

Redogörelse över närståendetransaktioner inför Krona Public Real Estate AB:s årsstämma den 2 april 2024

Styrelsen för Krona Public Real Estate AB, org. nr 559298-1707 ("**Bolaget**"), har föreslagit att årsstämman den 2 april 2024 godkänner Bolagets förvärv av en fastighetsportfölj från Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) till ett värde om 323,5 miljoner kronor ("**Närståendetransaktion I**") och en fastighetsportfölj från dotterbolag till Sterner Stenhus Holding AB, som delägs av Bolagets styrelseordförande Tomas Georgiadis, från dotterbolag till JSR Utveckling 1 AB samt från det noterade fastighetsbolaget Nischer Properties AB, som delägs av bland annat av Sterner Stenhus Holding AB, till ett värde om 534,5 miljoner kronor ("**Närståendetransaktion II**").

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) är Bolagets största ägare och äger idag 28,88 procent av aktierna i Bolaget. Bolagets styrelseordförande Tomas Georgiadis är delägare i Sterner Stenhus Holding AB, som är delägare i Nischer Properties AB. Mot bakgrund av att transaktionerna utgör närståendetransaktioner ska Närståendetransaktion I och Närståendetransaktion II, i enlighet med Aktiemarknadsnämndens uttalande 2019:25, godkännas på bolagsstämman i Bolaget. Därtill ska, i förhållande till Närståendetransaktion I, aktier som innehas av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) inte beaktas vid bolagsstämmans beslut.

Mot bakgrund av att Sterner Stenhus Holding AB delägs av, och får företrädas av, styrelsens ordförande Tomas Georgiadis (som också är styrelseledamot i Nischer Properties AB) och att styrelseledamot Erik Borgblad är styrelseordförande i Nischer Properties AB, har varken Tomas Georgiadis eller Erik Borgblad varit involverade i upprättandet av denna redogörelse. Redogörelsen har således upprättats och undertecknats av styrelseledamöterna Nils Magnus Nilsson och Christer Sundin (de "**Oberoende Styrelseledamöterna**").

Närståendetransaktionerna

Bolaget ingick den 1 mars 2024 en avsiktsförklaring med säljarna av fastighetsportföljerna inom ramen för Närståendetransaktion I och Närståendetransaktion II.

I enlighet med det pressmeddelande som offentliggjordes av Bolaget den 1 mars 2024 anser de Oberoende Styrelseledamöterna att det är nödvändigt att lägga om den nuvarande strategin för att minska Bolagets belåningsgrad för att säkra Bolagets finansiella ställning. Bolagets rapporterade belåningsgrad per den 31 december 2023 uppgick till 74,2 procent. Bolagets styrelse anser härvid 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.

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. Fastigheterna beräknas tillföra Bolaget årliga hyresintäkter om cirka 77,6 MSEK samt ett årligt driftnetto om cirka 61,7 MSEK. Efter de planerade förvärven beräknas Bolagets belåningsgrad preliminärt att uppgå till 63,4 procent. De Oberoende Styrelseledamöterna är av uppfattningen att de planerade förvärven kommer att stärka Bolagets kassaflöde, bidra till ökad riskdiversifiering i fastighetsportföljen samt minska den finansiella risken i Bolaget.

Fastighetsportföljerna har på uppdrag av säljarna värderats till 323,5 miljoner kronor respektive 534,5 miljoner kronor genom externa oberoende värderingar. Värderingsintygen har utfärdats av Newsec Advisory Sweden AB, Novier Property Advisors AB, Svefa AB, Croisette Valuation & Analysis

Stockholm AB. Värderingsintygen omfattar samtliga fastigheter med värdetidpunkt mars 2024. Det sammanlagda fastighetsvärdet enligt de oberoende värderingarna uppgår till 858 miljoner kronor.

Köpeskillingarna, som ska utgöras av summan av de fastighetsägande bolagens eget kapital per tillträdesdagen, plus fastighetsvärdet, minus fastigheternas bokförda värde per tillträdesdagen, avses betalas genom att Bolaget på tillträdesdagen för Närståendetransaktion I och Närståendetransaktion II, under det andra kvartalet 2024, emitterar nya aktier i Bolaget till säljarna i Närståendetransaktion I och Närståendetransaktion II ("**Vederlagsaktierna**").

Vederlagsaktierna ska emitteras till en teckningskurs om 54,00 kronor per aktie. Teckningskursen för Bolagets aktier innebär en rabatt om cirka 27,2 procent i förhållande till Bolagets långsiktiga substansvärde per aktie (NRV) samt en premie i förhållande till stängningskursen på Bolagets aktier på Spotlight per den 18 mars 2024 om cirka 35,7 procent.

De Oberoende Styrelseledamöterna bedömer att villkoren för transaktionen, inklusive köpeskillingen och utbytesförhållandet mellan Bolagets aktier och Vederlagsaktierna som betalning för fastighetsportföljerna, är marknadsmässiga. Bedömda marknadsvärden vad avser fastighetsportföljerna stöds av externa värderingsutlåtanden. Ingen extern oberoende värdering har inhämtats avseende Vederlagsaktierna. De Oberoende Styrelseledamöterna föreslår att årsstämman beslutar att godkänna Närståendetransaktion I och Närståendetransaktion II i enlighet med det till årsstämman framlagda förslaget till beslut.

Se bilagd presentation för ytterligare information om fastighetsportföljerna.

Nyemission i Bolaget

Vederlagsaktierna avses emitteras genom kvittningsemission eller apportemission med utnyttjande av det bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier som styrelsen har föreslagit att Bolagets årsstämma den 2 april 2024 beslutar om. Emissionen av Vederlagsaktierna beräknas innebära en utspädning för Bolagets aktieägare om 64,6 procent, förutsatt att samtliga Vederlagsaktier emitteras. Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) beräknas att, efter genomförd emission, inneha 31,2 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, med innebörd att budplikt för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) kan uppkomma. Under förutsättning att samtliga transaktioner enligt avsiktsförklaringen genomförs ska befintliga aktieägare i Bolaget, exklusive Säljarna, ges möjlighet att teckna nyemitterade aktier i Bolaget till en teckningskurs som motsvarar teckningskursen per aktie som Vederlagsaktierna emitteras till. Genom att delta i rättviseemission kan aktieägarna minska utspädningseffekten.

Förväntad tidplan

Under förutsättning att årsstämman godkänner Närståendetransaktion I och Närståendetransaktion II kommer Bolaget att genomföra en undersökning (en s.k. due diligence) innan överlåtelseavtal för Närståendetransaktion I och Närståendetransaktion II ingås. Överlåtelseavtalen kommer att vara villkorade av att, bland annat, vederlagsaktierna har emitterats och erforderlig finansiering för att refinansiera de bolag som förvärvas erhålls. Överlåtelseavtalen förväntas ingås i april 2024 och tillträdesdagen är planerad till andra kvartalet 2024.

Stockholm i mars 2024

Krona Public Real Estate AB

De Oberoende Styrelseledamöterna