

UNDANTAGSDOKUMENT AVSEENDE UPPTAGANDE TILL HANDEL AV AKTIER AV SERIE B I BRINOVA FASTIGHETER AB (PUBL) PÅ NASDAQ STOCKHOLM

VIKTIG INFORMATION

Detta undantagsdokument ("Undantagsdokumentet") har upprättats med anledning av upptagandet till handel av totalt 106 502 041 B-aktier i Brinova Fastigheter AB (publ), org.nr 556840-3918 (ett svenskt publikt aktiebolag) på Nasdaq Stockholm. Undantagsdokumentet har upprättats i enlighet med artikel 1.5 första stycket ba och bilaga IX i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Detta Undantagsdokument utgör inte ett prospekt enligt Prospektförordningen och har inte granskats och godkänts i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen.

Med "Brinova", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i Undantagsdokumentet, beroende på sammanhanget, Brinova Fastigheter AB (publ) eller den koncern vari Brinova är moderbolag.

Undantagsdokumentet har enbart upprättats med anledning av ansökan om upptagande till handel av totalt 106 502 041 B-aktier i Brinova på Nasdaq Stockholm och innehåller inget erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller annat finansiellt instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion. Undantagsdokumentet eller till Undantagsdokumentet hänförligt material får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras i USA, Kanada, Japan, Australien, Belarus, Hongkong, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller Nya Zeeland eller i någon annan jurisdiktion där sådan åtgärd förutsätter registreringsåtgärder eller andra åtgärder utöver de som följer av svensk rätt eller där detta skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar. Personer som tar del av Undantagsdokumentet uppmanas av Bolaget att skaffa information om och att iakttä sådana restriktioner.

Aktierna i Bolaget har inte registrerats och kommer inte registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("U.S. Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna i Bolaget har inte rekommenderats, godkänts eller underkänts av någon amerikansk federal eller delstatlig värdepappers- eller tillsynsmyndighet. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av Undantagsdokumentet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Undantagsdokumentet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Brinovas aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "tror", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligt skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att Brinovas framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat, men begränsas inte till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer som är specifika för emittenten". Framåtriktad information i Undantagsdokumentet gäller endast per dagen för Undantagsdokumentets offentliggörande. Brinova lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Viss finansiell och annan information som presenteras i Undantagsdokumentet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Ingen information i Undantagsdokumentet har granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Finansiella belopp anges i svenska kronor om inget annat anges. "**Mkr**" avser miljoner kronor.

1 EMITTENTEN

Brinova Fastigheter AB (publ), org.nr. 556840-3918, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige och registrerades hos Bolagsverket den 2 februari 2011. Bolaget är registrerat i Sverige och föremål för svensk rätt. Bolagets aktier av serie B är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Bolagets styrelse har sitt säte i Helsingborgs kommun, Skåne län.

Bolagets adress är Stortorget 9, 252 20 Helsingborg, Sverige.

Bolagets LEI-kod är 5493002JE0BBAIJ06O61.

Bolagets webbplats är www.brinova.se.

2 STYRELSENS FÖRKLARING

Styrelsen för Bolaget ("**Styrelsen**") är ansvarig för informationen i Undantagsdokumentet. Styrelsen försäkrar härmed att informationen i detta Undantagsdokument, såvitt Styrelsen känner till, överensstämmer med sakförhållandena och ingen uppgift som kan påverka dess innebörd har utelämnats.

3 BEHÖRIG MYNDIGHET

Finansinspektionen är behörig myndighet i hemmedlemsstaten i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen. Undantagsdokumentet har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Undantagsdokumentet utgör inte ett prospekt i den mening som avses i Prospektförordningen. För Undantagsdokumentet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Undantagsdokumentet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt av svensk domstol.

4 EFTERLEVNADE AV RAPPORTERINGSSKYLDIGHETEN OCH SKYLDIGHETEN ATT OFFENTLIGGÖRA INFORMATION

Bolaget intygar att de skyldigheter avseende rapportering och offentliggörande av information som följer av direktiv 2004/109/EG (det s.k. öppenhetsdirektivet), förordning (EU) nr 596/2014 ("**Marknadsmissbruksförordningen**") samt, i förekommande fall, den delegerade förordningen (EU) 2017/565, har efterlevts under hela den period då Bolagets aktier av serie B varit upptagna till handel.

5 OBLIGATORISK INFORMATION

Den obligatoriska informationen som Brinova offentliggör i enlighet med Bolagets skyldigheter att offentliggöra löpande information finns tillgänglig på Bolagets webbplats, www.brinova.se.

Bolagets senaste prospekt finns tillgängligt på Bolagets webbplats, www.brinova.se.

6 SKÅLET TILL EMISSIONEN

Brinova och K-Fast Holding AB ("**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**").

Som vederlag i Transaktionen har Styrelsen den 1 april 2025, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 7 mars 2025, beslutat att emittera 26 043 831 aktier av serie A och 106 502 041 aktier av serie B i Brinova till K-Fastigheter till en teckningskurs om 32,46 kronor per aktie, vilket motsvarar Brinovas substansvärde per aktie per 30 september 2024. De nyemitterade aktierna av serie B beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 4 april 2025. De nyemitterade aktierna av serie A tas inte upp till handel.

Ovanstående är endast en sammanfattning. Ytterligare information om Transaktionen finns tillgänglig på Bolagets webbplats, www.brinova.se.

7 RISKFAKTORER SOM ÄR SPECIFIKA FÖR EMITTENTEN

En investering i värdepapper är förenad med ett antal risker. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges i detta avsnitt begränsade till sådana risker som bedöms vara specifika för emittenten. Bedömningen är baserad på information som finns tillgänglig per dagen för Undantagsdokumentet.

Risker relaterade till Brinovas affärsverksamhet och fastighetsmarknaden

Förändringar i fastighetsvärde

Brinovas fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS Redovisningsstandards. 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 driftsöverskott 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 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.

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 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.

Hyresavtalen 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 Undantagsdokument 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.

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.

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 förfallodatum 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.

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.

8 AKTIERNAS KÄNNETECKEN

Brinova har två aktieslag, aktier av serie A och aktier av serie B. Brinovas aktier av serie B är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (tickern) BRIN B och ISIN-kod SE0008347652. Aktierna av serie A har ISIN-kod SE0008321640. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Varje aktie av serie A medför tio (10) röster på bolagsstämman och varje aktie av serie B medför en (1) röst på bolagsstämman. Samtliga aktier ger lika rätt till utdelning samt 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.

Rättigheterna som är förknippade med aktier utgivna av Bolaget, inklusive de rättigheter som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen.

9 UTSPÄDNING OCH AKTIEINNEHAV EFTER EMISSIONEN

Emissionen som genomförts inom ramen för Transaktionen medför att antalet aktier i Brinova ökar till 230 261 173, varav 45 243 831 är aktier av serie A och 185 017 342 är aktier av serie B.

	Före Transaktionen	Efter Transaktionen	Utspädning i procent
Antal utestående aktier i Brinova	97 715 301	230 261 173	57,56
Antal utestående röster i Brinova	270 515 301	637 455 652	57,56

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