrvärme
Bro klöv och lilla Ullevi	Upplandsbro	-	0,12	0	0,12	-	-	-	-	Q4 2024	BREEAM
Personbilen 1	Skövde	-	0,12	0	0,12	-	-	-	-	Q2 2025	BREEAM
Svarven 4	Nässjö	-	0,12	0	0,12	-	-	-	-	Q2 2025	BREEAM
Företagaren	Älvsjö	-	0,12	0	0,12	-	-	-	-	Q1 2025	BREEAM
Summa		56 784	245,7	136,4	110,5	30,6					

Värderingsintyg avseende Stenhus Fastigheters och Backahedens fastigheter

Stenhus Fastigheters fastigheter

Värderingsintyget nedan avseende Stenhus Fastigheters fastigheter har utfärdats av ett oberoende sakkunnigt värderingsföretag på uppdrag av Stenhus Fastigheter. Värderingsintyget presenteras på nästkommande sidor. Värderingsintyget har utfärdats av Newsec Advisory Sweden AB med adress: Stureplan 3, P.O. Box 7795, 103 96 Stockholm. Värderingsföretaget har samtyckt till att värderingsintyget har tagits in i Prospektet.

Newsec Advisory Sweden AB:s värdering avser 119 av Bolagets fastigheter.

Backaheden Fastighets AB:s fastigheter

Backaheden Fastighets AB ("Backaheden") är ett koncernbolag till Stenhus Fastigheter. Värderingsintygen nedan avseende fastigheterna i Backaheden har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsföretag på uppdrag av Backaheden. Värderingsintygen presenteras på sidorna 58–80. Värderingsintygen har utfärdats av Newsec Advisory Sweden AB, med adress: Stureplan 3, P.O. Box 7795, 103 96 Stockholm, och CBRE Sweden AB, med adress: Jakobsbergsgatan 16, 111 44 Stockholm.

Newsec Advisory Sweden AB:s värdering avser fem (5) av Backahedens fastigheter, och CBRE:s värdering avser en (1) av Backahedens fastigheter.

Kommentar till värderingsintygen

Den summerade värderingen utfärdad av Newsec Advisory Sweden AB och CBRE av Bolagets och Backahedens fastighetsbestånd per den 30 september 2024 uppgick till sammanlagt 13 174,9 MSEK. Av Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024 uppgår det samlade värdet på Bolagets fastigheter till 13 192 MSEK vid periodens slut. Differensen mellan värdet av fastigheterna enligt Bolagets delårsrapport och dess värde enligt värderingsintyget kan främst förklaras av att pågående projekt på vissa av Bolagets fastigheter inte inkluderats i värderingsintygen.

Det har inte skett några väsentliga förändringar av fastigheterna som omfattas av värderingsintyget efter det att värderingsintyget utfärdades. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Värderingsföretagen har samtyckt till att värderingsintygen har tagits in i Prospektet.

Investerare bör vara medvetna om att fastighetsvärderingar och tillhörande tillgångar föranleder ett visst mått av uppskattningar och Stenhus Fastigheter, Backaheden och/eller värderingsföretagen har behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera antal faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara inkorrekta eller påverkas av faktorer utanför Stenhus Fastigheters och Backahedens kontroll, och Stenhus Fastigheter och Backaheden kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid ett avyttrande.

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) genom Mikael Nicander, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av 119 värderingsobjekt enligt **Bilaga 1** med värdetidpunkten 30 september 2024. Syftet med utlåtandet är att det ska inkluderas i ett prospekt för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) avseende byte av marknadsplats på Stockholmsbörsen. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande", **Bilaga 2**.

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 119 fastigheterna utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor. Fastigheterna är främst belägna i mellersta och södra Sverige. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till 824 004 kvm. Samtliga fastigheter innehas med äganderätt förutom Karlstad Fanfaren 5, Fanfaren 6, Fanfaren 7, Släggan 3, Stockholm Dikesrenen 12, Fotocellen 6, Ivalo 1, Köksgården 4, Svanholmen 1, Fabrikören 7, Södertälje Traktorn 5 och Företagaren 1 som innehas med tomträtt.

Majoriteten av objekten (ej Biskopsgården 44:4, Västerängen 23, Grinnemo 1:180, Neken 7, Klöv och Lilla Ullevi 1:31 och Köpmannen 7) har besiktigats och har genomförts vid olika tillfällen mellan 7 februari 2018 och 5 juli 2024. I **Bilaga 1**, *Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)*, *Objektslista*, framgår det vilka objekt det är och när de besiktigats. Av det totala bedömda marknadsvärdet utgörs 476 700 000 kronor av ej besiktigade fastigheter.

Ekonomisk redovisning

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

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) 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 (senaste upplagan), med undantag för att vissa fastigheter (framgår i **Bilaga 1**) inte har besiktigats eller inte har ombesiktigats inom en tre-årsperiod. Uppdragsgivaren är medveten om att detta dels är ett avsteg från värderingsstandarden och dels medför en större osäkerhet än normalt i värdebedömningen av dessa fastigheter, men har uttryckligen önskat det. Värderingarna utförs av oberoende extern värderare (external valuer) så som definierad i RICS Red Book. Newsec har dock inte rollen som External Valuer så som definierad av regelverket för Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) eller motsvarande lokal lagstiftning. Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128 till 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 (senaste upplagan), 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.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten 30 september 2024, till **12 098 500 000 SEK (tolv miljarder nittioåtta miljoner femhundra tusen kronor).**

Denna rapport's användning är endast för den part till vilken den är utställd för det specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras mot annan part för hela eller delar av dess innehåll.

Stockholm 2024-10-31

Newsec Advisory Sweden AB



Riad Karadja

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1: Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), Objektslista

Fastighet	Kommun	Besiktningdatum
Biskopsgården 44:4	Göteborg	Ej besiktigad
Bajonetten 7 & Mejeriet 8	Älvsås	2024-04-18
Blåstern 2	Arvika	2023-10-23
Sargen 3	Arvika	2023-10-23
Silon 3	Arvika	2023-10-23
Islingby 22:318	Borlänge	2022-09-22
Märlan 2	Borlänge	2023-02-21
Katrinehill 11	Borås	2024-04-18
Katrinehill 7	Borås	2024-04-18
Kilsund 9	Borås	2024-04-18
Källbäcksyd 1:158	Borås	2024-04-18
Källbäcksyd 1:59	Borås	2024-04-18
Landala 2	Borås	2024-04-18
Maskrosen 19	Borås	2024-04-18
Kumliakneken 2	Botkyrka	2022-02-24
Alby Kvarn 1, 3 & 4	Botkyrka	2023-08-17
Kyrkbyn 2	Botkyrka	2023-08-17
Samariten 1	Botkyrka	2023-08-17
Skiftinge 1:5	Eskilstuna	2022-03-07
Torshälla 5:44	Eskilstuna	2021-08-25
Valhalla 2:33	Eskilstuna	2022-09-21
Dagry 4 & Doris 14	Fagersta	2024-04-16
Dragaren 4	Fagersta	2024-04-16
Tele 1	Fagersta	2024-04-16
Läkaren 9	Fagersta	2024-04-16
Västerlängen 23	Filipstad	Ej besiktigad
Härstorp 1:100	Finspång	2024-07-03
Härstorp 1:96	Finspång	2024-07-03
Visby Kolgården 14	Göteborg	2024-03-15
Karlberg 2:281	Grums	2024-04-17
Andersberg 14:50	Gävle	2021-08-26
Grinnemo 1:180	Hagfors	Ej besiktigad
Neken 7	Hagfors	Ej besiktigad
Vissberga 11:5	Hallsberg	2024-04-17
Vissberga 11:7	Hallsberg	2024-04-17
Nödesta 13:7	Härnäs	2024-05-13
Norsen 1	Hedemora	2021-08-26
Rektangeln 2	Huddinge	2023-08-17
Jakobsberg 2:2406	Järfälla	2024-05-13
Blandaren 1	Karlstad	2023-08-21
Bryggaren 12	Karlstad	2024-04-17
Fanfare 5	Karlstad	2022-09-21
Fanfare 6	Karlstad	2022-09-21
Fanfare 7	Karlstad	2022-02-22
Gråsvallen 4	Karlstad	2024-04-17
Gråsvallen 5	Karlstad	2024-04-17
Lerum 1:20	Karlstad	2022-02-22
Slaggan 1	Karlstad	2023-08-21
Slaggan 2	Karlstad	2023-08-21
Slaggan 3	Karlstad	2023-08-21
Vänersnipan 1	Karlstad	2023-08-21
Älfärsman 2	Karlstad	2023-08-21
Barken 25	Katrineholm	2024-07-03
Radion 1 & 3	Kumla	2024-04-17
Montören 1	Köping	2024-04-16
Reparatören 4	Köping	2024-04-16
Spinnaren 4	Köping	2024-04-16
Våghagen 1	Köping	2024-04-16
Spinnaren 6	Köping	2024-04-16
Laxåskogen 2:56	Laxå	2022-09-21

Fastighet	Kommun	Besiktningdatum
Stådet 12	Lidköping	2024-04-19
Sandåker 2:1	Lysekil	2022-02-22
Stålet 2	Malmö	2024-07-05
Värmet 3	Malmö	2024-07-05
Mobyarna 5:9	Malmö-Sälen	2022-09-22
Blyet 6	Norrköping	2024-07-04
Orrekulla 1:56	Norrköping	2024-07-03
Vattumannen 3	Norrköping	2021-02-04
Prometeus 16	Nybro	2024-07-04
Guldsmeden 10	Nyköping	2024-07-03
Jämhandlaren 6	Nyköping	2024-07-03
Minutandlaren 17	Nyköping	2024-07-03
Svarven 4	Nässjö	2024-07-04
Gårdet 6	Sala	2022-03-08
Kräftan 4	Sala	2022-03-08
Steninge 1:217	Sigtuna	2024-03-12
Steninge 1:66	Sigtuna	2024-03-12
Pagen 4	Skara	2024-04-19
Personbilen 1	Skövde	2024-04-18
Traktom 1 & 2	Skövde	2024-04-18
Dikesrenen 12	Stockholm	2022-11-21
Fotocellen 6	Stockholm	2022-03-02
Ivalo 1	Stockholm	2024-05-13
Köksgården 4	Stockholm	2021-03-22
Svanholmen 1	Stockholm	2024-05-13
Fabrikören 7	Stockholm	2023-08-17
Brårud 1:120	Sunne	2022-02-21
Skågeberg 15:72	Sunne	2021-02-21
Fjärilen 22	Södertälje	2024-05-13
Månskäran 1	Södertälje	2022-03-02
Sextanten 5	Södertälje	2024-05-13
Traktom 5	Södertälje	2022-11-21
Företagaren 1	Södertälje	2023-08-17
Hammaren 1	Tibro	2024-04-19
Tierp 102:2	Tierp	2022-02-18
Vasserud 3:10	Torsby	2022-02-21
Fotografen 4	Tyresö	2023-10-23
Husmodern 6	Täby	2018-02-07
Bastionen 28	Uddevalla	2024-04-18
Klöv och Lilla Ullevi 1:31	Uppsala	Ej besiktigad
Danmarks-Säby 11:3	Uppsala	2022-09-20
Fyrilund 12:2	Uppsala	2023-05-09
Fyrilund 14:2	Uppsala	2023-05-09
Librobäck 18:6 & 19:8 & 18:5	Uppsala	2022-11-21
Balder 2	Vaggeryd	2024-07-04
Stångberga 4:4	Vallentuna	2022-03-22
Vallentuna-Mörby 1:118	Vallentuna	2024-05-13
Vimmerby 3:314	Vimmerby	2024-07-04
Köpmannen 15	Västerås	2023-02-21
Likströmmen 3	Västerås	2024-04-16
Magnetfallet 1	Västerås	2024-04-16
Finnsåten 6	Västerås	2023-08-21
Expediören 13	Örebro	2024-04-17
Expediören 17	Örebro	2024-04-17
Kardanan 13	Örebro	2024-04-17
Gammelbyn 1:74	Östhammar	2022-02-24
Forellen 19	Tyresö	2023-08-17
Köpmannen 12	Västerås	2022-03-08
Köpmannen 7	Västerås	Ej besiktigad

Bilaga 2: Allmänna villkor

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggnadsnämnden och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggnadsnämnden. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomter, byggnader på öfri 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 fastighetsinnehåll och byggnadsinnehåll, dock ej industrinnehåll i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
 - 1.3 Kontroll av inaktiva 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 dispositioner 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 eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren eller dennes ombud har det förutsetts att värderingsobjektet inte belastas av icke inaktiva servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsarens rättighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsetts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.
- 2 Förutsättningar för värdeutlåtande**
 - 2.1 Den information som inlämnats i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsetts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en slumpvis rättighetsbedömning. Vidare har förutsetts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
 - 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mät upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rättighetsbedömning. Areorna har förutsetts 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 arrendetvillkor samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren eller dennes ombud.
 - 2.4 Värderingsobjektet förutsetts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsutlåtanden 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 ske om 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.
 - 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad anses det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.
- 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 förutsetts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerar 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:
 - skador som skulle kräva specialkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka
 - funktioner (skadefriheten) och eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter
 - Brister i de delar som ej besiktats
- 5 Ansvar**
 - 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom en år från värderingsdagen (därav för underrechnade av värderingen).
 - 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingsdagen.
- 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 värderingsdagen med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
 - 6.2 Framtida in- och utvecklingar 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 Inom värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretagets godkända innehåll och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
 - 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Backaheden Fastighets AB genom Johan Åskogh, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av fem fastigheter enligt **Bilaga 1** med värdetidpunkten 30 september 2024. Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier-/rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande", **Bilaga 2**.

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 5 fastigheterna utgörs av bilhalls- och industrifastigheter. Fastigheterna är belägna i fyra kommuner runtom i Sverige. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till 13 604 kvm. Samtliga fastigheter innehas med äganderätt.

Samtliga objekten har besiktigats och har skett vid olika tillfällen mellan 1 juni 2023 och 2 oktober 2024. I **Bilaga 1**, *Backaheden Fastighets AB, Objektslista*, framgår det vilka objekt det är och när de 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 Backaheden Fastigheter AB 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 (senaste upplagan). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128 till 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 (senaste upplagan), 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 mot annan 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 30 september 2024, till **255 400 000 SEK** (tvåhundrafemtiofem miljoner fyrahundra tusen kronor).

Stockholm 2024-10-09

Newsec Advisory Sweden AB



Marielle Almgren Udén

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Newsec Advisory Sweden AB
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
VAT SE 556695-7592



Newsec Advisory Sweden AB
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
VAT SE 556695-7592

Bilaga 1: Backaheden Fastigheter AB, Objektslista



Fastighet	Kommun	Besiktningsdatum
Drönaren 1	Varberg	2023-06-02
Hagalund 1:27	Enköping	2023-06-01
Macken 2	Skövde	2023-06-05
Gelinge-Brogård 2:16	Halmstad	2023-06-02
Sparrhornet 3	Varberg	2024-10-02

Stockholm 2024-10-09

Newsec Advisory Sweden AB

Magnus Bråting
An Fastighetsägare
auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
Svea Fastigheter AB
Svea Fastigheter AB
Svea Fastigheter AB

Linus Åberg
An Fastighetsägare
auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
Svea Fastigheter AB
Svea Fastigheter AB
Svea Fastigheter AB

Bilaga 2: Allmänna villkor

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CERRE Sweden AB, Chulman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsskanning AB, FS Fastighetstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionsen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggnadsnämnden och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggnadsnämnden. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtar, byggnader på öfri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

- 1 Värdeutlåtandets omfattning**
 - 1.1 Värderingsobjektet omfattas 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 hänföreligt 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 inaktiva rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av lagligt föreliggande och dispositioner ej vidtagits. Vad gäller lagliga föreliggande utvärderar vad som framgår av Fastighetsregistret har detta ansetts beaktat 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 inaktiva servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av beträffande utgifter, avgifter eller andra gruvor. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för rivt i något avseende.
- 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet**
 - 2.1 Den information som inlämnats i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättsavtal, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevanta för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av byråens beträffande betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts speciellt i utlåtandet.
 - 2.2 De areor som ligger till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har följt upp på dessa areor och har inte mät 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 arrendemental samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar avseende relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
 - 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförfaranden etc. Också ha erhållit alla erforderliga myndighetsutlåtanden för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.
- 3 Användning**
 - 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.
- 4 Beskrivning, tekniskt skick**
 - 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserat på övervakning skett besiktning. Utöver besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller tillräcklig upplysningsgrad eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 10 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den skriftliga beskrivningen indikerar 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:
 - skador som skulle kräva specialkompetens eller speciella tekniker för att upptäckas.
 - funktioner (skadeförhållanden) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörligheter eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktas.
- 5 Ansvar**
 - 5.1 Eventuella skadeförhållanden till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall fraställas inom ett år från värderingsutgångspunkten (datum för undertecknande av värdeutlåtandet).
 - 5.2 Det maximala skadeförhållanden som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 procentbelegg vid värderingsutgångspunkten.
- 6 Värdeutlåtandets aktualitet**
 - 6.1 Berorande på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värderingspunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
 - 6.2 Framtida in- och utvecklingar 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 uttalande om faktisk framtida konditioner 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, svarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fr ån alla ansvar för skada som drabbar tredje man till följd av att denne använder sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i dem.
 - 7.3 Inom värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värdeutlåtandet godkännas innehållit och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
 - 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2023-04-06

VÄRDERINGSRAPPORT

CBRE

CBRE Sweden AB
Jakobsbergsgatan 16
111 44 Stockholm
Sweden

Rapportdatum	13 december 2024
Uppdragsgivare	Stenhus Fastigheter i Norden AB Box 44102 100 73 Stockholm För kännedom: Carl Ohlsson ("Stenhus")
Värderingsobjekt	Kungsbacka, Hede 3:122
Fastighets- beskrivning	Industriändamål
Syfte med ägande	Investering
Uppdrag	Att värdera Fastigheten utifrån Fair Value (enligt IFRS 13) per Värderingstidpunkten i enlighet med det uppdragsbrev som ingåtts mellan CBRE och Stenhus Fastigheter i Norden AB daterat 14 november 2024.

CBRE

Värdetidpunkt	30 september 2024. Med hänvisning till RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2 nedan.
Typ av värderare	Extern, som definieras i RICS Valuation – Global Standards
Syfte	CBRE är införstådda med att värderingsrapporten och bilagor till denna (tillsammans "Värderingsrapporten") kommer att ingå i ett prospekt ("Prospektet") vilket ska offentliggöras av Stenhus Fastigheter i Norden AB från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq I enlighet med RICS Valuation – Global Standards ("Red Book") har CBRE gett särskilda upplysningar i samband med detta uppdrag och vår relation till Stenhus Fastigheter i Norden AB Backaheden Fastighets AB.
Fair Value för värderingsobjektet per 30 September 2024	SEK 821 000 000 (ÅTTAHUNDRA TJUGO EN MILJONER KRONOR) utan avdrag för stämpelskatt. CBREs uppfattning av Fair Value är baserat på uppdragets omfattning och värderingsantaganden och har primärt baserats på nyligen genomförda jämförelseförsäljningar utan partsrelationer. CBRE bekräftar att "Fair Value" för finansiell rapportering enligt International Financial Reporting Standard 13 i praktiken är detsamma som "Market Value" enligt definitionen i RICS Valuation - Global Standards. Det finns inga negativa värden att rapportera. CBRE är skyldiga att redovisa värderingsobjekts upplåtelseform. Värderingsobjektet är en äganderätt.
RICS Valuation – Global Standards VPS 3 f) 2	VPS 3 f) 2 i RICS - Valuation - Global Standards kräver att värderaren uppmärksammar alla väsentliga förändringar i marknadsförhållanden eller i omständigheterna för en fastighet mellan värderingsdatumet och datumet för rapporten.

Marknads- förhållanden – Ökad Global volatilitet

Värdena som anges i denna rapport representerar vår objektiva syn om Fair Value i enlighet med definitionen ovan från vid värdetidpunkten. Detta förutsätter bland annat att fastigheten hade marknadsförts ordentligt och att tillträde sker på värdetidpunkten.

Vi uppmärksammar er på en kombination av globalt inflationstryck (som leder till högre räntor) och senaste misslyckanden/stress i banksystem som har ökat potentialen för begränsade kreditmarknader, negativa kapitalvärderörelser och ökad volatilitet på fastighetsmarknaderna under kort- på medellång sikt. Erfarenheten har visat att konsumenternas och investerarnas beteende snabbt kan förändras under perioder med sådan ökad volatilitet. Utlånings- eller investeringsbeslut bör återspegla denna ökade volatilitetsnivå och potentialen för försämrade marknadsförhållanden. Det är viktigt att notera att slutsatserna i denna rapport endast är giltiga på värderingsdagen. Där det är lämpligt rekommenderar vi att värderingen övervakas noggrant, eftersom vi fortsätter att spåra hur marknader reagerar på föränderliga händelser.

Rapportformat

Bilagan i denna värderingsrapport innehåller fastighetsdetaljer.

Denna rapport innehåller totalt [19] sidor.

Värderingsstandard

Värderingen har utförts i enlighet med RICS värderingsstandard (RICS Valuation – Global Standards ("Red Book")). Varje värdering grundar sig på värderingsobjektets egenskaper, vilka beskrivs i de enskilda värderingsrapporterna.

Värderingarna uppfyller kraven inom IVS. Denna Värderingsrapport är upprättad i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA-uppdateringen av Kommittén för Europeisk Värdepapperstillsyns (CESR) rekommendationer för konsekvent implementering av Europeiska Kommissionens förordning (EG) nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet (och som nu är tillämplig på prospektförordningen ((EU) 2017 / 1129)), Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och the Nasdaq Stockholm Main Market börsens krav.

CBRE bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fackmannamässigt sätt. Där kunskapen och kraven enligt "Red Book" har uppfyllts av mer än en värderare inom CBRE bekräftar CBRE att en lista med dessa värderare finns i underlagsmaterialet, tillsammans med en bekräftelse på att varje namngiven värderare uppfyller kraven i "Red Book".

Denna Värdering är en professionell åsikt och är uttryckligen inte avsedd att tjäna som en garanti, försäkras eller garanti för något särskilt värde av värderingsobjekten. Andra värderare kan komma till andra slutsatser om värdet av värderingsobjekten. Denna värdering är endast avsedd för att förse den avsedda användaren med de undertecknande värderarnas oberoende professionella åsikt om värdet av föremålsfastigheterna vid värderingsdatumet.

Hållbarhets Antaganden

Där det är lämpligt är hållbarhets- och miljöfrågor en integrerad del av värderingsmetoden. "Hållbarhet" avses att ta hänsyn till sådana frågor som miljö och klimatförändringar, hälsa och välbefinnande och företagsansvar som kan eller påverkar värderingen av en tillgång. I ett värderingssammanhang omfattar hållbarhet ett brett spektrum av fysiska, sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer som kan påverka

	värdet. Utbudet av frågor inkluderar viktiga miljörisiker, såsom översvämningar, energieffektivitet och klimat, såväl som frågor om design, konfiguration, tillgänglighet, lagstiftning, förvaltning och skattemässiga överväganden – och aktuell och historisk markanvändning. Hållbarhet har en inverkan på värdet på en tillgång, även om den inte uttryckligen redovisas. Värderare speglar marknader, de leder dem inte. Där vi inser värdepåverkan av hållbarhet, återspeglar vi vår förståelse för hur marknadsaktörer inkluderar hållbarhetskrav i sina anbud och påverkan på marknadsvärderingar.
Klimat Risk Lagstiftning	Vi förutsätter att aktuell miljö- och klimatlagstiftning efterföljs som till exempel Miljöbalken, Lag om energideklaration för byggnader, Boverkets byggregler och liknande. Inga detaljstudier har genomförts.
Antaganden	Ett antal antaganden har gjorts vad gäller upplåtelseform, nyttjanderätter, planförhållanden samt skick och underhållsbehov av värderingsobjekten – inklusive mark och grundvattenföroreningar. Dessa antaganden redovisas nedan. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig kan även det bedömda värdet vara felaktigt och värderingen bör då utföras igen med den korrekta informationen. Vid värderingar utförda utan besiktning kan ej hänsyn tas till byggnadens fysiska standard eller dess lägesfunktion.
Avvikelse från standardantagande	Inga.
Värderingsmetodik	Fastigheten har värderats med kassaflödesmetoden. Denna metod innebär att marknadsvärdebedömningen genomförs med en s.k. marknadssimulering, vilket är en avkastningsbaserad metod. Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss tid. I föreliggande fall har valts en kalkylperiod om tio år räknat från kalkylstart. Antaganden gällande inflationsutvecklingen har baserats på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2024-09-26), Riksbankens inflationsmål samt

marknadsobservationer. Baserat på ovanstående har antagits en inflationsutveckling om 2 procent 2024 och framåt. Noteras också att detta är avstämt med marknaden i stort.

Vi har antagit kalkylräntor och direktavkastningskrav fastighet.

Vi har även tagit ortsprismetoden (marknadsvärde per kvadratmeter) i beaktande.

Det är i Sverige praxis att sälja kommersiella fastigheter genom bolagstransaktioner. Denna praxis dikterar därför grunden för marknadsvärdet.

I händelse av en fastighetstransaktion är köparen skyldig att betala stämpelskatt (för närvarande 4,25 %) och eventuell reavinstskatt.

ESMA 130 (vi)

ESMA 130 (vi) kräver att CBRE kommenterar värdena i den senaste offentliga årsredovisningen från Backaheden per 31 december 2023 jämfört med de presenterade värdena i denna rapport.

Skilnaden i värdebedömningen består av ett antal faktorer några listade nedan men detta inte uteslutande dessa:

- Något ökade drifts- och underhållskostnader
- Tagna investeringar om nästan 20 MSEK rörande framförallt hyresgästanpassningar kopplat till nya avtal.

Värderare

Värderingsobjekten har värderats av värderare som har erforderlig kompetens för uppdraget i enlighet med RICS Valuation – Global Standards.

Oberoende

De totala intäkterna från uppdragsgivaren (och andra bolag inom samma företagsgrupp), inklusive arvudet för detta uppdrag till CBRE Sweden AB, understiger 5,0 % av de totala intäkterna för CBRE Sweden AB. Det förväntas inte att denna situation kommer att förändras under resterande del av räkenskapsåret 2024. Vi bekräftar att vi inte har några intressen i Stenhus Fastigheter i Norden AB eller i Backaheden Fastighets AB eller fastigheterna.

Det arvode som CBRE erhåller för att utföra denna värdering är ett förutbestämt belopp och ej kopplat till fastighetens marknadsvärde.

Vi känner inte till någon intressekonflikt i samband med utförandet av detta uppdrag, Stenhus Fastigheter i Norden AB och Backaheden Fastighets AB har bekräftat för oss att inte heller de anser att en intressekonflikt föreligger.

Upplysningar

I enlighet med "Red Book" ger vi följande upplysningar:

CBRE har genomfört värderingsuppdrag åt Backaheden Fastighets AB (vilket är det fastighetsägande bolaget) sedan 31 december 2021 för bokföringsändamål.

Den huvudsakliga undertecknaren av denna rapport har inte undertecknat värderingar för Backaheden och för finansiella rapporteringsändamål tidigare men andra personer inom CBRE har.

Ansvar

I enlighet med Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet, är vi ansvariga för informationen i denna värderingsrapport och accepterar ansvaret för informationen i denna rapport och bekräftar att så vitt vi känner till (efter att ha vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att så är fallet) är uppgifterna i denna värderingsrapport överensstämmande med fakta och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Denna värderingsrapport uppfyller punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för den konsekventa implementeringen av Europeiska kommissionens förordning (EG) Nr. 809/2004 implementering av Prospektdirektivet. (som nu gäller för prospektförordningen) och Europeiska kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980.

Med undantag av skyldigheter uppkomna under ovan nämnda Förordning (EG) No. 809/2004, accepterar vi inga skyldigheter och tar inget ansvar för förlust som åsamkats som ett resultat av eller uppstått på grund av denna värderingsrapport, vilket enbart ges i syfte att följa av Prospektförordningen.

Värdeutlåtandets användande

Värderingar och rapporter från CBRE är strikt konfidentiella och enbart avsedda för den part som de riktar sig till för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje

part för hela eller del av deras innehåll så som anges i "Ansvar" ovan.

Ingen tillit kan läggas till innehållet i denna värderingsrapport av någon part för annat ändamål än i samband med värderingens syfte.

Publicering

Varken hela eller delar av denna rapport eller hänvisning till denna, kan ingå i offentliga dokument, offentlig förklaring, eller offentliggöras på annat sätt eller muntligen lämnas till tredje part utan ett skriftligt godkännande av CBRE gällande form och sammanhang för publicering eller utlämnande.

Före denna värderingsrapport, eller någon del av rapporten, beskrivs muntligt/skriftligt till tredje part, måste CBRE skriftligen godkänna formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådan publicering eller utlämnande kommer inte tillåtas om den inte, i förekommande fall innehåller de förutsättningar som anges i denna Värderingsrapport. För att tydliggöra, sådana godkännanden krävs oberoende om CBRE anges med namn eller huruvida innehållet i denna rapport kombineras med andra rapporter.

Någon reproduktion av, eller referens till, den här rapporten kommer inte att beviljas om denna inte innehåller tillräckliga referenser till eventuella avsteg från Royal Institute of Chartered Surveyors värderingsstandard eller villkoren för värdebedömningen, vilka specificeras i den här rapporten.

Med vänlig hälsning,



Daniel Holmkvist

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare
RICS Registered Valuer

Med vänlig hälsning,



Alexander Vintermist

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare
RICS Registered Valuer

CBRE

UPPDRAGETS OMFATTNING & INFORMATIONSKÄLLOR

Informationskällor	Vi har utfört uppdraget baserat på information tillhandahållen av Backaheden vilka vi har antagit vara korrekta och heltäckande. Vi har erhållit följande information från uppdragsgivaren: • Hyresgästlista daterad 2024-09-24 • Driftskostnader daterad 2023-09-24 innehållande budget för 2024 • Capex budget för hyresgäst Anpassningar Vi har efterfrågat men ej erhållit följande information från uppdragsgivaren: • Legal och teknisk DD • Ifylld mall rörande teknik etc per fastighet/byggnad (CBRE förser kunden med mallen)
Fastigheterna	Vår rapport innehåller en kort sammanställning över den fastighet som legat till grund för värderingen, se bilaga B.
Besiktning	I enlighet med uppdragsbrevet har fastigheten besiktigats av CBRE. Fastigheten besiktigades internt den 10 juli 2023 och externt den 4 oktober 2024.
Areor	CBRE har ej mätt upp värderingsobjektet utan förlitat sig på de areauppgifter som tillhandahållits av Backaheden och dess rådgivare. Samtliga areor som omnämns i denna rapport är approximativa.
Miljöfrågor	Ingen kontroll har utförts av historisk eller nuvarande användning av värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter, i syfte att upptäcka miljöskador. I denna rapport har antagits att det inte existerar några miljöskador. CBRE har inte utfört någon undersökning i historisk eller nutida användning av fastigheterna, inte heller för intilliggande mark i syfte att fastställa risken för fel och har därför antagit att fastigheterna är fria från fel.

Installationer	CBRE är införstådda med att alla huvudsakliga installationer, så som VA, el etc, finns inom fastigheterna. Inga av dessa installationer har testats av oss.
Tekniskt skick	CBRE har inte utfört byggnadsundersökningar, testat installationer, gjort egna markundersökningar, undersökt byggnadsdelar av trä, delar som täcktes, oexponerade eller oåtkomliga delar, eller låtit utföra undersökningar för att få reda på om skadliga eller farliga material eller tekniker har använts, eller finns i någon del av värderingsobjektet. Någon försäkras om att fastigheten är fri från fel kan därför inte ges.
Planförhållanden	CBRE har förlitat på utdrag från FDS och antagit att fastigheten stämmer överens med gällande stads- och/eller detaljplan.
Lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter	Uppgifter avseende lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter har erhållits. Generellt sett har vi varken gått igenom eller haft tillgång till alla servitut, nyttjanderätter eller annan liknande dokumentation. I de fall där uppgifter från servitut, nyttjanderätter eller andra dokument nämns ska det ses som vår tolkning av dessa dokument. Det bör dock betonas att ansvaret för tolkningen av dessa dokument (inklusive relevanta servitut, hyresavtal och bygglov) ligger hos läsarens juridiska rådgivare. Någon kreditupplysning i syfte att undersöka hyresgästernas finansiella ställning har inte gjorts. Om hyresgästens finansiella situation varit allmänt känd har CBRE tagit hänsyn till detta i värdebedömningen.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Introduktion

Ett antagande är enligt bilaga 3 i "Red Book" definierat som: "en förutsättning som antas vara sann" ("ett antagande").

Antaganden är fakta eller villkor som påverkar värderingen. Antaganden görs när det är rimligt för värderaren att godta att något är sant utan behov av särskild utredning.

Backaheden och CBRE bekräftar att våra antaganden är korrekta så vitt Backaheden och CBRE är medvetna om. I händelse av att något av dessa antaganden visar sig vara inkorrekt bör värderingarna göras om. De huvudsakliga antaganden som har gjorts är angivna i denna Värderingsrapport.

För att tydliggöra, gjorda antaganden påverkar inte överensstämmelsen med definitionen av marknadsvärde enligt "Red Book".

Fair Value

Varje värdering har genomförts enligt definitionen av "Fair Value", vilket definieras som:

Fair Value är det pris som skulle erhållas för att sälja en tillgång eller betalas för att överföra en skuld i en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingsdagen.

Det uppskattade priset för vilket en tillgång eller skuld skulle uppnås på värderingsdagen mellan en villig köpare och en villig säljare i en transaktion på armlängds avstånd efter korrekt marknadsföring och där parterna var och en hade agerat kunnigt, försiktigt och utan tvång."

"Fair Value" i redovisningssyfte enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) motsvarar "Marknadsvärde", som definieras som:

Det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas för värderingsobjektet vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare utan partsrelationer efter ordentlig marknadsföring och där båda parter varit välunderrättade, agerat rationellt och utan tvång.

Värderingen representerar den siffra som skulle återfinnas i ett hypotetiskt köpekontrakt på värderingsdagen. I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som

	kan uppkomma vid avyttring. Förvärvskostnader har ej beaktats i värderingen. Värdena är angivna utan avdrag för stämpelskatt. Ingen hänsyn har tagits till internhyreskontrakt eller internavtal, inte heller inteckningar, skuldebrev och liknande avgifter. Bidrag från stat och Europeiska Gemenskapen har inte beaktats.
Beskattning, kostnader och realiseringskostnader	I värderingen har ingen hänsyn tagits till eventuella transaktionskostnader eller skatter som kan uppkomma vid avyttring. Värderingen reflekterar inte köparens lagstadgade- och andra normala förvärvskostnader.
Moms	Vi har inte blivit underrättade om huruvida fastigheterna är föremål för moms. Alla ekonomiska siffror i denna rapport är exklusive moms.
Bruttohyra	Utgående bruttohyror i denna rapport är den hyra som betalas enligt hyreskontraktet. Utgående bruttohyror omfattar också, i förekommande fall, omsättningsbaserade hyror och hyrestillägg.
Fastigheterna	I de fall det varit lämpligt har butiks- och showroomfronter betraktats som en del av byggnaden. Byggnadstillbehör såsom hissar, rulltrappor, centralvärme och andra normala installationer har behandlats som en del av byggnaden och ingår i värderingarna.
Miljöfrågor	I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits: (a) värderingsobjektet belastas inte av miljöskuld och påverkas inte betydligt av existerande eller kommande miljölagstiftning; (b) samtliga aktiviteter som utförs på värderingsobjektet och regleras i miljölagstiftning finns det erforderliga tillstånd för, utgivna av korrekt myndighet.
EnergideklARATIONER	Vi har antagit att det finns en energideklARATION för fastigheten i enlighet med lagen om energideklARATION.

Tekniskt skick

I avsaknad av uppgifter om motsatsen har följande antagits:

(a) det finns inga onormala markförhållanden eller fornlämningar som markant kan påverka nuvarande eller framtida användning, projekt eller värde av värderingsobjektet;

(b) värderingsobjektet är fri från röta, insektsangrepp samt strukturella eller latent fel;

(c) inga idag kända skadliga eller farliga material, eller ifrågasatta tekniker, inklusive men inte begränsat till kompositpaneler, har använts vid byggnationen, renoveringar eller tillbyggnationer av värderingsobjektet, och

(d) installationerna, inklusive tillhörande kontrollanordningar och programvaror är i funktionsdugligt skick och felfria.

Lagfart, upplåtelseform och nyttjanderätter

Om inget annat framgår av rapporten, och i avsaknad av uppgifter om motsatsen, har följande antagits:

(a) värderingsobjektet åtnjuter en lämplig upplåtelseform som går att marknadsföra och är fri från belastningar och begränsande villkor,

(b) alla byggnader har uppförts i enlighet med byggnadslov och åtnjuter permanent bygglov eller erforderliga lov för nuvarande användning;

(c) värderingsobjektet påverkas inte i någon högre grad av detaljplane- eller vägförslag;

(d) samtliga byggnader uppfyller relevanta lag- och lokala myndighetskrav, inklusive byggnad, brand-, hälso- och säkerhetsbestämmelser;

(e) endast mindre eller oväsentliga kostnader kan bli aktuella om förändringar eller modifieringar är nödvändiga för att nyttjarna av varje värderingsobjekt ska följa relevant lagstiftning om handikappanpassning.

(f) det finns inga förändringar utförd av hyresgäst som väsentligt kommer att påverka den hyra som kan uppnås efter omförhandling eller hyreskontraktets utgång;

(g) hyresgästerna kommer att uppfylla de skyldigheter de åtagit sig under nuvarande hyreskontrakt;

(h) det finns inga restriktioner eller andra inskränkning i hyresavtalen som påverkar värdet negativt;

(i) i förekommande fall, tillstånd att överlåta värderingsobjektet kommer inte att förvägras av hyresvärden/fastighetsägaren, och

(j) alla lokaler som är outhyrda eller uthyrda till förvaltningen blir vid en hypotetisk försäljning tillgängliga för uthyrning.

VÄRDERINGSPARAMETRAR

Tekniskt skick	Bedömningen av Fair Value baseras på framtida kassaflöden, som återspeglar normala marknadsförväntningar med hänsyn till tidigare siffror från fastigheten eller jämförbara transaktioner. Värderingsparametrarna har bedömts av CBRE med bästa bedömning baserat på informationen från Uppdragsgivaren.
ESG	Enligt uppgift från fastighetsägaren värms fastigheterna generellt upp genom fjärrvärme. CBRE har inte erhållit någon information om värderingsobjektet har certifierats enligt någon miljöklassning. CBRE har inte erhållit några dokument med bedömningar av framtida fysiska risker för fastigheten eller relevanta tredjeparts rapporter om hållbarhet, koldioxidreduktion eller att det skulle finnas några "Gröna" hyresavtal i fastigheten,
Administrationskostnader	För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har administrationskostnader om 5 sek per kvm tillämpats.
Drift och underhållskostnader	De årliga kostnaderna per kvadratmeter som antagits för denna värdering är genomsnittliga siffror för den berörda typanvändningen och bedömdes på grundval av erfarenheter från CBRE-analys av kostnader för liknande byggnader från tredje part och faktiska kostnader erhållna från fastighetsägaren. De tar hänsyn till nödvändiga kostnader för långsiktig drift och underhåll av fastigheterna. De drift- och underhållskostnader som tillämpats i värderingen är 150 sek per kvm.
Fondering till planerat underhåll	För denna värdering och på grundval av CBREs erfarenhet och analys av kostnader för liknande verksamheter har kostnader för fondering till planerat underhåll om 37 sek per kvm tillämpats.
Inflation	Kassaflödesmetoden som tillämpats inkluderar en inflation om 2,0% för 2024 och 2,0% under resterande kassaflödesperioden. Bedömningen grundas på prognoser från Konjunkturinstitutet (daterade 2024-03-26), Riksbankens inflationsmål samt

Kalkylränta

marknadsobservationer.

Kalkylräntan härleds från direktavkastningskravet som uppnått i transaktioner med liknande fastigheter som observerats av CBRE och återspeglar marknads-situationen såväl som avkastningsförväntningarna för en potentiell investerare. Det inkluderar antaganden om hyrestillväxt implicit. Kalkylräntan, som uttryckligen återspeglar hyrestillväxten i kassaflödena, härrör från direktavkastningskravet plus den genomsnittliga hyrestillväxten.

Kalkylräntan och direktavkastningskravet justeras individuellt för varje fastighet som värderas utefter följande kriterier:

- kvalitet på läget
- efterfrågan och värden på den relevanta lokala fastighetsmarknaden
- utsikterna för den lokala marknaden
- utveckling av hyror och priser
- den nuvarande uthyringssituationen i fastigheten
- tillgångens art, storlek och skick
- ytterligare riskjusteringar

Direktavkastningskravet används för att beräkna nettohyresintäkterna efter kassaflödesperioden ("Restvärde"). Denna nettointäkt innefattar de antagna hyresintäkterna vid den tiden minus de icke vidarefaktureringsbara kostnaderna och vakansen.

De resulterande nuvärdena kontrollerades mot vår CBRE-transaktionsdatabas samt officiella databaser för transaktioner. Om resultaten av våra DCF-beräkningar i särskilt fall visade sig inte återspegla "Fair value" för en enskild byggnad, justerades beräkningen med hjälp av en förändring i diskonteringsräntan och kapitaliseringsgraden med hjälp av expert och erfaren bedömning.

Hyror

Hyresutvecklingen har långsiktigt bedömts följa inflationen.

Långsiktig vakans

Vi har antagit i värderingen den strukturella vakansgraden till 3,4%.

Transaktionskostnader I Sverige är det praxis att sälja kommersiella fastigheter genom att sälja alla aktier i företaget som äger tillgången. Det är också vanlig praxis bland svenska värderingar att rapportera värdet utan att ta hänsyn till säljarens eller köparens kostnader.

Bilaga: Samanställning Värderingsobjekt

Beskrivning				Area	Marknadsvärde (Tkr)	Utgående hyra år 1 (kr/kvm) *	Utgående hyra år 1 (Tkr)	Kostnader Totalt (kr/kvm)		Hyresvärde	Driftnetto (Tkr)	Vakans (%)
Fastighet	Kommun	Byggnad och läge	Hyresgäster	kvm	Totalt	Lok.	Totalt	Drift inkl admin	Underhåll	Tkr	2024 (Helår)	Initial
Hede 3:122	Kungsbacka	Värderingsobjektet är beläget i Hede i Kungsbacka, cirka 30 minuter söder om centrala Göteborg. Väst om fastigheten löper motorväg E8. Närområdet består till största del av andra industrier, bilåterförsäljare och bostäder på östra sidan av Göteborgsvägen. Restauranger, handelsbutiker och livsmedelsbutiker finns i närområdet, men ett bredare utbud av kommersiell service finns i centrala Kungsbacka. Närmsta busshållplats är belägen strax utanför fastigheten varifrån bussen når Kungsbacka station och centrala Kungsbacka inom 10 minuter.	Det finns 6 olika hyresgäster i fastigheten där Santa Maria AB är den största. Lager är den största användningen och står för över 84% av användningen. Övriga hyresgäster består bland annat av Region Halland, Erikshjälpen, Matverket och Securitas. Den genomsnittliga hyresdurationen är 6,8 år.	45 680	821 000	1 110	50 700	155	37	50 590	43 579	11,4
		Värderingsobjektet utgörs av fem olika byggnadsdelar med diverse användning. Ursprungligen uppfördes byggnaden tidigt 1950-tal men större delen har renoverats under senare år. Den maximala takhöjden är 11,7 m men det finns ett antal lokaler som har mellan 5-8 m i takhöjd. Bärigheten är god överlag och dimensionerad för 20 kN/m2.										

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 30 september 2024. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för mer information om Bolagets aktiekapital och aktier. Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024 och årsredovisning 2023 finns att tillgå på Bolagets hemsida samt via infogade länkar. Delårsrapporten har granskats av Bolagets revisor enligt standard ISRE 24:10.

Eget kapital och skuldsättning

I tabellerna nedan redovisas Bolagets kapitalstruktur och räntebärande nettoskuldsättning per den 30 september 2024. Efter den 30 september 2024 har Stenhus Fastigheter genomfört en refinansiering av befintliga låneavtal samt ökat nettoskuldsättningen, se vidare under avsnitt "Betydande förändringar sedan den 30 september 2024" nedan.

Koncernen per den 30 september 2024	TSEK
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	403 226
För vilka garanti ställts	-
Mot annan säkerhet ¹	403 226
Utan säkerhet	-
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	6 999 779
Garanterade	-
Med säkerhet ¹	6 403 654
Utan garanti/utan säkerhet	596 125
Eget kapital	5 841 781
Aktiekapital	371 779
Reservfond(er)	-
Övriga reserver	5 319 616
Innehav utan bestämmande inflytande	150 386
Totalt	13 244 786

¹ Säkerheter avser fastighetsinteckningar, moderbolagsborgen och pant i andelar i dotterbolag.

Koncernen per den 30 september 2024	TSEK
A. Kassa och bank	317 344
B. Andra likvida medel	-
C. Övriga finansiella tillgångar	-
D. Likviditet (A+B+C)	317 344
E. Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive	251 194

	den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	
F.	Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	152 032
G.	Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	403 226
H.	Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	85 882
I.	Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	6 999 779
J.	Skuldinstrument	-
K.	Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	19 410
L.	Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	7 019 189
M.	Total finansiell skuldsättning (H + L)	7 105 071

Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser

Utöver ovan skuldsättning och vad som framgår nedan hade Stenhus Fastigheter per den 30 september 2024 inga eventalförpliktelser och ingen indirekt skuldsättning enligt definitionen i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och ESMA:s riktlinjer om informationskrav enligt Prospektförordningen utöver vad som presenteras i noterna till tabellen ovan.

Borgensåtagande för dotterbolag

Stenhus Fastigheter har per den 30 september 2024 utestående borgensåtagande uppgående till 6 212 108 TSEK, för sina dotterbolag.

Förpliktelse avseende förvärv och projekt

Stenhus Fastigheter har per den 30 september 2024 förpliktelser avseende förvärv av fastigheter på motsvarande 82,5 MSEK samt förpliktelser gällande projekt om 110,5 MSEK

Rörelsekapitalutlåtande

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Med tillräckligt rörelsekapital avses i detta sammanhang likvida medel och kreditramar som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Investeringar sedan den 31 december 2023

Stenhus Fastigheter har, utöver vad som framgår nedan, inte genomfört eller ingått några fasta åtaganden att genomföra några investeringar som bedöms vara av väsentlig karaktär efter den 31 december 2023 fram till dagen för Prospektet:

Förvärv av fastigheten Göteborg Biskopsgården 44:4

Stenhus Fastigheter har ingått avtal med I.A. Hedin Fastighet AB om förvärv av fastigheten Göteborg Biskopsgården 44:4 genom förvärv av samtliga aktier i fastighetsägande bolag. Fastighetsvärdet uppgår till 72,25 MSEK och av köpeskillingen om 54 MSEK betalas 14,95 MSEK genom nyemitterade Stenhusaktier, vilka emitteras till en teckningskurs om 13,0 kr per aktie. Tillträde skedde den 1 juli 2024.

Förvärv av fastigheter i Borlänge och Sala

Stenhus Fastigheter har förvärvat fastigheter för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 104,2 MSEK. Hyresgästerna i de förvärvade fastigheterna är Euromaster i Borlänge och Sala Kommun i Sala.

Betydande förändringar sedan den 30 september 2024

Utöver vad som framgår nedan har inga betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning eller resultat skett sedan den 30 september 2024.

Refinansiering av befintliga låneavtal

Sedan den 30 september 2024 har Stenhus Fastigheter, inom ramen för ett omfattande finansieringsprojekt, refinansierat några av sina befintliga låneavtal med Nordea Bank Abp och Swedbank AB (publ). Utöver detta har bolaget även tagit upp nya lån, inklusive nya revolverande krediter (*revolving credit facility, RCF*). Som ett resultat av dessa åtgärder har Stenhus Fastigheters totala skuldsättning ökat från 7 105 071 TSEK till 7 683 013 TSEK. För beskrivning av respektive låneavtal, se "Väsentliga avtal och kontrakt" på sidan 98.

Förvärv av fastigheter i Borlänge och Sala

Stenhus Fastigheter har förvärvat fastigheter för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 104,2 MSEK. Hyresgästerna i de förvärvade fastigheterna är Euromaster i Borlänge och Sala Kommun i Sala.

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Stenhus Fastigheters tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv och fastighets- och projektutveckling. Sedan den 31 december 2023 har Stenhus Fastigheter genomfört investeringar i fastigheter genom ny-, till-, och ombyggnationer. Stenhus Fastigheter ser tecken på ökad aktivitet på fastighetsmarknaden och utveckling mot ett mer gynnsamt ränteläge, vilket skulle stärka Stenhus Fastigheters möjligheter att fortsätta expandera sin fastighetsportfölj genom nya förvärv och investeringar. Per dagen för Prospektet finns inte några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Stenhus Fastigheters utsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Intjäningsförmåga

I Stenhus Fastigheters delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024, på sidorna 50–51, har Stenhus Fastigheter lämnat information om aktuell intjäningsförmåga och intjäningsförmåga rullande 12 månader. Informationen har utarbetats på grundval som är jämförbar med Stenhus Fastigheters historiska finansiella information och har utarbetats i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer, utan syftar endast till att presentera intäkter och kostnader givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024 har införlivats genom hänvisning, se avsnitt "Handlingar som införlivas genom hänvisning".

Avstämning av nyckeltal

	1 januari – 31 december Reviderad		1 januari – 30 september Översiktligt granskad	
	2023	2022	2024	2023
Periodens resultat, MSEK	-375,8	246,6	-54,3	-323,9
Periodens resultat omräknat till 12 månader, MSEK	-375,8	246,6	-108,6	-431,9
Genomsnittligt eget kapital (baserat på ingående respektive utgående EK), MSEK	6 036,7	5 043,7	5 872,7	5 999,3
Avkastning på eget kapital, %	-6,2	4,9	-1,8	-7,2

Styrelse och ledande befattningshavare

Styrelse

Enligt Stenhus Fastigheters bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta styrelseledamöter utan suppleanter. Bolagets styrelse består för närvarande av sex styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna är valda för tiden intill nästa årsstämma. Nedan redovisas uppgifter om styrelseledamöternas nuvarande och tidigare befattningar under de senaste fem åren. Styrelseuppdrag i Stenhus Fastigheters dotterbolag har exkluderats.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning	Oberoende i förhållande till större aktieägare
Rickard Backlund	Styrelseordförande	2020	Ja	Ja
Ilias (Elias) Georgiadis	Styrelseledamot	2020	Nej	Nej
Erik Borgblad	Styrelseledamot	2020	Nej	Ja
Frank Roseen	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej
Malin af Petersens	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja
Anders Wennberg	Styrelseledamot	2024	Ja	Ja

Rickard Backlund

Styrelseordförande sedan 2020

Född: 1950

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan. Kurs i företagsekonomi vid Umeå universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Inga

Tidigare befattningar (senaste fem åren): VD och styrelseordförande för Granit Bostad Beritsholm AB, Granit Bostad Duvan AB, Granit Bostad Bilen AB, Granit Bostad Kommendörkaptenen AB, Granit Bostad Hjorthagskvarteret AB, Granit Bostad Bredäng AB, Granit Bostad Bryggvägen AB, Granit Bostad Klippern AB, Granit Bostad Forskningen AB, Granit Bostad Fyrislundsgatan AB, Granit Bostad Sorgenfri AB, Granit Bostad Korpen AB, Granit Bostad Rosendal AB, Granit Bostad 3 AB, Granit Bostad 1 AB, Granit Bostad Duvan 4 AB, Granit Bostad 4 AB, Granit Bostad Lissabon AB, Granit Bostad Stångkusken AB, Granit Bostad 5 AB och Granit Bostad Malmö 5 AB. Extern verkställande direktör för Fastighetsaktiebolaget Tomglas och Granit Bostad AB. Styrelseordförande för Neobo Fastigheter AB (publ), Lansa Lindholmsallen AB, Lansa Guldheden AB, Grön Bostad Intellectet AB, HållBo Teodoliten AB, Grön Bostad Maren AB, HållBo Barkarbystaden AB, HållBo Proberaren AB, HållBo Njupkärrsvägen AB, Grön Bostad Ektorp AB, Grön Bostad Teknis AB, Grön Bostad Fyrislundsgatan 2 AB, Grön Bostad 6 AB, Granit Bostad 2 AB, Grön Bostad Rosendal 2 AB, Grön Bostad Järva HR 1 AB, Grön Bostad Järva HR 2 AB, Grön Bostad Järva HR3 AB, Grön Bostad 7 AB, Grön Bostad 8 AB och Granit Bostad Korpen 4 AB. Styrelseledamot för Sterner Stenhus Holding AB och Granit Bostad Annedal AB. Styrelsesuppleant för SBB Mörrum AB, Osbysmeden AB, SBB Violen Åstorp AB, SBB Carl Krook AB, SBB Karlevox i Karlskoga AB, Gladsheim Finspång Bostad AB, Gladsheim Finspång Lokaler AB, SBB Olofström AB, NI Fastighets AB, Neobo Helsingborg 5 AB, SBB Karlevox AB, SBB Karlevox Två AB, Neobo Vkn 13 i Helsingborg AB, Neobo Viola Fastighet i Karlskoga AB, Neobo Stenfastigheter i Karlskoga AB, Gladsheim Finspång Köpmannen AB, SBB Bostäder AB, Amasten Norrköping 1 AB, Amasten Norrköping 2 AB, SBB Köpmansporten AB, Neobo Umeå 2 AB, Neobo Umeå 3 AB och Neobo Parken AB.

Ilias (Elias) Georgiadis

Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1978

Utbildning: Gymnasium inom handel

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande för Premia Properties SA. Styrelsesuppleant i IADR Stockholm Bygeln 1 AB. Styrelseledamot för Sterner Projekt AB, Sterner Global Invest AB, Sterner Stenhus Holding AB, Sterner Stenhus Fastigheter AB, Sterner Stenhus Förvaltning AB, Botkyrka Kornet 6 och 15 AB, Sterner Trygg Bostad AB, Sterner Stenhus Greece AB, Via Futura AB, Sterner Stenhus Services AB, Via Futura Holding AB, SGEG Capital Invest AB, Ssorx Invest AB, A-P Group AB, Sterner Projekt 101 AB, Fastighetsbolaget Sittesta AB, Sterner Projekt 102 AB, Sterner Projekt 103 AB, Sterner Projekt 104 AB, Fastighetsbolaget Sittesta 102 AB, Fastighetsbolaget Sittesta 103 AB, IADIS Västerhaninge Nödesta 13:3 AB, IADIS Förvaltning 1 AB, Ersmark Holding 2 AB, Xrosspoint Invest AB och IADIS JV Förvaltning AB. Styrelsesuppleant för Sygma Group AB, Sterner Stenhus Bostad AB, Senic Invest AB, Ersmark Holding 1 AB och Allegro Consulting AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande för Nyfosa Boländerna 32:7 Fastighets AB, AB Anguli Stenbäret 6 och 8, AB Anguli Repslagaren 24, AB Anguli Kuröd 4:104, AB Anguli Mejseln 27 och 28, Nyfosa Torlunda 1:276 Fastighets AB, AB Anguli Stämjärnet 6, Nyfosa Sömmerskan 6 Fastighets AB, AB Anguli Sillen, AB Anguli Kalkstenen 1 och 2, Förvaltix Slagsta 1:27 AB, Odensum Stenplatsen 1 AB, Nyfosa Säffle 6:50 Fastighets AB, Nyfosa Gammelbyn 75:1 Fastighets AB, Fastighetsbolaget Uppsala Berthåga 64:1 AB, Addeo ÄN 2 AB, Förvaltix Ormvråken 2 AB, Fastighetsbolaget Växjö Österled 3 AB, FlexFast Föraren 4 Norrköping AB, AB Anguli Stenbäret 5, Fastighetsbolaget Hässleholm Kuggen 18 AB, Fastighetsbolaget Eskilstuna Västerleden AB, Botniastugan Fastighet AB, Hörby Borrestad 1 AB, Förvaltix Torshälla 5:43 AB, AB Anguli Porfyren 3, AB Anguli Mejseln 29, Nyfosa Hemlingby 49:28 Fastighets AB, Brantastigen Ludvika AB, Brantastigen Sandviken AB, Tingsvalvet Kjula Blacksta 1:14 AB, AB Anguli Fräsen 1 och 9, Kapplöparen Helsingborg AB, Emilshus Linköping Prisuppgiften 2 AB, Industrifastigheter Storstad Cirkeln AB, NS Slipskivan 1 & 2 AB, Nyfosa Överön 1:25 Fastighets AB, AB Anguli Grepén 16, AB Anguli Mejseln 23, Outback Sweden Märsta 21:72 Fastighets AB, Casa i Skåne Mörsaren Mellersta 15 AB, Nyfosa Glaskulan 17 Fastighets AB, Fastighets AB Burlöv Tågarp 16:38, AB Anguli Uttern Holdco 2, AB Anguli Uttern Holdco, AB Anguli Uttern Buyco 2, AB Anguli Uttern Buyco 3, AB Anguli Uttern BuyCo 4, AB Anguli Mejseln 30, Tyresö F. 4 Holding AB, Uppsala F. 14:2 Holding AB, AB Anguli Uttern Buyco 4.2, Stockholm Dikesrenen 12 Holding AB, Bright Point Invest AB, Nyfosa Prästbord 1:91 Fastighets AB, Nyfosa Lagret 9 Fastighets AB, Industrifastigheter Storstad Backa Jordbro AB, Nyfosa Karossen 24 Fastighets AB och Fastighetsbolaget Eskilstuna Skiftinge 1:6 AB. Styrelseledamot för Alugo Aktiebolag, Hyrex AB, Strukturen AB, OP Skövde Vidar 1 AB, Sterner Stenhus Fasad AB, OscarP K Nord AB, Lastaren 7 AB, Nyfosa Cirkeln 2 Fastighets AB, Marbel Songs AB, OscarP Köping Midgård 14 AB, Pallas Athena Group AB, OscarP Midgård AB, Industrifastigheter Storstad Diagonalen AB, Via Futura Helios AB, Overtone Studios AB, Substantia Förvaltning AB, Stockholm Sågen 14 AB, SBB Växjö Solen AB, Termino C 7183 AB, Skövde Blocks AB, Samstern Bromma Beckomberga 1:1 AB, Hyrex Industri AB, Sterner Stenhus Invest 101 AB, Hyrex Holding AB, Sterner Stenhus Invest 102 AB, Delta Invest AB, Ersmark Industrifastigheter AB, Krona Midco 2 AB, Krona Midco 3 AB, Lastaren K1 AB och Lastaren K2 AB.

Frank Roseen

Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1962

Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi vid Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande för TLG Immobilien AG och WCM AG. VD och styrelseledamot för Invivo Consultants AB. Styrelseledamot för Aroundtown SA. Vice styrelseordförande för Premia Properties SA.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot för Sterner Stenhus Holding och Bonava AB (publ).

Erik Borgblad

Styrelseledamot sedan 2020.

Född: 1981

Utbildning: Jur. kand. Uppsala universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Advokat och partner på Born Advokater. Delägare i DALBGROB AB och Advokat Erik Borgblad AB. Styrelseordförande för Nischer Properties AB, Stockholm Corporate Finance AB och

The Active Brands Group Scandinavia AB. Styrelseledamot för DALBGROB AB, Advokat Erik Borgblad AB, Backaheden Fastighets AB, Krona Public Real Estate AB, Otingo Invest AB, Varakani Invest AB och Varakani AB. Styrelsesuppleant för Born Advokater AB, Trylon AB, SF Well Co AB, ALT 945 Invest AB, AB TASICO, Advokat Johan Stridbeck AB, JLEB Invest AB, SoBo Consulting AB, Alt 946 Invest AB, Alt 947 Invest AB, Fastighets AB Göteborg Gunnesby 2:21, Fastighets Projekt Luleå Vindskyddet AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande för Svenska Krämfabriken AB, Triad Fastigheter AB och GreenVolt Nordic AB. Styrelseledamot för Borgblad Juridik AB och First Venture Sweden AB. Styrelsesuppleant för ARTEME ART AB, BM2 Fastighetsutveckling AB, SF Sub Co AB, SoMe SoYou Beauty AB, Fastighetsaktiebolaget Wanda, Wanda Holding AB, Novier AB, Hembygden Fastigheter AB, Varakani Sverige AB, Effektpoolen AB, Pigual AB, Cellbes Real Estate AB och Fastighets AB Talmaj.

Malin af Petersens

Styrelseledamot sedan 2020

Född: 1967

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot för Malin af Petersens Konsult AB. Styrelsesuppleant för MP Curatorial AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): CFO för Swib Holding AB och SmartCella Holding AB. Styrelseledamot för Smartwise Sweden AB, Procella Therapeutics AB och Swibvi AB.

Anders Wennberg

Styrelseledamot sedan 2024

Född: 1972

Utbildning: MSc i ekonomi med inriktning finans, Handelshögskolan i Stockholm

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot för Senergia Nordic AB. Medlem i investeringsteamet Investment AB Öresund.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot för Zamint AB. Portföljförvaltare för Case fondförvaltning och Catella/Celina fondförvaltning.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med adress Torsgatan 21, 113 97, Stockholm är Bolagets revisor sedan den 23 maj 2024. Magnus Thorling, auktoriserad revisor och medlem i FAR, är huvudansvarig revisor sedan den 23 maj 2024. För tiden innan den 23 maj 2024, under den tid som täcks under den historiska finansiella informationen, var Ernst & Young AB Bolagets revisor med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor.

Ledande befattningshavare

Nedanstående tabell listar namn, position och anställningsår för Stenhus Fastigheters ledande befattningshavare.

Namn	Befattning	Anställningsår
Ilias (Elias) Georgiadis	Verkställande direktör	2020
Mikael Nicander	Vice VD	2020
Tomas Georgiadis	CFO	2020
Linda Strauss	Vice CFO	2023
Michael Johansson	Affärsområdeschef sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor	2021
Metin Evgin	Affärsområdeschef offentliga fastigheter	2022
Henrik Därth	Affärsområdeschef lager/lätt industri/logistik	2023
Björn Marell	Projektutvecklings- & inköpschef	2022
Oskar Liljebri	Transaktionsansvarig	2022

Ilias (Elias) Georgiadis

Verkställande direktör

Född: 1978

Utbildning: Gymnasium inom handel

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande för Premia Properties SA. Styrelseledamot och ordförande i RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB, J.S. och IADR Stockholm Bygeln 1 AB. Styrelseledamot för Sterner Projekt AB, Sterner Global Invest AB, Sterner Stenhus Holding AB, Sterner Stenhus Fastigheter AB, Sterner Stenhus Förvaltning AB, Botkyrka Kornt 6 och 15 AB, Sterner Trygg Bostad AB, Sterner Stenhus Greece AB, Via Futura AB, Sterner Stenhus Services AB, Via Futura Holding AB, SGEG Capital Invest AB, Ssorex Invest AB, A-P Group AB, Sterner Projekt 101 AB, Fastighetsbolaget Sittesta AB, Sterner Projekt 102 AB, Sterner Projekt 103 AB, Sterner Projekt 104 AB, Fastighetsbolaget Sittesta 102 AB, Fastighetsbolaget Sittesta 103 AB, IADIS Västerhaninge Nödesta 13:3 AB, IADIS Förvaltning 1 AB, Ersmark Holding 2 AB, Xrosspoint Invest AB och IADIS JV Förvaltning AB. Styrelsesuppleant för Sygma Group AB, Sterner Stenhus Bostad AB, Senic Invest AB, Ersmark Holding 1 AB och Allegro Consulting AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande för Nyfosa Boländerna 32:7 Fastighets AB, AB Anguli Stenbäret 6 och 8, AB Anguli Repslagaren 24, AB Anguli Kuröd 4:104, AB Anguli Mejseln 27 och 28, Nyfosa Torlunda 1:276 Fastighets AB, AB Anguli Stämjärnet 6, Nyfosa Sömmerskan 6 Fastighets AB, AB Anguli Sillen, AB Anguli Kalkstenen 1 och 2, Förvaltix Slagsta 1:27 AB, Odensum Stenplatsen 1 AB, Nyfosa Säffle 6:50 Fastighets AB, Nyfosa Gammelbyn 75:1 Fastighets AB, Fastighetsbolaget Uppsala Berthåga 64:1 AB, Addeo ÄN 2 AB, Förvaltix Ormvården 2 AB, Fastighetsbolaget Växjö Österled 3 AB, FlexFast Föraren 4 Norrköping AB, AB Anguli Stenbäret 5, Fastighetsbolaget Hässleholm Kuggen 18 AB, Fastighetsbolaget Eskilstuna Västerleden AB, Botniastugan Fastighet AB, Hörby Borrestad 1 AB, Förvaltix Torshälla 5:43 AB, AB Anguli Porfyren 3, AB Anguli Mejseln 29, Nyfosa Hemlingby 49:28 Fastighets AB, Brantastigen Ludvika AB, Brantastigen Sandviken AB, Tingsvalvet Kjula Blacksta 1:14 AB, AB Anguli Fräsen 1 och 9, Kapplöparen Helsingborg AB, Emilshus Linköping Prisuppgiften 2 AB, Industrifastigheter Storstad Cirkeln AB, NS Slipkivan 1 & 2 AB, Nyfosa Överön 1:25 Fastighets AB, AB Anguli Grepén 16, AB Anguli Mejseln 23, Outback Sweden Märsta 21:72 Fastighets AB, Casa i Skåne Mörsaren Mellersta 15 AB, Nyfosa Glaskulan 17 Fastighets AB, Fastighets AB Burlöv Tågarp 16:38, AB Anguli Uttern Holdco 2, AB Anguli Uttern Holdco, AB Anguli Uttern Buyco 2, AB Anguli Uttern Buyco 3, AB Anguli Uttern BuyCo 4, AB Anguli Mejseln 30, Tyresö F. 4 Holding AB, Uppsala F. 14:2 Holding AB, AB Anguli Uttern Buyco 4.2, Stockholm Dikesrenen 12 Holding AB, Bright Point Invest AB, Nyfosa Prästbord 1:91 Fastighets AB, Nyfosa Lagret 9 Fastighets AB, Industrifastigheter Storstad Backa Jordbro AB, Nyfosa Karossen 24 Fastighets AB och Fastighetsbolaget Eskilstuna Skiftinge 1:6 AB. Styrelseledamot för Alugo Aktiebolag, Hyrex AB, Strukturen AB, OP Skövde Vidar 1 AB, Sterner Stenhus Fasad AB, OscarP K Nord AB, Lastaren 7 AB, Nyfosa Cirkeln 2 Fastighets AB, Marbel Songs AB, OscarP Köping Midgård 14 AB, Pallas Athena Group AB,

OscarP Midgård AB, Industrifastigheter Storstad Diagonalen AB, Via Futura Helios AB, Overtone Studios AB, Substantia Förvaltning AB, Stockholm Sågen 14 AB, SBB Växjö Solen AB, Termino C 7183 AB, Skövde Blocks AB, Samstern Bromma Beckomberga 1:1 AB, Hyrex Industri AB, Sterner Stenhus Invest 101 AB, Hyrex Holding AB, Sterner Stenhus Invest 102 AB, Delta Invest AB, Ersmark Industrifastigheter AB, Krona Midco 2 AB, Krona Midco 3 AB, Lastaren K1 AB och Lastaren K2 AB.

Mikael Nicander

Vice VD

Född: 1970

Utbildning: Teknisk kandidatexamen fastighetsekonomi och bygg - KTH

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande för MiLoMnA Real Estate AB. Styrelseledamot för Midsummer AB. Styrelsesuppleant för RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB och Ilosser Invest AB,

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Extern verkställande direktör för Stendörren Fastigheter AB. Styrelseledamot för Trä5:an Fastighets AB, Stendörren Kalvö AB, Stendörren Glädjen 1:56 AB, Fastighets AB Upplands-Bro Viby 19:27, Fastighets AB Råbäcksvägen 1, Nyfosa Boländerna 32:7 Fastighets AB, AB Anguli Stenbäret 6 och 8, Stendörren Årsta 72:4 AB, AB Anguli Repslagaren 24, Stendörren Stockholm 2 AB, AB Anguli Kuröd 4:104, Fastighets AB Öjavägen m.fl., Fastighets AB Vindkraften 2, AB Anguli Mejseln 27 och 28, Stendörren Traversen 15 AB, Fastighets AB Armaturen 5, Nyfosa Torlunda 1:276 Fastighets AB, Stendörren Enholmen Fastigheter AB, Stendörren Librobäck 18:1 AB, Stendörren Årsta 72:5 AB, Fastighets AB Täby Linjalen 63, Järna Företagsby AB, Stendörren Flygeleven 2 AB, Fastighets AB Ryssviksvägen 2, Fastighets AB Fågelviksvägen, Fastighets AB Skrubba allé, Fastighets AB Propellervägen m.fl., Stendörren S2 Holding AB, Fastighets AB Luna 1 m.fl., Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl., Stendörren Magneten 18 AB, Fastighets AB Annelundsgatan 11 m.fl., Fastighets AB Nygård 2:14, Fastighets AB Domherrevägen, AB Anguli Stämjärnet 6, Nyfosa Sömmerskan 6 Fastighets AB, Fastighets AB Jursta 3:8, Fastighets AB Stensättravägen, Fastighets AB Svista, Stendörren Gnejsgatan 10 AB, Stendörren Brandthovdagatan 26 AB, Fastighets AB Åkerby 8, Högdalen Industrifastigheter AB, TB Fastighets AB Viby 19:66, Fastighets AB Gräddö 2 och 4, AB Anguli Sillen, Fastighets AB Bergklacken 6, AB Anguli Kalkstenen 1 och 2, Fastighets AB Kvartsgatan 11, Förvaltix Slagsta 1:27 AB, Stendörren Husbyborg 15:1 AB, Fastighets AB Elementet 1, Fair Investments Sweden AB, Fastighets AB Blästerugnen 2, Fastighets AB Gjutjärnet 7, Fastighets AB Taljavägen 6, Odensum Stenplatsen 1 AB, Fastighets AB Bberg, Stendörren Husbyborg AB, Fastighets AB Veddesta 2:54, Nyfosa Säffle 6:50 Fastighets AB, San Diego (Enköping) PropCo AB, Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB, Stendörren Magneten 30 AB, Stendörren Magneten 12 AB, Fastighets AB Skytt 15, Nygård 2:17 i Upplands-Bro AB, Blickabergets Fastighets AB, Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB, Fastighets AB Vitgröet 12, Nitton Tretton AB, Fastighets AB Okvistavägen 15, Fastighets AB Bruttohus, Industridörren Fotocellen 2 AB, Industriporten Viggbyholm AB, Fastighets AB Diamantsliparen, Stendörren Stockholm 1 AB, Nyfosa Gammelbyn 75:1 Fastighets AB, Fastighetsbolaget Uppsala Berthåga 64:1 AB, Addeo ÄN 2 AB, Stendörren Jakobsberg 18:30 AB, ME 4:1 AB, Fastighets AB Flen Sågaren 2, Stendörren Danmarks-Säby 14:2 AB, Stendörren Librobäck 21:3 AB, Stendörren Stenvreten 7:74 AB, Stendörren Stockholm 4 AB, Fastighets AB Kvittenvägen 26, Förvaltix Ormvråken 2 AB, BRUNNA TRUCK CENTER AB, Fastighetsbolaget Växjö Österled 3 AB, Fastighets AB Kvartsgatan 13, FlexFast Föraren 4 Norrköping AB, Kvalitena Danmark AB, Stenvreten 5:68 AB, Fastighets AB Mätarvägen 23, Stendörren Stockholm 5 AB, Stendörren Stockholm 6 AB, Stendörren Stockholm 7 AB, Fastighets AB Leverantörsvägen, Fastighets Vallentuna Bällsta 5:133 AB, Stendörren Kalvsvik 16:17 AB, Fysikern 1 AB, Stendörren Botkyrka Handel AB, AB Anguli Stenbäret 5, Fastighets AB Romfast 23:52, Stendörren Stenvreten 7:60 AB, Stendörren Båglampan 25 AB, Fastighetsbolaget Hässleholm Kuggen 18 AB, Stockholm Väst Logistik AB, Stendörren FU Kilen AB, Fastighetsbolaget Eskilstuna Västerleden AB, Botniastugan Fastighet AB, Stendörren Magneten 33 AB, Hörby Borrestad 1 AB, Stendörren Kalvsvik 16:23 AB, Förvaltix Torshälla 5:43 AB, Stendörren Romberga AB, AB Anguli Porfyren 3, Stendörren GHB AB, AB Anguli Mejseln 29, Nyfosa Hemlingby 49:28 Fastighets AB, Brantastigen Ludvika AB, Brantastigen Sandviken AB, Stendörren Mörtö AB, Fastighets AB Söderbymalm 7:35, Stendörren Vakten 15 AB, Stendörren SPV 3 AB, Stendörren SPV 2 AB, Stendörren SPV 1 AB, Stendörren Andelsägare Väst AB, Byggnads AB Dörrstenen, Tingsvalvet Kjula Blacksta 1:14 AB, AB Anguli Fräsen 1 och 9, Stendörren Fallhammaren 1 AB, Stendörren Hjulsmeden 1 AB, Kapplöparen Helsingborg AB, Emilshus Linköping Prisuppgiften 2 AB, Industrifastigheter Storstad Cirkeln AB, NS Slipskivan 1 & 2 AB, Nyfosa Överön 1:25 Fastighets AB, AB Anguli Grepen 16, AB Anguli Mejseln 23, Outback Sweden Märsta 21:72 Fastighets AB, Casa i

Skåne Mörsaren Mellersta 15 AB, Nyfosa Glaskulan 17 Fastighets AB, Fastighets AB Burlöv Tågarp 16:38, AB Anguli Uttern Holdco 2, AB Anguli Uttern Holdco, AB Anguli Uttern Buyco 2, AB Anguli Uttern Buyco 3, AB Anguli Uttern Buyco 4, AB Anguli Mejseln 30, Tyresö F. 4 Holding AB, Uppsala F. 14:2 Holding AB, AB Anguli Uttern Buyco 4.2, Stockholm Dikesrenen 12 Holding AB, Bright Point Invest AB, Nyfosa Prästbord 1:91 Fastighets AB, Nyfosa Lagret 9 Fastighets AB, Industrifastigheter Storstad Backa Jordbro AB, Nyfosa Karossen 24 Fastighets AB och Fastighetsbolaget Eskilstuna Skiftinge 1:6 AB. Styrelsesuppleant för Kvalitena Ragde Holding AB, och NRE Sigtuna Rosersberg 11:143 Fastighets AB.

Tomas Georgiadis

CFO

Född: 1976

Utbildning: Civilingenjör Teknisk Fysik & elektroteknik – Linköpings Tekniska Högskola

Övriga nuvarande befattningar: VD och styrelseledamot för Sygma Group AB. Styrelseordförande för ISOLVE AB, Krona Public Real Estate AB och Sygma Live AB. Styrelseledamot för Nischer Properties AB, Hyrex AB, J.S., Hellenic NeoClassics AB, Sterner Stenhus Bostad AB, Ersmark Holding 1 AB, Quantum Holding AB och Sing Invest AB. Styrelsesuppleant för Rotnivå AB, Sterner Projekt AB, Sterner Global Invest AB, Sterner Stenhus Holding AB, Sterner Stenhus Fastigheter AB, Sterner Stenhus Förvaltning AB, Botkyrka Kornet 6 och 15 AB, Nischer Gumsen AB, Sterner Trygg Bostad AB, Sterner Stenhus Greece AB, Via Futura AB, Sterner Stenhus Services AB, Nischer Properties Utveckling 2 AB, Via Futura Holding AB, Nischer Östersund 1 AB, Ssorex Invest AB, A-P Group AB, Nischer Härnösand 1 AB, Sterner Projekt 101 AB, Fastighetsbolaget Sittesta AB, IADR Stockholm Bygeln 1 AB, Sterner Projekt 102 AB, Sterner Projekt 103 AB, Sterner Projekt 104 AB, Fastighetsbolaget Sittesta 102 AB, Fastighetsbolaget Sittesta 103 AB, IADIS Västerhaninge Nödesta 13:3 AB, IADIS Förvaltning 1 AB, Ersmark Holding 2 AB, Xrosspoint Invest AB, Nischer Hudiksvall 1 AB och IADIS JV Förvaltning AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseordförande för Hyrex Industri AB. Styrelseledamot för Nyfosa Boländerna 32:7 Fastighets AB, AB Anguli Stenbäret 6 och 8, AB Anguli Repslagaren 24, AB Anguli Kuröd 4:104, AB Anguli Mejseln 27 och 28, Nyfosa Torlunda 1:276 Fastighets AB, AB Anguli Stämjärnet 6, Nyfosa Sömmerskan 6 Fastighets AB, Sterner Stenhus Fasad AB, AB Anguli Sillen, AB Anguli Kalkstenen 1 och 2, Förvaltix Slagsta 1:27 AB, Odensum Stenplatsen 1 AB, Nyfosa Säfte 6:50 Fastighets AB, NR Entreprenad, Bygg & Plåt AB, Lastaren 7 AB, Nyfosa Gammelbyn 75:1 Fastighets AB, Fastighetsbolaget Uppsala Berthåga 64:1 AB, Addeo ÄN 2 AB, Förvaltix Ormråken 2 AB, Fastighetsbolaget Växjö Österled 3 AB, FlexFast Föraren 4 Norrköping AB, AB Anguli Stenbäret 5, Fastighetsbolaget Hässleholm Kuggen 18 AB, Fastighetsbolaget Eskilstuna Västerleden AB, Botniastugan Fastighet AB, Hörby Borrestad 1 AB, Förvaltix Torshälla 5:43 AB, AB Anguli Porfyren 3, AB Anguli Mejseln 29, Nyfosa Hemlingby 49:28 Fastighets AB, Brantastigen Ludvika AB, Brantastigen Sandviken AB, Fasadgruppen Group AB (publ), Tingsvalvet Kjula Blacksta 1:14 AB, AB Anguli Fräsen 1 och 9, Kapplöparen Helsingborg AB, Emilshus Linköping Prisuppgiften 2 AB, Industrifastigheter Storstad Cirkeln AB, NS Slipskivan 1 & 2 AB, Nyfosa Överön 1:25 Fastighets AB, AB Anguli Grepén 16, AB Anguli Mejseln 23, Outback Sweden Märsta 21:72 Fastighets AB, Casa i Skåne Mörsaren Mellersta 15 AB, Nyfosa Glaskulan 17 Fastighets AB, Fastighets AB Burlöv Tågarp 16:38, AB Anguli Uttern Holdco 2, AB Anguli Uttern Holdco, AB Anguli Uttern Buyco 2, AB Anguli Uttern Buyco 3, AB Anguli Uttern Buyco 4, AB Anguli Mejseln 30, Tyresö F. 4 Holding AB, Uppsala F. 14:2 Holding AB, AB Anguli Uttern Buyco 4.2, Stockholm Dikesrenen 12 Holding AB, Bright Point Invest AB, Nyfosa Prästbord 1:91 Fastighets AB, Nyfosa Lagret 9 Fastighets AB, Industrifastigheter Storstad Backa Jordbro AB, Nyfosa Karossen 24 Fastighets AB, Krona Midco 2 AB, Krona Midco 3 AB, Lastaren K1 AB, Lastaren K2 AB och Fastighetsbolaget Eskilstuna Skiftinge 1:6 AB. Styrelsesuppleant för Struktura AB, OP Skövde Vidar 1 AB, Nischer Luleå 1 AB, OscarP K Nord AB, Nyfosa Cirkeln 2 Fastighets AB, Nischer Utveckling 1 AB, Nischer Projektleddning AB, OscarP Köping Midgård 14 AB, Pallas Athena Group AB, OscarP Midgård AB, Industrifastigheter Storstad Diagonalen AB, Nyhem Projektutveckling AB, Via Futura Helios AB, Overtone Studios AB, Substantia Förvaltning AB, Nischer Örnsköldsvik 1 AB, Stockholm Sågen 14 AB, SBB Växjö Solen AB, Termino C 7183 AB, Skövde Blocks AB (2019-12-13), Samstern Bromma Beckomberga 1:1 AB, Sterner Stenhus Invest 101 AB, Sterner Stenhus Invest 102 AB, Delta Invest AB, Nischer Sävje 1 AB och Ersmark Industrifastigheter AB.

Linda Strauss

Vice CFO

Född: 1975

Utbildning: Magisterexamen företagsekonomi, inriktning redovisning/Civilekonom – Stockholms universitet

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot för Belott Invest AB och Baggi Invest AB. Styrelsesuppleant för Helix Ice AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): CFO för Zostera AB, redovisningschef för Hi3G Access AB (Tre).

Michael Johansson

Affärsområdeschef sällanköps- / dagligvaruhandel samt kontor

Född: 1965

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten – Lunds tekniska högskola

Övriga nuvarande befattningar: VD och styrelseledamot för Gilvert Development AB. Styrelseledamot för Företagarföreningen Hälla Fackhandel.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Extern verkställande direktör för LSTH Handelsfastigheter 4 AB. VD och styrelseledamot för SHF Handelsfastigheter 5 AB. Styrelseledamot för SHF Ingeborgbo 65:1 AB, SHF Handelsfastigheter 3 AB, SHF Handelsfastigheter 1 AB, SHF Handelsfastigheter 6 AB, SHF Handelsfastigheter 2 AB, SHF Borgholm Åkaren 29 AB, SHF Borren 13&15 i Båstad AB, SHF Stenskvättan AB, SHF Kålfjärilen 2 AB, SHF Tapprännan Aktiebolag, SHF Fridhem 23:1 AB, SHF Närlunda 4:67 AB, SHF Bromsaren 1 AB, SHF Handelsfastigheter 4 AB, SHF Fastigheter 2 AB, SHF Fastigheter 1 AB, SHF Fastighets Holding AB, SHF Fastighets Holding II AB, SHF Fastighets Holding III AB, SHF Högsveden 5:81 AB, SHF Fastigheter 4 AB och SHF Fastigheter 3 AB.

Metin Evgin

Affärsområdeschef offentliga fastigheter

Född: 1988

Utbildning: Examen inom Fastighetsingenjör – Teknologiskt Institut (YH)

Övriga nuvarande befattningar: Inga

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Förvaltningschef för Sterner Stenhus Fastigheter AB.

Henrik Därth

Affärsområdeschef lager/lätt industri/logistik)

Född: 1977

Utbildning: Ekonomiutbildning – Stockholms universitet

Övriga nuvarande befattningar: Inga

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Affärsområdeschef för Specialfastigheter AB.

Björn Marell

Projekt- & utvecklingschef

Född: 1970

Utbildning: Byggnadsingenjör

Övriga nuvarande befattningar: Inga

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot för Fastighetsbolaget Brunnsvägen 35 AB, Fastighetsbolaget Ellipsvägen 4 AB, Allbildelar i Huddinge Aktiebolag, Bastborren Fastighets Aktiebolag, Fastighetsbolaget Eskilstuna Navaren 7 AB, Riddersbergs Fastighets AB, Dalskogen fastighets AB i Lysekil, Fastighets AB Strängnäs Graniten 4, Ferdinand Fastigheter i Malmö AB, Ferdinand Fastigheter i Helsingborg AB och Fastighetsbolaget Uppställningen AB.

Oskar Liljebris

Transaktionsansvarig

Född: 1993

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom fastighetsekonomi från Lunds Tekniska Högskola samt Ekonomie kandidatexamen från Lunds universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Inga

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot för NRE Sigtuna Rosersberg 11:143 Fastighets AB. Anställd hos fastighetsrådgivningsbolaget Angermann Sweden AB och hos fastighetsbolaget Amasten.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

VD och styrelseledamot Ilias (Elias) Georgiadis och CFO Tomas Georgiadis är syskon och äger Stenhus Fastigheters största aktieägare, Sterner Stenhus Holding AB. I övrigt föreligger det inte några familjeband eller andra närstående relationer mellan styrelseledamöterna och/eller ledande befattningshavare. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Ett flertal styrelseledamöter och ledande befattningshavare har ekonomiska intressen i Stenhus Fastigheter genom aktieinnehav.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem (5) åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent eller (iv) det finns inga uppgifter om huruvida reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) under åtminstone de fem senaste åren officiellt har bundit en sådan person vid och/eller utfärdat påföljder mot en sådan person för ett brott.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets kontor med adress Årstaängsvägen 17, 117 43 Stockholm.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Allmän information

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 259 000 000 SEK och högst 1 036 000 000 SEK fördelat på lägst 259 000 000 och högst 1 036 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Bolaget uppgår per den 30 september 2024 till 371 778 606 SEK fördelat på totalt 371 778 606 aktier. Vid slutet av räkenskapsåret 2023 uppgick antal aktier till 370 628 606. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 SEK. Aktierna i Bolaget är av samma aktieslag, stamaktie och är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i SEK.

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

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Bolaget kan ge ut aktier av ett aktieslag. Varje röst berättigar till en (1) röst på Bolagets bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Det finns bara ett aktieslag och samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. 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. Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar i Sverige.

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 aktieägarna 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 egna bundna 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.

Rösträtt

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller

konvertibler har de som äger aktier i Bolaget företrädesrätt till teckning av sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier i Bolaget som de äger sedan tidigare. Bolagsordningen begränsar inte Bolagets möjligheter att, i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget medför lika rätt till andel i Bolagets vinst eller till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om utdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den aktieägare som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag för utdelning är registrerad som innehavare av aktier i Bolaget i den av Euroclear förda aktieboken. Kan aktieägare inte nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en preskriptionstid om tio år. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Med förbehåll för de begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk kupongskatt.

Information om uppköpserbjudande och inlösen av minoritetsaktier

Efter upptagandet till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm kommer lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("LUA"), Nasdaqs takeover-regler, Aktiemarknadsnämndens tolkningar och tillämpningar av Nasdaq Stockholms takeover-regler samt, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkningar av Näringslivets Börskommittés tidigare gällande regler om offentliga uppköpserbjudanden att vara tillämpliga på offentliga uppköpserbjudanden avseende aktierna i Bolaget.

I enlighet med LUA ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget och som genom förvärv av aktier i Bolaget, ensam eller tillsammans med någon som är närstående enligt LUA, uppnår ett aktieinnehav i Bolaget som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget (i) omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Bolaget är och (ii) inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Bolaget (s.k. budplikt).

Enligt aktiebolagslagen har en aktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett svenskt aktiebolag rätt att av de övriga aktieägarna i bolaget lösa in återstående aktier. Den vars aktier kan lösas in har rätt att få sina aktier inlösa av majoritetsaktieägaren.

Aktierna i Bolaget är inte föremål för något erbjudande som har lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösenskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende Bolagets aktier sedan Bolaget bildades.

Utdelningspolicy

Stenhus Fastigheters utdelningspolicy är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under det kommande året 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 det närmaste året. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktier motsvara minst 30 procent av förvaltningsresultatet. Vid Bolagets årsstämma 2024 beslutades att ingen utdelning lämnas till aktieägarna för räkenskapsåret 2023.

Belopp i SEK	2023	2022
Utdelning per aktie	0 kronor per aktie	0 kronor per aktie

Ägarförhållanden

Av nedanstående tabell framgår Bolagets största aktieägare per den 30 september 2024 med därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet. Aktierna i Bolaget är av samma aktieslag och berättigar till en (1) röst

på Bolagets bolagsstämma. Såvitt Bolaget känner till finns inget direkt eller indirekt ägande som kan leda till förändrad kontroll av Bolaget. Såvitt Bolaget känner till är det inte någon som ensam eller tillsammans med annan kontrollerar Bolaget direkt eller indirekt.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Sterner Stenhus Holding AB	90 301 378	24,3
Fastighets AB Balder	73 041 556	19,6
Investment AB Öresund	33 016 084	8,9
Länsförsäkringar Fonder	21 955 783	5,9
FastPartner AB	10 359 254	2,8
Avanza Pension	9 771 820	2,6
Creades AB	9 375 000	2,5
PriorNilsson Fonder	7 985 350	2,1
Conny Ryk	7 680 418	2,1
Anna Engebretsen	7 656 162	2,1
Övriga	100 635 801	27,1
Totalt	371 778 606	100,00%

Aktiebaserade incitamentsprogram, teckningsoptioner, konvertibler m.m.

I Bolaget har inrättats tre långsiktiga incitamentsprogram som riktar sig till styrelseledamöter samt anställda och ledningspersoner i Koncernen.

Teckningsoptionsprogram 2022/2025

Den 26 oktober 2022 beslutade extra bolagsstämma i Bolaget om ett nytt optionsprogram riktat till personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget.

Innehavare av teckningsoption äger rätt att under perioden från och med den 1 november 2025 till och med den 30 november 2025 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie i Bolaget, för en teckningskurs som motsvarar 130 procent av genomsnittet av den för varje handelsdag noterade volymviktade betalkursen för Bolagets aktie under den period om fyra veckor som föregår den extra bolagsstämman, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer Bolagets aktiekapital att öka med 3 000 000 kronor genom utgivande av 3 000 000 aktier, var och en med kvotvärde om en (1) krona, dock med förbehåll för den höjning som kan föranledas av att omräkning enligt optionsvillkoren kan komma att ske till följd av emissioner m.m. Vid fullt utnyttjande av optionerna kommer utspädningseffekten av de nya aktierna att motsvara cirka 0,74 procent av totalt antal utelöpande aktier och röster i Bolaget. De fullständiga villkoren för optionsprogrammet innehåller sedvanliga omräkningsbestämmelser vid teckning.

Teckningsoptionsprogram 2024/2027

Den 23 maj 2024 beslutade årsstämma i Bolaget om två stycken nya optionsprogram, ett program om 2 750 000 teckningsoptioner riktat till personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget, samt ett program om 250 000 teckningsoptioner riktat till Bolagets verkställande direktör.

Deltagarna i optionsprogrammen är personer i Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget som erbjudits att förvärva teckningsoptioner på marknadsmässiga villkor och äger rätt att under perioden från och med den 1 juni 2027 till och med den 30 juni 2027 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie i Bolaget, för en teckningskurs som motsvarar 150 procent av genomsnittet av aktiens volymviktade senaste betalkurs under de trettio (30) handelsdagar som föregår årsstämman, dock lägst ett belopp motsvarande aktiens kvotvärde.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i båda programmen kommer Bolagets aktiekapital att öka med 3 000 000 kronor genom utgivande av 3 000 000 aktier, var och en med kvotvärde om 1 krona, dock med förbehåll för den höjning som kan föranledas av att omräkning enligt optionsvillkoren kan komma att ske till följd av emissioner m.m. Vid fullt utnyttjande av optionerna kommer utspädningseffekten av de nya aktierna att motsvara cirka 0,74 procent av totalt antal utelöpande aktier och röster i Bolaget. De fullständiga villkoren för optionsprogrammet innehåller sedvanliga omräkningsbestämmelser vid teckning.

Aktieägaravtal med mera

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande överenskommelser som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Emissionsbemyndigande

Bolagets årsstämma 2024 beslutade att bemyndiga styrelsen att, efter reviderat förslag från styrelsen, vid ett eller flera tillfällen under tiden 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 som högst uppgå till tio (10) procent av antalet aktier vid tidpunkten för årsstämma 2024. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt ska vara att bemyndigandet även syftar till att trygga den fortsatta finansieringen av Bolaget genom att Bolaget tillförs nya strategiskt viktiga ägare.

Central värdepappersförvaring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear, den svenska centrala värdepappersförvararen. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier.

Legala frågor och kompletterande information

Godkännande från Finansinspektionen

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 13 december 2024. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg i Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte vara tillämplig efter utgången av Prospektets giltighetstid. Stenhus Fastigheter kommer endast upprätta tillägg till Prospektet när det krävs enligt bestämmelserna i Prospektförordningen.

Legal koncernstruktur

Bolagets registrerade företagsnamn och kommersiella beteckning är Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och bildades den 20 augusti 2020 och registrerades vid Bolagsverket den 4 september 2020. Bolagets verksamheter bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market under kortnamnet (tickern) "SFAST". Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun och bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk rätt. Bolagets LEI-kod är 5493006RHHJRIC7ITL87. Bolagets adress är Årstaängsvägen 17, 117 75 Stockholm och dess webbplats är www.stenhusfastigheter.se/. Telefonnummer till Bolaget är 08-410 22 100. Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Prospektet såvida inte sådan information införlivas i Prospektet genom hänvisning.

Kostnader för upptagande till handel

Kostnaderna för upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm uppgår till cirka 13,5 MSEK och är främst hänförlig till kostnader för revisorer, rådgivare samt noteringskostnader till Nasdaq Stockholm och Finansinspektionen.

Intressen och intressekonflikter

Born Advokater KB är legal rådgivare till Bolaget i samband med Listbytet och kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget. Stenhus Fastigheter bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av Bolagets aktier.

Sammanfattning av information som har offentliggjorts enligt MAR

Nedan sammanfattas den information som Stenhus Fastigheter har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (Marknadsmissbruksförordningen, MAR) under de senaste tolv månaderna och som är relevant per dagen för detta Prospekt.

Offentliggjorda finansiella rapporter

- Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2023, vilken publicerades den 21 februari 2024.

- Årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilken publicerades den 25 maj 2024.
- Delårsrapport för perioden 1 april – 30 juni 2024, vilken publicerades den 22 augusti 2024.
- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024, vilken publicerades den 21 november 2024.

Offentliggjord information rörande bolagshändelser

- Stenhus Fastigheter offentliggjorde obligationsprospekt och ansökte om upptagande till handel av obligationer vid Nasdaq Stockholm, vilket publicerades den 6 december 2023.
- Stenhus Fastigheter emitterade seniora icke säkerställda obligationer med rörlig ränta till ett värde om 98,75 MSEK, vilket publicerades den 13 juni 2024.

Offentliggjord information rörande förvärv och avyttringar

- Stenhus Fastigheter förvärvade en fastighet i Göteborg samt emitterade aktier till en kurs om 13,0 kr per aktie, vilket publicerades den 30 maj 2024.
- Stenhus Fastigheter avyttrar del- och helägda fastigheter för ett sammanlagt underliggande värde om ca 450 MSEK, vilket publicerades den 27 juni 2024.

Transaktioner med närstående parter

För information om närståendetransaktioner under räkenskapsåret 2023, se not 3 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilken införlivats genom hänvisning i detta Prospekt, se avsnitt "*Handlingar som införlivas genom hänvisning*".

Sedan utgången av räkenskapsåret 2023 fram till dagen för detta Prospekt har Stenhus Fastigheter genomfört följande transaktioner med närstående.

Sterner Stenhus-koncernen

Stenhus Fastigheter köper regelbundet in tjänster bestående av kameral förvaltning och administration från huvudägaren Sterner Stenhus Holding AB. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgår, för perioden sedan den 31 december 2023, till 3,2 MSEK, varav 1,9 MSEK är hänförliga till till- och ombyggnationer.

Stenhus Fastigheter hyr ut en lokal till Hyrex AB. Tomas Georgiadis som är CFO i Stenhus Fastigheter och delägare i Sterner Stenhus-koncernen sitter som styrelseledamot i Hyrex AB. Sterner Stenhus-koncernen är även delägare i Hyrex AB. Den totala intäkten för denna hyra uppgår, för perioden sedan den 31 december 2023, till 2,4 MSEK.

Born Advokater

Stenhus Fastigheter anlitar regelbundet Born Advokater för legal rådgivning i den löpande verksamheten. Erik Borgblad, som är styrelseledamot i Stenhus Fastigheter, är även advokat och, genom sitt bolag Advokat Erik Borgblad AB, delägare i Born Advokater Kommanditbolag. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgår, för perioden sedan den 31 december 2023, till 3,7 MSEK.

MiLoMnA AB

Stenhus Fastigheter köper in konsulttjänster från MiLoMnA AB, avseende redovisning och ekonomi. MiLoMnA AB ägs av Charlotta Nicander, som också är den som utför tjänsterna. Charlotta är gift med Mikael Nicander som är vice VD i Stenhus Fastigheter. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgår, för perioden sedan den 31 december 2023, till 0,7 MSEK.

Väsentliga avtal och kontrakt

Stenhus Fastigheter ingår löpande avtal avseende fastighetsförvärv och överlåtelse inom ramen för sin verksamhet. Utöver de avtal som beskrivs nedan har Stenhus Fastigheter inte ingått några väsentliga avtal utanför ramen för Bolagets normala verksamhet under de senaste två åren. Stenhus Fastigheter har inte heller ingått något annat avtal utanför ramen för den normala verksamheten som innehåller en bestämmelse enligt vilken Stenhus Fastigheter har en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för Stenhus Fastigheter per dagen för detta Prospekt.

Låneavtal mellan Stenhus Fastigheter 2 AB och Nordea Bank Abp, filial Sverige

Bolagets dotterbolag Stenhus Fastigheter 2 AB har ingått ett låneavtal med Nordea Bank Abp, filial Sverige ("Nordea"), den 12 december 2024 i vilket Nordea har lämnat ett totalt åtagande om 1 336 000 000 SEK, varav 1 236 000 000 SEK i form av en lånefacilitet (lånefaciliteten), samt en revolverande kreditfacilitet (*revolving credit facility*, RCF) om 100 000 000 SEK. Syftet med avtalet är att refinansiera befintliga krediter i fastighetsägande bolag inom Koncernen, medan RCF:en fungerar som en säkerhetslina för ett certifikatsprogram. Lånen har en fast löptid på tre år, med möjlighet till två förlängningar om ett år vardera. Återbetalning av lånefaciliteten sker kvartalsvis beroende på LTV-nivå, medan RCF återbetalas i sin helhet vid förfall. Varje lån som tas upp löper med STIBOR som räntebas. Avtalet innehåller sedvanliga bestämmelser, avseende bland annat finansiella kovenanter.

Låneavtal mellan Stenhus Giant TopCo AB och Swedbank AB (publ) och Nordea Bank Abp, filial Sverige

Bolagets dotterbolag Stenhus Giant TopCo AB har ingått ett låneavtal med Swedbank AB (publ) ("**Swedbank**") och Nordea, den 12 december 2024, i vilket Swedbank och Nordea har lämnat ett totalt åtagande om 1 914 824 346 SEK, varav 1 814 824 346 SEK i form av en lånefacilitet (lånefaciliteten), samt en revolverande kreditfacilitet (*revolving credit facility*, RCF) om 100 000 000 SEK. Syftet med avtalet är att refinansiera befintliga krediter i fastighetsägande bolag inom Koncernen, medan RCF:en fungerar som en säkerhetslina för ett certifikatsprogram. Lånen har en fast löptid på tre år, med möjlighet till två förlängningar om ett år vardera. Återbetalning av lånefaciliteten sker kvartalsvis beroende på LTV-nivå, medan RCF återbetalas i sin helhet vid förfall. Varje lån som tas upp löper med STIBOR som räntebas. Avtalet innehåller sedvanliga bestämmelser, avseende bland annat finansiella kovenanter.

Låneavtal mellan Stenhus Fastigheter 8 AB och SEB

Stenhus Fastigheter 8 AB har ingått ett låneavtal med Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) den 10 december 2024. Banken har lämnat ett åtagande om ett säkerställt lån på maximalt 219 000 000 SEK. Syftet med avtalet är att refinansiera fastigheterna Fanfaren 5 (Karlstad) och Fanfaren 7 (Karlstad), samt att finansiera Biskopsgården 44:4 (Göteborg). Lånet har en fast löptid på tre år och två månader, med årlig amortering.

Lånefacilitetsavtal mellan Stenhus Fastigheter 1 AB och Swedbank AB (publ)

Bolagets dotterbolag Stenhus Fastigheter 1 AB ("**Stenhus Fastigheter 1**") har, tillsammans med Bolaget som borgensman, ingått ett avtal avseende lånefacilitet med Swedbank AB (publ) ("**Långivaren**") den 28 juni 2022 ("**Facilitetsavtal 1**"), som löper till och med den 28 juni 2025. Genom Facilitetsavtal 1 har Långivaren lämnat ett totalt åtagande om SEK 788 871 585 uppdelat på två trancher. Per dagen för Prospektet uppgår lånebeloppet under Facilitetsavtal 1 till cirka 110,8 MSEK. Syftet med Facilitetsavtal 1 är att refinansiera befintliga krediter i fastighetsbolag inom Koncernen. Varje lån som tas upp under faciliteten löper med en årsränta om STIBOR plus en i Facilitetsavtal 1 viss angiven marginal.

Bolaget och Stenhus Fastigheter 1 är föremål för vissa sedvanliga restriktiva kovenanter enligt Facilitetsavtalet, bl.a. begränsningar avseende utdelningar till aktieägare, avyttringar av tillgångar, fusioner, möjligheter att uppta skuld och ställa säkerheter, verksamhetsförändringar, avnotering och åtaganden att följa tillämpliga lagar och regler. Notera att restriktionerna avseende utdelningar till aktieägare, möjligheter att uppta skuld och ställa säkerheter endast är tillämpliga på Stenhus Fastigheter 1. Facilitetsavtal 1 innehåller även finansiella kovenanter rörande Bolagets och Stenhus Fastigheter 1:s (i) räntetäckningsgrad, (ii) soliditet, och (iii) belåningsgrad. Enligt avtalet får inte kovenanterna överstiga vissa i Facilitetsavtal 1 angivna nivåer.

Facilitetsavtal 1 innehåller vissa sedvanliga rättigheter för Långivaren att säga upp avtalet och kräva återbetalning för sina åtaganden, däribland i händelse av utebliven betalning, insolvens och ägarförändringar.

Lånefacilitetsavtal mellan Maxfastigheter 1 AB och Swedbank AB (publ)

Bolagets dotterbolag Maxfastigheter 1 AB ("**MaxFastigheter**") har, tillsammans med Bolaget som borgensman, ingått ett avtal avseende lånefacilitet med Swedbank AB (publ) ("**Långivaren**") den 28 oktober 2022 ("**Facilitetsavtal 2**"), som löper till och med den 31 oktober 2025. Genom Facilitetsavtal 2 har Långivare 1 lämnat ett totalt åtagande om SEK 621 180 000. Per dagen för Prospektet uppgår lånebeloppet under Facilitetsavtal 2 till cirka 366,1 MSEK. Syftet med Facilitetsavtal 2 är att refinansiera befintliga krediter i fastighetsbolag inom Koncernen. Varje lån som tas upp under faciliteten löper med en årsränta om STIBOR plus en i Facilitetsavtal 2 viss angiven marginal.

Bolaget och MaxFastigheter är föremål för vissa sedvanliga restriktiva kovenanter enligt Facilitetsavtal 2, bl.a. begränsningar avseende utdelningar till aktieägare, avyttringar av tillgångar, fusioner, möjligheter att uppta skuld och ställa säkerheter, verksamhetsförändringar, avnotering och åtaganden att följa tillämpliga lagar och regler. Notera att restriktionerna avseende utdelningar till aktieägare, möjligheter att uppta skuld och ställa säkerheter endast är tillämpliga på MaxFastigheter. Facilitetsavtal 2 innehåller även finansiella kovenanter rörande Bolagets och MaxFastigheters (i) räntetäckningsgrad, (ii) Soliditet, samt (ii) belåningsgrad. Enligt avtalet får inte kovenanterna överstiga vissa i Facilitetsavtal 2 angivna nivåer.

Facilitetsavtal 2 innehåller vissa sedvanliga rättigheter för Långgivaren att säga upp avtalet och kräva återbetalning för sina åtaganden, däribland i händelse av utebliven betalning, insolvens och ägarförändringar.

Obligationslån

Stenhus Fastigheter emitterade den 13 oktober 2023 seniora icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 500 MSEK under ett ramverk om 700 MSEK med en löptid på tre år till en rörlig ränta om 600 baspunkter plus STIBOR 3 mån. Obligationsvillkoren innehåller marknadsmässiga sedvanliga finansiella åtaganden avseende bland annat räntetäckningsgrad, belåningsgrad och eget kapital.

Stenhus Fastigheter emitterade den 13 juni 2024 ytterligare seniora säkerställda obligationer till ett nominellt belopp om 98,75 MSEK under det befintliga ramverket om 700 MSEK icke-säkerställda obligationslån med ISIN SE0017131634. Priset på de nya obligationerna fastställdes till 104,482 procent av nominellt belopp motsvarande 375 baspunkter plus STIBOR 3 mån. Obligationsvillkoren innehåller marknadsmässiga sedvanliga finansiella åtaganden avseende bland annat räntetäckningsgrad, belåningsgrad och eget kapital.

Utestående belopp per dagen för Prospektet uppgår till ett nominellt belopp om 599 MSEK och förfaller till betalning i oktober 2026.

Lån från Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale)

Stenhus Fastigheters dotterbolag, Backaheden Fastighets AB (publ), har i samband med förvärv av fastigheten Kungsbacka Hede 3:122 upptagit lån om 459 MSEK från Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale. Låneavtalet ingicks den 16 december 2020 och löper till och med den 16 december 2025 med en fast ränta om 2,12 procent, utan amortering.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget varken är eller har varit part till några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inleda) under innehavande eller föregående räkenskapsår som har haft eller skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets resultat eller finansiella ställning.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Bolaget. Beskattning av utdelningar och kapitalvinster samt regler om kapitalförluster i samband med avyttring av värdepapper beror på den enskilde investerarens särskilda förhållanden. Skilda regler gäller för olika kategorier av skatteskyldiga och för olika typer av investeringsformer. Varje enskild investerare bör därför rådfråga sin egen skatterådgivare om de skattekonsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive effekten om tillämpningen av utländska skatteregler och skatteavtal.

Tillgängliga dokument

Kopior av Stenhus Fastigheters uppdaterade stiftelseurkund (registreringsbevis) och bolagsordning, samt alla rapporter, brev och uttalanden som på Bolagets begäran utarbetats av en expert och som till någon del ingår som det hänvisas till i Prospektet, kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Bolagets kontor, Årstaängsvägen 17, 117 75 Stockholm under ordinarie kontorstid.

Handlingarna ovan finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.stenhusfastigheter.se/.

Vänligen notera att informationen på webbplatsen inte utgör en del av Prospektet och inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Handlingar som införlivas genom hänvisning

Investerare bör ta del av all den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning. Information, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Prospektet. Nedan angiven information, som del av införlivade dokument, ska anses införlivade i Prospektet genom hänvisning. Kopior av Prospektet, och de handlingar som införlivats i Prospektet genom hänvisning, kan erhållas från Stenhus Fastigheters webbplats, www.stenhusfastigheter.se eller erhållas av Bolaget i pappersformat vid Bolagets huvudkontor med adress: Årstaängsvägen 17, 117 75 Stockholm. De delar av införlivade dokument som inte införlivas i Prospektet bedöms inte vara antingen relevanta för investerare eller så återges motsvarande information på en annan plats i Prospektet.

Observera att informationen på Stenhus Fastigheters eller tredje parts hemsida inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Information på Stenhus Fastigheters eller tredje parts hemsida har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen. Historisk finansiell information för Stenhus Fastigheter har införlivats i Prospektet genom hänvisning till delar av Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilken upprättas i enlighet med International Finance Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), samt delar av Bolagets översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024 som upprättats i enlighet med IAS 34 samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen, enligt följande:

Årsredovisning 2023 (reviderad)	Sidhänvisning
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	75
Koncernens rapport över finansiell ställning	76
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	77
Koncernens rapport över kassaflöden	77
Nyckeltal och definitioner av nyckeltal	9, 130
Noter	83–124
Revisionsberättelse	126–129

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024 (översiktligt granskad)	Sidhänvisning
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	36
Koncernens rapport över finansiell ställning	37
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	38
Koncernens rapport över kassaflöden	39
Nyckeltal och definitioner av nyckeltal	7, 49
Bedömd intjäningsförmåga	50–51
Revisorns granskningsrapport	48

Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023 och delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024 finns på följande länk: <https://www.stenhusfastigheter.se/investerare/rapporter/>.

Adresser

BOLAGET

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)
Årstaängsvägen 17
117 75 Stockholm
Webbplats: www.stenhusfastigheter.se

REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Torsgatan 21
113 97 Stockholm
Webbplats: www.pwc.se

LEGAL RÅDGIVARE

Born Advokater KB
Strandvägen 7A
102 45 Stockholm
Telefon: 08-566 119 00
Webbplats: www.born.se