

**Information till aktieägarna i K-Fast Holding AB
med anledning av överlåtelse av
fastighetsbestånd till Brinova Fastigheter AB
(publ)**

Viktig information

Detta informationsdokument ("**Informationsdokumentet**") har upprättats av Brinova Fastigheter AB (publ) ("**Brinova**") med anledning av att Brinova och K-Fast Holding AB ("**K-Fastigheter**") den 11 december 2024 har ingått ett avtal varigenom Brinova förvärvar samtliga aktier i K-Fast Kullavägen AB, ett helägt dotterbolag till K-Fastigheter, och förvärvar därmed K-Fastigheters fastighetsägande bolag i Skåne, Småland och Danmark, med betalning genom nyemitterade aktier i Brinova ("**Transaktionen**"). Genom Transaktionen kommer K-Fastigheter erhålla högst totalt 137 384 632 aktier, fördelat på högst 26 994 595 A-aktier och högst 110 390 037 B-aktier. K-Fastigheters totala innehav i Brinova kommer således att uppgå till högst cirka 58,4 procent av aktierna och rösterna. Med "**Brinova**" avses, beroende på sammanhang, Brinova Fastigheter AB (publ), ett eller flera dotterbolag till Brinova eller den koncern i vilken Brinova är moderbolag. Med "**K-Fastigheter**" avses, beroende på sammanhang, K-Fast Holding AB, ett eller flera dotterbolag till K-Fastigheter eller den koncern i vilken K-Fastigheter är moderbolag. För definitioner av dessa och andra begrepp, se avsnittet "*Definitioner*".

Informationsdokumentet ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist rörande Informationsdokumentet ska avgöras exklusivt av svensk domstol.

Informationsdokumentet utgör inte ett prospekt enligt förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**") och inte heller ett undantagsdokument enligt förordning (EU) 2021/528, 2 kap. lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden eller 2 a kap. lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Informationsdokumentet har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 av Prospektförordningen.

Informationen i Informationsdokumentet avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Informationsdokumentet. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt tillämplig lagstiftning eller annan reglering, fransäger sig Brinova uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende Informationsdokumentet. Informationen i Informationsdokumentet lämnas endast med anledning av Transaktionen och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om K-Fastigheter i avsnitten "*Information om K-Fastigheter*" och "*K-Fastigheter efter Transaktionen*" i Informationsdokumentet har granskats av styrelsen i K-Fastigheter. Brinova garanterar inte och tar inget ansvar för att informationen om K-Fastigheter är korrekt och fullständig, utöver vad som kan följa av tillämplig lag.

PRESENTATION AV FINANSIELL INFORMATION

Om inte annat anges häri har ingen finansiell information i Informationsdokumentet reviderats eller granskats av revisor. Alla finansiella belopp är i svenska kronor, om inte annat anges. Belopp som redovisas i Informationsdokumentet har i vissa fall avrundats varför summan som anges i tabellerna inte nödvändigtvis alltid exakt överensstämmer.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Information i Informationsdokumentet som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt andra fördelar med Transaktionen, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan generellt, men inte alltid, kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är, till sin natur, föremål för risker och osäkerhetsmoment eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. På grund av flera faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Brinovas och K-Fastigheters kontroll, kan det inte garanteras att framtida förhållanden inte väsentligen avviker från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen.

All framtidsinriktad information lämnas per dagen för offentliggörande. Förutom vad som krävs enligt tillämplig lagstiftning eller annan reglering, fransäger sig Brinova uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende framtidsinriktad information i Informationsdokumentet på grund av ändrade förväntningar avseende den framtidsinriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framtidsinriktad information är baserad. Läsaren uppmanas dock att ta del av eventuella ytterligare uttalanden som Brinova eller K-Fastigheter har gjort eller kan komma att göra.

BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Informationsdokumentet innehåller information från tredje part i form av bransch- och marknadsinformation samt statistik och beräkningar hämtade från branschrapporter och studier, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer.

Brinova har ej på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i Informationsdokumentet. Brinova bekräftar att den information som anskaffats från en tredje part har återgetts korrekt och såvitt Brinova känner till och kan utvärdera av informationen som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Innehållsförteckning

DEN FÖRESLAGNA TRANSAKTIONEN.....	4
REKOMMENDATION FRÅN STYRELSEN I K-FASTIGHETER OCH FAIRNESS OPINION	8
RISKFAKTORER.....	12
BRINOVA EFTER TRANSAKTIONEN	19
PROFORMAREDOVISNING.....	24
REVISORNS RAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNINGEN	32
INFORMATION OM BRINOVA	34
INFORMATION OM K-FASTIGHETER.....	43
K-FASTIGHETER EFTER TRANSAKTIONEN	57
REDOGÖRELSE FRÅN K-FASTIGHETERS STYRELSE.....	60
HISTORISK FINANSIELL INFORMATION	61
DEFINITIONER	62
ADRESSER	63
BILAGA 1 – K-FASTIGHETERS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2024	64

Den föreslagna Transaktionen

Bakgrund

Brinova och K-Fastigheter offentliggjorde den 11 december 2024 att de ingått avtal varigenom Brinova förvärvar samtliga aktier i K-Fast Kullavägen AB ("**Fastighetsportföljen**"), ett helägt dotterbolag till K-Fastigheter, och förvärvar därmed K-Fastigheters fastighetsägande bolag i Skåne, Småland och Danmark, med betalning genom nyemitterade aktier i Brinova ("**Transaktionen**"). Tillträde förväntas genomföras den 1 april 2025.

Informationsdokumentet har upprättats av Brinova till förmån för aktieägarna i K-Fastigheter med anledning av att köpeskillingen i Transaktionen kommer att bestå av nyemitterade aktier i Brinova. K-Fastigheter, och indirekt aktieägarna i K-Fastigheter, kommer således bli ägare i Brinova till följd av Transaktionen. Informationsdokumentet syftar därför till att beskriva Transaktionen och dess potentiella effekter på K-Fastigheter respektive Brinova inför den kommande extra bolagsstämman i K-Fastigheter där det föreslås att bolagsstämman godkänner Transaktionen.

För att återspegla Brinovas aktiestruktur med två aktieslag kommer K-Fastigheter att erhålla både A-aktier och B-aktier i Brinova, fördelat pro rata i förhållande till den nuvarande uppdelningen av A-aktier och B-aktier i Brinova. Genom Transaktionen kommer K-Fastigheter erhålla högst totalt 137 384 632 aktier, fördelat på högst 26 994 595 A-aktier och högst 110 390 037 B-aktier. K-Fastigheters totala innehav i Brinova kommer således att uppgå till högst cirka 58,4 procent av aktierna och rösterna. Det exakta antalet aktier som K-Fastigheter kommer att erhålla är beroende av förhållandena i Fastighetsportföljen per tillträdesdagen. Brinova och K-Fastigheter äger sedan tidigare inga aktier i varandra.

På sikt är K-Fastigheters avsikt att vid en tidpunkt som K-Fastigheter bedömer lämplig dela ut aktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter genom en sakutdelning. Sakutdelningen kan dock ske först när K-Fastigheters fastställda balansräkning utvisar tillräckligt fritt eget kapital och övriga krav enligt aktiebolagslagen för att genomföra sakutdelningen är uppfyllda, vilket tidigast förväntas kunna fastställas i samband med K-Fastigheters årsstämma 2026. Större ägare i Brinova och K-Fastigheter har sinsemellan ingått ett röstbindningsavtal som gäller under tiden fram till sakutdelningen från K-Fastigheter.

Värderingen av Fastighetsportföljen baseras på externa marknadsvärderingar per den 30 september 2024. Inkluderat i Fastighetsportföljen finns tre fastigheter som säljes med ett s.k. forward-funding upplägg vilket innebär att Brinova på tillträdesdagen erlägger marknadsvärdet för projekten samt att K-Fastigheter ansvarar för att projekten färdigställs. K-Fastigheter har åtagit sig att stå för samtliga kostnader som för vart och ett av projekten överstiger för projektet utställt byggkreditiv.

Köpeskillingen kommer på tillträdesdagen beräknas som fastighetsvärdet efter avdrag för den då rådande skuldsättningen (samt en antagen skuldsättning i forward-funding projekten). Skulle skuldsättningen understiga ett förutbestämt belopp om 6,3 miljarder kronor kommer en revers om mellanskillnaden upp till minimibeloppet att utfärdas mellan Brinova och K-Fastigheter.

Köpeskillingen erläggs med nyemitterade aktier i Brinova med en teckningskurs om 32,46 kronor per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per aktie per 30 september 2024. Det totala värdet för vederlagsaktierna som erläggs som köpeskillning uppgår således till högst 4,45 miljarder kronor, beräknat på Brinovas substansvärde per 30 september 2024.

Fastighetsportföljen omfattar K-Fastigheters fastighetsägande bolag i Skåne, Småland och Danmark med ett överenskommet fastighetsvärde om 10,8 miljarder kronor bestående av totalt 108 fastigheter primärt inom bostäder. Av de totalt 108 fastigheterna är tre fastigheter i Helsingborg, Köpenhamn och Malmö pågående projekt (beräknat färdigställande september 2026, april 2025 till oktober 2025 och oktober 2026 till februari 2027). I fastigheterna (inklusive de tre pågående projekten som om de vore färdigställda per den 30 september 2024) återfinns en total uthyrningsbar yta om 304,4 tusen kvm, 4 279 hyresbostäder och ett hyresvärde om 563,8 Mkr. Den kontrakterade hyran är 534,9 Mkr, fastighetsvärde

per kvadratmeter om 35,3 tusen kvm, vakans om 5,1 procent, hyresvärde för bostäderna per kvm om 1 898 kronor, belåningsgrad (förväntad vid färdigställandet) om 59,7 procent samt en uppskattad volymviktad genomsnittlig direktavkastning enligt externa värderingar om 4,4 procent. Fastighetsportföljen består till 65 procent av moderna fastigheter som är färdigställda efter 2019.

Efter Transaktionens genomförande och K-Fastigheters utdelning av aktierna i Brinova till K-Fastigheters aktieägare kommer Erik Selin Fastigheter AB, Jacob Karlsson AB, Backahill AB och Fastighets AB Balder att vara de fyra största aktieägarna i Brinova och inneha aktier motsvarande högst 19,0, 18,6, 10,0 och 7,8 procent av aktierna och högst 19,0, 18,4, 16,6 respektive 13,1 procent av rösterna (efter utdelning av samtliga K-Fastigheters aktier i Brinova och baserat på nuvarande aktieinnehav i Brinova respektive K-Fastigheter).

Närstående parter

Erik Selin, styrelseordförande i både Brinova och K-Fastigheter, är enligt aktiebolagslagen jävig i förhållande till Transaktionen och har inte deltagit och kommer inte att delta i respektive styrelses handläggning av eller beslut i frågor relaterade till Transaktionen. Med anledning härav har K-Fastigheter inhämtat och offentliggjort ett värderingsutlåtande, s.k. fairness opinion.

Dispens från budplikt

Som ett resultat av Transaktionen, och före utdelningen av vederlagsaktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter, kommer K-Fastigheter att inneha högst cirka 58,4 procent av de utestående aktierna och rösterna i Brinova. K-Fastigheter har erhållit dispens från budplikt från Aktiemarknadsnämnden (uttalande 2024:76), som annars skulle uppstå till följd av K-Fastigheters teckning av aktier i Transaktionen. Undantaget är villkorat bland annat av den extra bolagsstämman i Brinovas beslut att bemyndiga Brinovas styrelse att besluta om emissionen av vederlagsaktierna biträds av minst två tredjedelar av såväl avgivna rösterna som de vid den extra bolagsstämman i Brinova företrädde aktierna (se vidare nedan under "Extra bolagsstämma i Brinova"). För det fullständiga uttalandet, se www.aktiemarknadsnamnden.se.

Villkor för fullföljande

Fullföljandet av Transaktionen är föremål för följande fullföljandevillkor:

- i. extra bolagsstämma i Brinova bemyndigar Brinovas styrelse att besluta om emission av vederlagsaktierna samt ändring av bolagsordningen för att höja gränserna för antalet aktier och aktiekapitalet;
- ii. extra bolagsstämma i K-Fastigheter godkänner genomförandet av Transaktionen;
- iii. Konkurrensverket före tillträdesdagen har godkänt Transaktionen eller annars beslutat att lämna Transaktionen utan åtgärd; och
- iv. Inspektionen för strategiska produkter enligt lagen om granskning av utländska direktinvesteringar har fattat beslut om att godkänna eller lämna Transaktionen utan åtgärd;
- v. långivande banker har lämnat skriftliga godkännanden att inga av Brinovas nuvarande lån eller lån som tas över från K-Fastigheter kommer att sägas upp till följd av Transaktionen;
- vi. att K-Fastigheter efter Transaktionen kommer att inneha aktier i Brinova motsvarande minst 51 procent av rösterna och kapitalet i Brinova.

Enligt avtalet mellan Brinova och K-Fastigheter ska de villkor som anges ovan som utgångspunkt vara uppfyllda senast den 1 april 2025.

Extra bolagsstämma i Brinova

Brinova har kallat till en extra bolagsstämma som kommer att hållas den 7 mars 2025 för att besluta om ett bemyndigande för styrelsen att besluta om emissionen av vederlagsaktierna samt ändring av bolagsordningen för att höja gränserna för antalet aktier och aktiekapitalet. Beslutet att bemyndiga

styrelsen att besluta om emission av vederlagsaktierna behöver, för att K-Fastigheters dispens från budplikt från Aktiemarknadsnämnden ska vara giltig, biträdas av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

Backahill AB och Fastighets AB Balder, som tillsammans innehar cirka 42,9 procent av aktierna och 71,4 procent av rösterna i Brinova, har åtagit sig att rösta för nödvändiga beslut för att genomföra Transaktionen vid den kommande extra bolagsstämman i Brinova.

Extra bolagsstämma i K-Fastigheter

K-Fastigheter har kallat till en extra bolagsstämma som kommer att hållas den 6 mars 2025 för att besluta om godkännande av Transaktionen. En förutsättning för genomförandet av Transaktionen är att Transaktionen godkänns av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna, räknat totalt samt inom varje aktieslag som är företrätt vid stämman.

Erik Selin Fastigheter AB och Jacob Karlsson AB, som tillsammans innehar cirka 63,6 procent av aktierna och 73,3 procent av rösterna i K-Fastigheter, har åtagit sig att rösta för nödvändiga beslut för att genomföra Transaktionen vid den kommande extra bolagsstämman i K-Fastigheter.

Röstbindningsavtal

Till följd av K-Fastigheters röstandel efter Transaktionen och mot bakgrund av att det är K-Fastigheters avsikt att dela ut sitt innehav i Brinova har K-Fastigheter åtagit sig gentemot Fastighets AB Balder och Backahill AB att tillse dessa ägare (så länge ägaren äger mer än 15 procent av rösterna i Brinova) har rätt att nominera var sin representant till styrelsen i Brinova samt att K-Fastigheter ska rösta för att dessa nominerade personer väljs till styrelseledamöter i Brinova i samband med bolagsstämmor vid vilka val av styrelseledamöter genomförs. K-Fastigheter har även åtagit sig gentemot dessa ägare inte genomföra vissa åtgärder utan deras samtycke, såsom att besluta om ändring av Brinovas bolagsordning, besluta om nyemission av aktier i Brinova eller sälja aktier i Brinova.

Brinovas aktier i korthet

Brinova har två aktieslag, aktier av serie A och aktier av serie B. Varje aktie av serie A medför tio (10) röster på bolagsstämman och varje aktie av serie B medför en (1) röst på bolagsstämman. Brinovas aktier av serie B är noterade på Nasdaq Stockholm. Aktierna handlas under kortnamnet BRIN B och har ISIN-kod SE0008347652. Aktierna av serie A har ISIN-kod SE0008321640. Samtliga aktier är fritt överlåtbara.

Samtliga aktier ger lika rätt till utdelning. De nyemitterade aktierna i Brinova ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats hos Bolagsverket och Euroclear Sweden AB. Samtliga aktier i Brinova ger lika rätt till Brinovas tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation.

Aktier av serie A kan på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till aktier av serie B. Aktier av serie B kan inte omvandlas till aktier av serie A.

Upptagande till handel

De nyemitterade B-aktierna i Brinova kommer efter Transaktionen att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. A-aktierna i Brinova avses att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm i samband med att K-Fastigheter genomför utdelning av sitt innehav i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter.

Granskning av information i samband med Transaktionen

Transaktionen har föregåtts av att Brinova och K-Fastigheter har genomfört ömsesidiga begränsade undersökningar av respektive bolag (så kallad due diligence) av bekräftande slag. Bolagen har bekräftat att ingen insiderinformation har gjorts tillgänglig i samband med denna undersökning.

Skattekonsekvenser

Skattelagstiftningarna i respektive aktieägares medlemsstat och i Sverige kan inverka på inkomster från aktierna i Brinova och K-Fastigheter. Varje investerare tillika aktieägare bör kontakta sina egna professionella skatterådgivare för att klargöra individuella skattekonsekvenser för deras del i samband med Transaktionen och avsedd sakutdelning från K-Fastigheter av vederlagsaktierna i Brinova.

Tillämplig lag

Transaktionen regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Brinova och K-Fastigheter har även att följa Nasdaq Stockholms Regelverk för aktieemittenter på huvudmarknaden och god sed på värdepappersmarknaden.

Brinova AB

Styrelsen

10 februari 2025

Rekommendation från styrelsen i K-Fastigheter och fairness opinion

Den 3 februari 2025 offentliggjorde styrelsen i K-Fastigheter sin rekommendation avseende Transaktionen enligt nedan.

Uttalande från styrelsen samt offentliggörande av fairness opinion med anledning av avyttring av fastighetsbestånd till Brinova Fastigheter AB

Styrelsen för K-Fast Holding AB ("K-Fastigheter") rekommenderar aktieägarna i K-Fastigheter att vid kommande extra bolagsstämma rösta för beslut om godkännande av den transaktion varigenom K-Fastigheter avyttrar hela sitt bestånd av förvaltningsfastigheter i Region Syd till Brinova Fastigheter AB (publ) ("Brinova").

Bakgrund

K-Fastigheter offentliggjorde den 11 december 2024 att bolaget ingått ett bindande aktieöverlåtelseavtal om att avyttra hela sitt bestånd av förvaltningsfastigheter i Region Syd till Brinova för ett överenskommet fastighetsvärde om 10 760 MSEK, vilket motsvarar marknadsvärdet per den 30 september 2024. Beståndet uppgår till cirka 75 procent av K-Fastigheters totala förvaltningsbestånd sett till marknadsvärde.

Köpeskillingen erläggs med nyemitterade aktier i Brinova till en kurs om 32,46 kr per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per den 30 september 2024. 19,6 procent av aktierna kommer utgöras av serie A och 80,4 procent av aktierna att utgöras av serie B vilket motsvarar samma fördelning av aktier av serie A respektive B som råder i Brinova idag. K-Fastigheter kommer efter transaktionens genomförande att äga högst 137 384 632 aktier i Brinova varav 26 994 595 av serie A och 110 390 037 av serie B, vilket motsvarar 58,4 % procent av rösterna och kapitalet. Det exakta antalet aktier som K-Fastigheter kommer att erhålla är beroende av förhållandena i den avyttrade portföljen per tillträdesdagen. På sikt är K-Fastigheters avsikt att vid en tidpunkt som K-Fastigheter bedömer lämplig dela ut aktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter genom en sakutdelning, vilket tidigast bedöms kunna ske i samband med K-Fastigheters årsstämma 2026.

Transaktionens genomförande är bland annat villkorad av godkännande på extra bolagsstämmor i Brinova och K-Fastigheter vilka kommer att hållas under mars 2025. Kallelse till extra bolagsstämma offentliggörs genom separat pressmeddelande.

Erik Selin, styrelseordförande i både Brinova och K-Fastigheter, är enligt aktiebolagslagen jävig i förhållande till transaktionen och har inte deltagit och kommer inte delta i respektive styrelses handläggning av eller beslut i frågor relaterade till transaktionen.

För vidare information om transaktionen, se det pressmeddelande som offentliggjordes den 11 december 2024 och det informationsdokument avseende transaktionen som kommer att publiceras av Brinova före de extra bolagsstämmorna.

Nordea Bank Abp. filial i Sverige har agerat som finansiell rådgivare till K-Fastigheter. Styrelsen har också uppdragit åt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC") att avge ett värderingsutlåtande (så kallad fairness opinion) avseende transaktionen. Värderingsutlåtandet är bilagt detta uttalande. PwC:s arvode för uppdraget är inte beroende av köpeskillingens storlek, i vilken utsträckning transaktionen godkänns eller huruvida transaktionen fullföljs eller inte.

Styrelsens rekommendation

Styrelsens uppfattning om transaktionen baseras på ett antal faktorer som styrelsen har bedömt som relevanta i förhållande till utvärderingen av transaktionen. Dessa faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, K-Fastigheters nuvarande finansiella ställning, förväntade framtida utveckling och potential liksom därtill relaterade möjligheter och risker.

Genom försäljningen och skapandet av ett starkare Brinova ges bättre förutsättningar för ökad intjäning för det gemensamma beståndet i Region Syd än om K-Fastigheter och Brinova förvaltat bestånden separat. Överlappningen som finns mellan bestånden ger skalfördelar, till exempel i samband med upphandlingar av standardhöjande åtgärder och villkor för finansiering, och bedömningen är att K-Fastigheter kommer kunna få större ekonomisk utväxling på ägandet i Brinova än enbart ägande av det egna beståndet i Region Syd. K-Fastigheter kommer även fortsatt verka i enlighet med gällande affärsplan som bland annat har presenterats på en kapitalmarknadsdag den 2 maj 2024. Affärsplanen innebär att verksamheten även fortsatt bedrivs i de två affärsområdena Förvaltning och Entreprenad.

Förvaltningsverksamheten består efter transaktionen, utöver K-Fastigheters innehav i Brinova som kommer fortsätta bedrivas som ett självständigt bolag, per 30 september 2024 även av innehav i Region Väst om 558 lägenheter och 498 lägenheter i Region Öst. Fastighetsbestånden i Region Väst och Region Öst har ett marknadsvärde om cirka 3 100 MSEK. Utöver färdigställda förvaltningsfastigheter pågår byggnation av cirka 1 400 lägenheter i dessa två regioner. Verksamheten i Region Öst och Region Väst påverkas inte av transaktionen.

Entreprenadverksamheten som består av affärsområdena Projektutveckling, Prefab och Bygg ska erbjuda marknaden attraktiva investeringsmöjligheter i koncernens egenutvecklade koncepthus såväl som kompletta stomentreprenader. K-Fastigheter hade per den 30 september 2024 byggstartat 621 lägenheter under året. Totalt fanns 1 745 lägenheter till ett estimerat marknadsvärde om cirka 5 475 MSEK under produktion per den 30 september 2024. Av dessa ska 348 lägenheter med ett värde om cirka 1 260 MSEK färdigställas åt Brinova inom ramen för transaktionen.

Fastighetsbeståndet som överläts görs till ett överenskommet fastighetsvärde om 10 760 MSEK, vilket motsvarar marknadsvärdet per den 30 september 2024. Köpeskillingen som erläggs med nyemitterade aktier i Brinova görs till en kurs om 32,46 kr per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per den 30 september 2024.

Styrelsen noterar även att Erik Selin Fastigheter AB och Jacob Karlsson AB, som tillsammans innehar cirka 63,6 procent av aktierna och 73,3 procent av rösterna i K-Fastigheter, har åtagit sig att rösta för nödvändiga beslut för att genomföra transaktionen vid den kommande extra bolagsstämman i K-Fastigheter.

Av det värderingsutlåtande (fairness opinion) som PwC har lämnat på styrelsens uppdrag framgår att transaktionen, per dagens datum, ur finansiell synvinkel är skäligt för K-Fastigheters aktieägare, baserat på och under de förutsättningar som anges i utlåtandet. Värderingsutlåtandet är bilagt detta uttalande.

Mot bakgrund av ovan rekommenderar styrelsen aktieägarna i K-Fastigheter att vid kommande extra bolagsstämman rösta för beslut om godkännande av transaktionen.

Effekter på anställda i K-Fastigheter

Transaktionen innebär att Brinova enbart förvärvar K-Fastigheters bestånd av förvaltningsfastigheter i Region Syd. Ingen personal ingår i transaktionen med Brinova. Eftersom samtliga förvaltningsfastigheter i Region Syd avyttras uppstår en övertalighet inom K-Fastigheter som därför har varslat ett 40-tal anställda inom drift, förvaltning och administration om uppsägning p.g.a. arbetsbrist.

Detta uttalande ska i alla avseenden regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvist i anledning av detta uttalande ska exklusivt avgöras av svensk domstol.

Fairness opinion

PwC (Torsgatan 21, 113 97 Stockholm) har lämnat följande fairness opinion avseende Transaktionen.



To the Board of Directors of
K-Fast Holding AB (publ)
Bultvägen 7
281 43 Hässleholm
Sweden

January 22, 2025

To Board of Directors of K-Fast Holding AB (publ)

On December 11, 2024, the Board of Directors of K-Fast Holding AB (publ) ("K-Fast") announced that K-Fast has entered into a binding share transfer agreement to divest its entire portfolio of investment properties in Region Syd (the "Property Portfolio") to Brinova Fastigheter AB ("Brinova") for an agreed property value of SEK 10,760 million, with payment in newly issued shares in Brinova at SEK 32.46 per share, which corresponds to Brinova's net asset value as of 30 September 2024 (the "Transaction"). 19.6 per cent of the shares will be shares of series A and 80.4 per cent will be shares of series B, reflecting the current distribution of series A and B shares in Brinova. After the completion of the transaction, K-Fastigheter will own a maximum of 137,384,632 shares in Brinova, corresponding to 58.4% of the votes and capital. The exact number of shares K-Fastigheter will receive depends on the conditions in the divested portfolio on the closing date, where the amount of interest-bearing debt included in the Property Portfolio is an important factor. The completion of the Transaction is conditional upon approval at extraordinary general meetings in Brinova and K-Fast, which are planned to be held in March 2025. Main shareholders in K-Fast, holding 63.6 per cent of the shares and 73.3 per cent of the votes, and in Brinova, holding 42.9 per cent of the shares and 71.4 per cent of the votes, have undertaken to vote in favor of the Transaction. Both K-Fast shares, and Brinova shares are listed on Nasdaq Stockholm (Mid Cap). K-Fastigheter has obtained an exemption from the mandatory offer obligation from the Swedish Securities Council.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC", "we" or "us") has been assigned by the Board of Directors of K-Fast, in the capacity as an independent expert, to assess the fairness of the Transaction from a financial perspective for the shareholders in K-Fast (our "Opinion").

Our independent assessment of the fair market value has included the net asset value approach, and the market approach. We have gathered the information and performed the analysis deemed necessary and relevant for our assessment of the fairness of the Transaction.

As a basis for our assessment, we have reviewed, *inter alia*, the following information:

- a) publicly available information about K-Fast and Brinova such as:
 - quarterly reports for Q3 2024 and prior financial quarters, and
 - annual reports from 2023 and earlier.
- b) documents provided by K-Fast management, including:



- management presentation,
 - external property valuations for K-Fast and Brinova,
 - transaction summary,
- c) information retrieved through interviews with the management of K-Fast,
- d) press releases and presentations issued in connection to the Transaction,
- e) publicly available information on the price and turnover of the K-Fast and Brinova shares,
- f) information from financial databases, such as Capital IQ, Refinitiv Eikon and Mergermarket, and
- g) other information available that PwC has deemed relevant for this Opinion.

Our Opinion is based on the financial, economic, market and other conditions, as well as the information provided to us, as at the date of this report. Changes in the circumstances mentioned may affect the assumptions that have formed the basis of our value assessment, and we do not assume any responsibility for updating, revising or confirming our Opinion.

We have relied upon the accuracy and the completeness, in all relevant aspects, of the information provided and otherwise made available to us by representatives of K-Fast.

We have not acted as a financial advisor to K-Fast or Brinova in connection with the Transaction. Our fee for this assignment is not dependent on the size of the consideration, the approval of the Transaction at extraordinary general meetings or whether the Transaction is completed.

This Opinion is addressed to the Board of Directors of K-Fast for the purpose of serving as a basis for the current shareholders' standpoint regarding the Transaction and we do not accept any responsibility for its use for other purposes than this.

Subject to the foregoing conditions and limitations, it is PwC's Opinion that the Transaction as at this date, from a financial point of view, is fair to the owners of shares in K-Fast.

PwC

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jon Walberg".

Jon Walberg
Partner

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Peter Sigfrid".

Peter Sigfrid
Director

Riskfaktorer

Detta avsnitt beskriver de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses vara betydande för Transaktionen. Med anledning av att köpeskillingen i Transaktionen kommer att bestå av nyemitterade aktier i Brinova och att K-Fastigheter, och därmed indirekt aktieägarna i K-Fastigheter, därigenom kommer bli ägare i Brinova till följd av Transaktionen beskrivs även de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses vara betydande för verksamheten som kommer bedrivas av Brinova efter Transaktionen samt dess framtida utveckling. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. De riskfaktorer som anges är begränsade till att avse sådana risker som är specifika för Transaktionen, värdepappern, Brinovas verksamheter och/eller fastighetsbranschen.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Informationsdokument. De riskfaktorer som för närvarande bedöms som mest betydande presenteras först i varje kategori. Riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Riskfaktorer avseende Transaktionen

Brinovas verksamhet kan ha finansierings- och likviditetsrisker efter Transaktionen

Brinova kommer efter Transaktionens genomförande fortsatt att vara föremål för likviditets- och finansieringsrisker, innebärande risk för att finansiering saknas eller att tillgänglig finansiering vid en viss tidpunkt kan vara oförmånlig.

Brinovas befintliga kreditavtal innehåller sedvanliga bestämmelser om ägarförändring, och kan därmed komma att sägas upp med anledning av Transaktionen. Brinova har erhållit skriftliga godkännanden från vissa av Brinovas större långgivare att bolagets nuvarande lån inte kommer att sägas upp till följd av Transaktionen. Brinova har inte erhållit sådana godkännanden från samtliga av sina långgivare avseende befintliga lån. Fullbordandet av Transaktionen är dock villkorad av att Brinova erhåller skriftliga godkännanden från berörda kreditgivare för samtliga lån (se vidare avsnittet "*Risk att villkoren för Transaktionens genomförande inte uppfylls*" nedan).

Efter Transaktionens genomförande kommer Fastighetsportföljen att bli en del av Brinova och det finns ingen garanti att K-Fastigheters befintliga finansieringsarrangemang avseende Fastighetsportföljen kommer att vara oförändrade efter sammanslagningen. Det finns vidare ingen garanti för att K-Fastigheters befintliga finansieringsarrangemang kan omförhandlas på samma eller bättre villkor efter Transaktionen. Vid tidpunkten för detta Informationsdokument har berörda långgivare ännu inte lämnat några skriftliga godkännanden att befintliga finansieringsarrangemang avseende Fastighetsportföljen kommer att vara oförändrade efter sammanslagningen. Fullbordandet av Transaktionen är dock villkorad av att K-Fastigheter erhåller skriftliga godkännanden från berörda kreditgivare för samtliga lån upptagna av bolag som ingår i Fastighetsportföljen (se vidare avsnittet "*Risk att villkoren för Transaktionens genomförande inte uppfylls*" nedan).

Likviditetsrisk i förhållande till Brinovas projektutveckling är risken att Brinovas likvida tillgångar, utöver tillgänglig extern finansiering, inte är tillräckliga för att finansiera pågående projekt, förvärv och verksamhet. För att fortsätta expandera verksamheten och investeringar är tillgång till likvida medel nödvändigt i sådan utsträckning att flera projekt kan startas och drivas parallellt.

Likviditetsrisk i förhållande till amorteringar och förfallna räntor är risken att Brinovas likvida tillgångar inte är tillräckliga eller inte tillgängliga för att möta dess betalningsförpliktelser på förfalldatum utan att öka kostnaden för att erhålla sådan nödvändig likviditet. Brinova är beroende av tillgänglig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, inklusive bland annat att betala ränta och amorteringar relaterade till dess finansiering. Om Brinova inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser kan detta resultera i ökade kostnader, vilket därmed kan påverka Brinovas finansiella ställning negativt.

Det föreligger även en finansieringsrisk, vilket innebär en risk för att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas på för Brinova ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade

kostnader för befintlig eller ny belåning, vilket skulle ha en negativ inverkan på Brinovas likviditet och förmåga att fullgöra sina förpliktelser samt leda till en försämring av Brinovas förmåga att bedriva sin verksamhet. En eventuell finansiering för Brinova är beroende av bank- och kapitalmarknadens villkor, så som fluktuationer i räntenivåer och inflation, uppfyllande av finansiella åtaganden och Brinovas finansiella ställning vid tidpunkten för finansieringen.

Brinova bedömer sannolikheten för att någon av riskerna ovan inträffar som låg. Brinova bedömer att riskerna, om någon förverkligas, skulle ha en hög negativ inverkan på Brinova.

Risk att villkoren för Transaktionens genomförande inte uppfylls

Fullbordandet av Transaktionen är föremål för ett antal villkor. Dessa villkor ligger delvis utanför Brinovas och K-Fastigheters kontroll. Det kan inte garanteras när villkoren kommer att uppfyllas eller avstås från, om det överhuvudtaget sker eller att andra händelser inte inträffar som fördröjer eller leder till att Transaktionen inte kan fullföljas. Fullbordandet av Transaktionen är bland annat villkorat av att (i) extra bolagsstämma i Brinova bemyndigar Brinovas styrelse att besluta om emission av vederlagsaktierna samt ändring av bolagsordningen för att höja gränserna för antalet aktier och aktiekapitalet, (ii) extra bolagsstämma i K-Fastigheter godkänner genomförandet av Transaktionen, (iii) Konkurrensverket resp. Inspektionen för strategiska produkter enligt lagen om granskning av utländska direktinvesteringar före tillträdesdagen har godkänt Transaktionen eller annars beslutat att lämna Transaktionen utan åtgärd, och att (iv) långgivande banker har lämnat skriftliga godkännanden att inga av Brinovas nuvarande lån eller lån som tas över från K-Fastigheter kommer att sägas upp till följd av Transaktionen. Brinova har erhållit skriftliga godkännanden från vissa av Brinovas större långgivare att bolagets nuvarande lån inte kommer att sägas upp till följd av Transaktionen. Brinova har dock inte erhållit sådana godkännanden från samtliga av sina långgivare avseende befintliga lån. Vid tidpunkten för detta Informationsdokument har berörda långgivare ännu inte lämnat några skriftliga godkännanden att lån som tas över från K-Fastigheter kommer att sägas upp till följd av Transaktionen. Som framgått ovan är fullbordandet av Transaktionen dock villkorat av att Brinova samt K-Fastigheter erhåller skriftliga godkännanden från berörda kreditgivare.

Skulle det uppstå osäkerhet kring Transaktionens genomförande kan det medföra att aktiekursen på aktierna i Brinova eller i K-Fastigheter påverkas på ett negativt sätt eller att volatiliteten ökar. Vissa aktieägares röstningsåtagande vid extra bolagsstämma i Brinova respektive K-Fastigheter beskrivs i avsnittet "*Den föreslagna Transaktionen*".

Brinova bedömer sannolikheten för att någon av riskerna ovan inträffar som låg. Brinova bedömer att riskerna, om någon förverkligas, skulle ha en låg negativ inverkan på Brinova.

Risker relaterade till att förväntade fördelar med Transaktionen inte kommer att realiseras

Efter genomförandet av Transaktionen förväntas Brinova förbättra sin operationella hävstång på de geografiska orter där både Brinova och Fastighetsportföljen bedriver verksamhet. Brinova förväntas även erhålla stordriftsfördelar efter Transaktionen. Framtida potentiella stordriftsfördelar bedöms uppkomma i samband med exempelvis upphandlingar av standardhöjande åtgärder och villkor för finansiering. Det finns ingen försäkran om att Brinova inte kommer vara föremål för svårigheter avseende integrationen av Fastighetsportföljen i Brinova eller att de förväntade fördelarna med Transaktionen kommer att realiseras. Pågår integrationen under en längre tid finns det en risk att detta påverkar Brinovas resultat negativt. Det finns en risk att integrationen av Fastighetsportföljen i Brinova försvåras eller omöjliggörs av faktorer som för närvarande är okända för Brinova. De fördelar som Transaktionen avser att medföra och realiseringen av dessa synergier beror på många faktorer och baseras på Brinovas bedömning av framtida förhållanden. Det finns dock en risk för att de positiva effekter som Brinova förutser inte kommer att uppnås i sin helhet, eller överhuvudtaget, vilket kan påverka Brinovas verksamhet negativt. De förväntade effekterna på Brinova med anledning av Transaktionen beskrivs i avsnittet "*Brinova efter Transaktionen*".

Brinova bedömer sannolikheten för att risken inträffar som låg. Brinova bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en medelhög negativ inverkan på Brinova.

Risker relaterade till Brinovas affärsverksamhet och fastighetsmarknaden

Förändringar i fastighetsvärde

Brinovas fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder. Det verkliga värdet på fastigheterna uppgick till 8 448 Mkr per den 30 september 2024. Det verkliga värdet på fastigheterna efter genomförandet av Transaktionen beräknas uppgå till 19 208 Mkr inklusive de tre pågående projekten som om de vore färdigställda per den 30 september 2024. Värdet påverkas av ett antal faktorer, såsom (men inte begränsat till) driftskostnader, beläggningsgrad, tillåten användning av fastigheterna, avkastningskrav och kapitalkostnad. Orealiserade värdeförändringar kan ha betydande påverkan på Brinovas nettoresultat och kan även påverka finansiella åtaganden som ingår i vissa av Brinovas låneavtal. Vidare påverkas fastighetsvärdet av utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, och fastighetsvärderingar är främst beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och en potentiell köparens avkastningskrav. Avkastningen är vidare beroende av bland annat Brinovas förmåga att uppfylla fastigheternas avsedda syften, som huvudsakligen består av uthyrning och i vissa fall försäljning av fastigheterna, samt kostnader och utgifter i samband med utveckling och renovering av fastigheterna. Det verkliga värdet på fastigheterna och hyresgästernas betalningsförmåga, vilket kan påverka Brinovas hyresintäkter, påverkas även generellt av allmänna ekonomiska förhållanden, såsom BNP-tillväxt, sysselsättningsgrad, inflation, förändringar i räntenivåer och amorteringskrav.

Brinova bedömer sannolikheten för att risken inträffar som låg. Brinova bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en hög negativ inverkan på Brinova.

Risker kopplade till projekt

Riskerna förknippade med byggnation, förvaltning och utveckling av fastigheter inkluderar, men är inte begränsade till, byggfel, nödvändiga ombyggnationer för bostadsändamål, försenade planeringsprocesser och tidsplaner, dolda fel, brister och andra skador och föroreningar, samt ökade byggkostnader i allmänhet. Dessa risker gäller både byggnation och utveckling av fastigheter samt fastighetsförvaltning. När det gäller exempelvis föroreningar och dolda fel finns det en risk att dessa problem inte upptäcks förrän efter projektets slutförande, vilket kan påverka Brinova negativt. Per den 30 september 2024 hade koncernen 73 pågående projekt där byggnation hade påbörjats, med ett uppskattat investeringsvärde om 215 Mkr, varav 47 Mkr återstår att betala. I Fastighetsportföljen ingår ett antal byggprojekt där K-Fastigheter åtagit sig att stå för samtliga kostnader som för vart och ett av projekten överstiger för projektet utställt byggkreditiv. Återstående projektkostnader uppgår per den 30 september 2024 till ca 600 Mkr.

Vidare utförs Brinovas byggprojekt av externa byggföretag, vilket innebär att Brinova är beroende av tillgång till externa leverantörer och entreprenörer, samt rådande prisnivå för sådana tjänster. I viss mån finns det begränsad tillgång till leverantörer som tillhandahåller sådana tjänster och som uppfyller Brinovas standarder och krav. Om en specifik leverantör inte kan uppfylla sin skyldighet att leverera rätt utrustning med rätt kvalitet och i rätt tid, eller om samarbetet med en viss leverantör avslutas eller inte fungerar väl, kan det leda till betydande förseningar i Brinovas byggprojekt. Om avtal med viktiga leverantörer skulle sägas upp med kort varsel finns det också en risk att Brinova inte kan anlita en annan leverantör på samma villkor eller med kort varsel, vilket kan leda till ökade kostnader och förseningar.

Brinova bedömer sannolikheten för att risken inträffar som låg. Brinova bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en låg negativ inverkan på Brinova.

Risker relaterade till förvärv

En stor del av Brinovas verksamhet består av förvärv av fastigheter. Under 2024 förvärvade och tillträdde Brinova en (1) fastighet med ett värde av cirka 115 Mkr.

En förutsättning för att förvärv ska kunna genomföras är att utbudet på marknaden motsvarar Brinovas förväntningar och investeringsförmåga vad gäller till exempel läge och förväntad avkastning. Utbud och efterfrågan på fastigheter och byggrätter, men även faktorer som tillgång till finansiering, planering och lokala regler, kan begränsa Brinovas möjligheter att genomföra förvärv på fördelaktiga villkor för Brinova.

Förvärv av fastigheter är också förknippat med risker, såsom risken för felaktiga antaganden om den förväntade avkastningen, risken för förlust av hyresgäster eller risken för oväntade kostnader avseende till exempel miljösanering.

Brinova bedömer sannolikheten för att risken inträffar som låg. Brinova bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en låg negativ inverkan på Brinova.

Risk till följd av hyresvärde och hyresintäkter

Efter Transaktionen är Brinova även fortsatt ett fastighetsbolag som huvudsakligen fokuserar på förvaltning och utveckling av hyresbostäder och fastigheter för offentligt bruk, samt långsiktigt ägande och förvaltning av sådana fastigheter. Hyresintäkterna från Brinovas fastigheter för offentligt bruk baseras normalt på marknadsmässig hyra. För nyproducerade bostäder kan hyran däremot fastställas (i) genom överenskommelse med hyresgästföreningar om bostadens bruksvärdeshyra, (ii) genom överenskommelse med hyresgästföreningar om presumtionshyra, och (iii) genom att hyresvärden fastställer hyran. Brinova är beroende av att hyresgästerna betalar de avtalade hyrorna i tid och att hyresnivåerna är rimliga för att undvika att hyrorna blir föremål för prövning i hyresnämnden. Om hyresgästerna inte uppfyller sina åtaganden enligt hyresavtalen kan det ha en negativ inverkan på Brinovas intäkter.

Innan nya projekt påbörjas uppskattar Brinova vilken hyresnivå som kan uppnås efter projektets slutförande. Vid produktion av nya bostäder tecknas normalt inte avtal med hyresgäster innan projektet påbörjas, vilket innebär att det finns en risk att beläggningsgraden inte når de uppskattningar som Brinova gjort. Dessutom har hyran normalt inte förhandlats med hyresgästföreningen när projektet inleds, vilket innebär att det finns en risk att hyresintäkterna blir lägre än vad Brinova tidigare uppskattat, vilket kan påverka projektens lönsamhet och fastigheternas värdering. Den uppskattade hyran kan också visa sig vara beräknad på felaktiga grunder och antaganden, vilket kan resultera i att de faktiska hyresintäkterna blir lägre än beräknat, vilket påverkar investeringens lönsamhet.

Per den 30 september 2024 var cirka 23 procent av koncernens intäkter hänförliga till kommersiella lokaler, cirka 39 procent till samhällsfastigheter och cirka 38 procent till bostäder. Efter Transaktionen beräknas cirka 16 procent av koncernens intäkter vara hänförliga till kommersiella lokaler, cirka 20 procent till samhällsfastigheter och cirka 64 procent till bostäder. Koncernens tio största kommersiella hyresgäster står för cirka 12 procent av de avtalade intäkterna på årsbasis, vilka efter Transaktionens genomförande beräknas stå för cirka 7 procent av de avtalade intäkterna på årsbasis. Om en eller flera av koncernens större hyresgäster avstår från att förnya eller förlänga sina hyresavtal vid relevant utgångsdatum, eller om ett stort antal bostadshyresgäster samtidigt inte kan uppfylla sina betalningsskyldigheter, kan det leda till lägre beläggningsnivåer och minskade hyresintäkter, och som ett resultat lägre verkliga värden för fastigheterna.

Brinova är också exponerat för risker relaterade till enskilda hyresgäster. Efter fullbordandet av Transaktionen kommer Karlskrona kommun och Region Skåne alltjämt vara koncernens största hyresgäster. Det årliga hyresvärdet för dessa hyresgäster är cirka 50 Mkr per år, vilket motsvarar cirka 9 procent av koncernens totala hyresvärde före Transaktionen och cirka 5 procent av koncernens totala hyresvärde efter Transaktionens genomförande. Om viktiga enskilda hyresgäster skulle säga upp sina hyresavtal kan det leda till lägre beläggningsnivåer och minskade hyresintäkter, och som ett resultat lägre verkliga värden för fastigheterna.

Brinova bedömer sannolikheten för att risken inträffar som låg. Brinova bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en låg negativ inverkan på Brinova.

Risker relaterade till ökade drifts- och underhållskostnader

Brinovas fastigheter hyrs ut till privatpersoner samt kommersiella och offentliga aktörer. Ansvar för drift- och underhållskostnader regleras i hyresavtalen. Drift- och underhållskostnader kan till exempel avse kostnader för el, vatten, värme och städning samt kostnader för att upprätthålla byggnadernas standard

på lång sikt. Brinova är också ansvarigt för den tekniska driften av sina fastigheter, vilken kan påverkas av konstruktionsfel och andra defekter och skador.

Hysesavtalen mellan Brinova och kommersiella eller offentliga aktörer stipulerar normalt att hyran ska justeras i samma utsträckning som Brinovas drift- och underhållskostnader förändras. Detta är dock inte generellt fallet för hyresavtal med privatpersoner. I sådana hyresavtal stipuleras det normalt att hyresvärden är ansvarig för de ökade kostnaderna. Cirka 41 procent av Brinovas totala uthyrningsbara yta per den 30 september 2024 bestod av hyreslägenheter uthyrda till privatpersoner, vilket innebär att det finns en risk för ökade drift- och underhållskostnader för Brinova. Efter fullgörande av Transaktionen beräknas cirka 61 procent av Brinovas totala uthyrningsbara yta bestå av hyreslägenheter uthyrda till privatpersoner. Om Brinova inte kan kompensera för sådana ökade kostnader genom omförhandling av hyresavtalen, kan det ha en negativ inverkan på Brinovas intäkter.

Brinova bedömer sannolikheten för att risken inträffar som låg. Brinova bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en låg negativ inverkan på Brinova.

Beroende av att behålla och rekrytera nyckelmedarbetare

Brinova kommer efter genomförandet av Transaktionen vara beroende av att rekrytera cirka 20 nyckelmedarbetare. Det krävs att dessa medarbetare har omfattande kunskap om fastighetsmarknaden och Brinovas verksamhet efter Transaktionen. Dessa medarbetares erfarenhet och engagemang är viktiga för att exempelvis integrera Fastighetsportföljen i Brinovas verksamhet och uppnå förväntade stordriftsfördelar och därmed Brinovas utveckling efter Transaktionens genomförande. Utöver nuvarande medarbetare kan Brinova behöva rekrytera nya medarbetare med särskilda färdigheter eller erfarenhet för att kunna expandera ytterligare.

Om Brinova misslyckas med att rekrytera nya medarbetare, eller om nyckelmedarbetare lämnar Brinova inför eller efter Transaktionen och lämpliga och erfarna ersättare inte kan rekryteras, kan detta ha en negativ effekt på Brinovas förmåga att bedriva sin verksamhet.

Brinova bedömer sannolikheten för att risken inträffar som låg. Brinova bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en låg negativ inverkan på Brinova.

Risker relaterade till geografisk koncentration av fastighetsprojekt

Fastighetsportföljen och Brinova har i hög utsträckning verksamhet på samma geografiska orter, exempelvis i Helsingborg, Höör, Kristianstad, Kävlinge, Landskrona, Malmö och Åhus. Utbudet och efterfrågan på fastigheter, och därmed värderingen av fastigheter, varierar mellan olika geografiska marknader som kan utvecklas i olika riktning. Per dagen för detta Informationsdokument har Brinova främst projekt i de södra delarna av Sverige.

Efterfrågan kan minska på de geografiska marknader där Fastighetsportföljen och Brinova verkar, även om efterfrågan inte minskar i Sverige som helhet. Minskad efterfrågan kan leda till högre vakanser, mindre möjlighet att höja hyresnivåerna, minskade intäkter eller minskade fastighetsvärden. En minskad efterfrågan på fastigheter på Brinovas geografiska marknader kan resultera i minskade intäkter och en negativ effekt på Brinovas finansiella ställning och resultat.

Brinova bedömer sannolikheten för att risken inträffar som låg. Brinova bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en medelhög negativ inverkan på Brinova.

Legala, regulatoriska och finansiella risker

Ränterisker

Förändrade räntor kommer att påverka Brinovas räntekostnader, vilka utgör Brinovas största kostnadspost. Ränteförändringar kan leda till förändrade verkliga värden på Brinovas fastigheter och Fastighetsportföljen, förändringar i kassaflöde och fluktuationer i Brinovas resultat. Brinova är exponerat för ränterisker på grund av sina räntebärande skulder och, efter Transaktionen, även

Fastighetsportföljens räntebärande skulder. Per den 30 september 2024 var den genomsnittliga räntan för Brinovas räntebärande skulder 3,5 procent.

Eftersom en stor del av Brinovas verksamhet och Fastighetsportföljen avser hyresfastigheter för bostadsändamål, vilket är förknippat med stela hyresnivåer, kan det medföra svårigheter för Brinova att öka sina intäkter för att kompensera för högre räntekostnader. Detta kan resultera i att Brinova har mindre möjlighet att betala ränte- och amorteringskostnader relaterade till sina finansieringar, vilket medför en risk att Brinova bryter mot sina eller ett koncernbolags låneavtalsvillkor.

Brinova har ingått räntehedgeavtal i enlighet med Brinovas finanspolicy, vilket delvis minskar Brinovas exponering mot rörliga räntor och därmed ökade räntor. För skulder relaterade till Fastighetsportföljen kommer det inte finnas några väsentliga räntesäkringar på Transaktionsdagen. Om räntorna sjunker under den fasta swapräntan resulterar hedgeavtalen i högre kostnader än vad rörliga räntor skulle innebära samt negativa värdeförändringar av hedgeavtalens verkliga värde. Per den 30 september 2024 hade Brinova hedgeavtal för ett nominellt belopp om 3 950 Mkr av en total skuld om 5 169 Mkr.

Brinova bedömer sannolikheten för att risken inträffar som medelhög. Brinova bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en hög negativ inverkan på Brinova.

Beroende av kassaflöden från koncernbolag

Brinova är ett holdingbolag och Brinovas verksamhet bedrivs genom koncernbolagen. Brinova är därför beroende av koncernbolagen för att kunna fullgöra sina skyldigheter. Överföring och utdelning av medel från koncernbolagen till Brinova kan vara begränsade eller förbjudna av juridiska och avtalsmässiga krav som är tillämpliga på respektive koncernbolag. Dessutom är koncernbolagen separata juridiska personer och har inga skyldigheter att uppfylla Brinovas åtaganden gentemot dess borgenärer om inte annat avtalats. Om koncernbolagen inte tillhandahåller utdelningsinkomster eller på grund av andra omständigheter, villkor, lagar eller andra regler hindras från att tillhandahålla utdelningar till Brinova, finns det en risk att Brinova inte kommer att kunna fullgöra sina finansiella åtaganden.

Brinova bedömer sannolikheten för att risken inträffar som låg. Brinova bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en medelhög negativ inverkan på Brinova.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsinvesteringar innebär potentiella miljörisker. Enligt miljöbalken (1998:808) är verksamhetsutövare som har bidragit till förorening ansvariga för sanering av den berörda förorenade fastigheten. Om den ansvariga personen eller företaget inte kan sanera en förorenad fastighet, kan den person eller det företag som förvärvar fastigheten, under vissa omständigheter, bli ansvarig för saneringen. Eftersom Brinova från tid till annan förvärvar fastigheter som en del av sin verksamhet, kan krav på sanering av förorenade eller miljöskadade fastigheter riktas mot Brinova.

Vidare, eftersom många av Brinovas fastigheter och Fastighetsportföljen används för bostadsändamål, måste Brinova normalt bedriva sin verksamhet i enlighet med högre miljökrav än vad som skulle vara fallet om fastigheterna användes för andra ändamål. Detta resulterar i en högre risk för att bli skyldig att sanera fastigheter för att kunna använda dem för bostadsändamål.

Brinova bedömer sannolikheten för att risken inträffar som låg. Brinova bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en låg negativ inverkan på Brinova.

Risker relaterade till värdepapperen

Risker relaterade till ägarkoncentration

K-Fastigheters totala innehav i Brinova kommer efter Transaktionen att uppgå till högst cirka 58,4 procent av aktierna och rösterna. På sikt är K-Fastigheters avsikt att vid en tidpunkt som K-Fastigheter bedömer lämplig dela ut aktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter genom en sakutdelning, vilket tidigast bedöms kunna ske i samband med K-Fastigheters årsstämma 2026. Större ägare i Brinova och K-Fastigheter har sinsemellan ingått ett röstbindningsavtal som gäller under tiden fram till

sakutdelningen från K-Fastigheter. Efter Transaktionens genomförande och K-Fastigheters utdelning av aktierna i Brinova till K-Fastigheters aktieägare kommer Erik Selin Fastigheter AB, Jacob Karlsson AB, Backahill AB och Fastighets AB Balder att vara de fyra största aktieägarna i Brinova och inneha aktier motsvarande högst 19,0, 18,6, 10,0 och 7,8 procent av aktierna och högst 19,0, 18,4, 16,6 respektive 13,1 procent av rösterna (efter utdelning av samtliga K-Fastigheters aktier i Brinova och baserat på nuvarande aktieinnehav i Brinova respektive K-Fastigheter).

Intressen hos Brinovas större aktieägare efter Transaktionen kan avvika från, eller konkurrera med, Brinovas 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 Brinovas större aktieägares intressen å ena sidan och Brinovas eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstutdelningsbeslut.

Brinova bedömer sannolikheten för att risken inträffar som låg. Brinova bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en medelhög negativ inverkan på Brinova.

Risker relaterade till aktiekursens utveckling

En investering i Brinova är förknippad med risker. Aktiekursen på Brinovas aktier kan påverkas negativt av en rad faktorer, exempelvis ökad marknadsvolatilitet, avyttring av större aktieägare eller en förväntan om att sådan avyttring kommer att ske. Det finns inte någon garanti avseende framtida kursutveckling för Brinovas aktier, varför värdet kan öka såväl som minska. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika och andra är hänförliga till trender på aktiemarknaden som helhet. Under 2024 har Brinovas aktiekurs uppgått till som lägst 16,40 kr och som högst 28 kr.

Brinova bedömer sannolikheten för att risken inträffar som medelhög. Brinova bedömer att risken, om den förverkligas, skulle ha en låg negativ inverkan på Brinova.

Brinova efter Transaktionen

Nedanstående diskussion ger en översikt över Brinova efter Transaktionen. Information i detta avsnitt innehåller uppskattningar vad avser framtida förväntade synergier och andra så kallade framåtriktade uttalanden. Framåtriktade uttalanden utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktade uttalanden. Se även avsnitten "Viktig information" och "Riskfaktorer".

Bakgrund och motiv till Transaktionen

Brinova förvaltar fastigheter med fokus på bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i södra Sverige. K-Fastigheter har verksamhet inom fastighetsförvaltning och entreprenad avseende främst bostadsfastigheter i bland annat Skåne, Småland och Danmark. Genom förvärvet av K-Fast Kullavägen AB ("Fastighetsportföljen") kommer Brinova bli ett av Öresundsregionens största fastighetsbolag med fokus på främst bostadsfastigheter, men även samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter.

Fastighetsportföljen omfattar K-Fastigheters fastighetsägande bolag i Skåne, Småland och Danmark med ett överenskommet fastighetsvärde om 10,8 miljarder kronor bestående av totalt 108 fastigheter primärt inom bostäder. Av de totalt 108 fastigheterna är tre fastigheter i Helsingborg, Köpenhamn och Malmö pågående projekt (beräknat färdigställande september 2026, april 2025 till oktober 2025 och oktober 2026 till februari 2027). I fastigheterna (inklusive de tre pågående projekten som om de vore färdigställda per den 30 september 2024) återfinns en total uthyrningsbar yta om 304,4 tusen kvm, 4 279 hyresbostäder och ett hyresvärde om 563,8 Mkr. Den kontrakterade hyran är 534,9 Mkr, fastighetsvärde per kvadratmeter om 35,3 tusen kvm, vakans om 5,1 procent, hyresvärde för bostäderna per kvm om 1 898 kronor, belåningsgrad (förväntad vid färdigställandet) om 59,7 procent samt en uppskattad volymviktad genomsnittlig direktavkastning enligt externa värderingar om 4,4 procent. Fastighetsportföljen består till 65 procent av moderna fastigheter som är färdigställda efter 2019.

Fastighetsportföljen och Brinova har i hög utsträckning verksamhet på samma geografiska orter, exempelvis i Helsingborg, Höör, Kristianstad, Kävlinge, Landskrona, Malmö och Åhus. Genom Transaktionen förväntas således Brinova förbättra sin operationella hävstång. Brinova förväntas även erhålla stordriftsfördelar givet att fastighetsvärdet i Brinova mer än dubblas till 19,2 miljarder kronor. Framtida potentiella stordriftsfördelar bedöms uppkomma i samband med exempelvis upphandlingar av standardhöjande åtgärder och villkor för finansiering. Transaktionen förväntas medföra begränsat med ökade kostnader för central administration. Brinova bedömer att det kombinerade fastighetsbeståndet innehåller en attraktiv blandning av fastigheter. Genom förvärvet av Fastighetsportföljen bildas ett ledande svenskt fastighetsbolag inom bostäder i den attraktiva Öresundsregionen.

Brinova blir genom Transaktionen signifikant större sett till bland annat antal aktier, fastighetsvärde, substansvärde, hyresintäkter och förvaltningsresultat. Ett högre börsvärde förväntas ge en högre likviditet i aktien, mer uppmärksamhet från kapitalmarknaderna och på sikt möjlighet för Brinovas aktie att inkluderas i fastighetsrelaterade aktieindex som exempelvis EPRA index.

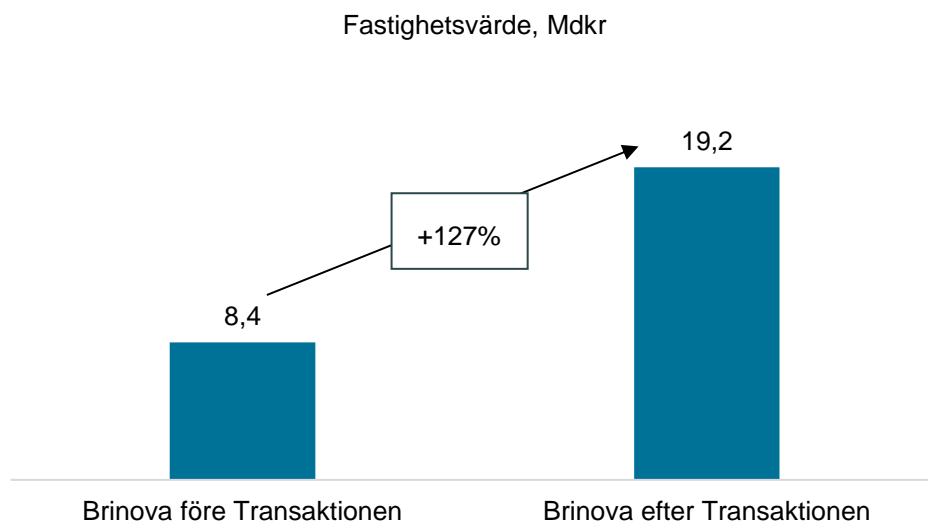
Beskrivning av Brinova efter Transaktionen

Brinovas vision om att bedriva hållbart fastighetsägande och projektutveckling av hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige kommer att kvarstå efter Transaktionen. Brinova kommer fortsatt att fokusera på hyresbostäder och samhällsfastigheter samt kompletterande fastigheter som bidrar till att öka attraktiviteten för hyresgästerna.

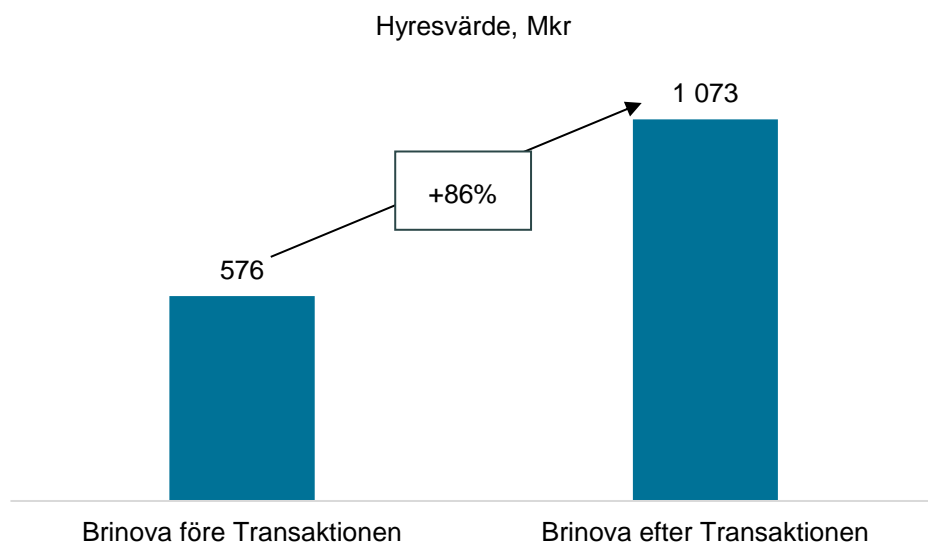
Fastighetsvärdet för Brinova efter Transaktionen per 30 september 2024 uppgår till 19,2 Mdkr (inklusive de tre pågående projekten), en ökning om cirka 127 procent mot Brinova före Transaktionen. Hyresvärdet för Brinova efter Transaktionen per 30 september 2024 uppgår till 1 073 Mkr (exklusive de tre pågående projekten), en ökning om cirka 86 procent mot Brinova före Transaktionen. Den kontrakterade hyran för Brinova efter Transaktionen per 30 september 2024 uppgår till 1 008 Mkr

(exklusive de tre pågående projekten), en ökning om cirka 87 procent mot Brinova före Transaktionen. Av den kontrakterade hyran i Brinova efter Transaktionen härstammar 64 procent från bostäder, en ökning med 25 procentenheter från 39 procent i Brinova före transaktionen (exklusive de tre pågående projekten). Genom Transaktionen mer än fördubblas Brinovas fastighetsvärde genom de tillkomna fastigheterna inom primärt bostäder.

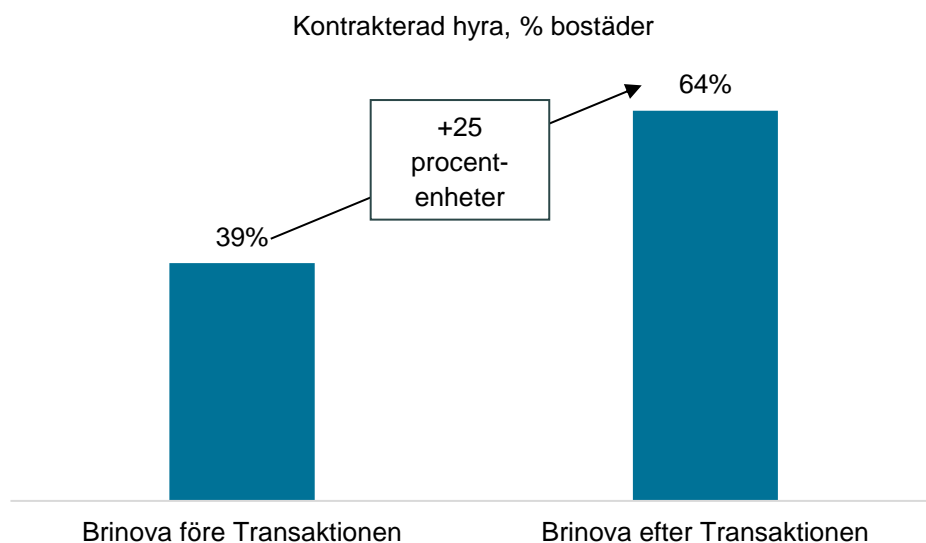
Fastighetsvärdet mer än fördubblas efter Transaktionen (30 september 2024)



Hyresvärdet ökar påtagligt till 1 073 Mkr (30 september 2024)



Brinova blir ännu mer fokuserat på hyresbostäder (30 september 2024)



Brinova arbetar löpande med energieffektiviseringar i sitt fastighetsbestånd. Detta då energieffektiviseringar påverkar både bolagets driftnetto positivt och reducerar negativ miljöpåverkan. Brinova besitter en betydande kompetens internt avseende energibesparande åtgärder vilket är en prioriterad fråga för bolaget. 65 procent av fastigheterna i Fastighetsportföljen är färdigställda efter 2019 vilket är positivt för Brinovas arbete för ett energieffektivt bestånd. Brinova kommer fortsatt att sträva mot ett energioptimerat fastighetsbestånd. Transaktionen förväntas bidra till detta.

Brinova har en förvaltningsorganisation med förvaltningskontor i Eslöv, Helsingborg, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona och Malmö. Brinova och dess anställda har en mycket god kännedom om de orter som Fastighetsportföljen är belägen i. Då Fastighetsportföljen är belägen i södra Sverige och det finns ett betydande geografiskt överlapp med Brinova före Transaktionen förväntas samgåendevinster uppnås genom en förbättrad operationell hävstång.

Det ingår 108 fastigheter (inklusive de tre pågående projekten) i Fastighetsportföljen och Brinova kommer efter Transaktionen att ha ett fastighetsbestånd om totalt 231 fastigheter. Antalet fastigheter ökar med 88 procent mot antalet fastigheter i Brinova före Transaktionen. Det sker ingen överflyttning av personal genom Transaktionen. Brinova avser dock att nyanställa cirka 25 personer till förvaltningsorganisationen då Brinovas fastighetsbestånd ökar väsentligt genom Transaktionen. Samgåendevinster förväntas uppnås för Brinova då antalet nyanställningar förväntas vara lägre än antalet tidigare anställda i K-Fastigheter för förvaltning av Fastighetsportföljen.

Utöver förbättrad operationell effektivitet förväntas samgåendevinster även uppnås genom förbättrad förhandlingsposition gentemot långgivare då exempelvis Brinovas fastighetsbestånd och hyresvärde blir betydligt större efter Transaktionen. Brinovas förhoppning är således att Transaktionen på sikt ska medföra lägre finansieringskostnader. Vissa samgåendekostnader uppkommer i samband med Transaktionen, exempelvis för transaktionsrådgivare.

För mer information om Brinova, se "Verksamhetsbeskrivning" under avsnitt "Information om Brinova".

Nyckeltal

30 september 2024	Brinova före Transaktionen	Brinova efter Transaktionen
Hyresvärde, Mkr	576	1 073 ^(a)
Kontrakterad hyra, Mkr	539	1 008 ^(a)
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	94,8 ^(a)
Fastighetsvärde, Mkr	8,4	19,2 ^(b)
Fastighetsvärde/kvm, Tkr	24,5	29,6 ^(b)
Räntetäckningsgrad (1 jan – 30 sep 2024)	1,9	1,7 ^(a)
Belåningsgrad, %	60,5	60,5 ^(a)
Avkastningskrav, %	5,3	4,8 ^(c)
Antal fastigheter inklusive pågående projekt, st.	123	231
Uthyrbar yta, tkvm	345	650 ^(b)
Hyresvärde/kvm Bostäder, kr	1 562	1 711 ^(a)
Andel kontrakterad hyra Bostäder, %	39	64 ^(a)
Andel kontrakterad hyra Samhällsfastigheter, %	38	20 ^(a)
Andel kontrakterad hyra Kommersiellt, %	23	16 ^(a)

Not: (a) Exklusive de tre pågående projekten. (b) Inklusiva de tre pågående projekten. (c) Volymviktat genomsnittligt direktavkastningskrav.

För definitioner av nyckeltalen ovan, se sid. 20 i Brinovas delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024.

Ägarförhållanden m.m. efter Transaktionen

Utspädning med anledning av Transaktionen m.m.

Efter Transaktionens fullföljande förväntas antalet aktier och röster samt aktiekapitalet i Brinova uppgå till högst följande:

	Före Transaktionen	Efter Transaktionen	Utspädning i procent
Antal utestående aktier i Brinova	97 715 301	235 099 933	58,4
Antal utestående röster i Brinova	270 515 301	650 851 288	58,4
Registrerat aktiekapital i Brinova	390 861 204	940 399 732	58,4

Utspädningseffekten har beräknats som det antal aktier respektive röster som kommer att emitteras dividerat med det totala antalet aktier respektive röster i Brinova efter Transaktionen.

Brinovas nettotillgångsvärde per aktie, som enligt branschstandard redovisas som långsiktigt substansvärde per aktie, uppgick per den 30 september 2024 till 32,46 kronor. I Transaktionen emitteras aktierna i Brinova till en teckningskurs om 32,46 kronor per aktie.

Aktiestrukturen i Brinova efter Transaktionens genomförande

Följande personer förväntas efter Transaktionens fullföljande inneha, direkt eller indirekt, fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Brinova.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel aktier i procent	Andel röster i procent
K-Fastigheter	26 994 595	110 390 037	58,4	58,4
Backahill AB	9 400 000	14 095 513	10,0	16,6
Fastighets AB Balder	7 400 000	11 020 302	7,8	13,1

Informationen om större aktieägare är baserat på ägardata per den 31 december 2024 och inkluderar för Brinova kända förändringar i tiden därefter fram till dagen för Informationsdokumentet.

Illustrativt exempel efter avsedd sakutdelning av aktier till K-Fastigheters ägare

Tabellen nedan visar illustrativt de personer som kommer att inneha, direkt eller indirekt, fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Brinova efter att K-Fastigheter har delat ut samtliga bolagets aktier i Brinova till sina ägare.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel aktier i procent	Andel röster i procent
Erik Selin Fastigheter AB	8 759 221	35 819 421	19,0	19,0
Jacob Karlsson AB	8 406 087	35 376 201	18,6	18,4
Backahill AB	9 400 000	14 095 513	10,0	16,6
Fastighets AB Balder	7 400 000	11 020 302	7,8	13,1
Familjen Hofmann	2 650 530	8 740 278	4,8	5,4

Informationen om större aktieägare är baserat på ägardata per den 31 december 2024 och inkluderar för Brinova kända förändringar i tiden därefter fram till dagen för Informationsdokumentet.

För ytterligare information hänvisas till informationen i Informationsdokumentet, som har upprättats av styrelsen för Brinova i samband med Transaktionen. Beskrivningen av K-Fastigheter på sidorna 43–59 i Informationsdokumentet har granskats av K-Fastigheters styrelse. Styrelsen för Brinova försäkrar att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i Informationsdokumentet beträffande Brinova är korrekta. Styrelsen för Brinova ansvarar för Informationsdokumentet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som lämnas i Informationsdokumentet med sakförhållanden och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Proformaredovisning

Bakgrund och syfte

Brinova Fastigheter AB (publ) ("**Brinova**") och K-Fast Holding AB (publ) ("**K-Fastigheter**") offentliggjorde den 11 december 2024 att de ingått avtal varigenom Brinova förvärvar K-Fastigheters fastighetsägande bolag i Skåne, Småland och Danmark med betalning genom nyemitterade aktier i Brinova ("**Transaktionen**"). Transaktionen är planerad att genomföras den 1 april 2025 genom att Brinova förvärvar samtliga aktier i K-Fast Kullavägen AB ("**Fastighetsportföljen**"), ett helägt dotterbolag till K-Fastigheter, som på tillträdesdagen planeras äga K-Fastigheters fastighetsägande bolag i Skåne, Småland och Danmark, som tillsammans äger totalt 108 fastigheter. Genom Transaktionen kommer K-Fastigheter erhålla högst totalt 137 384 632 aktier, fördelat på högst 26 994 595 A-aktier och högst 110 390 037 B-aktier i Brinova.

Fullföljandet av Transaktionen är föremål för följande fullföljandevillkor:

- i. att extra bolagsstämma i Brinova bemyndigar Brinovas styrelse att besluta om emission av vederlagsaktierna samt ändring av bolagsordningen för att höja gränserna för antalet aktier och aktiekapitalet;
- ii. att extra bolagsstämma i K-Fastigheter godkänner genomförandet av Transaktionen;
- iii. att Konkurrensverket före tillträdesdagen har godkänt Transaktionen eller annars beslutat att lämna Transaktionen utan åtgärd;
- iv. att Inspektionen för strategiska produkter enligt lagen om granskning av utländska direktinvesteringar har fattat beslut om att godkänna eller lämna Transaktionen utan åtgärd;
- v. att långivande banker har lämnat skriftliga godkännanden att inga av Brinovas nuvarande lån eller lån som tas över från K-Fastigheter kommer att sägas upp till följd av Transaktionen;
- vi. att K-Fastigheter efter Transaktionen kommer att inneha aktier i Brinova motsvarande minst 51 procent av rösterna och kapitalet i Brinova.

Gällande villkoret i punkt v. ovan har Brinova per dagen för Informationsdokumentets avgivande erhållit skriftliga godkännanden från vissa av Brinovas större långgivare att bolagets nuvarande lån inte kommer att sägas upp till följd av Transaktionen. Brinova har dock inte erhållit sådana godkännanden från samtliga av sina långgivare avseende befintliga lån. Vid tidpunkten för avgivande av detta Informationsdokument har berörda långgivare ännu inte lämnat några skriftliga godkännanden att lån som tas över från K-Fastigheter inte kommer att sägas upp till följd av Transaktionen. Proformaredovisningen har upprättats utifrån antagandet att både Brinova och K-Fastigheter erhåller nödvändiga godkännanden i enlighet med ovan villkor under punkt v. samt att alla övriga fullgörandevillkor är uppfyllda. Detta eftersom uppfyllandet av villkoren i. till vi. ovan är nödvändiga för fullgörandet av transaktionen.

Brinova har upprättat och inkluderat denna oreviderade proformaredovisning i dokumentet, *Information till aktieägarna i K-fast Holding AB med anledning av överlåtelse av fastighetsbestånd till Brinova Fastigheter AB (publ)*, enbart för illustrativa ändamål. Den oreviderade proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Brinovas verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med den oreviderade proformaredovisningen är endast att informera och illustrera och inte att visa Brinovas resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt. Den hypotetiska finansiella ställning eller det hypotetiska resultat som anges i proformaredovisningen kan skilja sig från Brinovas faktiska finansiella ställning eller resultat. Följaktligen bör potentiella investerare inte fästa otilbörlig vikt vid den oreviderade proformaredovisningen.

Brinova har inkluderat en oreviderad proformaredovisning för perioden 1 januari 2024 till 30 september 2024 i syfte att redovisa den hypotetiska påverkan som Transaktionen skulle kunna ha haft på Brinovas

finansiella ställning och resultat per 30 september 2024. Följande proformaredovisning presenteras härvid:

- Oreviderad proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2024 till 30 september 2024 som om Transaktionen hade genomförts per den 1 januari 2024; samt
- Oreviderad proformabalansräkning per den 30 september 2024 som om Transaktionen hade genomförts per den 30 september 2024.

Proformabalansräkningen speglar projektfastigheter som ingår i Fastighetsportföljen till den grad de var färdigställda per den 30 september 2024. Per transaktionsdagen den 1 april 2025 kommer färdigställandet av projektfastigheterna att ha fortskridit, vilket innebär att såväl värdet av förvaltningsfastigheter som de skulder som tas upp för att finansiera fastigheterna kommer att ha ökat i takt med färdigställandegraden. Den köpeskilling som parterna kommit överens om i form av nyemitterade aktier i Brinova till en teckningskurs om 32,46 kr per aktie är satt med hänsyn till värdet av projektfastigheterna när de är färdigställda. Potentiella investerare bör därför vara uppmärksamma på att det värde som redovisas för tillgångar skulder och eget kapital för Fastighetsportföljen i proformabalansräkningen kommer att skilja sig från det verkliga utfallet per transaktionsdagen.

Proformajusteringarna har baserats på tillgänglig information och vissa antaganden som styrelsen och ledningen i Brinova anser är rimliga i detta sammanhang och vilka beskrivs i efterföljande noter till den oreviderade proformaredovisningen. Verkligt utfall kan skilja sig från gjorda antaganden i den bifogade oreviderade proformaredovisningen. Den oreviderade proformaredovisningen inkluderar inte all information som krävs för finansiella rapporter upprättade enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU.

Proformaredovisningen ska läsas tillsammans med övrig information i *Information till aktieägarna i K-fast Holding AB med anledning av överlåtelse av fastighetsbestånd till Brinova Fastigheter AB (publ)* inklusive Brinovas Delårsrapport januari-september 2024, samt Brinovas årsredovisning för räkenskapsåret 2023 som har införlivats genom hänvisning.

Proformaredovisningen i dokumentet, *Information till aktieägarna i K-fast Holding AB med anledning av överlåtelse av fastighetsbestånd till Brinova Fastigheter AB (publ)*, har upprättats i enlighet med kraven i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129, i tillämpliga delar.

Grunder för proformaredovisningen

Underlag

Proformaresultaträkningen tar utgångspunkt i Brinovas oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2024 som har införlivats via hänvisning och som översiktligt granskats av Brinovas oberoende revisor KPMG AB i enlighet med vad som anges i den tillhörande granskningsrapporten samt i Fastighetsportföljens oreviderade interna sammanslagna finansiella rapporter för perioden 1 januari till 30 september 2024.

Proformabalansräkningen tar utgångspunkt i Brinovas oreviderade delårsrapport per 30 september 2024 som har införlivats via hänvisning och som översiktligt granskats av Brinovas oberoende revisor KPMG AB i enlighet med vad som anges i den tillhörande granskningsrapporten samt i Fastighetsportföljens oreviderade interna sammanslagna finansiella rapporter för perioden 1 januari till 30 september 2024.

Redovisningsprinciper

Vid upprättandet av denna proformaredovisning var K-Fast Kullavägen AB ännu inte moderbolag till de fastighetsägande bolag som ingår i Fastighetsportföljen. K-Fast Kullavägen AB avses bli moderbolag för de fastighetsbolag som ingår i Fastighetsportföljen senast per transaktionsdagen den 1 april 2025. De oreviderade interna finansiella rapporterna för Fastighetsportföljen är därför upprättade baserat på

den finansiella information som rapporterats för de bolag som ingår i Fastighetsportföljen för koncernredovisningsändamål till K-Fast Holding AB. De oreviderade interna finansiella rapporterna är en aggregering av den finansiella informationen för de ingående bolagen och utgör sålunda sammanslagna finansiella rapporter (*eng*: "combined financial statements").

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av proformaredovisningen baseras på IFRS Redovisningsstandarder och de redovisningsprinciper som de beskrivs i Brinovas årsredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2023 som har införlivats via hänvisning. Vid upprättandet av proformaredovisningen har en analys gjorts av skillnader mellan Brinovas redovisningsprinciper och de redovisningsprinciper som tillämpas för Fastighetsportföljens oreviderade interna sammanslagna finansiella rapporter. Inga väsentliga skillnader har identifierats.

Redovisning av Transaktionen

Brinova har gjort bedömningen att Transaktionen inte uppfyller kriterierna för att utgöra ett rörelseförvärv enligt IFRS 3 *Rörelseförvärv* eftersom inga betydande processer eller någon personal följer med vid Transaktionen. I stället redovisas Transaktionen som ett förvärv av enskilda tillgångar och skulder. Därmed har inte IFRS 3 ansetts tillämplig på Transaktionen. I stället redovisas denna i enlighet med IFRS 2 *Aktierelaterade ersättningar* eftersom köpeskillingen består av nyemitterade aktier i Brinova.

I enlighet med IFRS 2 värderas de erhållna tillgångarna och de övertagna skulderna till verkligt värde per transaktionsdagen, då Brinova gör bedömningen att detta värde kan uppskattas tillförlitligt. Motbokning görs mot eget kapital. Det exakta antalet aktier som K-Fastigheter kommer att erhålla är beroende av skuldsättningen i Fastighetsportföljen per tillträdesdagen. Eftersom de förvärvade tillgångarna och skulderna redovisas till verkligt värde och Transaktionen inte utgör ett rörelseförvärv påverkas inte det redovisade värdet av tillgångar och skulder av en förändring i det antal aktier som Brinova kommer att emittera. Det redovisade värdet av förvärvade förvaltningsfastigheter är dock beroende på fastigheternas verkliga värde per transaktionsdagen, samtidigt som det redovisade värdet för de skulder som övertas är beroende av skuldsättningen för bolagen i Fastighetsportföljen per transaktionsdagen. En förändring av antalet aktier påverkar endast fördelningen mellan kapitalslagen inom eget kapital. De uppskattade transaktionskostnaderna redovisas som avdragspost från eget kapital.

Uppställningsformer

Eftersom Fastighetsportföljens finansiella rapporter har en delvis annorlunda uppställningsform för balans- och resultaträkning jämfört med den uppställning som används av Brinova i bolagets delårsrapport för januari-september 2024 har justeringar gjorts för att anpassa uppställningsformerna i Fastighetsportföljens finansiella rapporter till Brinovas uppställningsformer.

Proformajusteringar

Proformajusteringarnas övergripande natur beskrivs nedan. Justeringarna beskrivs mer i detalj i noterna till proformaredovisningen. Avseende den oreviderade proformaresultaträkningen förväntas proformajusteringarna ha en kontinuerlig inverkan på koncernens resultat. Generella synergier eller kostnader för integration har inte inkluderats i proformaredovisningen.

Kostnader som uppkommer i samband med transaktionen

Transaktionen medför kostnader för legala och finansiella rådgivare samt revisorer. Sammanlagt bedöms dessa uppgå till 5,8 Mkr. Dessa redovisas i proformabalansräkningen som en avdragspost från eget kapital.

Koncerninterna fordringar och skulder i Fastighetsportföljen

Bolagen som ingår i Fastighetsportföljen hade per den 30 september 2024 fordringar och skulder till bolag inom K-Fastigheter som inte omfattas av Transaktionen. Sådana skulder till koncernföretag

uppgick till 2501,9 Mkr medan fordringar på koncernföretag uppgick till 466,2 Mkr. Enligt det aktieöverlåtelseavtal som upprättats mellan Brinova och K-Fastigheter ska samtliga koncerninterna fordringar och skulder mellan K-Fastigheter och bolagen inom Fastighetsportföljen vara lösta senast per transaktionsdagen den 1 april 2025. Koncerninterna skulder kommer delvis att refinansieras genom att bolagen inom Fastighetsportföljen övertar redan befintliga skulder till kreditinstitut om 775,4 Mkr från K-Fastigheter. Resterande del om 1 260,3 Mkr kommer att tillskjutas som aktieägartillskott till bolagen inom Fastighetsportföljen. I proformabalansräkningen har därför justering gjorts för koncerninterna skulder och koncerninterna fordringar. I stället redovisas ett kapitaltillskott samt korta skulder till kreditinstitut.

Ränta på koncerninterna fordringar och skulder som löses samt tillkommande skulder till kreditinstitut

I proformaresultaträkningen har räntekostnader på koncerninterna skulder samt ränteintäkter på koncerninterna fordringar som kommer att löses vid fullgörandet av transaktionen lagts tillbaka. Som framgår ovan kommer koncerninterna skulder hos bolag i Fastighetsportföljen delvis att refinansieras genom att bolagen i fråga övertar redan befintliga skulder hos kreditinstitut som har tagits upp av bolag inom K-Fastigheter som inte ingår i Fastighetsportföljen om 775,4 Mkr. I proformaresultaträkningen har därför räntekostnader för dessa skulder lagts till för perioden 1 januari 2024 till 30 september 2024. Skulderna löper med rörlig ränta om STIBOR 3M plus en marginal. Räntan i proformaresultaträkningen har beräknats baserat de faktiska räntenivåerna för STIBOR 3M under perioden 1 januari 2024 till 30 september 2024.

Skatt

Skatteeffekt har beaktats i de fall proformajusteringar bedömts vara skattemässigt avdragsgilla eller skattepliktiga. Skatt på genomförda proformajusteringar har beräknats med en skattesats om 20,6%.

Koncernens oreviderade proformaresultaträkning för delårsperioden 1 januari – 30 september 2024

Mkr	Brinova 1/1 – 30/9 2024 ¹⁾	Fastighetsportföljen 1/1 – 30/9 2024	Proforma- justeringar	Not	Brinova proforma- resultaträkning
Hysesintäkter	406,6	320,9			727,5
Övriga intäkter	1,3	4,6			5,9
Driftskostnader	-141,5	-131,0			-272,5
Driftöverskott	266,4	194,5			460,9
Central administration	-21,0	-0,7			-21,7
Andel i intresseföretags resultat	-	-0,1			-0,1
Finansiella intäkter	1,7	16,1	-16,1	A	1,7
Finansiella kostnader	-133,8	-240,7	26,3	A	-348,2
Förvaltningsresultat	113,3	-30,9	10,2		92,6
Realiserade värdeförändringar långfristiga fordringar	-10,1	-			-10,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-1,2	-1,0			-2,2

Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	30,2	98,9			129,1
Värdeförändringar derivat	-79,1	-2,0			-81,1
Resultat före skatt	53,1	65,0	10,2		128,3
Skatt	-29,9	-23,2	-2,1	B	-55,2
Periodens resultat	23,2	41,8	8,1		73,1

¹⁾ Brinova Delårsrapport januari – september 2024

Noter till koncernens oreviderade proformaresultaträkning för delårsperioden 1 januari – 30 september 2024

A Finansiella intäkter och finansiella kostnader

"Finansiella intäkter" har minskats med ränteintäkter om 16,1 Mkr till följd av lösen av koncerninterna fordringar som bolag inom Fastighetsportföljer per den 30 september 2024 hade på bolag inom K-Fastigheter som inte ingår i Fastighetsportföljen. Räntekostnaderna har minskats med 56,9 Mkr till följd av återläggning av ränta på koncerninterna skulder. Vidare har räntekostnaderna i proformaresultaträkningen ökat med 30,6 Mkr till följd av justering för ränta på de skulder till kreditinstitut om 775,4 Mkr som bolag inom Fastighetsportföljen övertar från K-Fastigheter i samband med Transaktionen. Netto har "Finansiella kostnader" justerats med $56,9 - 30,6 = +26,3$ Mkr.

B Skatt

Skatt har räknats med 20,6% på justeringen av räntor enligt A ovan, vilket ger en minskad skattebelastning om 2,1 Mkr som proformajustering.

Koncernens oreviderade rapport över finansiell ställning i sammandrag pro forma per den 30 september 2024

Mkr	Brinova 30/9 2024 ¹⁾	Fastighetsportföljen 30/9 2024	Proforma- justeringar	Not	Brinova proforma- balansräkning
Förvaltningsfastigheter	8 448,2	10 076,7			18 524,9
Inventarier	1,3	8,6			9,9
Nyttjanderättstillgångar	4,1	-			4,1
Derivatinstrument	41,6	-			41,6
Andelar i intresseföretag	-	11,2			11,2
Andra långfristiga fordringar	1,4	1,7			3,1
Summa anläggningstillgångar	8 496,6	10 098,2			18 594,8
Kortfristiga fordringar	32,8	474,4	-466,2	A	41,0
Derivatinstrument	15,7	-			15,7
Likvida medel	59,2	3,5	-5,8	A	56,9

Summa omsättningstillgångar	107,7	477,9	-472,0		113,6
Summa tillgångar	8 604,3	10 576,1	-472,0		18 708,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 846,7	2 084,0	1 254,5	A, B	6 185,2
Innehav utan bestämmande inflytande	0,8	-			0,8
Summa eget kapital	2 847,5	2 084,0	1 254,5		6 186,0
Uppskjuten skatteskuld	365,8	666,1			1 031,9
Skulder till kreditinstitut	1 891,4	3 990,3			5 881,7
Derivatinstrument	60,2	20,2			80,4
Leasingskulder	29,4	-			29,4
Övriga långfristiga skulder	-	1,6			1,6
Summa långfristiga skulder	2 346,8	4 678,2			7 025,0
Skulder till kreditinstitut	3 278,1	1 189,7	775,4	A	5 243,2
Leasingskulder	2,9	-			2,9
Övriga kortfristiga skulder	129,0	2 624,2	-2 501,9	A, B	251,3
Summa kortfristiga skulder	3 410,0	3 813,9	-1 726,5		5 497,4
Summa eget kapital och skulder	8 604,3	10 576,1	-472,0		18 708,4

¹⁾ Brinova Delårsrapport januari – september 2024

Noter till Koncernens oreviderade rapport över finansiell ställning i sammandrag pro forma per den 30 september 2024

A Refinansiering av koncerninterna fordringar och skulder

I proformabalansräkningen har justering gjorts av "Kortfristiga fordringar" med -466,2 Mkr, motsvarande de koncerninterna fordringar på bolag inom K-Fastigheter som kommer att lösas i samband med genomförandet av Transaktionen genom kvittning mot koncerninterna skulder. På motsvarande sätt har justering gjorts av "Övriga kortfristiga skulder" om -2 501,9 Mkr, vilket motsvarar koncerninterna skulder till bolag inom K-Fastigheter som löses i samband med Transaktionen. I proformabalansräkningen har kortfristiga "Skulder till kreditinstitut" ökat genom övertagande av befintliga externa skulder till kreditinstitut från K-Fastigheter i samband med Transaktionen om 775,4 Mkr. Efter kvittning av koncerninterna fordringar mot koncerninterna skulder samt en delrefinansiering av de koncerninterna skulderna genom övertagande av externa skulder till kreditinstitut, har återstående belopp om $2\,501,9 - 466,2 - 775,4 = 1\,260,3$ Mkr redovisats som en justering av eget kapital i proformabalansräkningen eftersom återstående del av de koncerninterna skulderna kommer att efterskänkas genom kapitaltillskott i samband med transaktionen.

B Transaktionskostnader

Proformabalansräkningen har justerats för transaktionskostnader för legala och finansiella rådgivare samt revisorer om 5,8 Mkr som uppkommer som en följd av Transaktionen. Dessa har redovisats som en avdragspost mot eget kapital och belastat likvida medel i motsvarande mån.

Skillnader mellan finansnettot i proformaresultaträkningen i Informationsdokumentet och proformaresultaträkning som inkluderades i pressrelease från den 11 december 2024.

Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader ("finansnetto") i proformaresultaträkningen för niomånadersperioden 1 januari – 30 september 2024 i detta Informationsdokument skiljer sig åt från finansnettot i den proformaresultaträkning som inkluderades i pressrelease från den 11 december 2024. I den senare uppgick finansnettot till -252,4 Mkr, medan finansnettot proformaresultaträkningen i detta informationsdokument uppgår till $-348,2+1,7 = -346,5$ Mkr. Skillnaden förklaras av olika sätt att proformera effekterna av ränteswappar som innehades av K-Fastigheter under perioden januari – september 2024 samt olika sätt att proformera effekter på räntekostnader/-intäkter vid övertagande av externa banklån i samband med Transaktionen. I proformaresultaträkningen i detta Informationsdokument har det endast inkluderats räntekuponger från swappar som kommer att övertas av Brinova i samband med Transaktionen. I proformaresultaträkningen i pressmeddelandet inkluderades även effekter från swappar som inte tas över av Brinova om totalt +63,5 Mkr. Vidare har räntekostnader ökat med 30,6 Mkr jämfört med proformaresultaträkningen i pressmeddelandet på grund av skillnader i proformering av räntekostnader för ny finansiering. Skillnaderna sammanfattas i tabell nedan:

Finansnetto i proformaresultaträkning i pressmeddelande 11 dec 2024:	- 252,4 Mkr
Effekt av skillnader i proformering av ränteswappar:	- 63,5 Mkr
Effekt av skillnader i proformering av räntekostnader:	- 30,6 Mkr
Finansnetto i proformaresultaträkning i Informationsdokument:	- 346,5 Mkr

Revisorns rapport avseende proformaredovisningen

Oberoende revisors bestyrkanderapport

Till Brinova Fastigheter, org nr 556840-3918

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Brinova Fastigheter AB (publ) ("bolaget"). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per 30 september 2024, proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2024 till 30 september 2024 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 24–30 i det Informationsdokument som är utfärdat av bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidorna 25-26 i Informationsdokumentet.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av Brinova Fastigheter AB (publ)s förvärv av "Fastighetsportföljen" (Transaktionen), som beskrivs på sidorna 24-30 i informationsdokumentet, på bolagets konsoliderade finansiella ställning per den 30 september 2024 och bolagets konsoliderade finansiella resultat för perioden 1 januari 2024 till 30 september 2024 som om transaktionen hade ägt rum 30 september 2024 respektive 1 januari 2024. Som del av processen har information om bolagets konsoliderade finansiella ställning och konsoliderade finansiella resultat hämtats av styrelsen från bolagets konsoliderade finansiella rapporter för den niomånadersperiod som slutade 30 september 2024, om vilka en revisors rapport om en översiktlig granskning har publicerats. Därutöver har information om Fastighetsportföljens finansiella ställning och finansiellt resultat hämtats från interna sammanslagna finansiella rapporter för den niomånadersperiod som slutade 30 september 2024.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

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

Vårt oberoende och vår kvalitetsstyrning

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Revisorns ansvar

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

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

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

Syftet med finansiell proformainformation är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för transaktionen per 1 januari 2024 respektive 30 september 2024 hade blivit som den har presenterats.

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

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

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

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

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

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på s. 24-30 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Malmö den 10 februari 2025
KPMG AB

Camilla Alm Andersson

Auktoriserad revisor

Information om Brinova

Verksamhetsbeskrivning

Brinova har en tydlig vision om att bedriva hållbart fastighetsägande och projektutveckling av hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Genom detta skapas starka kassaflöden som kan användas för att utveckla verksamheten. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn samt en egen effektiv förvaltning och projektutveckling. Den fokuserade fastighetsportföljen ger goda förutsättningar för en bättre direktavkastning och starka kassaflöden.

Brinova fokuserar helt på hyresbostäder och samhällsfastigheter samt kompletterande fastigheter som bidrar till att öka attraktiviteten för hyresgästerna. Attraktiva hyresbostäder ger stabila intäkter från hyresgäster som prioriterar sitt boende. Anpassade samhällsfastigheter ger förutom trygga och stabila intäktsflöden också en god planeringshorisont tack vare långa hyresavtal. När Brinova utökar sin fastighetsportfölj är en egen projektutveckling prioriterat. Det ger oss de bästa möjligheterna att utforma moderna attraktiva bostäder och lokaler och för Brinova genererar det, i rätt konjunktur, den bästa avkastningen.

Brinova har byggt upp en förvaltningsorganisation som arbetar med fastighetsskötsel, fastighetsdrift, energioptimering, digitalisering, uthyrning, ekonomisk förvaltning och utveckling. Med den aktiva förvaltningen av alla bolagets fastigheter, som utgår från kontoren i Eslöv, Helsingborg, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona och Malmö, kan Brinova snabbt vara på plats. Förvaltningskontoren finns på maximalt 30 minuters bilfärd från Brinovas fastigheter. Möjligheterna att förstå lokala beslutsfattares behov ger ett bättre underlag för förvärv, projektutveckling, förtätning av det befintliga beståndet och en värdetillväxt i fastighetsportföljen. Synergier i fastigheter som förtätas och förvärv som adderas på orter Brinova är etablerade i, driver vår lönsamhet.

En av bolagets största kostnader är förbrukningen av energi. Energieffektiviseringar påverkar både driftnettot positivt och reducerar miljöbelastningen. Brinova bygger över tid värde genom energibesparande åtgärder. Brinova ligger i framkant och besitter en betydande kompetens. Under 2023 adderade Brinova solceller på alla nya projekt och på vissa fastigheter i det befintliga beståndet med en kommande kapacitet om cirka 363 000 kWh. Brinova håller en hög takt på dessa investeringar med ambitionen att på sikt bli självförsörjande avseende fastighetsel. En stark förvaltningsorganisation med en central energisamordnare arbetar med att öka tempot väsentligt för att minska vår förbrukning av el och värme samt hantera vår ökande produktion av egentillverkad el via solceller.

Bostadsfastigheter

39 % – Bostadsfastigheters andel av kontrakterad hyra per 30 september 2024.

Med cirka 140 tkvm hyreslägenheter är Brinova en av de större privata hyresvärdarna i södra Sverige. Brinova verkar i växande orter nära arbetstillfällena och stadskärnor. Andelen bostadsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 39 procent per 30 september 2024. När Brinova utvärderar bostadsprojekt använder Brinova kriteriet att bostaden ska ligga på ett rimligt pendlingsavstånd till de större städerna och kosta så att en inkomsttagare med en genomsnittlig inkomst har råd att betala hyran. Effektiv boende och närhet till kollektivtrafik är boendefördelar som många söker, liksom närhet till vardagsservice som förskolor och skolor, bibliotek, kultur, vårdanläggningar och butiker. Av Brinovas bostadsfastigheter är cirka 40 procent yngre än 10 år. Trygghet i och kring bostaden är viktiga argument för våra hyresgäster visar våra kundundersökningar. Det skall vara lätt och tryggt att hyra bostad av Brinova. Konceptet Brinova Trygghet innefattar olika åtgärder för såväl inomhus- som utomhusmiljön som skall skapa ökad trygghet. Det innefattar åtgärder som rätt belysning, störningsjour dygnet runt, säkerhetsdörrar, ökad närvaro med fastighetsronderingar och välskött utemiljö. Aspekter som ökar attraktionen för våra bostadsfastigheter är hållbara val i material och solcellsanläggningar, laddstolpar i anslutning till våra fastigheter, en ökad digitalisering med trygg kommunikation via vår hyresgäst-app, trygg porttelefoni och digitala lås. Brinova har kompetens och erfarenhet för att möta behoven av

kostnadseffektiva hyresbostäder för yngre och barnfamiljer såväl som trygga service och särskilda boenden för en växande äldre befolkning. Brinova arbetar också i en tydlig samverkan med kommuner och lokala aktörer för platsens utveckling, där trygghet och attraktivitet är värden som kommer alla till godo. Brinova har som ambition att erbjuda det rätta boendet för livets alla skeenden. Från det första hemmet eller familjelägenheten till trygga boenden för äldre.

Samhällsfastigheter

38 % – Samhällsfastigheters andel av kontrakterad hyra per 30 september 2024.

Brinova är en av södra Sveriges större privata hyresvärdar för den offentliga sektorn med cirka 113 tkvm uthyrningsbar yta för samhällsfastigheter. Andelen samhällsfastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyra motsvarar 38 procent per 30 september 2024. Samhällsfastigheter används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Det innebär att hyresgästen kan vara offentlig, det vill säga statlig, kommunal eller regional, men också privat. Exempel på samhällsfastigheter är fastigheter med samhällsservice, särskilt boende, vård, utbildning och friskvård. Brinova har bred erfarenhet av att både utveckla och förvalta samhällsfastigheter och har i sin portfölj allt från stora idrottsarenor, förskolor, skolor, bibliotek, vårdcentraler och folktandvård till särskilda boenden för äldre och LSS-boenden. Förutsättningarna för samhällsfastigheter kännetecknas av trygga hyresgäster med långa KPI-justerade kontrakt och säkra flöden. En aktiv förvaltning med egna medarbetare är en viktig del av Brinovas affärsmodell. Med lokal närvaro kan eventuella problem snabbt identifieras och åtgärdas. Närheten till lokala beslutsfattare innebär också att Brinova på ett enkelt sätt kan delta i kommunens utveckling med rätt lokaler för olika offentliga behov. Brinova kan samhällsfastigheter och Brinova kan de orter Brinova finns etablerade på. Brinova kan bygga långsiktiga relationer och synergier på våra orter.

Kommersiella fastigheter

23 % – Kommersiella fastigheters andel av kontrakterad hyra per 30 september 2024.

Brinova har ett tydligt fokus i sitt fastighetsbestånd på samhällsfastigheter och bostadsfastigheter. Det är stabila tillgångsslag med en tydlig efterfrågan. Beståndet kompletteras med kommersiella fastigheter där de adderar till attraktionen för de boende eller där tydliga synergier finns i ortens samlade fastighetsbestånd. Kompletterande kommersiella fastigheter är typiskt livsmedelsbutiker, apotek, restauranger och caféer samt vårt lagerkoncept, Bolagret, som adderar till levande kvarter och ger service i närområdet. Bolagret förrådshotell är framtaget som ett koncept för att underlätta för Brinovas hyresgäster, ett enkelt och tryggt sätt att förvara, och som även innefattar tillgång till släp och emballage. Bolagret finns idag etablerat i Karlskrona, Kristianstad och Malmö. I mindre omfattning kan också kontorslokaler hyras ut till privata aktörer när det ger logiska synergieffekter för ortens bestånd. Samtidigt fortsätter Brinova att framgångsrikt konvertera lokalytor till attraktiva hyreslägenheter på de fastigheter och ytor som man finner lämpligt. Andelen kommersiella fastigheter som del av Brinovas kontrakterade hyresintäkter motsvarar 23 procent per 30 september 2024.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens verkliga värde uppgick per den 30 september 2024 till 8 448,2 Mkr. Detta är en ökning med 177,0 Mkr jämfört med utgången av räkenskapsåret 2023. Ökningen består främst av investeringar i pågående och avslutade projekt i Lund, Malmö och Bromölla. Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 123 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 345 tkvm och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid periodens slut uppgick till 576,3 Mkr. De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 539,4 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent.

Geografisk marknad och verksamhetssegment

Tabellen nedan visar Brinovas totala intäkter och ytor fördelat mellan geografisk marknad under 2023.

	Väst	Öst	Total
Uthyrbar yta, tkvm	222,9	122,6	345,5
Hyresvärde, Mkr	357,9	188,0	545,9
Kontrakterad hyra, Mkr	330,9	180,9	511,8

Marknadsöversikt

Svensk fastighetsmarknad

Fastighetsmarknaden under de senaste åren har karakteriserats av en avstannad transaktionsmarknad. Denna utveckling har drivits av de dramatiska räntehöjningarna som inträffade både nationellt och globalt. Under 2023 präglades marknaden av en försiktig inställning och företagens anpassning till de nya ekonomiska förutsättningarna. Detta präglade även 2024 med viss ökning av transaktionsvolymerna under senare delen av året till följd av räntesänkningar och en fungerade kapitalmarknad.

Bostadssegmentet

Bostäder har och ses fortsatt som en säker investering, tack vare faktorer som låg vakansgrad, stabil hyresutveckling och ett stadigt underliggande behov. Även om dessa grundläggande faktorer bidragit till segmentets attraktivitet har det rådande ekonomiska klimatet och räntehöjningarna under året lett till förändrade perspektiv. Investeringarna har blivit mer försiktiga, vilket reflekterats i höjda avkastningskrav. Justeringar har kommit till följd av de ökade finansieringskostnaderna och förhöjda risknivån på marknaden.

Nyproduktionen och utvecklingen av bostadsprojekt har därmed också mött extra hinder under senaste tiden på grund av stigande byggkostnader och strängare finansieringsvillkor. Utvecklingen har lett till färre nya projekt och fördröjningar i färdigställandet av befintliga. Trots detta kvarstår en tydlig efterfrågan på bostäder. Med ett avskaffat investeringsstöd och ett fortsatt utmanande makroekonomiskt klimat har inga direkta lösningar på problemet kunnat tydjas. Ett eventuellt nytt verktyg som avser ersätta investeringsstödet ses från många håll som en möjlig lösning, men något sådant har det ännu inte beslutats något om. Den sydsvenska bostadsmarknaden har visat en tendens att spegla de nationella trenderna och mönstren. I Blekinge har man sett en mer begränsad aktivitet, med endast ett fåtal transaktioner. Hyresförhandlingarna för 2024 i både Skåne och Blekinge var intensiva och präglades av betydande initiala yrkanden från fastighetsägarna, vilka ofta var betydligt högre än de slutliga överenskomna hyreshöjningarna.

På lång sikt anses bostadssegmentet ha goda framtidsutsikter. Även om det finns utmaningar på kort sikt, ger det fortsatta behovet av bostäder, tillsammans med demografiska drivkrafter, en positiv bild för framtiden. När den ekonomiska och finansiella situationen stabiliseras, finns det potential för återhämtning och tillväxt inom segmentet.

Efterfrågan på bostäder ökar i landet

Den avtagande byggtakten kommer bidra med en fortsatt utbredd bostadsbrist i landet, och en stor del av Sveriges kommuner rapporterar redan ett underskott på bostäder. Med ett uppskattat behov av 538 000 nya bostäder fram till 2030 framhävs behovet av att stimulera bostadsbyggandet genom insatser från både stat och kommun. Trots den minskade takten för byggstart av nya bostäder har detta ännu inte fått full genomslagskraft på marknaden.

Samhällsfastigheter

Den åldrande befolkningen i Sverige skapar en ökad efterfrågan på äldreboenden, vårdfastigheter och andra samhällsfastigheter för att tillgodose behoven hos en allt äldre befolkning. Med en av världens högsta medellivslängder och en ökande andel äldre växer behovet av specialiserade boendeformer och omsorgstjänster. Den åldrande befolkningen och det offentliga engagemanget för äldreomsorgen gör samhällsfastigheter, särskilt äldreboenden, till en stabil och viktig del av den svenska fastighetsmarknaden, både för att möta samhällets behov och som en potentiell investering. Sammantaget framstår Samhällsfastighetssegmentet som ett av de mer motståndskraftiga områdena inom fastighetsmarknaden, med en stabil hyresgästbas och en stark koppling till grundläggande samhällsfunktioner. Makroekonomisk osäkerhet och demografiska förändringar stärker segmentets position genom att driva efterfrågan på dessa viktiga fastigheter.

Finansiell ställning

Betydande förändringar sedan 30 september 2024

Per dagen för Informationsdokumentet har det, utöver vad som anges ovan, inte skett några betydande förändringar av Brinovas finansiella resultat eller finansiella ställning efter den 30 september 2024.

Investeringar

Sedan datumet för det senast offentliggjorda årsbokslutet ligger Brinovas väsentliga investeringar, såväl pågående som framtida, utöver Transaktionen, inom ramen för Brinovas befintliga fastighetsbestånd och projektportfölj. Investeringar inom ramen för befintligt fastighetsbestånd avser t.ex. lägenhetsrenoveringar och hyresgäst Anpassningar vid uthyrning av kommersiella lokaler. Investeringar i projektportföljen avser kostnader för framdrivning av detaljplaner eller nyproduktion. Sådana investeringar förväntas finansieras genom Brinovas löpande kassaflöde eller med medel som Brinova anskaffar genom upptagande av till exempel lån. Utöver nämnda investeringar har Brinova inga pågående väsentliga investeringar och har inte ingått några åtaganden om väsentliga framtida investeringar i materiella eller immateriella tillgångar.

Redogörelse för rörelsekapital

Brinova är av uppfattningen att Bolaget har tillräckligt rörelsekapital för dess aktuella behov, åtminstone för de tolv månader som följer datumet för Informationsdokumentet. Detta gäller såväl för Brinova som för Brinova efter Transaktionen. Såväl Brinova som de bolag som ingår i Fastighetsportföljen har skulder som förfaller inom tolv månader från datumet för Informationsdokumentet. Företagsledningen gör bedömningen att det föreligger goda möjligheter att refinansiera dessa skulder genom att lånen har fastigheter som underliggande säkerhet. Även om en sådan refinansiering inte skulle gå att genomföra har koncernen möjlighet att realisera de pantsatta fastigheterna och på så sätt lösa skulderna.

Bolagsstyrning

Styrelse, ledning och revisor

Styrelsen och styrelsens arbetsformer

Bolagets styrelse består för närvarande av sex stämموvalda styrelseledamöter. Samtliga stämموvalda styrelseledamöter är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Nedan redovisas uppgifter om styrelseledamöterna, bland annat erfarenhet, pågående betydande uppdrag, samt innehav i Bolaget.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till bolaget och närstående	Oberoende i förhållande till bolagets ägare
Erik Selin	Styrelseordförande	2015	Ja	Nej
Lennart Mauritzson	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej
Anders Jarl	Styrelseledamot	2018	Ja	Ja
Johan Tollgerdt	Styrelseledamot	2018	Ja	Ja
Johan Ericsson	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja
Anna Nordström Carlsson	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja

Erik Selin, styrelseordförande

Utbildning och erfarenhet: Gymnasieutbildning med ekonomisk inriktning. Grundare av Erik Selin Fastigheter AB och Fastighets AB Balder. Erfarenhet av fastighetsbranschen.

Övriga betydande uppdrag utanför Brinova: Styrelseledamot i och verkställande direktör för Fastighets AB Balder. Styrelseordförande i K-Fast Holding AB, Norion Bank och Swedish Logistic Property AB. Styrelseledamot Hedin Mobility Group AB (publ), Neudi&Co och Hexatronic Group AB.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 7 400 000 A-aktier och 11 020 302 B-aktier genom Fastighets AB Balder.

Lennart Mauritzson, styrelseledamot

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom samt utbildning inom juridik. Tidigare CFO på Thule Group AB (publ), CFO på Beijer Electronics AB (publ). Vice President Finance på Cardo AB.

Övriga betydande uppdrag utanför Brinova: Verkställande direktör och koncernchef på Backahill AB. Styrelseordförande i Catena AB, samt styrelseledamot i Fabege AB, Wihlborgs Fastigheter AB samt Rögle Marknads AB.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): -

Anders Jarl, styrelseledamot

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör.

Övriga betydande uppdrag utanför Brinova: Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB (publ). Styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB och Malmö Cityfastigheter AB.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 2 000 B-aktier.

Johan Tollgerdt, styrelseledamot

Utbildning och erfarenhet: Jur kand. Erfarenhet från Advokatfirman Lindahls fastighetsgrupp. Mångårig erfarenhet av fastighets- och entreprenadrättsliga frågeställningar.

Övriga betydande uppdrag utanför Brinova: Advokat och delägare vid Advokatfirman Lindahl KB. Styrelseledamot i Advokatfirman Lindahl i Malmö Aktiebolag, ZG Lighting Nordic AB, TLG Sweden Holdings AB, TANBA Förvaltning AB och Stiftelsen AF-Bostäder.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 20 000 B-aktier.

Johan Ericsson, styrelseledamot

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom, tidigare koncernchef Catella AB.

Övriga betydande uppdrag utanför Brinova: Styrelsearbete i fastighetsbranschen. Styrelseordförande i Nyfosa AB (publ), Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) samt Konstmässan Market AB. Styrelseledamot i Torekov By AB, och AB Borudan Ett.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 10 000 B-aktier genom Aktiebolaget Oscar Robur.

Anna Nordström Carlsson, styrelseledamot

Utbildning och erfarenhet: Utbildning inom kommunikation och media samt ekonomi.

Övriga betydande uppdrag utanför Brinova: CCO & Marketing Director, Malmö FF. Styrelseordförande i Navet Holding AB, Navet Aktiebolag, Media Evolution Southern Sweden AB, Media Evolution City i Malmö AB och Film i Skåne Aktiebolag.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): -

Koncernledning samt företagsledning

Nedan följer information om Bolagets ledande befattningshavare, bland annat befattning, pågående betydande uppdrag, samt innehav i Brinova.

Per Johansson, verkställande direktör

Utbildning och erfarenhet: Verkställande direktör sedan 2016. Gymnasieekonom. Erfarenhet från arbete inom fastighetsbranschen i Sverige under mer än 25 år. Regionchef Klöver samt verkställande direktör Dagon AB och Tribona AB.

Övriga betydande uppdrag utanför Brinova: Ledamot i distriktsstyrelsen Malmö samt regionstyrelsen för Fastighetsägarna Syd. Styrelseledamot i Bästa bostaden AB och styrelseordförande i Landskrona Stadsutveckling AB.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 20 340 B-aktier.

Malin Rosén, CFO/Vice verkställande direktör

Utbildning och erfarenhet: CFO i Brinova sedan 2015. Vice verkställande direktör sedan 2018. Verksam inom fastighetsbranschen under 30 år. Redovisningschef på det tidigare Brinova och på Catena.

Övriga betydande uppdrag utanför Brinova: -

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 15 000 B-aktier.

Frida Carlsson, förvaltningschef

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör inriktning lantmäteri från Lunds Tekniska Högskola. Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Fastighetschef på Wihlborgs AB och Klöver AB. Enhetschef och förvaltare på Dagon AB.

Övriga betydande uppdrag utanför Brinova: -

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 12 109 B-aktier.

Martin Wallin, teknisk chef och fastighetschef Karlskrona

Utbildning och erfarenhet: Högskoleingenjör fastighetsteknik. Verksam inom fastighetsbranschen under mer än 25 år. Regionchef Dagon AB. Enhetschef Klöver AB.

Övriga betydande uppdrag utanför Brinova: Styrelseledamot Fastighetsägarna och Ciytfastighetsägarna i Karlskrona.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 135 359 B-aktier.

Caroline Holst, ekonomichef

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom. Verksam inom revisions- och fastighetsbranschen mer än 15 år. Redovisningschef på Stendörren Fastigheter AB. Ekonomiansvarig Aberdeen Property Sweden AB. Revisor PricewaterhouseCoopers AB samt Ernst & Young AB.

Övriga betydande uppdrag utanför Brinova: -

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 16 247 B-aktier.

Stina Trimark, projektchef

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör Väg & Vatten. Verksam i byggentreprenadbranschen sedan 1990 bland annat på Skanska och Peab.

Övriga betydande uppdrag utanför Brinova: Styrelsemedlem i fastighetsägarna Kristianstad.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 4 500 B-aktier.

Revisor

Brinovas revisor är sedan 2024 det registrerade revisionsbolaget KPMG AB, som vid årsstämman den 7 maj 2024 nyvaldes som revisor i Brinova för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Camilla Alm Andersson (född 1965) utsågs till huvudansvarig revisor. För perioden 2015 – 2023 var det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young revisor åt Brinova. Stefan Svensson (född 1967) var huvudansvarig revisor för räkenskapsåren 2022 och 2023. Camilla Alm Andersson och Stefan Svensson är auktoriserade revisorer och medlemmar i Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR).

Övrig information om styrelseledamöterna och ledande befattningshavare

Vissa styrelsemedlemmar och ledande befattningshavare är självständigt verksamma, och/eller verksamma genom ägande i andra bolag, inom samma marknad som Brinova. Även om det inte kan uteslutas att potentiella intressekonflikter kan uppstå mellan dessa personers skyldigheter gentemot Brinova och dessa personers privata intressen och/eller åtaganden, föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter, såvitt Brinova känner till.

Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden

Allmänt

Brinovas aktier av serie B är noterade på Nasdaq Stockholm. Aktierna handlas under kortnamnet BRIN B och har ISIN-kod SE0008347652. Ägardatan är baserad på uppgifter från Euroclear och Brinova.

Aktier och aktiekapital

Brinova har två aktieslag, aktier av serie A och aktier av serie B. Varje aktie av serie A medför tio (10) röster på bolagsstämman och varje aktie av serie B medför en (1) röst på bolagsstämman. Brinovas

registrerade aktiekapital uppgår per dagen för Informationsdokumentet till 390 861 204 kronor, fördelat på totalt 97 715 301 aktier, varav 19 200 000 är aktier av serie A och 78 515 301 är aktier av serie B, med ett kvotvärde om 4 kronor per aktie.

Aktieägare

Per den 31 december 2024, samt därefter av Brinova kända förändringar, utgörs Brinovas största aktieägare, med ett aktieinnehav om fem procent eller mer av det totala antalet utestående aktier eller röster, av de som framgår nedan. Såvitt Brinova känner till är det inte någon som äger eller kontrollerar Brinova, direkt eller indirekt.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel aktier i procent	Andel röster i procent
Backahill AB	9 400 000	14 095 513	24,0	40,0
Fastighets AB Balder	7 400 000	11 020 302	18,9	31,4
Familjen Hofmann	2 400 000	7 715 776	10,4	11,7
Tor-Björn Bengtsson	0	7 498 063	7,7	2,8
Länsförsäkringar Fonder	0	4 906 663	5,0	1,8

Legala frågor och övrig information

Allmän bolags- och koncerninformation

Brinova Fastigheter AB (publ), vilket är bolagets registrerade företagsnamn, är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Brinovas organisationsnummer är 556840-3918 och styrelsen har sitt säte i Helsingborg. Brinova bildades den 1 februari 2011 och registrerades i aktiebolagsregistret den 2 februari 2011. Brinovas LEI-kod är 5493002JE0BBAIJ06O61. Brinovas adress är Stortorget 9, 252 20 Helsingborg, Sverige och telefonnummer till Brinovas huvudkontor är 010-207 12 30. Brinovas webbplats har adressen www.brinova.se. Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Informationsdokumentet utom då informationen har införlivats genom hänvisning i Informationsdokumentet.

Information om Informationsdokumentet

Informationsdokumentet har upprättats i enlighet med Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2022:04. Informationsdokumentet utgör inte ett prospekt enligt förordning (EU) 2017/1129 och inte heller ett undantagsdokument enligt förordning (EU) 2021/528, 2 kap. lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden eller 2 a kap. lag (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Brinova är inte, och har inte under de senaste tolv (12) månaderna, varit part i något väsentligt administrativt förfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har haft eller skulle kunna få en betydande effekt på Brinovas finansiella ställning eller lönsamhet.

Information om offentliga uppköpserbudanden

Ingen tredje part har lämnat ett offentligt uppköpserbudande beträffande Brinovas aktier under det senaste eller innevarande räkenskapsåret.

Väsentliga avtal

Brinovas kreditavtal innehåller sedvanliga bestämmelser om ägarförändring, och kan därmed komma att sägas upp med anledning av Transaktionen. Brinova avser dock att inhämta skriftliga godkännanden att inga av Brinovas nuvarande lån eller lån som tas över från K-Fastigheter kommer att sägas upp till följd av Transaktionen. Brinova har erhållit skriftliga godkännanden från vissa av Brinovas större långgivare att bolagets nuvarande lån inte kommer att sägas upp till följd av Transaktionen. Brinova har dock inte erhållit sådana godkännanden från samtliga av sina långgivare avseende befintliga lån. Vid

tidpunkten för detta Informationsdokument har berörda långgivare ännu inte lämnat några skriftliga godkännanden att lån som tas över från K-Fastigheter kommer att sägas upp till följd av Transaktionen.

Brinova har i övrigt inte ingått några väsentliga avtal som påverkas väsentligen av Transaktionen (utöver avtal som ingåtts inom ramen för den löpande verksamheten).

Antal anställda

Per den 30 september 2024 uppgick antalet anställda i Brinova till 52 medarbetare.

Lagstadgade offentliggöranden

Nedan följer en sammanfattning av den information som Brinova under den senaste tolv månaders perioden har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (Marknadsmissbruksförordningen), och som enligt Brinovas bedömning fortfarande är av betydelse per dagen för Informationsdokumentet. Samtliga offentliggöranden återfinns i sin helhet på Brinovas hemsida, www.brinova.se.

Finansiella rapporter

- Den 27 februari 2024 offentliggjorde Brinova sin bokslutskommuniké för 2023.
- Den 25 april 2024 offentliggjorde Brinova sin delårsrapport för perioden januari – mars 2024
- Den 12 juli 2024 offentliggjorde Brinova sin delårsrapport för perioden januari – juni 2024.
- Den 24 oktober 2024 offentliggjorde Brinova sin delårsrapport för perioden januari – september 2024.

Övrigt

- Den 7 november 2024 offentliggjorde Brinova sin nya affärsplan för 2025–2027.
- Den 11 december 2024 offentliggjorde Brinova att de förvärvar fastigheter med ett överenskommet fastighetsvärde om 10,8 miljarder kronor från K-Fastigheter.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av (i) Brinovas registreringsbevis, (ii) Brinovas bolagsordning, samt (iii) all sådan historisk finansiell information som refereras till i Informationsdokumentet, inklusive revisionsberättelser, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Brinovas huvudkontor på Stortorget 9, 252 20 Helsingborg, Sverige. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form och kan granskas på Brinovas hemsida, www.brinova.se.

Information om K-Fastigheter

Beskrivningen i detta avsnitt inkluderar Fastighetsportföljen.

Verksamhetsbeskrivning

K-Fastigheter är ett projektutvecklings-, bygg- och fastighetsbolag huvudsakligen inriktat på hyresbostadsfastigheter. Bolaget är organiserat i de två verksamhetsområdena Entreprenad och Förvaltning. K-Fastigheters fokus på att bygga egenutvecklade konceptus ger goda förutsättningar att skapa värden genom kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från byggrätt, byggmaterial och byggmetod till förvaltning under fastighetens livstid. K-Fastigheters egenutvecklade konceptus för bostäder är Låghus, Lamellhus och Punkthus som K-Fastigheter kontinuerligt förbättrar genom de erfarenheter som organisationen löpande tillgodogör sig. Genom K-Fastigheters byggnationer av hyreslägenheter med hög kvalitet är K-Fastigheter med och möter samhällets behov av nya bostäder och hyresgästernas önskemål om attraktiva, trivsamma och trygga hem.

Entreprenad

K-Fastigheters entreprenadverksamhet består av verksamhet inom projektutveckling, prefab tillverkning av stomlösningar och byggledning, vilka delas upp i affärsområde Projektutveckling, Prefab och Bygg. Verksamheten utgår från kontor i Hässleholm, Malmö, Göteborg och Stockholm och har sex produktionsanläggningar för prefabelement i Hässleholm, Östra Greve, Vara, Hultsfred, Katrineholm och Strängnäs samt en fabrik för lättelelement i trä i Hässleholm. Totalt hade entreprenadverksamheten 487 medansvariga vid periodens utgång.

Verksamheten inom projektutveckling grundas på förvärv av primärt byggrätter men också i förekommande fall ej byggklar mark, för vilka vi med egna arkitekter, markprojektörer och plan- och bygglovshandläggare driver detaljplaner och bygglov för K-Fastigheters egenutvecklade konceptus för bostäder: Låghus, Lamellhus och Punkthus samt ett egenutvecklat konceptus för kommersiella lokaler, K-Kommersiellt. Per den 30 september 2024 bestod projektutvecklingsportföljen av 2 257 lägenheter i olika stadier, varav 1 210 i bygglovsprocess.

Under varumärket K-Prefab driver K-Fastigheter stomentreprenad för kompletta stomlösningar i betong för bostäder, samhällsfastigheter, industri och lager, infrastruktur och lantbruk. Stomentreprenaden omfattar konstruktion, produktion och montage med egen personal och stomlösningarna består bland annat av sandwich-väggar, homogena innerväggar, hisschakt och bjälklag med inbyggda installationer för el, VA och ventilation, utfackningsväggar, balkonger och trappor. K-Prefabs kunder utgörs dels av koncernbolag, där samtliga stomelement som ingår i K-Fastigheters konceptus levereras från K-Prefab, dels av externa aktörer. Prefabricering av stommar möjliggör bättre arbetsförhållanden, hög kostnads- och kvalitetskontroll, minskat spill samt säkerställer kompatibilitet, produktion och just-in-time-leverans till våra projekt. Per den 30 september 2024 hade K-Prefab 76 pågående stomentreprenader, till ett totalt återstående ordervärde om 990,0 Mkr.

K-Fastigheters byggverksamhet ansvarar för och projektleder byggnation och färdigställande av K-Fastigheters byggnation av konceptus. Genom att arbeta med hög grad av prefabricering, repetitiva processer och specialiserade arbetsuppgifter uppnås hög kostnadskontroll och en effektiv byggprocess.

Fastighetsförvaltning

Inom verksamhetsområde Fastighetsförvaltning förvaltas de fastigheter som K-Fastigheter uppfört eller förvärvat. Verksamheten indelas i tre regioner: Syd, Väst och Öst, där region Syd omfattar Skåne, Danmark och södra Småland, region Väst omfattar Halland och Västra Götaland och region Öst omfattar Mälardalsregionen samt Nyköping och Gävle. Verksamhetsområdet hade per den 30 september 2024 53 medansvariga.

K-Fastigheters förvaltningsbestånd uppgick per den 30 september 2024 till 12 608,2 Mkr och bestod av 117 helägda och 3 delägda färdigställda förvaltningsfastigheter fördelat på totalt 321 tkvm bostäder och 39 tkvm kommersiell yta, fördelat på 4 987 lägenheter och ca 150 kommersiella kontrakt.

Av fastighetsbeståndet är 65 procent uppfört efter 2020 och totalt 87 procent efter 2010. Samtliga fastigheter återfinns i av Newsec bedömt A- eller B-läge på de orter K-Fastigheter är verksam. Hyresvärdet uppgick per den 30 september 2024 till 655,2 Mkr och den kontrakterade hyran uppgick till 624,7 Mkr. 92 procent av de kontrakterade hyrorna avser bostäder eller därtill relaterad uthyrning (t.ex. parkering) och den största kommersiella hyresgästen utgör ca 1 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna och de 10 största kommersiella hyresgästerna utgör ca 4 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Det delägda beståndet bestod per den 30 september 2024 uteslutande av K-Fast Kilen AB, vilket ägs gemensamt av K-Fast Holding AB och Kilenkrysset AB. K-Fast Kilen AB omfattar ett samarbete om byggnation och förvaltning av K-Fastigheters koncepthus i Nyköping, Strängnäs och Örebro. Efter förvärvet i Nyköping 1 juli 2024 uppgick det förvaltade beståndet till 210 lägenheter i Nyköping och Strängnäs med ett hyresvärde om 28,2 Mkr. Vidare hade K-Fast Kilen per den 30 september 2024 ca 650 lägenheter under projektutveckling och pågående byggnation i Strängnäs och Örebro med ett totalt hyresvärde om 98,5 Mkr.

Geografisk marknad och verksamhetssegment

Tabellen nedan visar K-Fastigheters totala intäkter fördelat mellan geografisk marknad och verksamhetssegment under 2023 samt under januari – september 2024.

Mkr	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Danmark	Totalt
Hyresintäkter (2023 jan–dec)	381,5	26,2	35,6	37,0	480,2
Hyresintäkter (2024 jan–sep)	323,1	55,6	44,7	29,4	452,9

Projekt- och entreprenadintäkter samt aktiverat arbete för egen räkning, Mkr

	2023 jan–dec	2024 jan–sep
Externa projekt- och entreprenadintäkter	603,0	359,4
Aktiverat arbete för egen räkning	1 419,0	681,2
Summa	2 022,0	1 040,6
<i>varav Sverige</i>	<i>1 805,1</i>	<i>950,5</i>
<i>varav Danmark</i>	<i>216,9</i>	<i>90,1</i>

Övriga intäkter, Mkr

	2023 jan–dec	2024 jan–sep
Affärsområde Förvaltning	5,6	3,6
Affärsområde Bygg	2,5	3,9
Affärsområde Prefab	3,5	0,9
Summa	11,6	8,4

Marknadsöversikt

Makroekonomi

Tidigare år har karakteriserats av att världsekonomin ställts inför en rad utmaningar och förändringar. Globalt sett har det varit en period av turbulens och osäkerhet, drivet av geopolitiska spänningar och

ekonomiska omvälvningar. I Sverige har ekonomin, liksom i andra länder, stått inför utmaningar med inflation och dess efterföljder. Åtstramningar på kreditmarknaden har lett till högre finansieringskrav, vilket påverkat företag och privatpersoner, särskilt inom fastighetssektorn. Trots detta finns en optimism inför framtiden. Denna optimism återspeglar en anpassning till de ekonomiska förutsättningarna och en förhoppning om en stabilare ekonomisk framtid.

Ett förändrat finansieringsklimat

Räntehöjningar har tidigare haft en betydande inverkan på lånekostnaderna, vilket har påverkat både privatpersoner och företag. För de som hade befintliga lån med rörlig ränta eller som behövde refinansiera sina lån efter att ha nått slutet av sina räntebindningstider, resulterade detta i märkbara ökning av deras kostnader. Situationen förvärrades av att aktörer på obligationsmarknaden krävde högre avkastning för att kompensera för de ökade riskerna, vilket resulterade i högre kostnader för att utfärda ny skuld. Refinansiering blev en särskilt utmanande uppgift för dem med lägre kreditvärdighet. Detta skapade betydande tryck på fastighetsaffärer och resulterade i en ekonomisk press som negativt påverkade fastighetsvärdena. Investerares avkastningskrav ökade också, då de sökte efter högre avkastning för att motivera ökad risktagning. Dessa faktorer ledde till en komplex och utmanande miljö, där det fanns ett ökat fokus på fastigheter i bra lägen.

Den svenska bostadsmarknaden

Bostadssegmentet har förblivit ett stort segment på den svenska fastighetsmarknaden. Trots de utmaningar som uppkom under 2023, såsom stigande räntor och en nedgång i byggaktiviteten, fortsatte bostäder att locka investerare tack vare stabil hyresutveckling och låg vakansgrad. Dock ledde det rådande ekonomiska klimatet och de ökande räntorna till en ökad försiktighet bland investerarna, vilket resulterade i högre avkastningskrav. Nyproduktionen och utvecklingen av bostadsprojekt stötte på hinder på grund av ökande byggkostnader och strängare finansieringsvillkor, vilket i sin tur ledde till färre nya projekt och fördröjningar i färdigställandet. Regeringen tog ett aktivt steg genom att inleda en granskning av presumtionshyran för att stödja nyproduktion av bostäder och ge en nytändning åt bostadsmarknaden. Åtgärderna innefattade planer på att anpassa hyressättningen för nyproducerade bostäder samt reformer för privatuthyrning.

Den danska bostadsmarknaden

Den danska bostadsmarknaden har genomgått en period av volatilitet under senare år. Efter en långsam inledning 2023 med nedgång i priserna har det skett en lätt återhämtning med små prisökningar. Utvecklingen signalerar en ökad aktivitet som kom som en överraskning för både experter och förstahandsköpare. En kombination av hög sysselsättning och löneökningar har bidragit till att marknaden återigen börjat röra på sig. Det finns dock betydande regionala skillnader inom landet. Medan priserna i de billigare delarna av marknaden har varit mer motståndskraftiga mot nedgång, har de dyrare områdena i huvudstadsregionen redan sett en robust återhämtning. Den danska regeringens nya bostadspolitik och fastighetsskattesystem, som ska implementeras under 2024, avser att åstadkomma ett mer rättvist och transparent system. Detta kan leda till högre fastighetsskatter i större urbana områden och lägre i mindre befolkade delar, vilket kan balansera de stora prisdifferenserna mellan städer som Köpenhamn och Århus och mindre orter.

Statliga medel om 1,5 miljarder euro från 2022 till 2025 har öronmärkts för att främja tillgången på prisvärda hyresbostäder, med ett särskilt fokus på sociala bostäder. Trots ett initialt blygsamt gensvar på stödprogrammen, förväntas intresset och ansökningarna öka.

Finansiell information i sammandrag

Nedanstående information avseende K-Fastigheter har hämtats från de reviderade årsredovisningarna avseende 2023, 2022 och 2021 såväl som delårsrapporten för perioden 1 januari till 30 september 2024 (vilken har översiktligt granskats av men inte reviderats av K-Fastigheters revisor) med jämförbara siffror för perioden 1 januari till 30 september 2023.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats. Delårsrapporter är utformade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan – sep 2024	Jan – sep 2023	Jan – dec 2023	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Hysesintäkter	452,9	351,5	480,2	384,2	265,9
Entreprenadintäkter	359,4	486,8	603,0	1 001,2	976,1
Nettoomsättning	812,2	838,3	1 083,2	1 385,4	1 242,1
Övriga intäkter	8,4	9,4	11,6	20,6	10,7
Drift	-96,8	-73,1	-104,9	-97,5	-52,3
Underhåll	-8,5	-10,3	-15,4	-13,5	-12,4
Fastighetsskatt	-6,3	-6,4	-10,4	-8,4	-5,7
Fastighetsadministration	-41,1	-34,2	-47,8	-25,2	-22,7
Kostnader Fastighetsförvaltning	-152,7	-124,0	-178,5	-144,7	-93,1
Kostnader Entreprenad	-292,4	-413,1	-517,9	-938,3	-881,8
Kostnader övrigt	-1,1	-1,8	-2,6	-	-
Bruttoresultat	374,5	308,7	395,8	323,1	277,9
Central administration	-55,0	-41,9	-55,6	-54,9	-40,7
Av- och nedskrivningar	-45,6	-66,0	-80,5	-62,6	-58,2
Resultat från andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag	9,2	5,9	25,9	2,5	23,3
Finansnetto	-204,7	-145,1	-218,2	-124,8	-75,6
Resultat före värdeförändringar	78,4	61,6	67,3	83,3	126,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	85,7	-353,2	-316,3	699,0	1 139,1
Värdeförändring derivat	-117,4	-9,9	-262,6	364,1	66,0
Resultat före skatt	46,7	-301,5	-511,6	1 146,4	1 331,7
Skatt på periodens resultat	-59,4	62,7	113,6	-239,0	-287,3
Periodens resultat	-12,7	-238,7	-398,1	907,4	1 044,4

Övrigt totalresultat	2,0	12,0	5,3	27,4	3,8
Periodens totalresultat	-10,7	-226,8	-392,8	934,8	1 048,1

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	16 214,7	15 615,6	16 060,6	14 216,0	10 726,6
Finansiella anläggningstillgångar	397,9	679,1	489,6	661,3	297,5
Omsättningstillgångar	359,9	555,7	256,9	394,6	458,6
Summa tillgångar	16 972,5	16 850,4	16 807,2	15 272,0	11 482,7
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	5 214,5	5 188,0	5 100,4	5 169,6	4 233,7
Långfristiga skulder	8 337,8	8 272,7	7 699,2	7 519,8	5 806,5
Kortfristiga skulder	3 420,2	3 389,8	4 007,7	2 582,7	1 442,5
Summa eget kapital och skulder	16 972,5	16 850,4	16 807,2	15 272,0	11 482,7

Nyckeltal och data per aktie

	Jan – sep 2024	Jan – sep 2023	Jan – dec 2023	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hyresvärde, Mkr	655,2	524,1	661,0	488,6	328,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3%	95,2%	91,9%	97,3%	97,0%
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5%	93,3%	92,6%	95,8%	92,7%
Överskottsgrad, %	67,1%	65,4%	64,0%	65,6%	66,2%
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	61,0%	62,0%	62,5%	58,2%	57,1%
Uthyrbar yta, kvm	359 730	311 653	362 806	287 869	213 952
Finansiella nyckeltal					

Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,8	1,7	2,2	3,4
Soliditet, %	30,7%	30,8%	30,3%	33,9%	36,9%
Skuldsättningsgrad, %	58,4%	59,5%	60,2%	55,4%	51,8%
Kapitalbindningstid, år	1,2	2,8	2,8	2,4	2,8
Räntebindningstid, år	2,7	2,6	3,5	3,4	4,4
Genomsnittlig ränta, %	3,50%	3,29%	3,22%	2,72%	1,85%
Nettoinvesteringar, Mkr	10,8	1 764,5	2 226,8	2 707,0	1 608,1
Eget kapital per aktie, kr per aktie	20,89	22,01	21,08	23,92	19,66
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie	-0,11	-1,25	-1,96	4,13	4,85
Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål					
Förvaltningsresultat, Mkr	102,2	90,8	112,6	130,7	101,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	0,42	0,42	0,51	0,61	0,47
Resultat Entreprenad, Mkr	229,5	259,2	297,8	642,8	709,4
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie	0,94	1,20	1,35	2,99	3,29
Långsiktigt substansvärde (NAV), Mkr	6 101,5	5 702,7	5 803,5	5 768,3	4 976,1
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	24,80	24,42	24,25	26,79	23,11

Definitioner

För definitioner till den finansiella informationen ovan, se sid. 20 – 23 i K-Fastigheters delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024, sid. 64 – 75 i Informationsdokumentet.

Betydande förändringar sedan 30 september 2024

Per dagen för Informationsdokumentet har det, utöver vad som anges ovan, inte skett några betydande förändringar av K-Fastigheters finansiella resultat eller finansiella ställning efter den 30 september 2024.

Investeringar

Sedan datumet för det senast offentliggjorda årsbokslutet ligger K-Fastigheters väsentliga investeringar, såväl pågående som framtida, utöver Transaktionen, inom ramen för K-Fastigheters befintliga

fastighetsbestånd och projektportfölj. Investeringar inom ramen för befintligt fastighetsbestånd avser t.ex. lägenhetsrenoveringar och hyresgäst Anpassningar vid uthyrning av kommersiella lokaler. Investeringar i projektportföljen avser kostnader för framdrivning av detaljplaner eller nyproduktion. Bolaget har även byggstartat två större byggnationer under Q4 2024 inom ramen för bolagets tidigare kommunicerade mål om att byggstarta minst 1 000 lägenheter per år. Sådana investeringar förväntas finansieras genom K-Fastigheters löpande kassaflöde eller med medel som K-Fastigheter anskaffar genom upptagande av till exempel lån. Utöver nämnda investeringar har K-Fastigheter inga pågående väsentliga investeringar och har inte ingått några åtaganden om väsentliga framtida investeringar i materiella eller immateriella tillgångar.

Bolagsstyrning

Styrelse, ledning och revisor

Styrelsen och styrelsens arbetsformer

Bolagets styrelse består för närvarande av sex stämموvalda styrelseledamöter. Nedan redovisas uppgifter om styrelseledamöterna, bland annat erfarenhet, pågående betydande uppdrag, samt innehav i Bolaget.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till större aktieägare
Erik Selin	Styrelseordförande	2018	Ja	Nej
Ulf Johansson	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja
Christian Karlsson	Styrelseledamot	2019	Nej	Nej
Sara Mindus	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja
Jesper Mårtensson	Styrelseledamot	2018	Ja	Nej
Jacob Karlsson	Styrelseledamot och verkställande direktör	2010	Nej	Nej

Erik Selin, styrelseordförande

Utbildning och erfarenhet: Gymnasieutbildning med ekonomisk inriktning. Grundare av Erik Selin Fastigheter AB och Fastighets AB Balder. Erfarenhet av fastighetsbranschen.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: Styrelseledamot i och verkställande direktör för Fastighets AB Balder. Styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, Norion Bank och Swedish Logistic Property AB. Styrelseledamot i Hedin Mobility Group AB (publ), Neudi&Co och Hexatronic Group AB.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 11 250 000 A-aktier och 68 570 000 B-aktier.

Ulf Johansson, styrelseledamot

Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen vid Uppsala universitet. CFO för Diligenta International, Asticus, Platzer Fastigheter, Fastighets AB Balder och Stena Fastigheter.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: Styrelseledamot i Stensborg Konsult AB och GUL Förvaltning AB.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 57 000 B-aktier.

Christian Karlsson, styrelseledamot

Utbildning och erfarenhet: Juris kandidatexamen vid Lunds universitet. Advokat, delägare och styrelseordförande vid Advokatfirman VICI.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: Advokat, delägare och styrelseordförande i Advokatfirman VICI AB. Styrelseordförande i Björklunda Invest Sverige AB, Björklunda Service AB, Vittsjöluft Ventilation AB samt plus four golf AB. Styrelseledamot i Sparbanken Skåne AB och Björklunda Terminalen AB. Styrelsesuppleant i Betongteknik i Västervik AB samt PCG Invest AB.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 31 254 B-aktier.

Sara Mindus, styrelseledamot

Utbildning och erfarenhet: Juris kandidatexamen samt civilekonomexamen vid Stockholms universitet. Erfarenhet inom affärsjuridik från Advokatfirman Vinge och som delägare i Hannes Snellman Advokatbyrå.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: Styrelseledamot och verkställande direktör i Sara Mindus AB. Styrelseledamot i Besqab AB (publ), TF Bank AB (publ), Dreams AB, Colibri Ventures AB, Duco Förvaltning AB och Faboss Invest AB. Styrelsesuppleant i ett flertal bolag i Mindustri-koncernen.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 1 875 000 B-aktier.

Jesper Mårtensson, styrelseledamot

Utbildning och erfarenhet: Ekonomie magisterexamen vid Göteborgs Universitet. Erfarenhet från fastighetsbranschen såsom Head of Business Development & Finance i Erik Selin Fastigheter AB. CFO i SveaReal AB. Key Account Financial Manager i Newsec Asset Management.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: Styrelseordförande i T-Byggen Sverige AB och Frenbo AB. Styrelseledamot i ett flertal bolag i koncernen Erik Selin Fastigheter Aktiebolag.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 325 000 B-aktier.

Jacob Karlsson, styrelseledamot

Utbildning och erfarenhet: Fristående kurser med ekonomisk inriktning vid Kristianstad Högskola, Linnéuniversitetet och Lunds universitet. Placeringsrådgivare Länsförsäkringar.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: Styrelseledamot i HOMEstate AB, Mjögäcks Entreprenad AB, Novum Samhällsfastigheter AB, Swedish Logistic Property AB och Doxa AB.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 11 250 000 A-aktier och 65 352 000 B-aktier.

Ledande befattningshavare

Nedan följer information om Bolagets ledande befattningshavare, bland annat befattning, pågående betydande uppdrag, samt innehav i K-Fastigheter.

Jacob Karlsson, verkställande direktör och koncernchef

Utbildning och erfarenhet: Fristående kurser med ekonomisk inriktning vid Kristianstad Högskola, Linnéuniversitetet och Lunds universitet. Placeringsrådgivare Länsförsäkringar.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: Styrelseledamot i HOMEstate AB, Mjögäcks Entreprenad AB, Novum Samhällsfastigheter AB, Swedish Logistic Property AB och Doxa AB.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 11 250 000 A-aktier och 65 352 000 B-aktier.

Martin Larsson, vice verkställande direktör och finanschef

Utbildning och erfarenhet: Kandidatexamen i internationell makroekonomi och magisterexamen i internationell finansiell ekonomi vid Lunds universitet. Arbete inom nationell och internationell bankverksamhet.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: Ägare och styrelseledamot i Martin Larsson Holding AB. Styrelseledamot i Emrahus AB och Emra Gruppen AB.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 454 825 B-aktier.

Leif Astikainen, COO/operativ chef och HR-chef

Utbildning och erfarenhet: SBL Företagsledning för bygg och fastighet vid SSE Executive Education och Försvarshögskolans högre chefsprogram. HR och ledning inom Finja-koncernen. Arbetat inom DINOL och EFTEC samt som major inom Försvarsmakten.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: -

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 48 671 B-aktier.

Åsa Fredin, affärsområdeschef projektutveckling

Utbildning och erfarenhet: Gymnasieutbildning. Administratör av bygglovsfrågor vid stadsbyggnadskontoret i Hässleholm.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: Ägare och styrelseledamot i Åsa Fredin AB. Styrelseledamot och suppleant i flera av K-Fast Holding AB hel- och delägda bolag.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 353 574 B-aktier.

Martin Johannesson, affärsområdeschef förvaltning

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör, Lunds universitet. Erfarenhet från Akademiska Hus samt av operationell fastighetsförvaltning i roller som bland annat fastighetsförvaltare och fastighetschef med både kommersiella lokaler och bostäder.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: -

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 70 168 B-aktier.

Eric Johansson, affärsområdeschef bygg

Utbildning och erfarenhet: Gymnasieutbildning inom teknik & företag. Tidigare arbetat på Peab PGS AB som bland annat kalkylingenjör och projektutvecklare.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i AALTO Holding AB. Styrelseledamot i flera av K-Fast Holding AB AB hel- och delägda bolag.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 248 929 B-aktier.

Jimmy Fröberg, koncernekonomichef

Utbildning och erfarenhet: Kandidatexamen i ekonomi, inriktning Revisor/Controller vid Högskolan i Kristianstad. Koncernredovisningschef på Stena Fastigheter. Koncernredovisningsansvarig på Serneke. Auktoriserad revisor PwC.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: -

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 8 001 B-aktier.

Magnus Persson, affärsutvecklingschef

Utbildning och erfarenhet: Fristående kurser på Högskolan Kristianstad och Fastighetsvetenskap på Malmö Högskola. Marknadsområdeschef och affärsutvecklingschef BoKlok/Skanska samt del av BoKloks svenska ledningsgrupp. Erfarenhet från Länsförsäkringar fastighetsförmedling, Modulenthus och NCC.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: -

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 79 419 B-aktier.

Johan Hammarqvist, IR- och kommunikationsansvarig

Utbildning och erfarenhet: Utbildning inom ekologisk ekonomi vid Mälardalens Högskola. Kommunikationschef Eolus Vind AB (publ). Arbete som politisk redaktör på Norra Skåne.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: Styrelseledamot och ägare av Hammarqvist Konsult AB.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 4 600 B-aktier.

Stefan Paulsson, verkställande direktör för K-Prefab AB och affärsområdeschef prefab

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad vid Lunds universitet. Befattning som konstruktör, konstruktionschef, regionchef samt vice verkställande direktör och operativ chef.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: -

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 47 936 B-aktier.

Camilla Wiksten, chefsjurist

Utbildning och erfarenhet: Juris kandidatexamen vid Lunds universitet. Bolagsjurist på RWE Renewables, Ingka Group och IKEA Centres. Advokat på Kilpatrick Townsend. Notarie vid Stockholms tingsrätt.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: -

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 32 794 B-aktier.

Henrik Gustafsson, inköpschef

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad vid Lunds Tekniska Högskola. Inköpschef i dotterbolaget K-Prefab AB. Olika befattningar på AB Sydsten, bland annat som Affärsområdeschef och vice verkställande direktör.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: Styrelseledamot i ett av K-Fast Holding AB helägt dotterbolag.

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 63 878 B-aktier.

Niclas Bagler, vice verkställande direktör och chef verksamhetsområde entreprenad

Utbildning och erfarenhet: Byggnadsingenjör, Högre ledarskapsutbildning Skanska STEP vid IMD i Lausanne, Schweiz samt Risk Management utbildning vid King's College i London, UK. Country Manager Sverige samt COO för BoKlok Housing AB, Vice President Risk Management Skanska AB, Commercial Manager Costain Skanska JV CSC Shopping Centre, Uxbridge och King's College Hospital, Brixton samt en mängd roller inom Skanska i Sverige.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: -

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 5 000 B-aktier.

Mathias Holm, IT-chef

Utbildning och erfarenhet: Kurser med fokus på företagsekonomi med inriktning mot tjänstesektorn, miljöekonomi och ledarskap vid Högskolan Dalarna samt kurser inom företags- och nationalekonomi med fokus på länderna runt Östersjön vid Högskolan Gotland. IT-Chef för Huddinge Samhällsfastigheter, IT-ansvarig för Grafair Flight Management AB, Systemansvarig Fastighetsnära IT för Järfällahus.

Övriga betydande uppdrag utanför K-Fastigheter: -

Aktieinnehav (eget och/eller genom närstående): 12 592 B-aktier.

Revisor

K-Fastigheters revisor är sedan 2016 det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young, som vid årsstämman den 14 maj 2024 omvaldes som revisor i K-Fastigheter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Peter von Knorring utsågs till huvudansvarig revisor. För räkenskapsåren 2022 och 2023 var Stefan Svensson huvudansvarig revisor. Peter von Knorring och Stefan Svensson är auktoriserade revisorer och medlemmar i Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR).

Övrigt

Det finns inga avtal mellan K-Fastigheter och dess styrelseledamöter eller anställda som föreskriver rätt till ersättning om deras anställning upphör till följd av ett offentligt uppköpserbjudande att förvärva aktier i K-Fastigheter.

Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden

Allmänt

K-Fastigheters aktier av serie B är noterade på Nasdaq Stockholm. Aktierna handlas under kortnamnet KFAST B och har ISIN-kod SE0016101679. Ägardatan är baserad på uppgifter från Euroclear och K-Fastigheter.

Aktier och aktiekapital

K-Fastigheter har två aktieslag, aktier av serie A och aktier av serie B. Varje aktie av serie A medför fem (5) röster på bolagsstämman och varje aktie av serie B medför en (1) röst på bolagsstämman. K-Fastigheters registrerade aktiekapital uppgår per dagen för Informationsdokumentet till 65 598 178,133333 kronor, fördelat på totalt 245 993 168 aktier, varav 22 500 000 är aktier av serie A och 223 493 168 är aktier av serie B, med ett kvotvärde om ca 0,27 kronor per aktie.

Aktieägare

Per den 31 december 2024, samt därefter av K-Fastigheter kända förändringar, utgörs K-Fastigheters största aktieägare, med ett aktieinnehav om fem procent eller mer av det totala antalet utestående aktier eller röster, av de som framgår nedan. Såvitt K-Fastigheter känner till är det inte någon som äger eller kontrollerar K-Fastigheter, direkt eller indirekt.

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel aktier i procent	Andel röster i procent
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	68 570 000	32,4	37,1
Jacob Karlsson AB	11 250 000	65 352 000	31,1	36,2
Capital Group AB	-	18 183 928	7,4	5,4

Utdelningspolicy

K-Fastigheters övergripande mål är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Det görs genom att återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation, förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

Konvertibler och teckningsoptioner

K-Fastigheter har inga utestående konvertibler eller teckningsoptioner.

Bemyndigande för styrelsen

Vid årsstämman 2024 beslutade stämman att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa högst så många egna aktier av serie B att bolagets innehav vid var tid inte överstiger tio procent av samtliga aktier i bolaget. Stämman bemyndigade även styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden intill slutet av nästa årsstämma, fatta beslut om att överlåta egna aktier av serie B.

Årsstämman beslutade vidare att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden intill slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av maximalt 25 000 000 aktier av serie B, i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen.

Avtal mellan större ägare, m.m.

Till följd av K-Fastigheters röstandel efter Transaktionen och mot bakgrund av att det är K-Fastigheters avsikt att dela ut sitt innehav i Brinova har K-Fastigheter åtagit sig gentemot Fastighets AB Balder och Backahill AB att tillse att dessa ägare (så länge ägaren äger mer än 15 procent av rösterna i Brinova) har rätt att nominera var sin representant till styrelsen i Brinova samt att K-Fastigheter ska rösta för att dessa nominerade personer väljs till styrelseledamöter i Brinova i samband med bolagsstämmor vid vilka val av styrelseledamöter genomförs. K-Fastigheter har även åtagit sig gentemot dessa ägare inte genomföra vissa åtgärder utan deras samtycke, såsom att besluta om ändring av Brinovas bolagsordning, besluta om nyemission av aktier i Brinova eller sälja aktier i Brinova.

Backahill AB och Fastighets AB Balder har vidare åtagit sig att rösta för nödvändiga beslut för att genomföra Transaktionen vid den kommande extra bolagsstämman i Brinova. Erik Selin Fastigheter AB och Jacob Karlsson AB har åtagit sig att rösta för nödvändiga beslut för att genomföra Transaktionen vid den kommande extra bolagsstämman i K-Fastigheter.

Utöver ovan har K-Fastigheters styrelse har inte kännedom om några betydelsefulla överenskommelser mellan större aktieägare i K-Fastigheter eller mellan större aktieägare och Brinova eller K-Fastigheter.

Legala frågor och övrig information

Allmän bolags- och koncerninformation

K-Fast Holding AB, vilket är bolagets registrerade företagsnamn, är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). K-Fastigheters organisationsnummer är 556827-0390 och styrelsen har sitt säte i Hässleholm. K-Fastigheter bildades den 2 november 2010 och registrerades i aktiebolagsregistret den 23 november 2010. K-Fastigheters LEI-kod är 549300VT0UXKWES37P59. K-Fastigheters adress är Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm, Sverige och telefonnummer till K-Fastigheters huvudkontor är 010-330 00 69. K-Fastigheters webbplats har adressen www.k-fastigheter.com. Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Informationsdokumentet utom då informationen har införlivats genom hänvisning i Informationsdokumentet.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

K-Fastigheter är inte, och har inte under de senaste tolv (12) månaderna, varit part i något väsentligt administrativt förfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har haft eller skulle kunna få en betydande effekt på K-Fastigheters finansiella ställning eller lönsamhet.

Väsentliga avtal

K-Fastigheters kreditavtal innehåller sedvanliga bestämmelser om säkerhetsbyte, bl.a. aktiepant, och kan därmed komma att sägas upp med anledning av Transaktionen. K-Fastigheter avser dock att inhämta skriftliga godkännanden att inga av K-Fastigheters lån kommer att sägas upp till följd av Transaktionen. K-Fastigheter har i övrigt inte ingått några väsentliga avtal som påverkas väsentligen av Transaktionen (utöver avtal som ingåtts inom ramen för den löpande verksamheten).

Antal anställda

Per den 30 september 2024 uppgick antalet anställda i K-Fastigheter till 562.

Lagstadgade offentliggöranden

Nedan följer en sammanfattning av den information som K-Fastigheter under den senaste tolv månadersperioden har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (Marknadsmissbruksförordningen), och som enligt K-Fastigheters bedömning fortfarande är av betydelse per dagen för Informationsdokumentet. Samtliga offentliggöranden återfinns i sin helhet på K-Fastigheters hemsida, www.k-fastigheter.com.

Finansiella rapporter

- Den 15 februari 2024 offentliggjorde K-Fastigheter sin bokslutskommuniké för 2023.
- Den 25 april 2024 offentliggjorde K-Fastigheter sin delårsrapport för perioden januari – mars 2024
- Den 23 juli 2024 offentliggjorde K-Fastigheter sin delårsrapport för perioden januari – juni 2024.
- Den 25 oktober 2024 offentliggjorde K-Fastigheter sin delårsrapport för perioden januari – september 2024.

Övrigt

- Den 7 mars 2024 offentliggjorde K-Fastigheter att de tecknat en avsiktsförklaring rörande avyttring av en fastighetsportfölj i Danmark.
- Den 13 mars 2024 offentliggjorde K-Fastigheter att de genomfört en riktad nyemission om cirka 128 Mkr.
- Den 25 april 2024 offentliggjorde K-Fastigheter att de avyttrar en fastighetsportfölj i Danmark.
- Den 28 juni 2024 offentliggjorde K-Fastigheter att de slutför avyttringen av en fastighetsportfölj i Danmark.

- Den 11 december 2024 offentliggjorde K-Fastigheter att de avyttrar sitt fastighetsbestånd i Region Syd till Brinova Fastigheter AB.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av (i) K-Fastigheters registreringsbevis, (ii) K-Fastigheters bolagsordning, samt (iii) all sådan historisk finansiell information som refereras till i Informationsdokumentet, inklusive revisionsberättelser, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på K-Fastigheters huvudkontor på Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm, Sverige. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form och kan granskas på K-Fastigheters hemsida, www.k-fastigheter.com.

K-Fastigheter efter Transaktionen

Motiv och framtid för K-Fastigheter

Genom Transaktionen och skapandet av ett starkare Brinova ges bättre förutsättningar för ökad intjäning för det gemensamma beståndet i Region Syd än om K-Fastigheter och Brinova förvaltade bestånden separat. Överlappningen som finns mellan bestånden ger skalfördelar och bedömningen är att K-Fastigheter kommer kunna få större ekonomisk utväxling på ägandet i Brinova än enbart ägande av det egna beståndet i Region Syd. K-Fastigheter kommer även fortsatt verka i enlighet med gällande affärsplan som bland annat har presenterats på en kapitalmarknadsdag den 2 maj 2024. Affärsplanen innebär att verksamheten även fortsatt bedrivs i de två affärsområdena Förvaltning och Entreprenad.

Förvaltningsverksamheten består efter Transaktionen, utöver K-Fastigheters innehav i Brinova som kommer fortsätta bedrivs som ett självständigt bolag, per 30 september 2024 även av innehav i Region Väst om 558 lägenheter och 498 lägenheter i Region Öst. Fastighetsbestånden i Region Väst och Region Öst har ett marknadsvärde om cirka 3 100 Mkr. Utöver färdigställda förvaltningsfastigheter pågår byggnation av cirka 1 400 lägenheter i dessa två regioner. Verksamheten i Region Öst och Region Väst påverkas inte av Transaktionen.

Entreprenadverksamheten som består av affärsområdena Projektutveckling, Prefab och Bygg ska erbjuda marknaden attraktiva investeringsmöjligheter i koncernens egenutvecklade konceptus såväl som kompletta stommentreprenader. K-Fastigheter hade per den 30 september 2024 byggstartat 621 lägenheter under året. Totalt fanns 1 745 lägenheter till ett estimerat marknadsvärde om cirka 5 475 Mkr under produktion per den 30 september 2024. Av dessa ska 348 lägenheter med ett värde om cirka 1 260 Mkr färdigställas åt Brinova inom ramen för Transaktionen.

Prefabverksamheten hade per den 30 september 2024 76 pågående stommentreprenader varav cirka 67 procent till externa kunder.

K-Fastigheter hade per den 30 september 2024 2 257 lägenheter i olika stadier av projektutveckling. Målsättningen är i dagsläget att byggstarta 1 000 lägenheter per år och att successivt öka detta till 1 200 lägenheter per år de närmaste åren, vilket förutsätter fortsatta kontinuerliga förvärv av byggrätter på attraktiva orter. För att öka graden av självfinansiering kommer bolaget över tid att årligen avyttra en volym motsvarande 30-50 procent av det som byggstartas vilket kan ske antingen genom försäljning av nyproducerade konceptus eller av befintliga förvaltningsfastigheter.

Sedan K-Fastigheter noterades på Nasdaq Stockholm 2019 har cirka 80 procent av bolagets intjäning kommit från verksamhetsområde Entreprenad vilket kommer att öka efter Transaktionen.

På sikt är K-Fastigheters avsikt att vid en tidpunkt som K-Fastigheter bedömer lämplig dela ut aktierna i Brinova till aktieägarna i K-Fastigheter genom en sakutdelning, vilket tidigast bedöms kunna ske i samband med K-Fastigheters årsstämma 2026.

Kombinerad finansiell information – Före sakutdelningen

Den finansiella informationen som anges nedan är enbart angiven för illustrativa ändamål. Den preliminära kombinerade finansiella informationen har inte upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder och utgör inte finansiell proformainformation och har inte reviderats eller på något annat sätt granskats av bolagens revisorer. Skillnader i redovisningsprinciper eller definitioner av finansiella mått som inte har definierats enligt IFRS Redovisningsstandarder har inte beaktats. Finansiell information har baserats på redovisad oreviderad finansiell information. Den preliminära kombinerade finansiella informationen avseende resultat har beräknats med antagandet att verksamheterna var inkluderade i en och samma enhet per 1 januari 2024. Bolagens, efter Transaktionen, hyresintäkter, m.m. har beräknats som en summa av kombinerad finansiell information för perioden 1 januari – 30 september 2024. Kolumnerna benämnda "K-Fastigheter exkl. Fastighetsportföljen" illustrerar K-Fastigheters finansiella information exklusive verksamheten i Fastighetsportföljen och inkluderar därmed till exempel goodwill och uppskjuten skatt hänförliga till effekter av försäljningen till Brinova. Från Transaktionens fullföljande till dess en eventuell sakutdelning av aktierna i Brinova genomförs kommer K-Fastigheter att konsolidera Brinova in i K-Fastigheters räkenskaper. Kolumnerna benämnda "K-Fastigheter efter Transaktionen, konsoliderat" illustrerar sådan konsolidering. I den preliminära kombinerade finansiella informationen har K-Fastigheters aktier i Brinova tagits upp till ett värde om 32,46 kr per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per aktie per 30 september 2024. Den preliminära kombinerade finansiella informationen baseras på hypotetiska uppskattningar och ska inte ses som proformainformation. Vissa av redovisade nyckeltal utgör finansiella nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS Redovisningsstandarder. För mer information om dessa nyckeltal hänvisas till bolagens finansiella rapporter.

Resultaträkning för delårsperioden 1 januari – 30 september 2024

Mkr	K-Fastigheter före Transaktionen	K-Fastigheter efter Transaktionen, konsoliderat	K-Fastigheter exkl. Fastighetsportföljen
Hyresintäkter	452,9	859,5	132,0
Övriga intäkter	367,8	369,1	363,2
Driftskostnader	-446,2	-587,7	-315,2
Bruttoresultat	374,5	640,9	180,0
Central administration	-55,0	-75,5	-54,5
Av- och nedskrivningar	-45,6	-46,1	-45,3
Resultat från intressebolag	9,2	9,2	9,2
Finansnetto	-204,7	-336,8	-84,4
Resultat före värdeförändringar	78,4	191,7	5,0

Balansräkning per den 30 september 2024

Mkr	K-Fastigheter före Transaktionen	K-Fastigheter efter Transaktionen, konsoliderat	K-Fastigheter exkl. Fastighetsportföljen
Förvaltningsfastigheter	15 012,8	23 461,0	4 936,2
Övriga anläggningstillgångar	1 599,8	2 165,6	2 095,6
Summa anläggningstillgångar	16 612,6	25 626,6	7 031,8
Summa omsättningstillgångar	359,9	627,9	199,3
Summa tillgångar	16 972,5	26 254,5	7 231,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 214,5	8 386,3	1 857,3
Uppskjuten skatteskuld	1 079,4	1 909,3	877,4

Skulder till kreditinstitut	7 063,6	8 955,0	2 297,9
Övriga långfristiga skulder	194,8	224,2	112,8
Summa långfristiga skulder	8 337,8	11 088,5	3 288,1
Skulder till kreditinstitut	2 849,3	6 127,4	1 659,6
Övriga kortfristiga skulder	570,9	652,3	426,1
Summa kortfristiga skulder	3 420,2	6 779,7	2 085,7
Summa eget kapital och skulder	16 972,5	26 254,5	7 231,1

Nyckeltal

30 september 2024

	K-Fastigheter före Transaktionen	K-Fastigheter efter Transaktionen, konsoliderat	K-Fastigheter exkl. Fastighetsportföljen
Hyresvärde, Mkr	655,2	1 231,5	157,1
Kontrakterad hyra, Mkr	624,7	1 164,1	155,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	95,4	99,0
Förvaltningsresultat Q1-Q3 2024, Mkr	102,2	215,5	28,8
Fastighetsvärde, Mdkr	15,0	23,5	4,9
Räntetäckningsgrad (R12M)	1,5	1,6	1,6
Belåningsgrad, %	61,0	61,1	61,9
Skuldsättningsgrad, %	58,4	57,4	54,7
Antal fastigheter	120,0	243,0	14,0
Uthyrbar yta, tkvm	359,7	705,1	77,9
Andel kontrakterad hyra Bostäder, Mkr	577,6	788,0	146,5
Andel kontrakterad hyra Samhällsfastigheter, Mkr	0,0	205,0	0,0
Andel kontrakterad hyra Kommersiellt, Mkr	47,1	171,1	9,0
Antal utestående aktier, miljoner	246,0	246,0	246,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	244,1	244,1	244,1

Redogörelse från K-Fastigheters styrelse

Beskrivningen av K-Fastigheter på sidorna 43–59 i Informationsdokumentet har granskats av K-Fastigheters styrelse. Styrelsen anser att denna kortfattade beskrivning ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av K-Fastigheter per dagen för Informationsdokumentet.

K-Fast Holding AB

Styrelsen

10 februari 2025

Historisk finansiell information

Nedan angivna handlingar införlivas genom hänvisning, utgör en del av Informationsdokumentet och ska läsas som en del av denna. De delar av handlingarna som inte införlivats är antingen inte relevanta för läsare eller omfattas av andra delar av Informationsdokumentet.

Brinova

Brinovas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2023, där hänvisning görs till förvaltningsberättelsen på sidorna 42 – 57, resultaträkning på sida 60, balansräkning på sida 61, förändringar i eget kapital på sida 62, kassaflödesanalys på sida 62, noter på sidorna 66 – 95 samt revisionsberättelsen på sidorna 97 – 99.

Brinovas oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024 inklusive jämförelsesiffror avseende motsvarande period 2023, där hänvisning görs till resultaträkning på sida 4, balansräkning på sida 9 och kassaflödesanalys på sida 8.

Årsredovisningen har reviderats av Brinovas revisor och revisionsberättelsen är bifogad till årsredovisningen. Brinovas delårsrapport har översiktligt granskats av Brinovas revisor. Utöver informationen som hänvisas till ovan, med undantag för proformaredovisningen, har ingen information i Informationsdokumentet granskats eller reviderats av Brinovas revisor.

Dokumentet finns tillgängliga på Brinovas webbplats, www.brinova.se.

K-Fastigheter

K-Fastigheters reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2023, där hänvisning görs till förvaltningsberättelsen på sidorna 55 – 65, resultaträkning på sida 66, balansräkning på sida 67, förändringar i eget kapital på sida 68, kassaflödesanalys på sida 69, noter på sidorna 74 – 112 samt revisionsberättelsen på sidorna 115 – 120.

K-Fastigheters oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024 inklusive jämförelsesiffror avseende motsvarande period 2023, där hänvisning görs till resultaträkning på sida 11, balansräkning på sida 12 och kassaflödesanalys på sida 13.

Årsredovisningen har reviderats av K-Fastigheters revisor och revisionsberättelsen är bifogad till årsredovisningen. K-Fastigheters delårsrapport har översiktligt granskats av K-Fastigheters revisor.

Dokumentet finns tillgängliga på K-Fastigheters webbplats, www.k-fastigheter.com.

Definitioner

Brinova	avser beroende på sammanhang, Brinova Fastigheter AB (publ), ett eller flera dotterbolag till Brinova eller den koncern i vilken Brinova är moderbolag
Fastighetsportföljen	avser samtliga aktier i K-Fast Kullavägen AB, ett helägt dotterbolag till K-Fastigheter, och indirekt K-Fastigheters fastighetsägande bolag i Skåne, Småland och Danmark.
Informationsdokumentet	avser detta informationsdokument.
K-Fastigheter	avser beroende på sammanhang, K-Fast Holding AB, ett eller flera dotterbolag till Brinova eller den koncern i vilken K-Fastigheter är moderbolag.
kronor, Tkr, Mkr, Mdkr	avser svenska kronor, tusen svenska kronor, miljoner svenska kronor respektive miljarder svenska kronor.
Nasdaq Stockholm	avser den reglerade marknad som bedrivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag, org.nr 556420-8394, där Brinovas och K-Fastigheters aktier är upptagna till handel som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag, org.nr 556420-8394.
Transaktionen	avser den transaktion som Brinova och K-Fastigheter offentliggjorde den 11 december 2024 om att de ingått avtal varigenom Brinova förvärvar samtliga aktier i K-Fast Kullavägen AB, ett helägt dotterbolag till K-Fastigheter, och förvärvar därmed K-Fastigheters fastighetsägande bolag i Skåne, Småland och Danmark, med betalning genom nyemitterade aktier i Brinova.

Adresser

Brinova Fastigheter AB (publ)

Stortorget 9
252 20 Helsingborg

K-Fast Holding AB

Bultvägen 7
281 43 Hässleholm

Advokatfirman Lindahl

Pråmplatsen 4
211 19 Malmö

Finansiell rådgivare till Brinova

Swedbank AB (publ)

Malmskillnadsgatan 23
105 34 Stockholm

Finansiell rådgivare till K-Fastigheter

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 17
111 46 Stockholm

Bilaga 1 – K-Fastigheters delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2024



Högande Skärningen 2 och Skärningen 3, totalt 94 lägenheter inflyttade i december 2023 och september 2024.



K-FAST HOLDING AB DELÅRSRAPPORT 2024 JANUARI - SEPTEMBER

"Det nya normala innebär att vi konstant kommer ha pågående försäljningsprocesser i vår dagliga verksamhet."

K-FAST HOLDING AB – Org. nr.: 536827-0390

KVARTALET OCH PERIODEN I KORTHET

Aktuell rapport ställs upp efter K-Fastigheters nya Affärsplan 2028. För mer information se www.k-fastigheter.com/for-investerare.

Januari – september Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 452,9 mkr (351,5), en ökning med 29 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen berodde primärt på fler förvaldade lägenheter, vilka ökade med 22 procent till 4 987 lägenheter (4 078). Driftnetto för verksamhetsområdet Fastighetsförvaltning uppgick till 303,8 mkr (230,0) och förvaltningsresultatet till 102,2 mkr (90,8), motsvarande 0,42 kr per aktie (0,42). Resultatet påverkades positivt av högre hyresintäkter och successivt förbättrad uthyrnings- och överskottsgrad. Uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 95,3 procent (95,2) att jämföra med 91,9 procent vid årets ingång. Överskottsgraden har samtidigt förbättrats till 67,1 procent (65,4) för perioden. Värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -153,3 mkr (-630,5).

Entreprenad

Intäkterna för entreprenadverksamheten uppgick till 1 280,6 mkr (1 833,5), inkluderat successiv vinstavräkning i pågående nybyggnation om 239,0 mkr (277,3). Bruttoreultatet uppgick till 310,7 mkr (356,4) och resultatet före värdeförändringar men inklusive successiv vinstavräkning uppgick till 229,5 mkr (259,2), motsvarande 0,94 kr per aktie (1,20). Intäkterna och resultatet har påverkats primärt av den svagare byggnadskonjunkturer, vilken påverkar intäkterna i prefabverksamheten, samt av att flera av koncernens byggnationer av koncepthus är i tidig byggfas. Antalet lägenheter under byggnation vid periodens utgång uppgick till 1 745 (1 886) och 621 lägenheter (199) har byggstartats under perioden varav 154 lägenheter (0) under tredje kvartalet.

Koncern

Kvartalets resultat uppgick till -100,6 (-117,5) och periodens resultat uppgick till -12,7 mkr (-238,7), motsvarande -0,11 kr per aktie (-1,25). En bidragande orsak till den negativa resultatutvecklingen i tredje kvartalet är negativ värdeförändring för koncernens ränteswappar, som en följd av lägre marknadsräntor. För perioden uppgick värdeförändringen för

derivat till -117,4 mkr (-9,9) och för kvartalet till -139,9 mkr (5,1).

- Värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 15 012,8 mkr (14 870,9), en ökning med 1 procent jämfört 31 december 2023 och med 3 procent sedan 30 september 2023. Den relativt modesta ökningen under perioden, trots fortsatt betydande byggnation av koncepthus för egen förvaltning, beror primärt på försäljningen av en dansk fastighetsportfölj under juli 2024 till ett underliggande marknadsvärde om 1 087,0 mkr.
- Det långsiktiga substansvärdet (NAV) uppgick vid periodens utgång till 6 101,5 mkr (5 803,5), motsvarande 24,80 kr per aktie (24,25), en ökning med 2 procent jämfört med 31 december 2023 och en ökning med 2 procent sedan 30 september 2023.
- Räntetäckningsgraden uppgick på rullande 12 månader till 1,5 ggr (1,9). Soliditeten uppgick till 30,7 procent (30,3) och skuldsättningsgraden till 58,4 procent (60,2).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- I tabell på sidan 19 redovisas genomförda förvärf och avyttringar av byggrätter och förvaltningsfastigheter, byggstartade och färdigställda projekt under tredje kvartalet 2024 och fram till publicering av denna rapport.
- Den 1 juli offentliggjorde K-Fastigheter att samarbetet med Kilenkrysetts fördjupats ytterligare genom att det gemensamt ägda bolaget K-Fast Kilen AB förvärfvat Nyköping Oppeby Gård 1:7 från K-Fast Holding AB. Fastigheten omfattar 100 lägenheter och efter förvärfvat förvaltar K-Fast Kilen 210 lägenheter i Nyköping och Strängnäs samt har ytterligare 650 lägenheter under projektutveckling och byggnation i Strängnäs och Örebro. I en separat transaktion förvärfvade K-Prefab Fastigheter AB, ett helägt dotterbolag till K-Fast Holding AB, rörelsefastigheten Strängnäs Bussen 10 av ett bolag inom Kilenkrysetts-koncernen. Fastigheten som omfattar 6 500 kvm produktionsyta och cirka 30 000 kvm befintlig och potentiell lageryta har K-Fast Holding AB:s dotterbolag K-Prefab hyrt sedan 2021.
 - Den 10 juli 2024 frånträdde K-Fastigheter en fastighetsportfölj i Danmark bestående av 311 lägenheter med ett försäljningsvärde om 1 087 mkr och ett årligt hyresvärde om 63,7 mkr. Köpare var en fond uppsatt av Viga Real Estate.
 - Den 23 juli 2024 offentliggjorde K-Fastigheter delårsrapport för januari till juni 2024.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång och före publiceringen av denna periodrapport.

Nyckeltal* (mkr)	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Fastighetsförvaltning			
Intäkter	456,5	351,9	480,2
Driftnetto	303,8	230,0	307,3
Förvaltningsresultat	102,2	90,8	112,6
resultat per aktie (kr)**	0,42	0,42	0,51
Entreprenad			
Intäkter	1 280,6	1 833,5	2 359,7
Bruttoreultat	310,7	356,4	416,0
Resultat före värdeförändring	229,5	259,2	297,8
resultat per aktie (kr)**	0,94	1,20	1,35
Koncern			
Periodens resultat	-12,7	-238,7	-398,1
Långsiktigt substansvärde (NAV)	6 101,5	5 702,7	5 803,5
kr per aktie (kr)**	24,80	24,42	24,25
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	1,5	1,9	1,7
Soliditet, %	30,7%	30,8%	30,3%
Skuldsättningsgrad, %	58,4%	59,5%	60,2%
Antal lägenheter i förvaltning	4 987	4 078	4 876
Antal lägenheter i pågående nybyggnation	1 745	1 886	1 549
Antal byggstartade lägenheter	621	199	450

* Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på <https://www.k-fastigheter.com/for-investerare/avsattningar-och-definitioner>.
** Justerat för genomförda rymsmissioner under 2023 och 2024.

VD HAR ORDET



Jacob Karlsson, VD för K-Fast Holding AB.

Förutsättningarna förändras succesivt till det bättre, räntorna rör sig nedåt och inflationen börjar etablera sig på en alltmer kontrollerad nivå. Vi ser en återhämtning i förvaltningsresultat och uthyrningsgrad tack vare hårt arbete från fantastiska medansvariga och ett marknadsklimat som börjar gå åt rätt håll. Dock krävs fortfarande en stor portion av ödmjukhet då förutsättningarna på marknaden fortfarande är utmanande.

Inom verksamhetsområdet Förvaltning hade vi vid kvartalets utgång sammanlagt 4 987 lägenheter i förvaltning. Minskningen av antalet lägenheter sedan utgången av det andra kvartalet är hänförlig till frånträdet av 311 lägenheter i Köpenhamnsområdet under kvartalet. Under kvartalet har totalt 140 lägenheter tillträtt i projekt som vi färdigställt i Göteborg, Hässeholm och Höganäs. Jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år har hyresvärdet ökat från 524,1 mkr till 655,2 mkr, en ökning om 25 procent. Per den 30 september var den ekonomiska uthyrningsgraden 95,3 procent att jämföra med 94,3 per den 30 juni och 91,9 procent vid ingången av året. Att vi kunnat fortsätta minska vakansgraden samtidigt som vi tillfört nyproduktion med viss inflyttningsvakans ser jag som ett kvitto på att det målmedvetna arbetet inom förvaltningsorganisationen bär frukt. Jag ser att vi har goda förutsättningar att till utgången av året få ner vakansnivån närmare en normaliserad nivå. Detta bland annat genom enträget arbete inom uthyrning och det faktum att inga fler lägenheter kommer färdigställas under året.

Hyresintäkterna för årets nio första månader uppgick till 452,9 mkr och förvaltningsresultatet till 102,2 mkr, en förbättring om 13 procent sedan motsvarande period föregående år. Den succesiva förbättrade uthyrningsgraden och lägre räntor bidrar till att stärka resultatet i förvaltningsverksamheten. Resultatet kommer fortsätta förbättras i takt med att vi ständigt gnetar krona för krona för att få ner kostnadsbasen i förvaltning och vakansgraden fortsätter att minska. Förvaltning är en sport där varje krona räknas och där de senaste årens kostnadsinflation ihop med högre räntor har drabbat oss och våra branschkollegor hårt. På intäktsidan ser det ut som att hyresökningarna mellan 2024 och 2025 landar i intervallet 4-5 procent vilket hjälper till att kompensera för ökade kostnader under de gångna åren. Dock är det provocerande att se att både privata och kommunala värme- och VA bolag kan höja priserna i nivåer kring +10 procent för tredje året i rad utan att möta något betydande motstånd från styrande politiker.

Inom vår Entreprenadverksamhet har två projekt byggstartats under kvartalet. Det handlar om Skjutskontoret 3 i Malmö, omfattande 154 lägenheter i ett lamellhus, som vi startar med en Yield on Cost på 6,4 procent och Production to Value om 69 procent. Därutöver byggstartade vi Richeby 1:48 i Vallentuna. Richeby är ett projekt vi bygger i ett gemensamt bolag med Titania och som består av totalt

74 lägenheter som vi startar med en Yield on Cost om 6,2 procent och Production to Value om 76 procent. Då vi enbart äger 50 % av aktierna i det gemensamma bolaget kommer vi inte konsolidera projektet utan redovisa det som extern produktion. Vi hade vid kvartalets utgång 1 745 lägenheter under byggnation varav 621 startade under årets första nio månader. Utöver det byggstartades de 74 lägenheterna i det gemensamma bolaget med Titania. Detta ska ställas i relation till att vi under hela 2023 startade 450 lägenheter. Inom entreprenadverksamheten har Prefab tagit sig igenom en tuff period men har tack vare hårt säljarbete lyckats vända utvecklingen. Prefabs orderbok uppgår till 990,0 mkr per den 30 september att jämföra med 457,2 mkr motsvarande tidpunkt i fjol. Vår byggverksamhet avseende koncepthus har, efter en topp i färdigställanden i sista kvartalet 2023, haft en period med något lägre tempo. Jag kan dock konstatera att vi även inom det affärsområdet håller på att växa upp med nära 200 lägenheter fler i byggnation nu än vid årsskiftet.

I den dagliga verksamheten arbetar alla hårt för att möjliggöra och uppnå den nya affärsplanen som sträcker sig fram till 2028 års utgång. Utöver frånträdet av lägenheterna i Köpenhamn har vi under kvartalet även avyttrat ett par mindre utvecklingsfastigheter i Falkenberg och Malmö. I övrigt pågår försäljningsprocesser för ytterligare fastigheter. Det nya normala innebär att vi konstant kommer ha pågående försäljningsprocesser i vår dagliga verksamhet. Detta som ett led i att genomföra den nya affärsplanen som innebär avyttringar till förmån för en självfinansierad utvecklingsverksamhet. ■

– Jacob Karlsson, VD, oktober 2024

3

ENTREPRENAD

Koncernens entreprenadverksamhet består av verksamhet inom projektutveckling, prefabfärdigställning av stomlösningar och bygglösning, vilka delas upp i affärsområde Projektutveckling, Prefab och Bygg. Verksamheten utgår från kontor i Hässeholm, Malmö, Göteborg och Stockholm och har sex produktionsanläggningar för prefabelement i Hässeholm, Östra Grevie, Vara, Hulfsfred, Katrineholm och Strängnäs samt en fabrik för lättelement i trä i Hässeholm. Totalt hade entreprenadverksamheten 487 medansvariga vid periodens utgång.

Verksamheten inom projektutveckling grundas på förvärv av primärt byggrätter men också i förekommande fall ej byggklar mark, för vilka vi med egna arkitekter, markprojektörer och plan- och bygglovshandläggare driver detaljplaner och bygglov för koncernens egenutvecklade koncepthus för bostäder: Låghus, Lamellhus och Punkthus samt ett egenutvecklat koncepthus för kommersiella lokaler, K-Kommersiellt. För mer information om K-Fastigheters koncepthus, se sidan 18. Vid periodens slut bestod projektutvecklingsportföljen av 2 257 lägenheter i olika stadier, varav 1 210 i bygglovsprocess.

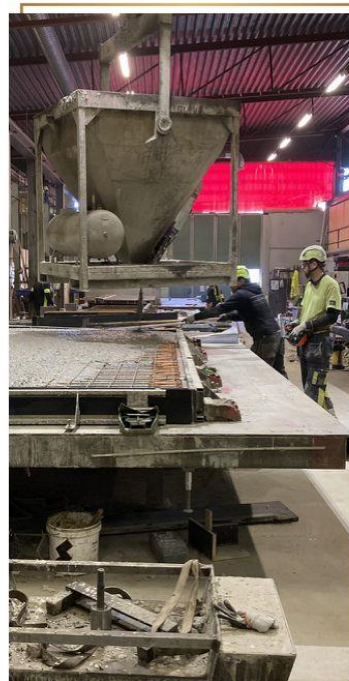
Under varumärket K-Prefab driver koncernen stomentreprenad för kompletta stomlösningar i trä och betong för bostäder, samhällsfastigheter, industri och lager, infrastruktur och lantbruk. Stomentreprenaden omfattar konstruktion, produktion och montage med egen personal och stomlösningarna består bland annat av sandwich-väggar, homogena innerväggar, hisschakt och bjällklag med inbyggda installationer för el, VA och ventilation, utfackningsväggar, balkonger och trappor. K-Prefabs kunder utgörs dels av koncernbolag, där samtliga stomelement som ingår i koncernens koncepthus levereras från K-Prefab, dels av externa aktörer. Prefabricering av stommar möjliggör bättre arbetsförhållanden, hög kostnads- och kvalitetskontroll, minskat spill samt säkerställer kompatibilitet, produktion och just-in-time-leverans till våra projekt. Vid periodens slut hade K-Prefab 76 pågående stomentreprenader, till ett totalt återstående ordervärde om 990,0 mkr (457,2), och under perioden har K-Prefab tagit flera större ordrar framför allt för stomleveranser för bostadsbyggnation.

Koncernens byggverksamhet ansvarar för byggnation och färdigställande av koncernens byggnation av koncepthus. Genom att arbeta med hög grad

av prefabricering, repetitiva processer och specialiserade arbetsuppgifter uppnås hög kostnadskontroll och en effektiv byggprocess. Vid periodens slut hade verksamhetsområdet Entreprenad 15 pågående byggnationer av koncepthus, med ett återstående ordervärde om 1 592,3 mkr (1 176,4), fördelat på 1 745 lägenheter, samt byggnationen av Hässeholm Rushällaren 3 & 4. Rushällaren omfattar 8 000 kvm uthyrningsbar yta, varav stora delar kommer inrymma koncernens nya huvudkontor. Under kvartalet byggstartades 228 lägenheter, varav 74 lägenheter i joint venture tillsammans med Titania Holding AB, och 140 lägenheter färdigställdes.

(mkr)	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Intäkter	1 280,6	1 833,5	2 359,7
varav koncepthus	948,0	1 358,8	1 769,5
varav övrig entreprenad	332,6	474,8	590,2
Bruttoreultat	310,7	356,4	416,0
Resultat före värdetförändring	229,5	259,2	297,8
resultat per aktie (kr)	0,94	1,20	1,35
Återstående ordervärde koncepthus	1 592,3	1 176,4	1 297,5
Återstående ordervärde övrig entreprenad	990,0	457,2	1 058,4
Antal byggstartade lägenheter under perioden	621	199	450
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 745	1 886	1 549
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	2 257	4 290	4 176
Utsläppintensitet (scope 3)*	17,1		16,6
Olycksfallsfrekvens LTF4**	11,3		5,2

* Med utsläppintensitet (scope 3) avses CO₂ ton per mkr i omsättning.
** Med LTF4 avses antal olyckor med mer än fyra skadade personer frånvaro per miljon arbetade timmar.



4

VÄRDERING

K-Fastigheter genomför varje kvartal extern oberoende värdering av samtliga färdigställda förvaltningsfastigheter och fastigheter under nybyggnation. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Utveckling innevarande period

Utgående redovisat värde av koncernens förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 15 012,8 mkr (14 870,9), vilket är en ökning med 141,9 mkr sedan 31 december 2023.

Under tredje kvartalet har direktavkastningskravet i genomförda värderingar varit stabilt och för perioden ökat med ca 0,05-0,10 procentenheter. Att marknadsvärdet för färdigställda förvaltningsfastigheter trots detta minskar med 153,3 mkr (-630,5) under perioden beror primärt på justering av marknadsvärden i genomförda transaktioner där försäljningen av den danska portföljen är den mest väsentliga. Totalt uppgick realiserad värdeförändring för färdigställda förvaltningsfastigheter till -208,3 mkr (0,0) och orealiserad värdeförändring till 54,9 mkr (-630,5). Värdeförändringen i pågående byggnation, vilken i segmentredovisningen redovisas i bruttoreultatet som successiv vinstavräkning, uppgick under perioden till 239,0 mkr (277,3) och påverkas primärt av successivt färdigställande av förvaltningsfastigheter under byggnation samt projektstart av fyra byggnationer under perioden, varav en byggstart under tredje kvartalet.

Att det totala värdet av förvaltningsfastigheter ökar under perioden beror primärt på färdigställande och pågående nybyggnation där nybyggnation, till- och ombyggnation under perioden uppgick till 1 089,2 mkr (1 618,5).

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Färdigställda förvaltningsfastigheter	12 608,2	10 146,9	12 514,0
Obyggd mark och byggrätter	536,8	749,9	578,1
Tomträtter	18,0	18,0	18,0
Pågående nybyggnation	1 849,5	3 619,9	1 760,8
Summa	15 012,8	14 534,8	14 870,9

Värdeförändring (mkr)	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Realiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-208,2	0,0	7,9
Orealiserad värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	54,9	-630,5	-654,8
Orealiserad värdeförändring pågående nybyggnation	239,0	277,3	330,6
Summa	85,7	-353,2	-316,3

Värderingsdata Förvaltningsfastigheter	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Direktavkastning färdigställda förvaltningsfastigheter	4,0%	4,2%	4,3%
Direktavkastning pågående nybyggnation	4,3%	4,2%	4,3%
Direktavkastning samtliga värderade fastigheter	4,3%	4,2%	4,3%
varav bostäder	4,3%	4,1%	4,2%
varav lokaler	5,4%	5,4%	5,4%
Hyra per kvm	1 983	1 798	1 872
Drift- och underhållskostnader per kvm	337	313	332

Känslighetsanalys, mkr	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastningskrav +/- 0,1 %	-	309,9
Hyrsvärde +/- 1 %	6,6	148,9
Drift- och underhållskostnader +/- 1 %	1,2	27,3
Långsiktig vakansgrad +/- 1 %	6,6	148,9

Värdeförändring färdigställda förvaltningsfastigheter	-10%	+10%
Fastighetsvärde, mkr	1 260,8	1 260,8
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %	68%	55%
Skuldsättningsgrad, %	63%	54%



7

FINANSIERING

K-Fastigheter finansierade vid periodens utgång sina tillgångar uteslutande med bilaterala lån med nordiska banker som motparter. K-Fastigheter arbetar idag uteslutande med lån med rörlig räntebas. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar.

Utveckling innevarande period

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 9 912,9 mkr (10 117,8), vilket är en minskning med 204,8 mkr sedan 31 december 2023. Förändringen består primärt i försäljningen av en dansk fastighetsportfölj i juli 2024, amortering av säljarrens och förvärfinsansiering kopplade till förväret av K-Prefab samt löpande amortering, motverkat av omläggning av byggkrediter till långfristig finansiering i samband med färdigställande av förvaltningsfastigheter.

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 66,2 procent (60,2) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 61,0 procent (62,5). Koncernens soliditet uppgick vid periodens slut till 30,7 procent (30,3) och räntetäckningsgrad på rullande tolv månader uppgick till 1,5 gånger (1,9). Under perioden har koncernen uppfyllt samtliga finansiella kovenanter mot koncernens långivare.

Genomsnittlig ränta har under perioden ökat till 3,50 procent (3,29) primärt på grund av omläggning av byggkrediter till långfristig finansiering, vilket även påverkade andelen rörlig ränta. De korta marknadsräntorna har under perioden minskat till följd av Riksbankens sänkning av styrräntan. De långa marknadsräntorna har minskat under perioden, vilket påverkat värdet av räntederivatportföljen negativt.

Kredit- och ränteförfallstruktur 30 september 2024 (exkl. bygg- och rörelsekrediter)

Löptid	Ränteförfall		Kreditförfall		Swapförfall	
	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %	Belopp, mkr	Belopp, mkr	Snitt-ränta, %	
0-1 år	1 595,5	4,62%	2 336,2	100,0	0,25%	
1-2 år	2 200,0	2,86%	4 182,5	2 200,0	1,30%	
2-3 år	1 300,0	3,03%	730,2	1 300,0	1,47%	
3-4 år	1 400,0	2,76%	313,6	1 400,0	1,20%	
4-5 år	0,0	-	0,0	0,0	-	
> 5 år	1 067,0	4,34%	0,0	1 267,0	2,78%	
Totalt	7 562,5	3,50%	7 562,5	6 267,0	1,59%	
varav delägda bolag*	356,5		356,5			
varav forward-start				200,0	2,31%	

* Asser per 30 september 2024 K-Fast Kilen AB, vilket ägs till 51% av K-Fastigheter.

Räntebärande skulder (mkr)	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter	7 177,5	6 338,6	6 747,9
varav förfaller inom 12 månader	2 136,2	1 954,5	2 319,1
Byggkrediter	1 496,8	2 177,6	2 077,9
Rörelse- och förvärfskrediter	1 173,4	1 164,0	949,9
Säljarrens	0,0	250,0	250,0
Långsiktiga skulder	64,6	93,7	92,1
Totalt	9 912,9	10 024,3	10 117,8
varav kortfristiga	2 849,3	2 912,7	3 462,8

Kontrakterade limiter	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Byggkrediter	3 036,5	3 429,0	2 937,6
utnyttjade	1 496,8	2 177,6	2 077,9
Rörelse- och förvärfskrediter	1 270,0	1 423,0	1 096,3
utnyttjade	1 173,4	1 164,0	949,9

Kreditmycketal (exkl. bygg- och rörelsekrediter)	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	2,6	3,5
Andel rörlig ränta, %	20%	19%	9%
Total snittränta inkl. derivat, %	3,50%	3,29%	3,22%
Total snittränta exkl. derivat, %	4,92%	5,47%	5,47%
Total snittränta byggkrediter, %	5,59%	5,89%	5,95%
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,2	2,8	2,8

Finansiella begränsningsmål	Finansiella mål	Finansiell kovenant	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec	Utfall
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	min. 1,75 ggr	min. 1,50 ggr	1,5	1,9	1,7	
Soliditet, %	min. 30%	min. 25%	30,7%	30,8%	30,3%	
Skuldsättningsgrad, %	max. 65%		58,4%	59,5%	60,2%	



8

ÖVRIG INFORMATION

Möjligheter och risker för koncernen

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att koncernledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciper och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. För närmare beskrivning av väsentliga bedömningar och antaganden hänvisas primärt till årsredovisningen 2023 not 3 Intäkter, not 15 Immateriella tillgångar och not 16 Förvaltningsfastigheter.

K-Fastigheters verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas direkt eller indirekt, av ett antal risker, osäkerhets- och omvärldsfaktorer, vars effekter på koncernens rörelseresultat kan kontrolleras i varierande grad. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk, policyer och kontrollsystem. K-Fastigheters väsentliga risker och exponering och hantering av dessa beskrivs i årsredovisningen 2023 i avsnittet Risker och rihantering.

Redovisningsprinciper

K-Fast Holding AB följer de av EU antagna IFRS-standards. Denna bokslutskommuniké är upprädd enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.

Koncernen värderar samtliga finansiella tillgångar och skulder till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av derivatinstrument, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. K-Fastigheter bedömer att det redovisade värdet på finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde utgör en god approximation av det verkliga värdet. Intäkt av fastighetsförsäljningar (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övertag till köparen vid ett tidigare tillfälle. Resultatet av fastighetsförsäljningar (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) redovisas i resultaträkningen under posten Värdeförändring förvaltningsfastigheter. Redovisat

resultat i resultaträkning beräknas utifrån värden vid ingången av året. För ytterligare detaljer, se årsredovisning 2023 not 22 Finansiella risker och finanspolicyer.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till K-Fast Holding AB:s årsredovisning 2023. Inga redovisningsprinciper har ändrats sedan årsredovisningen 2023. Uppställning av segmentsredovisning har ändrats från och med delårsrapporterna för 2024. För mer information se sidan 10.

Marknadsutsikt

K-Fastigheter ska möta marknadens efterfrågan på ett attraktivt och flexibelt boende till rätt kostnad. Det sker genom eget ägande av förvaltningsfastigheter och genom att leverera färdigställda bostadsfastigheter samt stomentreprenader för bostäder. Därutöver levererar koncernen stomlösningar för lager och logistik, samhällsfastigheter, försvar och infrastruktur. Koncernens egenutvecklade koncepthus utgör basen för de färdigställda bostadsfastigheter som uppförs. Genom ett konceptuellt byggnadskoncept för kostnadskontroll och ekonomisk effektivitet i hela kedjan, från bygggrätt till förvaltning. Det finns ett underliggande behov av nya bostäder i Sverige med varierande uppläteformer. Koncernen bedömer att efterfrågan är fortsatt god i Skåne, främst längs Öresund, och i Västra Götalands- och Mälardalsområdena samt i de orter där det finns en strukturell bostadsbrist.

Säsongsvariationer

Fastighetsförvaltning är förknippad med viss säsongsvariation i primärt taxerelaterade kostnader för uppvärmning. Avseende entreprenadverksamheten är säsongsvariationen primärt förknippad med väder och ledighet varför första kvartalet samt sommar månader och december normalt visar sämre utveckling än övriga månader av året.

Organisation och medarbetare

Moderbolaget i koncernen är K-Fast Holding AB. Koncernen bestod vid periodens utgång av 99 hel- och delägda dotterbolag samt 11 intressebolagskoncerner. Antalet medansvariga uppgick till 562 (630), varav 67 kvinnor (69) respektive 495 män (561).

Verksamheten är organiserad i två verksamhetsområden, Fastighetsförvaltning respektive Entreprenad. Därutöver finns koncern-gemensamma funktioner omfattande affärsutveckling, ekonomi och finans, inköp, IT, IR/kommunikation, marknad, juridik och HR. Koncernens bolagsjurist, affärsutvecklings-, finans-, ekonomi-, inköps-, IT-, IR/kommunikation och marknads- och HR-chef ingår i koncernens ledningsgrupp.

Huvudkontoret finns i Hässeleholm. Därutöver finns kontor i Malmö, Göteborg, Stockholm, Helsingborg, Kristianstad, Växjö och Landskrona samt produktionsanläggningar i Hässeleholm, Ostra Grevie, Vara, Hullsfred, Strängnäs och Katrineholm.

Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter, verkställande direktören och medlemmar i företagsledningen samt till dessa närstående personer och bolag. Totalt uppgick transaktioner med närstående under perioden till 1,3 mkr (1,2), varav juridiska konsultationer från Advokatfirman Vici AB, där styrelseledamoten Christian Karlsson är delägare, utgjorde 0,7 mkr (1,2) och tjänster från Jacob Karlsson AB utgjorde 0,6 mkr (0,0). Vidare har under perioden Erik Selin Fastigheter AB och Jacob Karlsson AB ställt borgen för lån till K-Fast Holding AB om totalt 300,0 mkr och K-Fast Holding AB har lånat lån till anställda om totalt 10,0 mkr.

Utöver ovan transaktioner har byggtjänster under perioden upphandlats från intressebolaget PVS Mark & VA om totalt 0,1 mkr (43,5), försäljning har skett till PVS Mark & VA om 0,2 mkr (0,8) och Vallentat Titania AB om 15,0 mkr (0,0) samt utyrning till Homestate AB om 1,8 mkr (1,5).

Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

K-Fast Holding AB:s B-aktie (kortnamn: KFAST B) är sedan den 29 november 2019 noterad på Nasdaq Stockholm inom sektorn Real Estate. K-Fastigheters börsvärde uppgick vid periodens utgång till 5 743,8 mkr. Antal aktieägare vid kvartalets utgång var drygt 6 400.

Totalt antal aktier i K-Fast Holding AB uppgick vid periodens utgång till 245 993 168 st, fördelade på 22 500 000 A-aktier respektive 223 493 168 B-aktier och totalt antal röster uppgick till 335 993 168. Varje A-aktie berättigar till fem röster per aktie och varje B-aktie berättigar till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Varken aktier av serie A eller serie B är föremål för några överlåtelsebegrensningar.

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 oktober 2023 till 30 september 2024 omsettes på Nasdaq Stockholm ca 38,1 miljoner KFAST B-aktier. Dagsomsättningen för K-Fastigheter på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till ca 151 000 aktier och genomsnittspriset uppgick till 19,87 kr. Högst betalningskurs under de senaste 12 månaderna var 26,50 kr den 27 september 2024 och lägst betalningskurs var 12,00 kr den 4 oktober 2023. Aktiekursen den 30 september 2024 uppgick till 25,70 kr (senast betalt). Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien, uppgick vid periodens slut till 6 322,0 mkr.

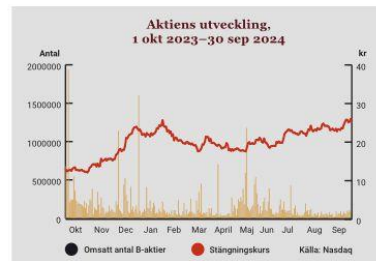
Aktiekapital och nyemission

Årsstämmorna 2023 och 2024 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om återköp av bolagets aktier av serie B, motsvarande maximalt tio procent av det totala antalet utgivna aktier i K-Fast Holding AB. Under året har inga aktier återköpts.

Årsstämman 2023 beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av upp till 24 000 000 nya aktier av serie B vid ett eller flera tillfällen. Detta mandat har utnyttjades vid riktade nyemissioner den 28 september 2023 och den 13 mars 2024, vilka tillfört K-Fastigheter likvid om totalt 361,8 mkr före emissionskostnader. I samband med nämnda nyemissioner har även nyemissioner utöver bemyndigandet genomförts. Vid dessa nyemissioner, vilka genomfördes den 24 oktober 2023 och 8 april 2024, har ytterligare 6 662 000 nya aktier om serie B utfärdats och K-Fastigheter tillförts likvid om totalt 96,5 mkr före

emissionskostnader. Båda dessa nyemissioner har varit föremål för extra bolagstämma. Vid årsstämman 2024 bemyndigades styrelsen att emittera upp till 25 000 000 nya aktier av serie B.

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	K-Fast Holding B
Kortnamn (ticker)	KFAST B
ISIN-kod	SE0016101679
Segment	Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	245 993 168
Totalt antal B-aktier noterade på Nasdaq Stockholm	223 493 168
Stängningskurs 30 september 2024	25,70 kr
Börsvärde 30 september 2024	5 743,8 mkr



Information om aktiekapitalets utveckling finns på www.k-fastigheter.com

De tio största aktieägarna (rösterorter) per 30 september 2024

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av kapital %	Andel av röster %
Erik Selin Fastigheter AB	11 250 000	68 570 000	79 820 000	32,4%	37,1%
Jacob Karlsson AB	11 250 000	65 352 000	76 602 000	31,1%	36,2%
Capital Group	0	18 302 099	18 302 099	7,4%	5,4%
Fjärde AP-fonden	0	9 989 409	9 989 409	4,1%	3,0%
Länsförsäkringar Fonder	0	9 692 383	9 692 383	3,9%	2,9%
Odin Fonder	0	5 463 930	5 463 930	2,2%	1,6%
First Fondene	0	5 060 391	5 060 391	2,1%	1,5%
Andra AP-fonden	0	4 731 981	4 731 981	1,9%	1,4%
Tredje AP-fonden	0	3 630 421	3 630 421	1,5%	1,1%
Handelsbanken Fonder	0	3 327 531	3 327 531	1,4%	1,0%
10 största aktieägare	22 500 000	194 120 145	216 620 145	88,1%	91,3%
Övriga aktieägare	0	29 373 023	29 373 023	11,9%	8,7%
Totalt	22 500 000	223 493 168	245 993 168	100,0%	100,0%
Varav styrelse och koncernledning	22 500 000	137 540 629	160 040 629	65,1%	74,4%

* Aktieägarstruktur per 30 september 2024, baserat på uppgifter från Euroclear Sweden samt K-Fastigheter.

Styrelsen och verkställande direktören försäkras att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Hässelholm den 25 oktober 2024

Erik Selin

Styrelseordförande

Ulf Johansson

Styrelseledamot

Christian Karlsson

Styrelseledamot

Sara Mindus

Styrelseledamot

Jesper Mårtensson

Styrelseledamot

Jacob Karlsson

Verkställande direktör/ Styrelseledamot



Kontakter

K-Fast Holding AB

Adress: Bultvägen 7, 281 43 Hässelholm
Telefon: 010 33 00 069
k-fastigheter.com

Jacob Karlsson

VD
E-post: jacob.karlsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0738 219 626

Martin Larsson

vVD/Finanschef
E-post: martin.larsson@k-fastigheter.se
Telefon: 0703 533 160

Johan Hammarqvist

Chef IR- och Kommunikation
E-post: johan.hammarqvist@k-fastigheter.se
Telefon: 0708 730 900

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K-Fast Holding AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsädel i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet som en uttalande om alla viktiga omständigheter skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalande slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalande slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Norrköping den 25 oktober 2024

Ernst & Young AB

Peter von Knorring, Auktoriserad revisor

Denna rapport samt övrig ekonomisk information och pressmeddelanden finns på bolagets webbplats: k-fastigheter.com/for-investerare.
Denna information är sådan information som K-Fast Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande klockan 09:00 CET den 25 oktober 2024.

K-FASTIGHETERS KONCEPTUS



HELSINGBORG

Dirigenten – 15 Läghuslägenheter

Läghus – Flexibla hus med stor valfrihet

K-Fastigheters flexibla flerfamiljshus i en till tre våningar, kan antingen uppföras som parhus, radhus eller som kedjehus med lägenheter i ett eller två plan. Bostadslägenheterna finns i fyra olika storlekar: två rum och kök om 60 kvm, tre rum och kök om 75 kvm, fyra rum och kök om 90 kvm samt fyra rum och kök i två etage om 94 kvm.



ÄLMHULT

Kedjan – 34 Lamellhuslägenheter

Lamellhus – Variation och yteffektivitet

K-Fastigheters flerfamiljshus i kvartersstruktur kan uppföras i upp till tio våningar. Bostadslägenheterna i Lamellhuset byggs primärt i två särskilt yteffektiva lägenhetskonfigurationer om två rum och kök om 51 kvm respektive tre rum och kök om 67 kvm. Det finns även möjlighet att bygga både större och mindre lägenhetsalternativ. För att kunna möta marknadens efterfrågan samt på bästa sätt utnyttja specifika byggrätter har K-Fastigheter valt att göra Lamellhuset anpassningsbart i fråga om planlösningar, vilket ger möjlighet att exempelvis ha kommersiella lokaler i bottenplan och att lägga till underjordiska garage.



HÄSSELHOLM

Hällan – 39 Punkthuslägenheter

Punkthus – Bostadshuset för alla lägen

K-Fastigheters Punkthus är kvadratisk formade flerfamiljshus som kan uppföras med fyra till tio våningar. Punkthuset har fyra lägenheter i varje plan: två stycken två rum och kök om 62 kvm samt två stycken tre rum och kök om 71 kvm. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger om 27 kvm i två väderstreck. Punkthuset är särskilt lämpat att uppföras på svårbyggsda byggrätter tack vare att bottenvåningen kan utformas i ett flertal olika utföranden. Bottenvåningen kan exempelvis vid kuperade markförhållanden byggas i suteräng. K-Fastigheter har fortsatt utvecklingsarbetet av Punkthuset och resultatet är Punkthus Plus. Punkthus Plus är ett rektangulärt punkthus med sex lägenheter per plan. Punkthus Plus är en hybrid, ett hus som ger fler valmöjligheter, vilket inkluderar alternativet att byggas som ett fristående Punkthus samt att byggas ihop gavel mot gavel för att skapa en byggnation som visuellt påminner om K-Fastigheters Lamellhus.



HÄSSELHOLM

K-Kommersiellt

K-Kommersiellt – För det moderna kontoret

Koncernen har utvecklat ett fjärde koncepthus. Som komplement till bostadshusen har ett koncepthus för kommersiella lokaler kallat K-Kommersiellt tagits fram.

K-Kommersiellt är ett flervåningshus uppfört i prefabricerade betongelement. Planlösningen kan anpassas efter kundens önskemål till exempel med reception, restaurang, gym eller traditionella kontorsutrymmen tack vare den öppna planlösningen. Kontorsvåningarna kan anpassas till ett eller flera företag genom uppdelning av våningsplan, vilket gör K-Kommersiellt till en attraktiv lösning för både små och stora företag.

FÖRVÄRV/AVYTTRINGAR/BYGGSTARTER/FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER TREDJE KVARTALET 2024

Förvärvade / avyttrade förvaltningsfastigheter

Fastighet	Kommun	Tillträde/Frånträde	Antal lägenheter	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Höje-Taastrup By 4ee, 4ef (avyttrad)	Höje-Taastrup (DK)	jul 2024	36	3 561	9,4	161,5
Karlstrup By 56 (avyttrad)	Solrød (DK)	jul 2024	32	3 302	7,7	137,1
Vallensbaek By 7cr (avyttrad)	Vallensbaek Strand (DK)	jul 2024	95	7 746	19,9	342,7
Kildebrønde By 17aa, 17ab, 17ac (avyttrad)	Greve (DK)	jul 2024	148	10 380	26,8	445,7
Oppeby Gård 1-7* (intermförsläpning)	Nyköping	jul 2024	100	7 277	13,0	235,8
Busset 10 (förvärvad)	Strängnäs	jul 2024	-	6 500	-	70,3
Motom 16 (avyttrad)	Falkenberg	aug 2024	-	2 000	1,0	9,5
Skjutsstallalyckan 21 (avyttrad)	Malmö	sep 2024	-	1 859	1,5	16,3

*Förvärvad av K-Fast Kilen AB

Förvärvade / avyttrade byggrätter

Fastighet	Kommun	Förväntad byggstart	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr	Köpeskilling, mkr
Skjutskontoret 3	Malmö	Q3 2024	154	8 997	25,6	50,0

Byggstartade projekt

Fastighet	Kommun	Förväntad färdigställ	Antal lägenheter	Yta, kvm	Förväntat årligt hyresvärde, mkr
Skjutskontoret 3	Malmö	Q1 2027	154	8 997	25,6
Vallentuna-Rickeby 1:48*	Vallentuna	Q2 2026	74	2 322	10,6

*JV med Titania AB (publ)

Färdigställda projekt

Fastighet	Kommun	Inflyttning	Antal lägenheter	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr
Önnered 45:15 & 45:16 etapp 2	Göteborg	jul 2024	68	3 979	10,2
Magasinet 1 etapp 2	Hässleholm	jul 2024	19	1 433	2,6
Skyningen 3	Höganäs	sep 2024	53	3 032	7,0

19

AVSTÄMNINGSTABELL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt -2024 sep	2023 jan-dec	Definition	Motivering
Hyresvärde, mkr								
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	624,7	499,0	624,7	499,0	624,7	607,7	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	30,5	25,1	30,5	25,1	30,5	53,3		
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	655,2	524,1	655,2	524,1	655,2	661,0		
Ekonomisk uthyringsgrad, %								
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	624,7	499,0	624,7	499,0	624,7	607,7	Kontraktvärde årligen för hyresantal vika löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.	Åskädligger den ekonomiska uthyringsgraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	30,5	25,1	30,5	25,1	30,5	53,3		
A/(A+B) Ekonomisk uthyringsgrad vid periodens utgång, %	95,3%	95,2%	95,3%	95,2%	95,3%	91,9%		
Genomsnittlig ekonomisk uthyringsgrad, %								
A Periodens hyresintäkter, mkr	150,2	120,0	452,9	351,5	581,6	480,2	Hyresintäkter under perioden i förhållande till hyresvärde under perioden.	Åskädligger den ekonomiska uthyringsgraden av K-Fastigheters fastigheter.
B Periodens hyresvärde, mkr	163,1	130,4	500,6	376,6	642,3	518,3		
A/B Genomsnittlig ekonomisk uthyringsgrad under perioden, %	92,1%	92,0%	90,6%	93,3%	90,5%	92,6%		
Överskottsgrad, %								
A Bruttoresultat fastighetsförvaltning under perioden enligt resultaträkningen, mkr	108,8	81,1	303,8	230,0	381,1	307,3	Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.	Åskädligger förvaltnings- verksamhetens lönsamhet.
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, mkr	150,2	120,0	452,9	351,5	581,6	480,2		
A/B Överskottsgrad under perioden, %	72,4%	67,6%	67,1%	65,4%	65,5%	64,0%		
Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter, %								
A Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 690,3	6 289,2	7 690,3	6 289,2	7 690,3	7 822,8	Räntebärande skuld relaterad till färdigställda förvaltningsfastigheter i procent av balansomsättningen vid periodens utgång.	Belåningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	12 608,2	10 146,9	12 608,2	10 146,9	12 608,2	12 514,0		
A/B Belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter vid periodens utgång, %	61,0%	62,0%	61,0%	62,0%	61,0%	62,5%		
Uthyringsbar yta vid periodens utgång, kvm	359 730	311 653	359 730	311 653	359 730	362 806	Totalt area tillgänglig för uthyrning.	
Antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång	4 987	4 078	4 987	4 078	4 987	4 876	Totalt antal lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.	
Antal byggstartade lägenheter under perioden	154	0	621	199	872	450	Totalt antal byggstartade lägenheter under perioden.	Nyckeltal för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
Antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång	1 745	1 886	1 745	1 886	1 745	1 549	Totalt antal lägenheter i pågående byggnation vid periodens utgång.	
Antal lägenheter under projektutveckling vid periodens utgång	2 257	4 290	2 257	4 290	2 257	4 176	Totalt antal lägenheter i pågående projektering vid periodens utgång.	

20

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Finansiella nyckeltal

	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt -2024 sep	2023 jan-dec	Definition	Motivering
Räntelämningsgrad, ggr								
A Resultat före värdeförändring under perioden enligt resultaträkningen, mkr	24,4	11,3	78,4	61,6	84,0	67,3	Resultat före värdeförändring med återläggning av ned- och avskrivningar och räntelämningsdividend med räntelämnings (inkl. realiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument)	Åskådliggör finansiell risk genom att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Av- och nedskrivningar under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-15,2	-15,7	-45,6	-60,0	-60,2	-80,5		
C Räntelämningsgrad under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-66,5	-51,8	-209,4	-154,6	-274,9	-220,2		
(A-B-C)/C Räntelämningsgrad under perioden, ggr	1,6	1,5	1,6	1,8	1,5	1,7		
Soliditet, %								
A Eget kapital vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 214,5	5 188,0	5 214,5	5 188,0	5 214,5	5 100,4	Eget kapital i procent av balanssumman vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk genom att åskådliggöra hur stort det egna kapitalet är i förhållande till balanssumman.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	16 972,5	16 850,4	16 972,5	16 850,4	16 972,5	16 807,2		
A/B Soliditet vid periodens utgång, %	30,7%	30,8%	30,7%	30,8%	30,7%	30,3%		
Skuldlämningsgrad, %								
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	9 912,9	10 024,3	9 912,9	10 024,3	9 912,9	10 117,8	Räntebärande skuld i procent av balanssumman vid periodens utgång.	Skuldlämningsgrad används för att belysa K-Fastigheters finansiella risk.
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	16 972,5	16 850,4	16 972,5	16 850,4	16 972,5	16 807,2		
A/B Skuldlämningsgrad vid periodens utgång, %	58,4%	59,5%	58,4%	59,5%	58,4%	60,2%		
Kapitalbindningstid vid periodens utgång, år								
A Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till förvärfinsansiering och färdigställda förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	1,2	2,8	1,2	2,8	1,2	2,8	Kapitalbindningstid används för att belysa (ne) finansieringsrisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.	
B Kapitalbindningstid på skulder till förvärfinsansiering och färdigställda kreditinstitut relaterat till förvaltnings- och rörelsefastigheter vid periodens utgång.	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	3,5	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.	
Genomsnittlig ränta, %								
A Räntekostnad uppräknat till årtakt vid utgången av perioden, mkr	265,0	236,4	265,0	236,4	265,0	231,9	Beräknad årsränta för räntebärande skuld i procent av räntebärande skuld vid periodens utgång exkluderat check- och hyppningskrediter.	Genomsnittlig ränta används för att belysa ränterisken för K-Fastigheters räntebärande skulder.
B Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 562,5	7 188,6	7 562,5	7 188,6	7 562,5	7 269,2		
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,50%	3,29%	3,50%	3,29%	3,50%	3,22%		
Nettoinvesteringar, mkr								
A Förvärf under perioden, mkr	50,0	0,1	86,9	146,0	151,8	210,9	Summan av K-Fastigheters nettoinvesteringar förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning under perioden.	Nyckeltalet för att belysa K-Fastigheters möjlighet att nå operativa mål.
B Nybyggnation under perioden, mkr	223,1	424,3	957,6	1 530,3	1 428,2	1 990,8		
C Till- och ombyggnation under perioden, mkr	28,7	61,1	131,6	98,2	194,4	161,0		
D Försäljningar under perioden, mkr	-1 132,6	0,0	-1 163,3	0,0	-1 301,3	-136,0		
A+B+C-D Nettoinvesteringar under perioden, mkr	-830,8	485,5	10,8	1 764,5	473,1	2 226,8		
Eget kapital per aktie, kr per aktie								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, mkr	5 138,3	5 139,0	5 138,3	5 139,0	5 138,3	5 045,9	Eget kapital reducerat med minoritetens andel av eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång.	Används för att belysa K-Fastigheters egna kapital per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	246,0	233,5	246,0	233,5	246,0	239,3		
A/B Eget kapital per aktie vid periodens utgång, kr/aktie	20,89	22,01	20,89	22,01	20,89	21,08		
Periodens resultat efter skatt, kr per aktie*								
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, mkr	-110,1	-121,0	-26,3	-268,4	-190,6	-432,7	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa aktieägarnas andel av K-Fastigheters resultat före skatt för perioden.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden inkl. utspädning, tusental	246,0	215,5	244,1	215,4	242,5	221,0		
A/B Periodens resultat efter skatt inkl. utspädning, kr/aktie	-0,45	-0,56	-0,11	-1,25	-0,79	-1,96		

21

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål

	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt -2024 sep	2023 jan-dec	Definition	Motivering
Förvaltningsresultat, mkr								
A Bruttoresultat Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	108,8	79,1	303,8	230,0	381,1	307,3	Bruttoresultat Fastighetsförvaltning med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Fastighetsförvaltning.	Åskådliggör verksamhetsområdets lönsamhet.
B Central administration hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-3,5	-1,8	-11,5	-5,2	-17,2	-10,9		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-3,5	0,0	-4,6	-0,8	-6,5	-2,8		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
E Finansnetto hänförliga till Fastighetsförvaltning under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-59,9	-43,2	-185,4	-133,2	-233,4	-181,1		
A+B+C+D+E Förvaltningsresultat under perioden, mkr	41,9	34,1	102,2	90,8	124,0	112,6		
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	41,9	34,1	102,2	90,8	124,0	112,6	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa Förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	246,0	215,5	244,1	215,4	242,5	221,0		
A/B Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr/aktie	0,17	0,16	0,42	0,42	0,51	0,51		
Tillväxt i Förvaltningsresultat per aktie, %								
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,17	0,16	0,42	0,42	0,51	0,51	Procentuell förändring i Förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i Förvaltningsresultat per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående period, kr/aktie	0,16	0,17	0,42	0,48	0,55	0,61		
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under perioden, %	7,7%	-6,1%	-0,7%	-12,4%	-7,5%	-16,1%		
Resultat Entreprenad, mkr								
A Bruttoresultat Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	86,7	72,0	310,7	356,4	370,2	416,0	Bruttoresultat Entreprenad med avdrag för central administration, av- och nedskrivningar, resultat av intresse- och gemensamt styrda bolag och finansnetto hänförligt till verksamhetsområde Entreprenad.	Åskådliggör verksamhetsområdets lönsamhet.
B Central administration hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-7,3	-8,8	-28,6	-25,9	-43,1	-40,4		
C Av- och nedskrivningar hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-13,4	-14,7	-40,1	-63,2	-51,8	-74,9		
D Resultat från intresse- och gemensamt styrda bolag hänförligt till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	2,1	3,3	9,2	5,9	29,1	25,9		
E Finansnetto hänförliga till Entreprenad under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	-8,5	5,0	-21,7	-14,1	-36,3	-28,7		
A+B+C+D+E Resultat Entreprenad under perioden, mkr	59,6	56,7	229,5	259,2	268,1	297,8		
Resultat Entreprenad per aktie, kr per aktie								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt segmentsredovisningen, mkr	59,6	56,7	229,5	259,2	268,1	297,8	Resultat Entreprenad i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	246,0	215,5	244,1	215,4	242,5	221,0		
A/B Resultat Entreprenad per aktie under perioden, kr/aktie	0,24	0,26	0,94	1,20	1,08	1,35		
Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie, %								
A Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, kr/aktie	0,24	0,26	0,94	1,20	1,08	1,35	Procentuell förändring i Resultat Entreprenad per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters Resultat Entreprenad per aktie i linje med K-Fastigheters Finansiella mål.
B Resultat Entreprenad hänförligt till moderbolagets aktieägare under föregående period, kr/aktie	0,26	0,47	1,20	2,27	1,92	2,99		
A/B-1 Tillväxt i Resultat Entreprenad per aktie under perioden, %	-7,9%	-43,6%	-21,9%	-47,0%	-43,5%	-54,9%		

22

AVSTÄMNINGSTABELL FORTS.

Nyckeltal relaterade till K-Fastigheters finansiella mål (forts.)

	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 okt -2024 sep	2023 jan-dec	Definition	Motivering
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr								
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	5 138,3	5 139,0	5 138,3	5 139,0	5 138,3	5 045,9		
B Denrivt vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	-14,3	-393,4	-14,3	-393,4	-14,3	-141,4		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	1 079,4	968,2	1 079,4	968,2	1 079,4	953,2	Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntedrivnet och innehav utan bestämmande inflytande.	Etablerat mått på K-Fastigheters och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
D Uppskjuten skattefordran vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	101,9	11,1	101,9	11,1	101,9	54,3		
A+B+C-D Långsiktigt substansvärde (NAV) vid periodens utgång, mkr	6 101,5	5 702,7	6 101,5	5 702,7	6 101,5	5 803,5		
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 101,5	5 702,7	6 101,5	5 702,7	6 101,5	5 803,5	Långsiktigt substansvärde (NAV) i förhållande till antal utestående aktier under perioden.	Används för att belysa K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	246,0	233,5	246,0	233,5	246,0	239,3		
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	24,80	24,42	24,80	24,42	24,80	24,25		
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NAV), %								
A Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång enligt balansräkningen, kr/aktie	24,80	24,42	24,80	24,42	24,80	24,25		
B Långsiktigt substansvärde (NAV) hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av föregående period enligt balansräkningen, kr/aktie	24,61	26,17	24,25	26,79	24,42	26,79	Procentuell förändring i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie under perioden.	Används för att belysa tillväxten i K-Fastigheters långsiktiga substansvärde (NAV) per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (NAV) under perioden, %	0,8%	-6,7%	2,3%	-8,8%	1,6%	-9,5%		
Antal utestående aktie vid periodens utgång, miljoner**	246,0	233,5	246,0	233,5	246,0	239,3		
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner**	246,0	215,5	244,1	215,4	242,5	221,0		

* Några potentiella aktier, t.ex. konvertibler, förekommer inte och därmed finns inte någon utspädningsfaktor att beakta.

** Justerat för rymsmission av 24 000 000 B-aktier per 28 september 2023 och 24 oktober 2023, samt 6 662 000 B-aktier per 13 mars och 8 april 2024.