

EJ FÖR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLICERING ELLER DISTRIBUTION, DIREKT ELLER INDIREKT, HELT ELLER DELVIS, TILL ELLER INOM USA, STORBRIANNIEN, AUSTRALIEN, KANADA, HONG KONG, ISRAEL, JAPAN, NYA ZEELAND, SYDAFRIKA, SCHWEIZ ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLIKATION ELLER DISTRIBUTION SKULLE VARA I STRID MED GÄLLANDE REGLER ELLER KRÄVA REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER.



Premises that make a difference.

Pressmeddelande

13 maj 2025

Stendörren utreder förutsättningarna för att genomföra en riktad nyemission av B-aktier om cirka 300 miljoner kronor

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Bolaget" eller "Stendörren") har uppdragit åt Skandinaviska Enskilda Banken AB och Swedbank AB (publ) (tillsammans "Joint Bookrunners") att utreda förutsättningarna för att genomföra en riktad kontant nyemission av B-aktier om cirka 300 miljoner kronor (den "Riktade Nyemissionen"), genom ett så kallat accelererat bookbuilding-förfarande riktat till svenska och internationella institutionella investerare, med stöd av det bemyndigande som styrelsen erhöll på årsstämman den 23 maj 2024.

Teckningskursen och antalet nyemitterade aktier i den Riktade Nyemissionen kommer att fastställas genom ett accelererat bookbuilding-förfarande som kommer att påbörjas omedelbart efter offentliggörandet av detta pressmeddelande och genomföras av Joint Bookrunners. Slutförandet av det accelererade bookbuilding-förfarandet, prissättning och tilldelning av nya aktier förväntas ske innan handeln inleds på Nasdaq Stockholm den 14 maj 2025. Tidpunkten för slutförandet, prissättning och tilldelning i bookbuilding-förfarandet fastställs av Bolaget och Bolaget kan när som helst förkorta, förlänga eller avbryta bookbuilding-förfarandet samt helt eller delvis avstå från att genomföra den Riktade Nyemissionen. Bolaget kommer att offentliggöra utfallet av den Riktade Nyemissionen genom ett efterföljande pressmeddelande efter att bookbuilding-förfarandet har slutförts.

Stendörrens största aktieägare, EQT Exeter¹, stöder den Riktade Nyemissionen och Bolagets aktiva tillväxtstrategi vilken har kommit till uttryck i de av Bolaget nyligen genomförda förvärven och projekten. EQT Exeter har uttryckt ett intresse för att delta i den Riktade Nyemissionen, men inser även att Bolaget sannolikt skulle gynnas av en högre så kallad free float och ökad likviditet i Bolagets B-aktie genom en diversifiering av ägarbasen. Därutöver har flera befintliga aktieägare, däribland Altira, och externa investerare uttryckt intresse för att teckna aktier i den Riktade Nyemissionen.

Användning av emissionslikviden

Stendörren ser fortsatt attraktiva möjligheter på marknaden relaterat till både förvärv samt projekt och Bolaget är väl positionerat att fortsatt genomföra sin tillväxtstrategi. Hittills under året har Stendörren genomfört flera förvärv av enskilda fastigheter i Helsingfors- och Köpenhamnsregionen om totalt cirka 345 miljoner kronor, och sedan mitten av föregående år har Bolaget genomfört 11 förvärv av 17 fastigheter för totalt 1,5 miljarder kronor till en direktavkastning om 7,0 procent. Vid sidan av förvärv fortsätter Stendörren att kapitalisera på sin projekt-pipeline och har under de senaste fyra

¹ Genom Stendörren Real Estate AB, ett svenskt privat aktiebolag kontrollerat av EQT Real Estate II fund ("EQT Exeter").

EJ FÖR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLICERING ELLER DISTRIBUTION, DIREKT ELLER INDIREKT, HELT ELLER DELVIS, TILL ELLER INOM USA, STORBRIANNIEN, AUSTRALIEN, KANADA, HONG KONG, ISRAEL, JAPAN, NYA ZEELAND, SYDAFRIKA, SCHWEIZ ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLIKATION ELLER DISTRIBUTION SKULLE VARA I STRID MED GÄLLANDE REGLER ELLER KRÄVA REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER.

kvartalen slutfört projekt omfattande 18 900 kvadratmeter nya logistik- och lättindustrifastigheter. Projekten genererar en genomsnittlig avkastning om 8,4 procent, exklusive värdet på byggrätterna, och det implicita värdet för byggrätterna i förhållande till bokfört värde var 1,9x. Ovan förvärv och genomförda projekt under de senaste fyra kvartalen summerar till 1,8 miljarder kronor med en direktavkastning om 7,2 procent. Per den 31 mars 2025 hade Stendörren 8 pågående projekt om totalt cirka 39 300 kvadratmeter med en total uppskattad investeringsvolym om cirka 799 miljoner kronor, varav cirka 504 miljoner kronor återstår att investera. Samtliga pågående projekt kan färdigställas under 2025 och 2026, där takten kommer bero på uthyrning. Emissionslikviden från den potentiella Riktade Nyemissionen är avsedd att användas för att finansiera tillväxt och för att kapitalisera på investeringsmöjligheter inom lager, logistik och lätt industri genom fastighetsförvärv och investeringar i projektutveckling.

Avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt

Inför den Riktade Nyemissionen har Bolagets styrelse gjort en samlad bedömning och noga övervägt möjligheten att ta in kapital genom en företrädesemission. Styrelsen anser att skälen till att avvika från aktieägarnas företrädesrätt är att (i) stärka Bolagets aktieägarbas med svenska och internationella institutionella investerare samt stärka aktiens likviditet, (ii) en företrädesemission, jämfört med en riktad nyemission, skulle ta väsentligt längre tid att genomföra samt medföra en högre potentiell risk för en väsentligt negativ effekt på aktiekursen, (iii) genomförandet av en riktad nyemission kan ske till en lägre kostnad och med mindre komplexitet än en företrädesemission och i ljuset av marknadsvolatiliteten har styrelsen bedömt att en företrädesemission också medför en risk för att inte bli fulltecknad och skulle kräva betydande garantiåtaganden från ett garantikonsortium, vilket skulle medföra merkostnader, och (iv) snabbt kunna agera på investeringsmöjligheter i linje med Bolagets tillväxtstrategi. Med beaktande av det ovanstående har styrelsen gjort bedömningen att en riktad nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är det mest fördelaktiga alternativet för Bolaget, skapar värde för Bolaget och är i Bolagets aktieägares bästa intresse.

Genom att teckningskursen i den Riktade Nyemissionen avses fastställas genom ett accelererat bookbuilding-förfarande är det styrelsens bedömning att teckningskursens marknadsmässighet kommer att säkerställas.

Lock-up åtaganden

Förutsatt att den Riktade Nyemissionen genomförs kommer Bolaget att åta sig att under en period om 90 dagar efter att den Riktade Nyemissionen fullföljts att inte utan Joint Bookrunners godkännande föreslå eller vidta andra åtgärder som innebär en ökning av aktiekapitalet, nyemission och liknande åtgärder, med vissa undantag, exempelvis i samband med förvärv. Vidare kommer Bolagets styrelseledamöter och ledning att tillsammans med Bolagets huvudägare EQT Exeter och Altira åta sig att, med vissa undantag (inklusive, i förhållande till EQT Exeter och Altira, möjligheten att pantsätta aktierna), inte avyttra eller annars avhända sig sina aktier i Bolaget under en period om 90 dagar efter att den Riktade Nyemissionen fullföljts.

Finansiella och legala rådgivare

I samband med den Riktade Nyemissionen har Bolaget engagerat Skandinaviska Enskilda Banken AB och Swedbank AB (publ) som Joint Bookrunners. Advokatfirman Vinge är legal rådgivare till Bolaget och Roschier Advokatbyrå är legal rådgivare till Joint Bookrunners.

EJ FÖR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLICERING ELLER DISTRIBUTION, DIREKT ELLER INDIREKT, HELT ELLER DELVIS, TILL ELLER INOM USA, STORBRIANNIEN, AUSTRALIEN, KANADA, HONG KONG, ISRAEL, JAPAN, NYA ZEELAND, SYDAFRIKA, SCHWEIZ ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLIKATION ELLER DISTRIBUTION SKULLE VARA I STRID MED GÄLLANDE REGLER ELLER KRÄVA REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER.

För mer information, vänligen kontakta:

Erik Ranje, VD, erik.ranje@stendorren.se eller + 46 8 518 331 00

Per-Henrik Karlsson, CFO, per-henrik.karlsson@stendorren.se eller +46 72 158 70 92

Denna information är sådan information som Stendorren Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 maj 2025, kl. 17:31 CEST.

Stendorren Fastigheter AB (publ)

Stendorren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika bygggrätsportfölj.

För mer information om Stendorren Fastigheter AB (publ), se: www.stendorren.se

Viktig information

Publicering, offentliggörande eller distribution av detta pressmeddelande kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner enligt lag och personer i de jurisdiktioner där detta pressmeddelande har offentliggjorts eller distribuerats bör informera sig om och följa sådana legala restriktioner. Mottagaren av detta pressmeddelande är ansvarig för att använda detta pressmeddelande och informationen häri i enlighet med tillämpliga regler i varje jurisdiktion. Detta pressmeddelande utgör inte ett erbjudande om, eller inbjudan att förvärva eller teckna, några värdepapper i Stendorren i någon jurisdiktion, varken från Stendorren eller någon annan. Joint Bookrunners agerar för Bolagets räkning i samband med den Riktade Nyemissionen och inte för någon annans räkning. Joint Bookrunners är inte ansvariga gentemot någon annan för att tillhandahålla det skydd som tillhandahålls deras kunder eller för att ge råd i samband med den Riktade Nyemissionen eller avseende något annat som omnämns häri.

Ett investeringsbeslut med anledning av den Riktade Nyemissionen ska göras på grundval av all offentligt tillgänglig information avseende Bolaget och Bolagets aktier. Sådan information har inte oberoende kontrollerats av Joint Bookrunners. Informationen i detta pressmeddelande offentliggörs endast som bakgrundsinformation och gör inte anspråk på att vara fullständig. En investerare bör således inte enbart förlita sig på informationen i detta pressmeddelande eller dess riktighet eller fullständighet.

Detta pressmeddelande utgör inte ett erbjudande om eller inbjudan avseende att förvärva eller teckna värdepapper i USA. Värdepapperna som omnämns häri får inte säljas i USA utan registrering, eller utan tillämpning av ett undantag från registrering, enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("**Securities Act**"), och får inte erbjudas eller säljas i USA utan att de registreras, omfattas av ett undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av registreringskraven enligt Securities Act. Värdepappren som omnämns häri har inte registrerats under Securities Act och det finns ingen avsikt att registrera några värdepapper som omnämns häri i USA eller att lämna ett offentligt erbjudande avseende sådana värdepapper i USA. Informationen i detta pressmeddelande får inte offentliggöras,

EJ FÖR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLICERING ELLER DISTRIBUTION, DIREKT ELLER INDIREKT, HELT ELLER DELVIS, TILL ELLER INOM USA, STORBRIANNIEN, AUSTRALIEN, KANADA, HONG KONG, ISRAEL, JAPAN, NYA ZEELAND, SYDAFRIKA, SCHWEIZ ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLIKATION ELLER DISTRIBUTION SKULLE VARA I STRID MED GÄLLANDE REGLER ELLER KRÄVA REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER.

publiceras, kopieras, reproduceras eller distribueras, direkt eller indirekt, helt eller delvis, inom eller till USA, Storbritannien, Australien, Kanada, Hong Kong, Israel, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika, Schweiz eller någon annan jurisdiktion där offentliggörande, publicering eller distribution av denna information skulle stå i strid med gällande regler eller där sådana åtgärder är föremål för legala begränsningar eller kräva ytterligare registrering eller andra åtgärder än vad som krävs enligt svensk lag. Åtgärder som vidtas i strid mot denna instruktion kan utgöra brott mot gällande värdepapperslagar och förordningar.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt enligt betydelsen i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av 14 juni 2017 ("**Prospektförordningen**") och har inte blivit godkänd av någon tillsynsmyndighet i någon jurisdiktion. Stendörren har inte godkänt något erbjudande till allmänheten av aktier eller rättigheter i någon medlemsstat i EES. I varje EES-medlemsstat riktar sig detta meddelande endast till "kvalificerade investerare" i den medlemsstaten enligt Prospektförordningens definition.

I Storbritannien distribueras och riktar detta dokument, och annat material avseende värdepapperen som omnämns häri, endast till, och en investering eller investeringsaktivitet som är hänförlig till detta dokument är endast tillgänglig för och kommer endast att kunna utnyttjas av, "kvalificerade investerare" (i enlighet med Prospektförordningen såsom den införlivas i nationell rätt i Storbritannien genom the European Union (Withdrawal) Act 2018), som är (i) personer som har professionell erfarenhet av verksamhet som rör investeringar och som faller inom definitionen av "professionella investerare" i artikel 19(5) i den brittiska Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("**Ordern**"); eller (ii) personer med hög nettoförmögenhet som avses i artikel 49(2)(a)-(d) i Ordern (alla sådana personer benämns gemensamt "**relevanta personer**"). En investering eller en investeringsaktivitet som detta meddelande avser är i Storbritannien enbart tillgänglig för relevanta personer och kommer endast att genomföras med relevanta personer. Personer som inte är relevanta personer ska inte vidta några åtgärder baserat på detta dokument och inte heller agera eller förlita sig på det.

Information till distributörer

I syfte att uppfylla de produktstyrningskrav som återfinns i: (a) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, i konsoliderad version, ("**MiFID II**"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593, som kompletterar MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "**Produktstyrningskraven i MiFID II**") samt för att friskriva sig från allt utomobligatoriskt, inomobligatoriskt eller annat ansvar som någon "tillverkare" (i den mening som avses enligt Produktstyrningskraven i MiFID II) annars kan omfattas av, har de erbjudna aktierna i Stendörren varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställt att dessa aktier är: (i) lämpliga för en målmarknad bestående av icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter, såsom definierat i MiFID II; och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II ("**Målmarknadsbedömningen**"). Oaktat Målmarknadsbedömningen bör distributörer notera att: priset på Stendörrens aktier kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering; att Bolagets aktier inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd; och att en investering i Bolagets aktier endast är lämplig för investerare som inte är i behov av garanterad avkastning eller kapitalskydd och som (ensamma eller med hjälp av lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelarna och riskerna med en sådan

EJ FÖR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLICERING ELLER DISTRIBUTION, DIREKT ELLER INDIREKT, HELT ELLER DELVIS, TILL ELLER INOM USA, STORBRIANNIEN, AUSTRALIEN, KANADA, HONG KONG, ISRAEL, JAPAN, NYA ZEELAND, SYDAFRIKA, SCHWEIZ ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR OFFENTLIGGÖRANDE, PUBLIKATION ELLER DISTRIBUTION SKULLE VARA I STRID MED GÄLLANDE REGLER ELLER KRÄVA REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER.

investering och som har tillräckliga resurser för att bära de förluster som en sådan investering kan resultera i. Målmarknadsbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av den Riktade Nyemissionen. Det noteras vidare att, oaktat Målmarknadsbedömningen, Joint Bookrunners kommer endast att söka investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter. Målmarknadsbedömningen utgör, för undvikande av missförstånd, inte (a) en ändamålsenlighets- eller lämplighetsbedömning i den mening som avses i MiFID II eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende Stendörrens aktier. Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen Målmarknadsbedömning avseende Stendörrens aktier samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.

Framåtriktade uttalanden

Detta pressmeddelande innehåller framåtriktade uttalanden som avser Bolagets avsikter, bedömningar eller nuvarande förväntningar avseende Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, likviditet, utveckling, utsikter, förväntad tillväxt, strategier och möjligheter samt de marknader inom vilka Bolaget är verksamt. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte avser historiska fakta och kan identifieras av att de innehåller uttryck som "tror", "förväntar", "förutser", "avser", "kan", "planerar", "uppskattar", "kommer", "bör", "skulle kunna", eller "siktat" och, i varje fall, negationer därav, eller liknande uttryck. De framåtriktade uttalandena i detta pressmeddelande är baserade på olika antaganden, vilka i flera fall baseras på ytterligare antaganden. Även om Bolaget anser att de antaganden som reflekteras i dessa framåtriktade uttalanden är rimliga, kan det inte garanteras att de kommer att infalla eller vara korrekta. Då dessa uttalanden baseras på antaganden eller uppskattningar och är föremål för risker och osäkerheter kan det faktiska resultatet eller utfallet, av många olika anledningar, komma att avvika väsentligt från vad som framgår av de framåtriktade uttalandena. Sådana risker, osäkerheter, eventualiteter och andra väsentliga faktorer kan medföra att den faktiska händelseutvecklingen avviker väsentligt från de förväntningar som uttryckligen eller underförstått anges i detta pressmeddelande genom de framåtriktade uttalandena. Bolaget garanterar inte att de antaganden som ligger till grund för de framåtriktade uttalandena i detta pressmeddelande är korrekta och åtar sig vidare inte något ansvar för den framtida riktigheten av de uppfattningar som uttrycks i detta pressmeddelande, eller någon skyldighet att uppdatera eller revidera uttalandena i detta pressmeddelande i syfte att återspegla efterföljande händelser. Du bör inte opåkallat förlita dig på de framåtriktade uttalandena i detta pressmeddelande. Den information, de uppfattningar och framåtriktade uttalanden som uttryckligen eller implicit återfinns i detta pressmeddelande lämnas endast per dagen för detta pressmeddelande och är föremål för förändring utan förvarning. Varken Bolaget eller någon annan åtar sig någon skyldighet att se över, uppdatera, bekräfta eller offentliggöra någon revidering av något framåtriktat uttalande för att återspegla händelser som inträffar eller omständigheter som förekommer i relation till innehållet i detta pressmeddelande om inte en sådan skyldighet framgår av lag eller Nasdaqs Regelverk för aktieemittenter på huvudmarknaden.