

Förvärv av fastighetsportföljer Krona Public Real Estate AB (publ)

Viktig information

GENOM ATT GRANSKA DENNA INFORMATION SAMTYCKER DU TILL ATT FÖLJA VILLKOREN I DENNA ANSVARSFRISKRIVNING. DENNA INFORMATION GÖRS TILLGÄNGLIG FÖR VARJE MOTTAGARE ENDAST FÖR DESS INNEHÅLLANDE INFORMATION OCH KAN KOMMA ATT ÄNDRAS.

Denna presentation är endast upprättad i informationssyfte och är inte avsedd att vara ett erbjudande att sälja eller en uppmaning om ett erbjudande att köpa värdepapper utgivna av Krona Public Real Estate AB (publ) ("Krona" eller "Bolaget"), och ska inte heller betraktas som legal, finansiell eller skattemässig rådgivning. För det fall Krona skulle erbjuda värdepapper eller andra placeringar kommer denna presentation att ersättas i sin helhet av ett prospekt alternativt ett eller flera villkorsdokument, eller andra motsvarande dokument, och de innehållande handlingarna kommer att lämnas in till en lämplig noterings- och tillsynsmyndighet. I händelse av bristande överensstämmelse mellan den information som framgår av denna presentation och något prospekt, slutligt villkorsdokument eller annat likvärdigt dokument, ska prospekt, slutligt villkorsdokument eller annat likvärdigt dokument ha företräde.

Presentationen har utvecklats, sammanställts, förberetts och arrangerats av Catella Corporate Finance Stockholm AB ("Catella") och Krona. Allt innehåll i presentationen tillhör Krona och får inte användas, överföras, reproduceras eller göras tillgänglig för någon tredje part utan Kronas skriftliga medgivande. Inget innehåll eller någon del därav ("Innehållet") får modifieras, reproduceras eller distribueras i någon form på något sätt, eller lagras i en databas eller ett hämtningssystem, utan föregående skriftligt tillstånd från Krona. Innehållet får inte användas för olagliga eller obehöriga ändamål. Varken Krona, Catella eller någon tredje parts tjänsteleverantör (eller någon av deras respektive styrelseledamöter, tjänstemän, aktieägare, anställda eller ombud) garanterar riktigheten, fullständigheten, aktualiteten eller tillgängligheten av Innehållet. Krona och Catella ansvarar inte för eventuella fel eller utelämnanden (försumliga eller andra), oavsett orsak, för de resultat som erhålls vid användning av Innehållet. Inga utfästelser eller garantier, uttryckliga eller antydda, görs och ingen tillit bör läggas till korrektheten, fullständigheten eller riktigheten av informationen eller åsikterna häri. Krona och Catella ska under inga omständigheter hållas ansvariga gentemot någon part för direkt, indirekt, tillfällig eller särskild skada samt kostnader, utgifter, advokatarvoden eller förluster (inklusive, utan begränsning, förlorad inkomst eller utebliven vinst och alternativkostnader) i samband med användning av Innehållet även om det informeras om risken för sådana skador.

Redogörelser i denna presentation, inklusive sådana som rör möjlig eller förmodad framtid eller annan utveckling av Krona eller dess bransch eller andra utvecklingsprognoser, utgör framtidsinriktad information. Framtidsinriktad information är till sin natur förenad med kända och okända risker, osäkerheter, antaganden och andra faktorer eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden, oavsett om de ligger utanför Kronas kontroll eller inte. Sådana faktorer kan leda till att faktiska resultat, prestationer eller utveckling skiljer sig väsentligt från det som uttrycks eller antyds i sådana framtidsinriktade redogörelser. Följaktligen lämnas ingen garanti för att sådana framtidsinriktade redogörelser kommer att visa sig vara korrekta. Du bör inte förlita dig på framtidsinriktade uttalanden. De gäller endast per dagen för denna presentation och varken Catella eller Krona åtar sig någon skyldighet att uppdatera dessa framtidsinriktade redogörelser. Tidigare resultat garanterar eller förutsäger inte framtida resultat. Vidare åtar sig varken Catella eller Krona, eller något av deras respektive närstående bolag, ledande befattningshavare eller anställda någon skyldighet att granska, uppdatera eller bekräfta förväntningar eller uppskattningar eller att meddela någon revidering av något framtidsinriktat uttalande för att återspegla händelser som inträffar eller omständigheter som förekommer avseende innehållet i denna presentation.

Analyser och uttalanden i Innehållet är uttalanden om åsikter från och med det datum de uttrycks och inte påståenden om fakta. Yttranden och analyser är inte rekommendationer om att köpa, inneha eller sälja värdepapper eller att fatta investeringsbeslut, och tar inte upp lämpligheten av något värdepapper. Krona åtar sig ingen skyldighet att uppdatera Innehållet efter publicering i någon form eller format. Innehållet bör inte förlitas på och är inte en ersättning för omdömet och erfarenheten hos användaren, dess ledningsanställda, rådgivare och/eller kunder när de fattar investeringsbeslut och andra affärsbeslut. Krona har inhämtat information från källor som Krona anser vara tillförlitliga, men utför inte revision och åtar sig inte någon due diligence eller oberoende verifiering av den information som erhålls.

Denna presentation utgör inte ett prospekt i den mening som avses i Prospektförordningen (Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017) (i dess vid var tid gällande lydelse) eller lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och är inte avsedd att distribueras till, eller användas av, någon person eller enhet i någon jurisdiktion eller något land där sådan distribution eller användning skulle strida mot lokala lagar eller förordningar eller som skulle kräva registrering eller licensiering inom sådan jurisdiktion. Denna presentation är föremål för svensk lag, och eventuella tvister som uppstår med anledning av denna presentation är föremål för svensk domstols exklusiva jurisdiktion. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

1. Bakgrund

2. Kona efter förvärv

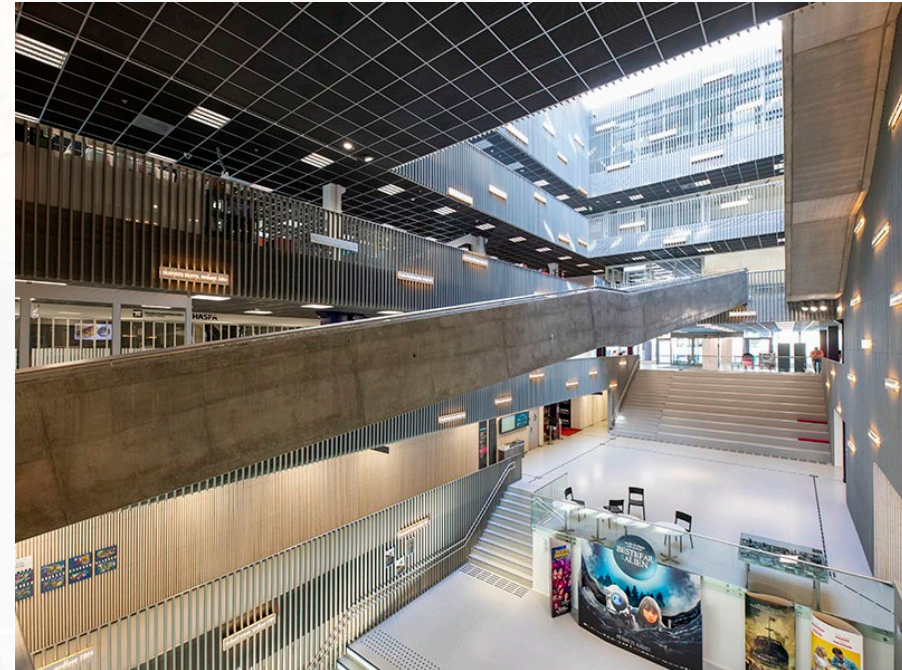
3. Fastighetsportfölj 1 – Stenhusbeståndet

4. Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet

Bilagor

Bakgrund

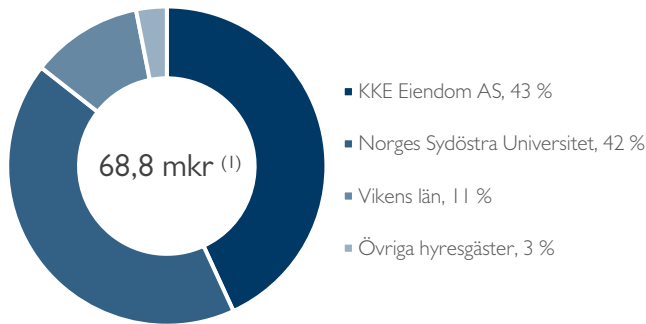
- Krona har ingått en avsiktsförklaring om att förvärva två fastighetsportföljer.
- Det ena förvärvet avses ske från Bolagets största aktieägare Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), och omfattar fastigheter till ett värde om totalt 323,5 miljoner kronor ("Stenhusbeståndet").
- Det andra förvärvet avses ske från dotterbolag till Sterner Stenhus Holding AB, som delägs av Bolagets styrelseordförande Tomas Georgiadis, från dotterbolag till JSR Beckstrand Holding AB samt från det noterade fastighetsbolaget Nischer Properties AB ("Övriga fastighetsbeståndet"). Värdet på dessa fastigheter uppgår totalt till 534,5 miljoner kronor.
- Bland säljarna finns parter som är att betrakta som närstående till Bolaget enligt Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2019:25, och styrelsen i Bolaget kommer att lägga fram förslag till årsstämman den 2 april 2024 om godkännande av samtliga förvärv.
- Köpeskillingen kommer att bestå av nyemitterade aktier i Bolaget.
- Per den 31 december 2023 uppgår Bolagets belåningsgrad till 74,2 procent, varför Bolagets styrelse anser det vara nödvändigt att lägga om nuvarande strategi för att minska Bolagets belåningsgrad samt för att säkra Bolagets finansiella ställning. Styrelsen i Bolaget anser att de planerade förvärven kommer att bidra positivt till att stärka Bolagets finansiella ställning och skapa förutsättningar för fortsatt långsiktigt värdeskapande för aktieägarna i Bolaget.
- Stenhusbeståndet och Övriga fastighetsbeståndet (tillsammans "Fastighetsportföljerna") som planeras att förvärfas har en uthyrbar area om totalt cirka 52 100 kvadratmeter och innefattar primärt fastigheter inom segmenten industri, bostäder, vård/offentliga fastigheter och sällanköps-/dagligvaruhandel.
- Det bör noteras att informationen i denna presentation, i synnerhet finansiell information, kan komma att ändras med anledning av pågående due diligence-undersökning av Fastighetsportföljerna.
- Denna presentation har upprättats av Catella som har anlitats av styrelsen för Bolaget för att bistå med transaktionsrådgivningstjänster i samband med förvärvet. Denna presentation är endast upprättad i informationssyfte och utgör ingen rekommendation till aktieägare, se mer information på sida 2, Viktig information.



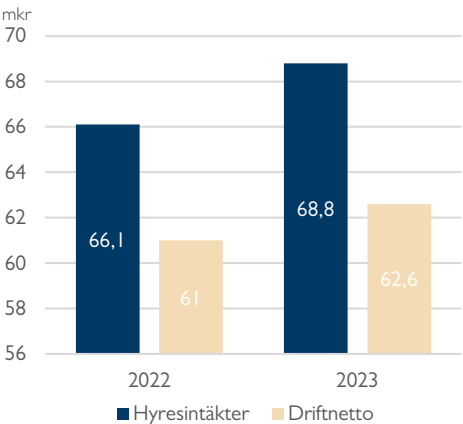
Krona äger Kongsbergs utbildnings- och kulturcentrum som har ett fastighetsvärde om 1 175,8 miljoner kronor

- ✓ Krona är ett svenskt aktiebolag och är sedan 2021 noterat på Spotlight.
- ✓ Bolaget äger Kongsbergs moderna utbildnings- och kulturcentrum som består av huvudfastigheten Krona, samt fem mindre tillhörande fastigheter inklusive ett parkeringshus som tillsammans utgör Krona utbildnings- och kulturcampus.
- ✓ Fastigheten Krona byggdes år 2015 och står för cirka 89 procent av fastigheternas hyresintäkter.
- ✓ Offentliga hyresgäster står för cirka 97 procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgår per 31 december 2023 till 11,1 år.

HYRESINTÄKT PER HYRESGÄST

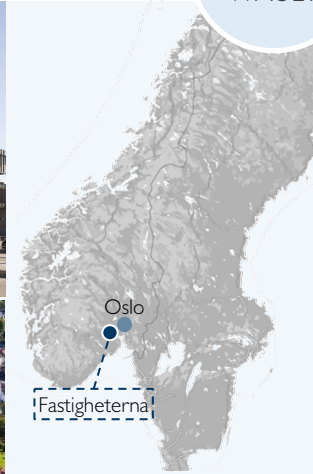


FINANSIELL INFORMATION ⁽¹⁾



Noter: ⁽¹⁾ Hämtad från Bolagets årsredovisning för perioden 2023-01-01–2023-12-31.

KRONA



1 Krona

2 Skauløkka

3 Kirketorget 2

4 Kirketorget 2B

5 Kirkegata 2A

6 Kirkegata 4A



11,1 år

WAULT

FASTIGHETERNA

Krona	Skauløkka	Kulturfastigheterna
Kultur, utbildning och kontor	Parkering	4 kontorsfastigheter
24 267 kvm uthyrbar area	Ca 460 parkeringsplatser	1 686 kvm uthyrbar area
89 procent av hyresintäkterna ⁽¹⁾	7 procent av hyresintäkterna ⁽¹⁾	4 procent av hyresintäkterna ⁽¹⁾

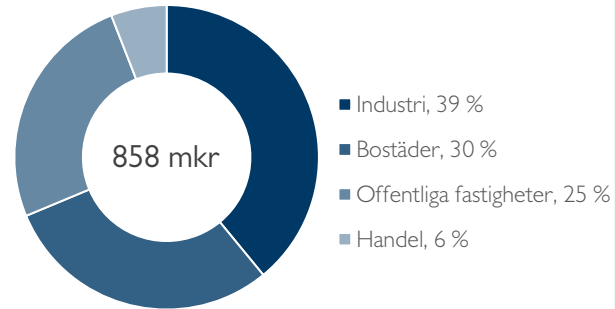
Förvärvsfastigheterna i sammandrag: 31 fastigheter till ett sammanlagt värde om 858 miljoner kronor



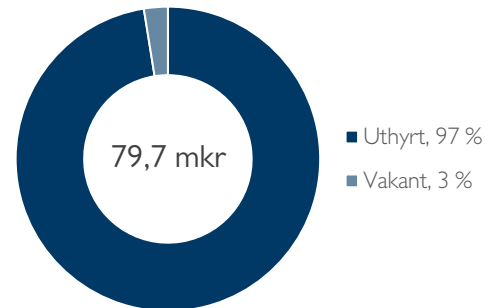
6,6 år⁽¹⁾

WAULT

FASTIGHETSVÄRDE PER TYP



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



NYCKELTAL

31

Fastigheter

52 108 kvm

Uthyrbar area

858 mkr

Fastighetsvärde

77,6 mkr

Hysesintäkter

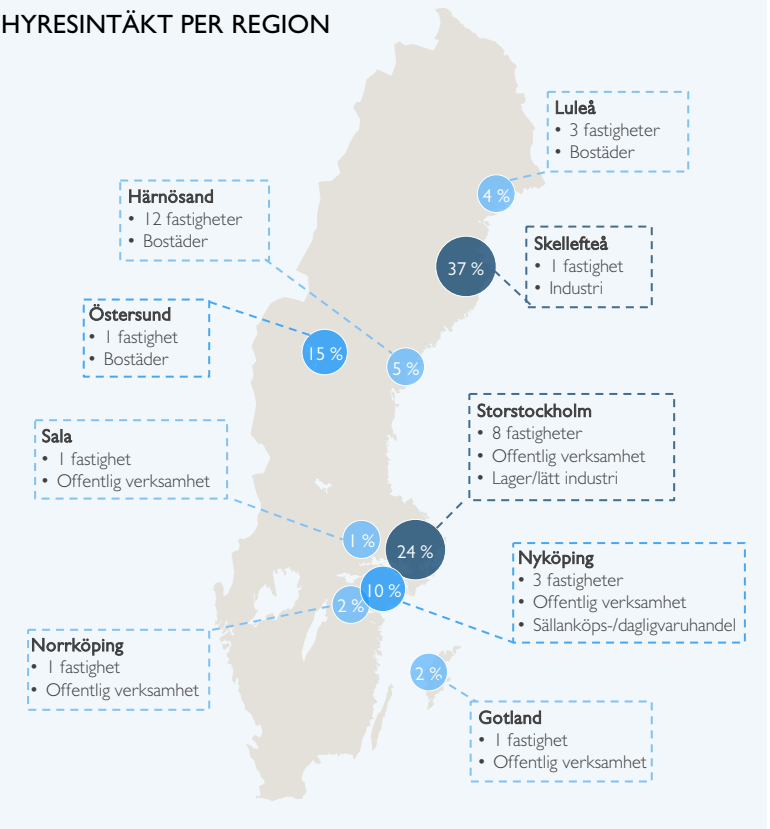
61,7 mkr

Driftnetto

7,2 %

Direktavkastningskrav

HYRESINTÄKT PER REGION



Noter: ⁽¹⁾ Per 2024-03-01, inkluderar inte bostadsfastigheter och avstegsklausul för fastigheten Ersmark 73:1.

Preliminära siffror från säljarna som kan komma att ändras under pågående due diligence-undersökning. Siffror inkluderar projektfastighet som färdigställs under 2024.

1. Bakgrund

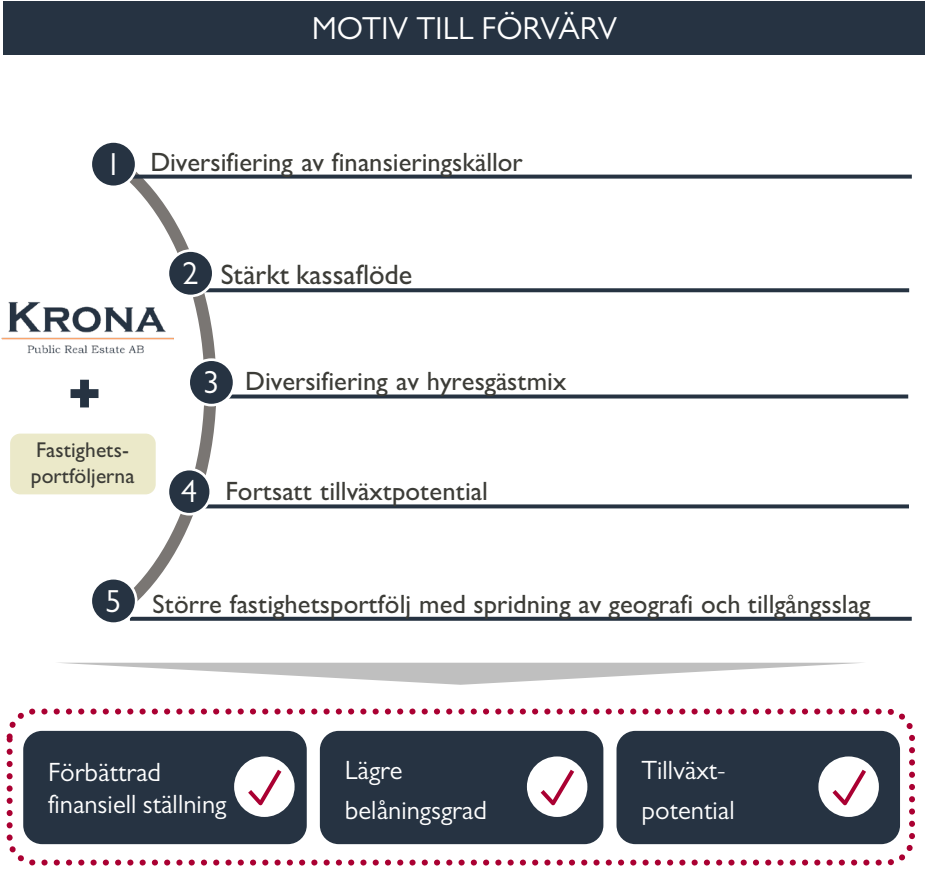
2. Kona efter förvärv

3. Fastighetsportfölj 1 – Stenhusbeståndet

4. Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet

Bilagor

Sammanslagning av Fastighetsportföljerna och Krona



UTVALDA NYCKELTAL

	Krona ⁽¹⁾	Fastighetsportföljerna ⁽²⁾	Sammanslaget
Belopp i tkr (om inget annat anges)			
Hysesintäkter (a)	72 069	77 636	149 705
Driftnetto (b)	65 643	61 665	127 307
Central administration (c)	-3 516	-5 732	-9 248
Finansnetto (d)	-25 134	-21 676	-46 810
Förvaltningsresultat före skatt (b+c+d)	36 993	34 257	71 249
Normaliserat förvaltningsresultat före skatt ⁽³⁾	20 853	36 233	57 086
Marknadsvärde fastigheter (e)	1 175 834	858 000	2 033 834
Räntebärande skulder (f)	872 596	416 476	1 289 072
Eget kapital	342 605	441 524	784 129
Belåningsgrad (f/e)	74,2 %	48,5 %	63,4 %
Direktavkastning (b/e)	5,6 %	7,2 %	6,3 %
NRV per aktie, SEK	74,20	54,00 ⁽⁴⁾	61,15 ⁽⁴⁾
Emissionskurs, SEK	54,00	54,00	54,00
Rabatt mot NRV	-27,2%	0,0%	-11,7%
Antal aktier	4 484 100	8 176 374	12 660 474

Noter: ⁽¹⁾ Hämtat från Kronas finansiella nyckeltal i årsredovisningen för perioden 2023-01-01–2023-12-31. Hysesintäkter, driftnetto och central administration för Krona har räknats upp med en inflationstakt om 4,77 %. ⁽²⁾ Preliminära siffror från säljarna som kan komma att ändras under pågående due diligence-undersökning. Inkluderar marknadsvärde och hyresintäkt för projektfastighet som färdigställs under 2024. Kostnad för central administration har uppskattats av Catella. Finansieringskostnad för Fastighetsportföljerna har beräknats med nuvarande marginal på lånen och en 5-årig swap om 2,73 %. ⁽³⁾ Förvaltningsresultat beräknat med en finansieringskostnad om 4,73 % (2,00 % marginal + 2,73 % swap) för Krona och Fastighetsportföljerna. ⁽⁴⁾ NRV per aktie för Fastighetsportföljerna har beräknats som fastighetsvärde minus räntebärande skulder dividerat med antal aktier som emitteras. Eget kapital för Fastighetsportföljerna och antal aktier som emitteras är preliminära siffror som kan komma att uppdateras.

2. Krona efter förvärv

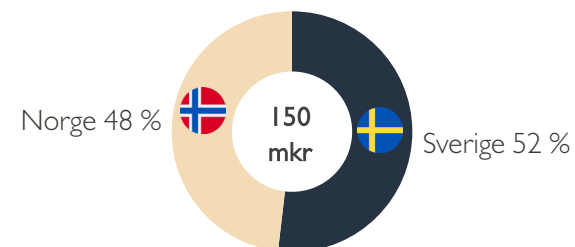
Den nya fastighetsportföljen

UTVALDA NYCKELTAL

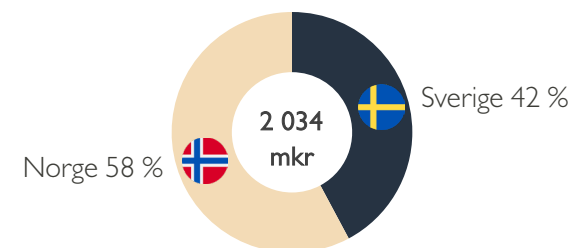
37 Fastigheter	78 061 kvm Uthyrbar area ⁽¹⁾	2 033,8 mkr Fastighetsvärde
149,7 mkr Hyresintäkter ⁽²⁾	127,3 mkr Driftnetto ⁽²⁾	6,3 % Direktavkastningskrav



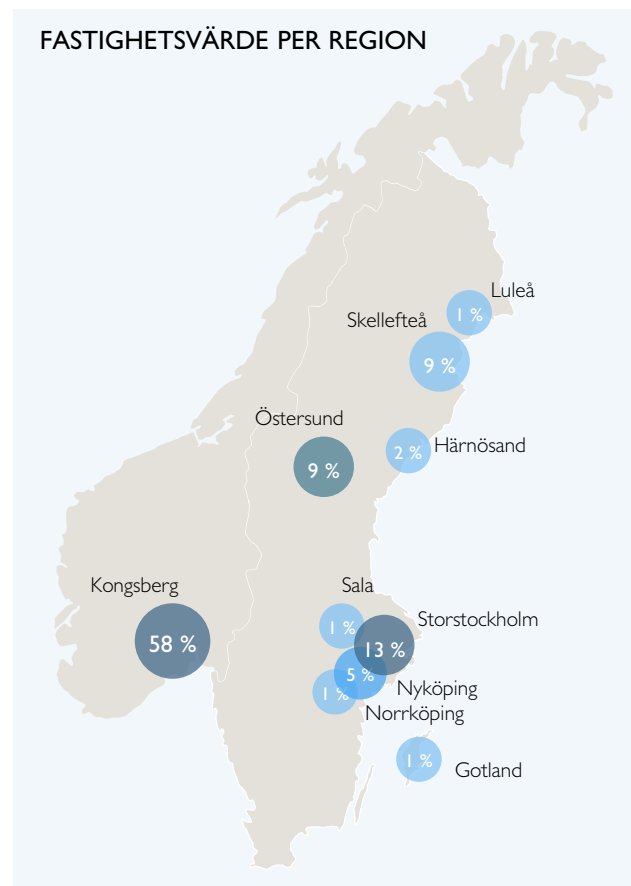
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



FÖRDELNING AV FASTIGHETSVÄRDE



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Noter: ⁽¹⁾ Exklusive parkeringsgarage ⁽²⁾ Se tabell på sida 8

1. Bakgrund

2. Kona efter förvärv

3. Fastighetsportfölj 1 – Stenhusbeståndet

4. Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet

Bilagor

3. Fastighetsportfölj I – Stenhusbeståndet

Fastighetsportfölj om cirka 12 800 kvadratmeter med hyresduration om 7,5 år och geografisk tyngdpunkt i Stockholm-Mälardalsregionen

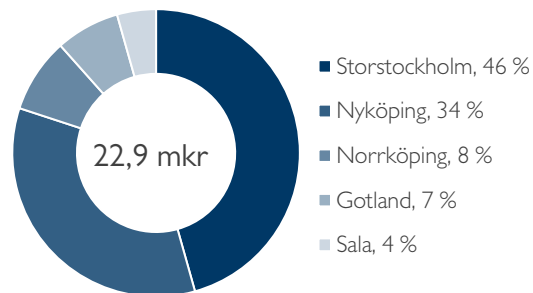
12 777 kvm Uthyrbar area	18,3 mkr Driftnetto	5,6 % Initial yield
94 % Uthyrningsgrad	56,4 % LTV	7,5 år WAULT ⁽¹⁾



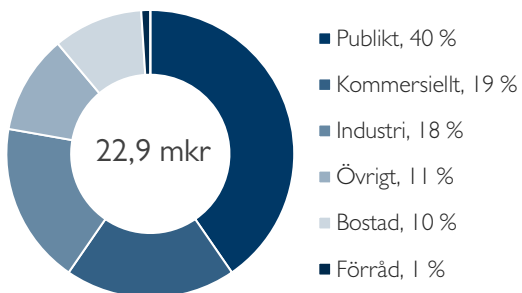
Fastighetsvärde
323,5 mkr

11
Fastigheter

HYRESINTÄKT PER ORT



HYRESINTÄKT PER TYP



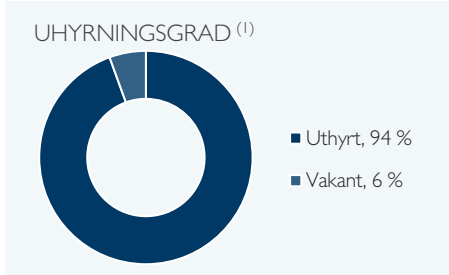
Noter: ⁽¹⁾ Per 2024-03-01.

Preliminära siffror från säljarna som kan komma att ändras under pågående due diligence-undersökning. Siffror inkluderar projektfastighet som färdigställs under 2024.

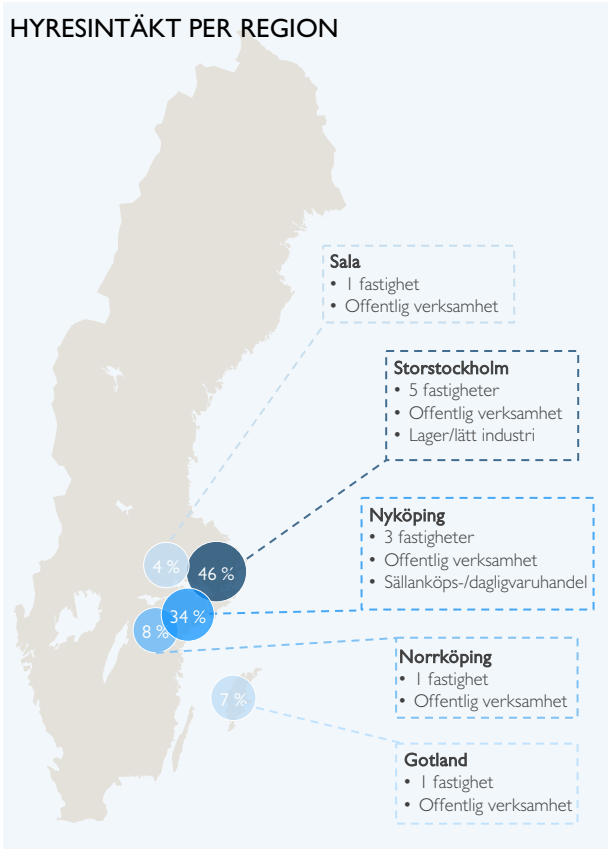
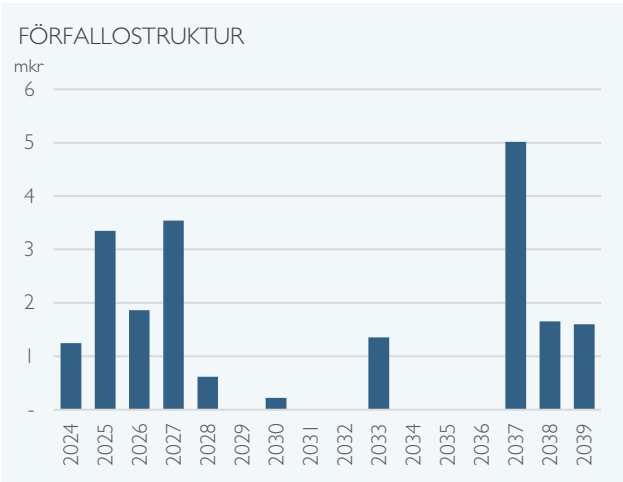
KRONA PUBLIC REAL ESTATE AB

Stabilt kassaflöde med diversifierad hyresgästmix

#	Hyresgäster	Area kvm	WAULT ⁽¹⁾ år
1	Adela LSS AB	1 901	14,1
2	Privatperson (bostäder/parkering)	1 775	0,7
3	Nytida kognitiva center AB	1 224	13,0
4	Täby Förskola AB	945	9,3
5	Marbit Aktiebolag	380	3,1
6	Timab	369	2,8
7	Sala kommun	456	0,8
8	Amice Nyköping AB	450	3,8
9	C&G Investment i Sverige AB, A&R Invest AB	370	3,3
10	Islamiska Kulturcenter i Nyköping	335	4,8
10 Största		8 205	9,6
Övriga hyresgäster		3 551	1,6
Totalt för uthyrda		11 756	7,5
Total		12 777	7,5



DRIFTNETTO	kvm	tkr	kr/kvm
Bashyra ink. index	11 756	22 288	1 896
Tillägg		628	53
Hyresintäkt	11 756	22 916	1 949
Vakans	1 021	1 343	1 315
Hyresvärde	12 777	24 259	1 899
Kostnader		4 652	364
Driftnetto	12 777	18 265	1 429
Driftnetto, fullt uthyrt		19 608	1 535



Noter: ⁽¹⁾ Per 2024-03-01.
Preliminära siffror från säljarna som kan komma att ändras under pågående due diligence-undersökning. Siffror inkluderar projektfastighet som färdigställs under 2024.
KRONA PUBLIC REAL ESTATE AB

1. Bakgrund

2. Kona efter förvärv

3. Fastighetsportfölj 1 – Stenhusbeståndet

4. Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet

Bilagor

4. Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet

Fastighetsportfölj om cirka 39 300 kvadratmeter bestående av industri och bostäder med hyresduration om 6,1 år

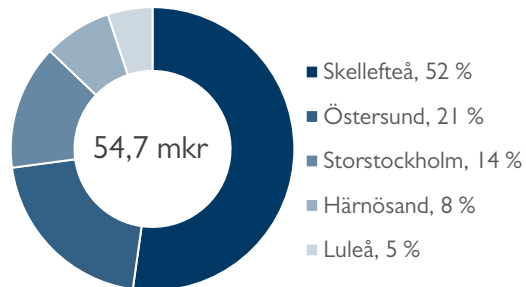
39 330 kvm Uthyrbar area	43,4 mkr Driftnetto	8,1 % Initial yield
99 % Uthyrningsgrad	43,8 % LTV	6,1 år ⁽¹⁾ WAULT



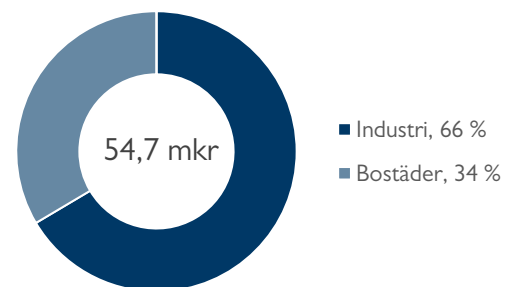
Fastighetsvärde
534,5 mkr

20
Fastigheter

HYRESINTÄKT PER ORT



HYRESINTÄKT PER TYP



Noter: ⁽¹⁾ Per 2024-03-01, inkluderar inte bostadsfastigheter och avstegsklausul för fastigheten Ersmark 73:1. Preliminära siffror från säljarna som kan komma att ändras under pågående due diligence-undersökning.

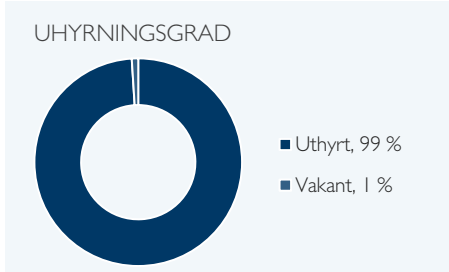
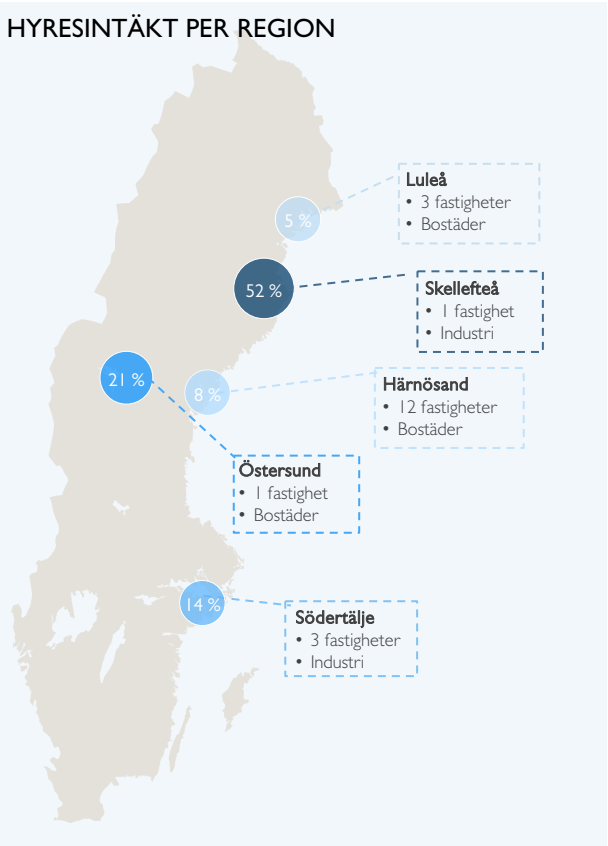
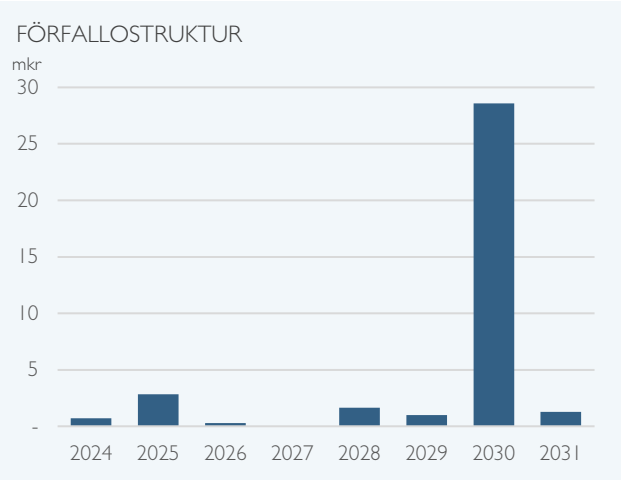
KRONA PUBLIC REAL ESTATE AB

4. Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet

Portföljens hyresintäkter uppgår till cirka 54,7 miljoner kronor

#	Hyresgäster	Area kvm	WAULT ⁽¹⁾ år
1	Bilfrakt Bothnia Aktiebolag ⁽²⁾	21 985	6,8
2	Privatperson (bostäder/parkering)	9 732	-
3	Cramo AB	955	4,8
4	Östersunds kommun	438	-
5	Ramudden	481	7,0
6	Håltagarna Borrteknik Sverige AB	792	1,8
7	Södertälje bil och verkstad AB	712	5,0
8	JRM Racing AB	724	1,8
9	Profilmakarna AB	612	0,3
10	AFRY AB	393	1,2
10 Största		36 824	6,2
Övriga hyresgäster		2 005	4,7
Totalt för uthyrda		38 828	6,1
Total		39 330	6,1

DRIFTNETTO	kvm	tkr	kr/kvm
Bashyra ink. index	38 828	54 347	1 400
Tillägg		373	10
Hyresintäkt	38 828	54 720	1 409
Vakans	502	688	1 371
Hyresvärde	39 330	55 408	1 409
Kostnader		11 320	288
Driftnetto	39 330	43 400	1 103
Driftnetto, fullt uthyrt		44 088	1 121



Noter: ⁽¹⁾ Per 2024-03-01, inkluderar inte bostadsfastigheter. ⁽²⁾ Hyresgästen är en underleverantör till Northvolt AB och har en avstegsklausul som gäller till och med 2025-07-01 om Northvolt säger upp sitt avtal med hyresgästen under denna period. Fastigheten har värderats med en initial yield om 13,5 %. Preliminära siffror från säljarna som kan komma att ändras under pågående due diligence-undersökning.

1. Bakgrund

2. Kona efter förvärv

3. Fastighetsportfölj 1 – Stenhusbeståndet

4. Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet

Bilagor

Bilaga 1. Stenhusbeståndet

Bilaga 2. Övriga fastighetsbeståndet

Bilaga 3. Ägarstruktur

Fastighetsportfölj I – Stenhusbeståndet (1/3)



Adress	Stallarholmsvägen 25
Upplåtelseform	Tomträtt
Uthyrbar area, kvm	1 842
Typ	Lager/lätt industri/logistik
Typkod	426
Byggår	1970
Värdeår	1970
Taxeringsvärde, tkr	11 876
Fastighetsvärde, tkr	55 100
Största hyresgäst	Marbit Aktiebolag
WAULT, år ⁽¹⁾	2,3



Adress	S:t Annegatan 4
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	3 276
Typ	Sällanköps-/dagligvaruhandel
Typkod	321
Byggår	1937
Värdeår	1960
Taxeringsvärde, tkr	28 108
Fastighetsvärde, tkr	40 000
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år ⁽¹⁾	3,3



Adress	Fruängsgatan 32 A–C
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	2 188
Typ	Offentliga fastigheter
Typkod	321
Byggår	1992
Värdeår	1986/1992
Taxeringsvärde, tkr	30 217
Fastighetsvärde, tkr	44 000
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år ⁽¹⁾	2,9



Adress	Östra Kyrkogatan 24
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	945
Typ	Sällanköps-/dagligvaruhandel
Typkod	321
Byggår	1929
Värdeår	1950/1988
Taxeringsvärde, tkr	6 826
Fastighetsvärde, tkr	10 800
Största hyresgäst	Jansson Mätkonsult AB
WAULT, år ⁽¹⁾	1,3

Noter: ⁽¹⁾ Per 2024-03-01
Preliminära siffror från säljarna som kan komma att ändras under pågående due diligence-undersökning.

Fastighetsportfölj I – Stenhusbeståndet (2/3)



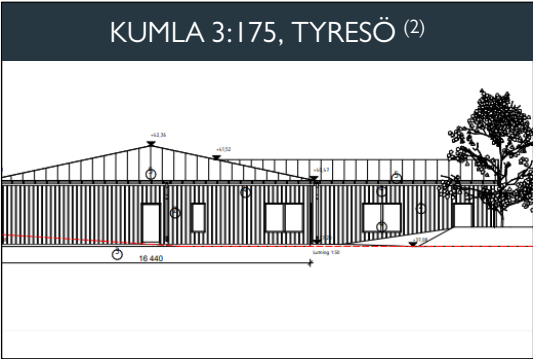
Adress	Solgatan 7
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	456
Typ	Offentliga fastigheter
Typkod	823
Byggår	1991
Värdeår	-
Taxeringsvärde, tkr	-
Fastighetsvärde, tkr	18 000
Största hyresgäst ⁽³⁾	Sala kommun (Adela LSS AB)
WAULT, år ⁽³⁾	15



Adress	Lantbrukets väg 12
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	470
Typ	Offentliga fastigheter
Typkod	823
Byggår	2022
Värdeår	-
Taxeringsvärde, tkr	-
Fastighetsvärde, tkr	25 600
Största hyresgäst	Adela LSS AB
WAULT, år ⁽¹⁾	13,0



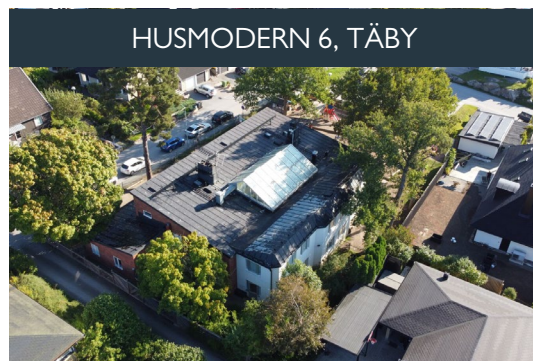
Adress	Smedjans väg 34
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	470
Typ	Offentliga fastigheter
Typkod	823
Byggår	2022
Värdeår	-
Taxeringsvärde, tkr	-
Fastighetsvärde, tkr	25 800
Största hyresgäst	Adela LSS AB
WAULT, år ⁽¹⁾	13,5



Adress	Lönnvägen 22
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	483
Typ	Offentliga fastigheter
Typkod	220
Byggår	Prel. 2024
Värdeår	Prel. 2024
Taxeringsvärde, tkr	5 072
Fastighetsvärde, tkr	25 800
Största hyresgäst	Adela LSS AB
WAULT, år	15,0

Noter: ⁽¹⁾ Per 2024-03-01. ⁽²⁾ Projektfastighet som färdigställs under 2024. ⁽³⁾ Per 2025-01-01 flyttar Adela LSS AB preliminärt in på ett avtal som löper till 2039-12-31. Preliminära siffror från säljarna som kan komma att ändras under pågående due diligence-undersökning.

Fastighetsportfölj I – Stenhusbeståndet (3/3)



Adress	Per Sundbergs väg 1
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	945
Typ	Offentliga fastigheter
Typkod	823
Byggår	-
Värdeår	-
Taxeringsvärde, tkr	-
Fastighetsvärde, tkr	24 800
Största hyresgäst	Täby Förskola AB
WAULT, år ⁽¹⁾	9,3



Adress	Allégatan 201
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	478
Typ	Offentliga fastigheter
Typkod	310
Byggår	2023
Värdeår	-
Taxeringsvärde, tkr	1 200
Fastighetsvärde, tkr	26 100
Största hyresgäst	Adela LSS AB
WAULT, år ⁽¹⁾	14,7



Adress	Sandviksvägen 30
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	1 224
Typ	Offentliga fastigheter
Typkod	322
Byggår	1929
Värdeår	1959
Taxeringsvärde, tkr	3 226
Fastighetsvärde, tkr	27 500
Största hyresgäst	Nytida kognitiva center AB
WAULT, år ⁽¹⁾	13,0

Noter: ⁽¹⁾ Per 2024-03-01.
Preliminära siffror från säljarna som kan komma att ändras under pågående due diligence-undersökning.

I. Bakgrund

2. Kona efter förvärv

3. Fastighetsportfölj I – Stenhusbeståndet

4. Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet

Bilagor

Bilaga 1. Stenhusbeståndet

Bilaga 2. Övriga fastighetsbeståndet

Bilaga 3. Ägarstruktur

Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet (1/5)



Adress	Fabriksvägen 3
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	21 985
Typ	Industri
Typkod	426
Byggår	1965
Värdeår	1965-2012
Taxeringsvärde, tkr	16 528
Fastighetsvärde, tkr	180 000
Största hyresgäst ⁽²⁾	Bilfrakt Bothnia Aktiebolag
WAULT, år ⁽¹⁾	6,8



Adress	Klastorpsslingan 4
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	2 050
Typ	Industri
Typkod	433
Byggår	1990
Värdeår	1990
Taxeringsvärde, tkr	11 839
Fastighetsvärde, tkr	40 000
Största hyresgäst	Ramudden
WAULT, år ⁽¹⁾	3,8



Adress	Klastorpsslingan 2
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	1 747
Typ	Industri
Typkod	432
Byggår	1988
Värdeår	1988
Taxeringsvärde, tkr	8 516
Fastighetsvärde, tkr	36 000
Största hyresgäst	Cramo AB
WAULT, år ⁽¹⁾	3,6



Adress	Klastorpsvägen 34
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	1 324
Typ	Industri
Typkod	432
Byggår	2014
Värdeår	2014
Taxeringsvärde, tkr	10 411
Fastighetsvärde, tkr	24 000
Största hyresgäst	Södertälje bil och verkstad AB
WAULT, år ⁽¹⁾	3,0

Noter: ⁽¹⁾ Per 2024-03-01. ⁽²⁾ Hyresgästen är en underleverantör till Northvolt AB och har en avstegsklausul som gäller till och med 2025-07-01 om Northvolt säger upp sitt avtal med hyresgästen under denna period. Fastigheten har värderats med en initial yield om 13,5 %. Preliminära siffror från säljarna som kan komma att ändras under pågående due diligence-undersökning.

Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet (2/5)



Adress	Önevägen 204
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	5 686
Typ	Bostäder
Typkod	320
Byggår	2023
Värdeår	2023
Taxeringsvärde, tkr	110 334
Fastighetsvärde, tkr	185 000
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-



Adress	Lulsundsgatan 1
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	972
Typ	Bostäder
Typkod	321
Byggår	1965
Värdeår	1965
Taxeringsvärde, tkr	7 564
Fastighetsvärde, tkr	11 400
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-



Adress	Skomakargatan 40 A-C
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	699
Typ	Bostäder
Typkod	321
Byggår	1936
Värdeår	1936
Taxeringsvärde, tkr	7 836
Fastighetsvärde, tkr	9 900
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-



Adress	Skomakargatan 42 A-C
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	438
Typ	Bostäder
Typkod	223
Byggår	1927/1965
Värdeår	1929/1965
Taxeringsvärde, tkr	3 915
Fastighetsvärde, tkr	6 400
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-

Noter: Preliminära siffror från säljarna som kan komma att ändras under pågående due diligence-undersökning.

Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet (3/5)



Adress	Ådalsvägen 1
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	564
Typ	Bostäder
Typkod	321
Byggår	1944
Värdeår	1944
Taxeringsvärde, tkr	3 085
Fastighetsvärde, tkr	5 500
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-



Adress	Norra Ringvägen 27 A–C
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	441
Typ	Bostäder
Typkod	320
Byggår	1944
Värdeår	1944
Taxeringsvärde, tkr	2 482
Fastighetsvärde, tkr	4 200
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-



Adress	Södra Strömsborgsg. 9 A–D
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	393
Typ	Bostäder
Typkod	320
Byggår	1989
Värdeår	1989
Taxeringsvärde, tkr	1 959
Fastighetsvärde, tkr	3 700
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-



Adress	Sköldgatan 8 A–F
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	376
Typ	Bostäder
Typkod	320
Byggår	1965
Värdeår	1990
Taxeringsvärde, tkr	2 803
Fastighetsvärde, tkr	3 900
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-

Noter: Preliminära siffror från säljarna som kan komma att ändras under pågående due diligence-undersökning.

Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet (4/5)

LÖVKOJAN 12, HÄRNÖSAND



Adress	Allévägen 2
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	359
Typ	Bostäder
Typkod	320
Byggår	1929
Värdeår	1929
Taxeringsvärde, tkr	1 836
Fastighetsvärde, tkr	3 500
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-

CYKELN 3, HÄRNÖSAND



Adress	Idrottsvägen 3
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	405
Typ	Bostäder
Typkod	320
Byggår	1946
Värdeår	1964
Taxeringsvärde, tkr	2 317
Fastighetsvärde, tkr	3 300
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-

MERKURIUS 2, HÄRNÖSAND



Adress	Fiskekroken 14 A-D
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	344
Typ	Bostäder
Typkod	320
Byggår	1989
Värdeår	1989
Taxeringsvärde, tkr	2 162
Fastighetsvärde, tkr	3 300
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-

BOLLEN 8, HÄRNÖSAND



Adress	Klubbgränd 6
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	367
Typ	Bostäder
Typkod	320
Byggår	1940
Värdeår	1940
Taxeringsvärde, tkr	1 975
Fastighetsvärde, tkr	3 100
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-

Noter: Preliminära siffror från säljarna som kan komma att ändras under pågående due diligence-undersökning.

Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet (5/5)

HAREN 17, HÄRNÖSAND



Adress	Säbråvägen 41 A–D
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	300
Typ	Bostäder
Typkod	320
Byggår	1991
Värdeår	1991
Taxeringsvärde, tkr	2 055
Fastighetsvärde, tkr	3 400
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-

CYKELN 13, HÄRNÖSAND



Adress	Norra Ringvägen 25 A–B
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	345
Typ	Bostäder
Typkod	320
Byggår	1943
Värdeår	1953
Taxeringsvärde, tkr	1 775
Fastighetsvärde, tkr	3 000
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-

TALLEN 1, HÄRNÖSAND



Adress	Tallvägen 6
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	296
Typ	Bostäder
Typkod	320
Byggår	1947
Värdeår	1947
Taxeringsvärde, tkr	1 595
Fastighetsvärde, tkr	2 700
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-

SLÄNDAN 41, HÄRNÖSAND



Adress	Villavägen 26
Upplåtelseform	Äganderätt
Uthyrbar area, kvm	240
Typ	Bostäder
Typkod	320
Byggår	1938
Värdeår	1960
Taxeringsvärde, tkr	1 565
Fastighetsvärde, tkr	2 200
Största hyresgäst	Privatpersoner (bostäder)
WAULT, år	-

1. Bakgrund

2. Kona efter förvärv

3. Fastighetsportfölj 1 – Stenhusbeståndet

4. Fastighetsportfölj 2 – Övriga fastighetsbeståndet

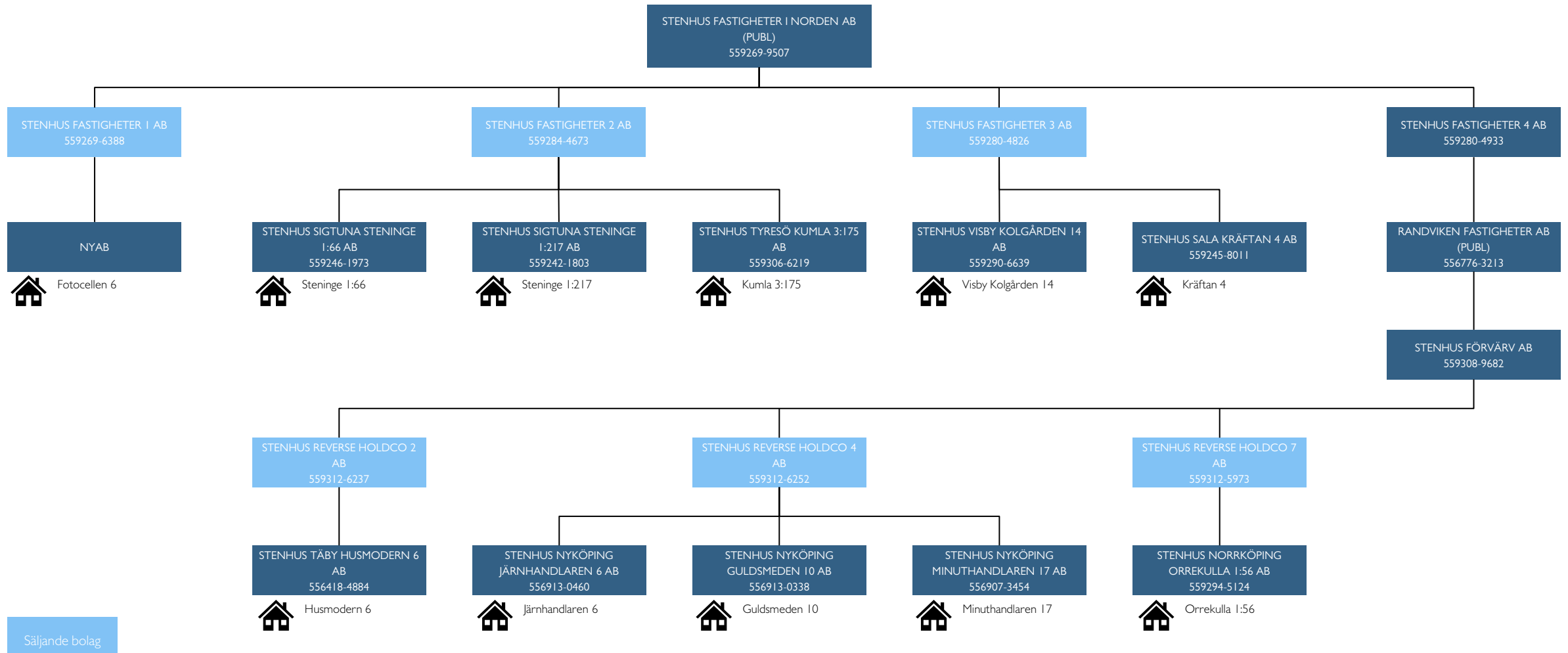
Bilagor

Bilaga 1. Stenhusbeståndet

Bilaga 2. Övriga fastighetsbeståndet

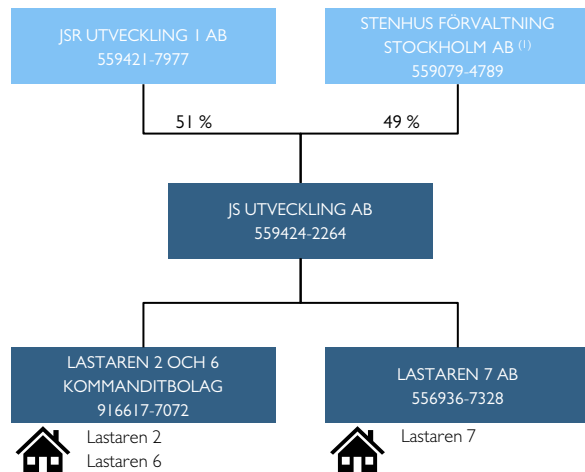
Bilaga 3. Ägarstruktur

Ägarstruktur – Stenhusbeståndet

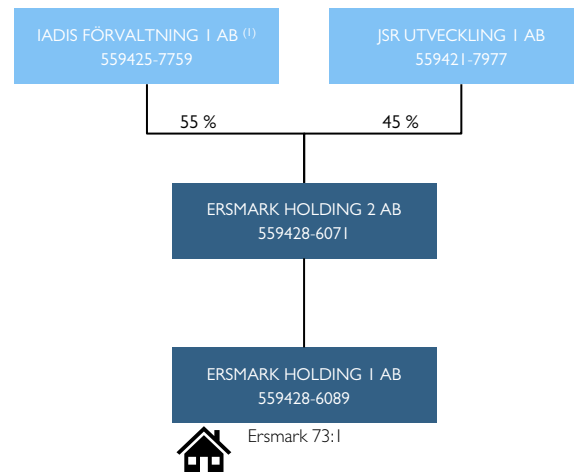


Ägarstruktur – Övriga fastighetsbeståndet

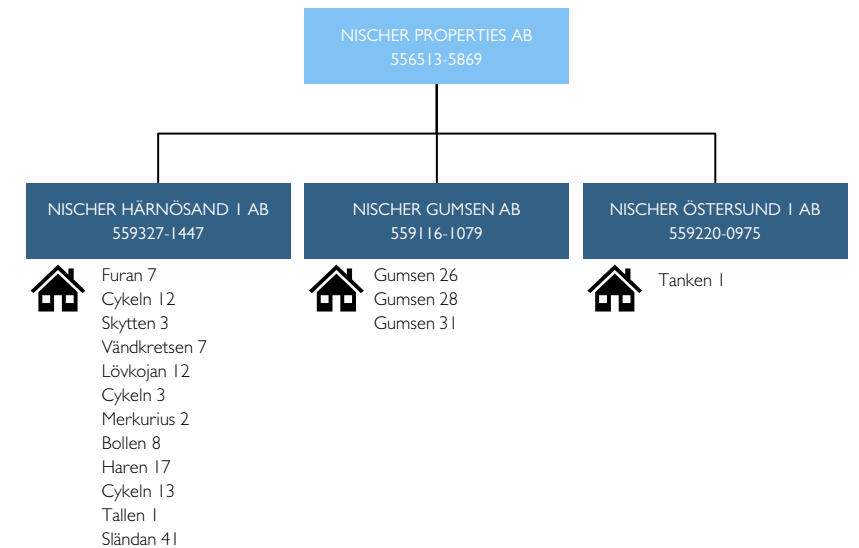
SÖDERTÄLJE



SKELLEFTEÅ



HÄRNÖSAND, LULEÅ, ÖSTERSUND



Säljande bolag

Noter: ⁽¹⁾ Dotterbolag till Sterner Stenhus-koncernen.

