

Kontanterbjudande till aktieägarna i Stendörren Fastigheter AB (publ)



VIKTIG INFORMATION

EQT Real Estate II¹⁾ ("EQT Real Estate"), genom Chicago Holding AB²⁾ ("Chicago Holding"), offentliggjorde den 27 november 2018 ett kontant-erbjudande till aktieägarna i Stendörren Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556825-4741 ("Stendörren" beroende på sammanhang, med eller utan dotterbolag), att överlåta samtliga sina aktier i Stendörren till Chicago Holding på de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("Erbjudandet" och "Erbjudandehandlingen").

Erbjudandet, liksom de därtill relaterade avtalen ingångna mellan EQT Real Estate och aktieägarna i Stendörren, ska regleras och tolkas i enlighet med materiell svensk lag. Tvist rörande, eller som uppkommer med anledning av, Erbjudandet ska avgöras exklusivt av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Takeover-reglerna utfärdade av Nasdaq Stockholm ("Takeover-reglerna") och uttalanden från Aktiemarknadsnämnden gällande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, är tillämpliga i förhållande till Erbjudandet. Chicago Holding har, i enlighet med lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("LUA"), den 26 november 2018 gentemot Nasdaq Stockholm åtagit sig att följa Takeover-reglerna och att underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm kan besluta om vid överträdelse av dessa regler. Den 26 november 2018 informerade Chicago Holding Finansinspektionen ("FI") om Erbjudandet och ovannämnda åtagande gentemot Nasdaq Stockholm.

Erbjudandehandlingen har blivit godkänd och registrerad av FI i enlighet med kapitel 2, paragraf 3 i LUA och kapitel 2 a, paragraf 9 i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Registreringen hos FI innebär inte att FI garanterar att de sakuppgifter som tillhandahålls här är fullständiga eller kompletta.

Informationen i Erbjudandehandlingen avses vara korrekt, men inte fullständig, endast per dagen för offentliggörandet av denna Erbjudandehandling. Det innebär inte att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. I tillämpliga fall kommer Chicago Holding att upprätta tillägg till Erbjudandehandlingen i enlighet med tillämpliga lagar och regler, inklusive lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Takeover-reglerna. Informationen i denna Erbjudandehandling tillhandahålls endast med anledning av Erbjudandet och det är inte tillåtet att använda Erbjudandehandlingen för något annat ändamål.

Informationen gällande Stendörren på sidorna 9 till 60 har granskats av Stendörrens budkommitté.

DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige ("DNB Markets") och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial ("Danske Bank") är finansiell och kapitalmarknadsrådgivare till Chicago Holding, och ingen annan, i samband med Erbjudandet. DNB Markets och Danske Bank ansvarar inte gentemot någon annan än Chicago Holding för rådgivning i samband med Erbjudandet. Informationen i denna Erbjudandehandling har tillhandahållits av Chicago Holding samt, vad gäller de delar som avser Stendörren, av Stendörren och från Stendörrens offentligt tillgängliga information. DNB Markets och Danske Bank har inte åtagit sig någon skyldighet att självständigt verifiera informationen här och fransäger sig allt ansvar med anledning av sådan information.

Varken DNB Markets och Danske Bank, eller något av dess närstående bolag, är skyldigt gentemot, eller accepterar någon skuld, risk eller någon form av ansvar i förhållande till (direkt eller indirekt skada, i kontrakt, enligt lag eller på annat sätt) någon person som inte är kund hos DNB Markets och Danske Bank i samband med detta Erbjudande, något påstående höri eller på annat sätt.

Siffrorna som presenteras i denna Erbjudandehandling har i förekommande fall avrundats. Detta innebär att vissa tabeller kanske inte summeras korrekt. All information i Erbjudandehandlingen avseende aktieinnehav i Stendörren baseras på 28 155 641 utestående aktier i Stendörren.

Framåtriktade uttalanden

Uttalanden i denna Erbjudandehandling som avser framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive uttalanden avseende framtida resultat, tillväxt och andra prognoser såväl som de andra förmånerna i Erbjudandet, är framåtriktade uttalanden. Framåtriktade uttalanden är generellt sett, men inte alltid, alla sådana uttalanden som inte avser historiska eller aktuella fakta och inkluderar, men begränsas inte till, uttryck såsom "kan", "kommer", "förväntas", "tros", "förutses", "planeras", "avses", "uppskattas", "bedöms", "mål", "prognostiserar", "har för avsikt att" eller "borde", såväl som negationer och varianter av dessa samt liknande uttryck. Framåtriktade uttalanden inkluderar, men begränsas inte till, uttalanden rörande Erbjudandets förväntade inverkan på Stendörrens affärsverksamhet. Framåtriktade uttalanden är föremål för risk och osäkerhet till sin natur eftersom de hänförelse till händelser och beror på omständigheter som kommer att ske i framtiden. Det finns inga garantier för att de faktiska resultaten inte väsentligt kommer att skilja sig från de som uttrycks eller antyds i dessa framåtriktade uttalanden på grund av ett flertal faktorer, varav många är utanför Chicago Holdings och Stendörrens kontroll inklusive, men inte begränsat till, effekter av förändringar i den ekonomiska konjunkturen, räntenivåer, fluktuationer i efterfrågan på produkter, konkurrens, teknisk utveckling, relationer till anställda, plan- och byggregler, resultat av förhandlingar med hyresgästföreningar, skattelagstiftning, tillgång till finansiering, rörelsekostnadsinflation, naturkatastrofer och potentiellt behov av ökade anläggningskostnader (exempelvis till följd av ökad efterfrågan, ökade kostnader från återkommande investeringar i fastigheter, nya affärsmöjligheter och lansering av ny teknologi). Alla sådana framåtriktade uttalanden baseras utslutande på de förhållanden som rådde när uttalandet lämnades och varken Chicago Holding eller Stendörren har (eller åtar sig) någon skyldighet att uppdatera eller ändra sådana framåtriktade uttalanden, oavsett om detta är en följd av ny information, nya förhållanden eller något annat, förutom då det krävs av tillämpliga lagar och föreskrifter.

Viktig information för aktieägare utanför Sverige samt banker, fondkommissionärer, handlare och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer utanför Sverige

Erbjudandet riktar sig inte till personer bosatta i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika och vars deltagande i Erbjudandet kräver att någon ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk lag. Erbjudandehandlingen, anmälningssedeln och annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer inte att publiceras i eller distribueras i eller till, och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas till eller in i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika. Personer som mottar sådan kommunikation (inklusive, men inte begränsat till, institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier, förvaltare och förmyndare) och omfattas av lagen i ett sådant land är skyldiga att informera sig om, och iaktta, sådana restriktioner eller krav. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i ett sådant land. Chicago Holding, i den utsträckning som tillåts av tillämplig lag, fransöger sig allt ansvar för brott mot sådana restriktioner av någon person. Om någon söker acceptera Erbjudandet som ett resultat av att direkt eller indirekt ha överträtt dessa restriktioner så kan accepten komma att lämnas utan avseende.

Erbjudandet lämnas inte, och kommer inte att lämnas, varken direkt eller indirekt, i eller till, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika genom post eller något annat kommunikationsmedel eller hjälpmedel, varken av mellanstatlig karaktär eller för utländsk handel eller genom nationella börsers hjälpmedel i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika. Detta inkluderar, men är inte begränsat till telefax, e-post, telex, telefon och internet samt andra former av elektronisk överföring. Erbjudandet kan inte accepteras och aktier kan inte överlåtas i Erbjudandet på något sådant sätt, med sådant medel, hjälpmedel eller möjliggörande av, eller från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika eller av personer som befinner sig eller är bosatta i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika. Följaktligen kommer inte, och ska inte, detta Erbjudande eller annan dokumentation avseende Erbjudandet att sändas eller på annat sätt överföras, distribueras, vidarebefordras eller skickas i eller till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika eller till någon australiensare, hongkongbo, japan, kanadensare, nya zeeländare, schweizare eller sydafrikan eller någon person som befinner sig eller är bosatt i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika.

Chicago Holding kommer inte att tillhandahålla något vederlag enligt Erbjudandet till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika.

Varje försök till accept av Erbjudandet som direkt eller indirekt är ett resultat av en överträdelse av dessa restriktioner är ogiltigt och varje försök till accept av en person som befinner sig i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika eller av ombud, förvaltare eller annan mellanhand som agerar på icke-diskretionär basis för en huvudman som lämnar instruktioner från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika är ogiltigt och kommer inte att accepteras. Varje person som innehar aktier och som deltar i Erbjudandet kommer att infoga att han/hon inte är australiensare, hongkongbo, japan, kanadensare, nya zeeländare, schweizare eller sydafrikan, inte befinner sig i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika och inte deltar i ett sådant Erbjudande från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika eller att han/hon på icke-diskretionär basis agerar på uppdrag för en huvudman som inte är australiensare, hongkongbo, japan, kanadensare, nya zeeländare, schweizare eller sydafrikan, som befinner sig utanför Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika och som inte ger instruktioner om att delta i ett Erbjudande från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika.

Denna Erbjudandehandling skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika. Banker, fondkommissionärer, handlare och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz eller Sydafrika, får inte vidarebefordra detta Erbjudande, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till sådana personer.

Oaktat det föregående förbehåller sig Chicago Holding rätten att tillåta att Erbjudandet accepteras av personer som inte är bosatta i Sverige om Chicago Holding, efter egen bedömning, bedömer att transaktionen ifråga kan genomföras i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

1) Fonden EQT Real Estate II innefattande EQT Real Estate II SCSp som agerar genom sin alternativa investeringsfondförvaltare (*gestionnaire*), EQT Fund Management S à r.l., ett privat aktiebolag (*société à responsabilité limitée*) inkorporerat och existerande under luxemburgsk rätt, med registrerad adress på 26A, Boulevard Royal, L-2449 Luxemburg, och registrerat i Luxemburgs handels- och bolagsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) under registreringsnummer B 167.972, och agerar som förvaltare (*gérant*) för EQT Real Estate II SCSp, ett luxemburgskt speciellt begränsat partnerskap (*société en commandite spéciale*) med registrerad adress på 26A, Boulevard Royal, L-2449 Luxemburg och registrerat i Luxemburgs handels- och bolagsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) under registreringsnummer B 227.967.

2) Ett av EQT Real Estate helägt nybildat bolag, under namnändring från Goldcup 17730 AB.

Innehåll

Erbjudande till aktieägarna i Stendörren	2
Bakgrund och motiv för Erbjudandet	4
Villkor och anvisningar för Erbjudandet	5
Beskrivning av EQT och Chicago Holding	8
Beskrivning av Stendörren	9
Finansiell information i sammandrag	11
Aktiekapital och ägarförhållanden	17
Stendörrens styrelse, koncernledning och revisorer	19
Stendörrens bolagsordning	22
Stendörrens delårsrapport för perioden januari–september 2018	25
Utlåtande från budkommittén för Stendörren	61
Svenska skattefrågor	62
Kontaktinformation	64

Erbjudandet i sammandrag

Vederlag:	100,25 kronor ¹⁾ kontant för varje A- respektive B-aktie
Acceptfrist:	28 november 2018 till 19 december 2018 klockan 15.00 CET
Beräknad likviddag:	28 december 2018
Erbjudandets totala värde:	2 823 miljoner kronor ²⁾

1) Om Stendörren betalar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna, för vilken avstämningsdagen inträffar före redovisning av likvid i Erbjudandet, kommer det erbjudna vederlaget att reduceras i motsvarande mån.

2) Baserat på totalt 28 155 641 utestående aktier och ett vederlag uppgående till 100,25 kronor för varje A- och B-aktie.

Erbjudande till aktieägare i Stendörren

Erbjudandet

EQT Real Estate II¹⁾ ("EQT Real Estate"), genom Chicago Holding AB²⁾ ("Chicago Holding"), offentliggjorde den 27 november 2018 ett kontanterbjudande till aktieägarna i Stendörren Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556825-4741 ("Stendörren" beroende på sammanhang, med eller utan dotterbolag), att överlåta samtliga sina aktier i Stendörren till Chicago Holding för 100,25³⁾ kronor kontant för varje A- och B-aktie på de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("Erbjudandet" och "Erbjudandehandlingen"). B-aktierna i Stendörren är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, under tickersymbolen "STEF-B".

Erbjudandet innebär en premie för B-aktier om:

- 3,8 procent jämfört med stängningskursen om 96,6 kronor för B-aktien på Nasdaq Stockholm den 26 november 2018, vilket utgör den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet;
- 9,7 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 91,3 kronor för B-aktien på Nasdaq Stockholm under de senaste 20 föregående handelsdagarna fram till och med den 26 november 2018;
- 23,5 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen om 81,2 kronor för B-aktien på Nasdaq Stockholm under de senaste 12 kalendermånaderna fram till och med den 26 november 2018;
- 0,25 procent jämfört med Stendörrens rapporterade EPRA NNAV (aktuellt substansvärde) per stamaktie om 100,0 kronor, per 30 september 2018; och
- 4,5 procent jämfört med bokfört värde av eget kapital per stamaktie om 95,9 kronor, per 30 september 2018.

Erbjudandets totala värde uppgår till cirka 2 823 miljoner kronor⁴⁾ baserat på totalt 28 155 641 utestående aktier.

Inget courtage kommer att utgå i samband med Erbjudandet.

Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 28 november 2018 och avslutas den 19 december 2018. Redovisning av likvid kommer att påbörjas så snart Chicago Holding har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts, eller när Chicago Holding i annat fall har beslutat att fullfölja Erbjudandet. Förutsatt att sådant

offentliggörande inte lämnas senare än omkring den 21 december 2018, förväntas redovisning av likvid att påbörjas omkring den 28 december 2018.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Beträffande villkoren för Erbjudandets fullföljande, se nedan under avsnitt "Villkor för Erbjudandets fullföljande" på sidan 5.

Stendörrens utestående incitamentsprogram

Erbjudandet omfattar inte sådana rättigheter som lämnats av Stendörren till dess anställda enligt något incitamentsprogram implementerat av Stendörren. Chicago Holding har för avsikt att behandla deltagare i sådana program rättvist i samband med Erbjudandet.

Vissa närstående parter

Två av styrelseledamöterna i Stendörren, Knut Pousette och Seth Lieberman (som även ingår i investeringskommittén för EQT Real Estate, men han har emellertid inte deltagit i investeringskommitténs beslutsfattande i samband med Erbjudandet), har genom aktieöverlåtelseavtal, ingått avtal om försäljning av sina aktier till Chicago Holding, vilket innebär att de är jäviga i Stendörrens styrelse vid handläggning av frågor som rör Erbjudandet, i enlighet med Nasdaq Stockholms takeover-regler ("Takeover-reglerna"). Styrelsen för Stendörren har därför inrättat en budkommitté, bestående av styrelseledamöterna Jenny Wärmé, Helena Levander, Hans Runesten, Andreas Philipson och Carl Mörk, som hanterar frågor relaterade till Erbjudandet. Se vidare under avsnitt "Avtal avseende försäljning av aktier samt köpoption".

Chicago Holdings aktieinnehav i Stendörren

Varken Chicago Holding, eller något närstående bolag eller annan närstående person, äger några A- eller B-aktier eller andra finansiella instrument som ger en finansiell exponering motsvarande en ägarandel i Stendörren vid tidpunkten för denna Erbjudandehandling.

Chicago Holding har inte förvärvat, eller avtalat om att förvärva, några aktier i Stendörren, eller andra finansiella instrument som ger en finansiell exponering motsvarande en ägarandel i Stendörren, under den sexmånadersperiod som föregått Erbjudandets

1) Fonden EQT Real Estate II innefattande EQT Real Estate II SCSp som agerar genom sin alternativa investeringsfondförvaltare (*gestionnaire*), EQT Fund Management S.à r.l., ett privat aktiebolag (*société à responsabilité limitée*) inkorporerat och existerande under luxemburgsk rätt, med registrerad adress på 26A, Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, och registrerat i Luxemburgs handels- och bolagsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) under registreringsnummer B 167.972, och agerar som förvaltare (*gérant*) för EQT Real Estate II SCSp, ett luxemburgskt speciellt begränsat partnerskap (*société en commandite spéciale*) med registrerad adress på 26A, Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg och registrerat i Luxemburgs handels- och bolagsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) under registreringsnummer B 227.967.

2) Ett av EQT Real Estate helägt nybildat bolag, under namnändring från Goldcup 17730 AB.

3) Om Stendörren betalar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna, för vilken avstämningsdagen inträffar före redovisning av likvid i Erbjudandet, kommer det erbjudna vederlaget att reduceras i motsvarande mån.

4) Baserat på totalt 28 155 641 utestående aktier och ett vederlag uppgående till 100,25 kronor för varje A- och B-aktie

offentliggörande, med undantag för de avtal om förvärv av aktier som beskrivs under avsnitt "Avtal avseende försäljning av aktier samt köption".

Chicago Holding kan förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva, aktier i Stendörren utanför Erbjudandet. Samtliga sådana genomförda eller planerade förvärv kommer genomföras i enlighet med tillämpliga regler, vilket inkluderar, men inte begränsas

till, svensk rätt och Takeover-reglerna, och kommer offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

Avtal avseende försäljning av aktier samt köption

Avtal avseende förvärv av aktier i Stendörren har ingåtts mellan EQT Real Estate och de aktieägare som framgår av tabellen nedan.

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	Andel av aktier	Andel av röster
Kvalitena AB (publ)	1 500 000	3 133 389	16,46 %	35,80 %
Förvaltningsaktiebolaget Hummelbosholm	500 000	100 000	2,13 %	10,07 %
K. Pousette Styrelseordförande i Stendörren		865 219	3,07 %	1,71 %
H. Lycketorp		693 550	2,46 %	1,37 %
S. Lieberman Styrelseledamot i Stendörren		564 615	2,01 %	1,11 %
Totalt	2 000 000	5 356 773	26,13 %	50,06 %

Aktieöverlåtelseavtalen med aktieägarna som listas ovan är villkorade av att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Stendörren erforderliga regulatoriska tillstånd, inklusive tillstånd från konkurrensmyndigheter, har erhållits.

Därtill har Kvalitena AB (publ) utfärdat en köption till Chicago Holding omfattande 500 000 B-aktier i Stendörren, motsvarande 1,78 procent av det totala antalet aktier och 0,99 procent av det totala antalet röster i Stendörren. Köptionen är villkorad av erhållande av erforderliga regulatoriska tillstånd och kan endast utnyttjas av Chicago Holding under förutsättning att Chicago Holdings totala innehav av aktier i Stendörren, efter fullgörandet av Erbjudandet, motsvarar mindre än 51 procent av det totala antalet röster i Stendörren. Köptionen kan utnyttjas inom 30 dagar från redovisningen av likviden för Erbjudandet. Lösenpriset för köptionen motsvarar Erbjudandepriiset. Köptionen har utfärdats utan vederlag.

Tillträde till ovan aktier kommer i enlighet med aktieöverlåtelseavtalen och köptionsavtalet att genomföras av Chicago Holding.

Finansiering

Erbjudandets fullföljande är inte föremål för något finansieringsvillkor. Erbjudandet är i sin helhet finansierat genom kapital från EQT Real Estate och genom en lånefacilitet som tillhandahållits av Chicago Holdings bank. Villkoren för att utnyttja lånefaciliteten är inom Chicago Holdings kontroll.

Due diligence

Chicago Holding har genomfört en begränsad due diligence-undersökning av verifierande karaktär av Stendörren i samband med förberedelserna inför Erbjudandet och har i samband därmed träffat Stendörrens ledningsgrupp. Stendörren har informerat Chicago Holding om att ingen information har lämnats ut till Chicago Holding under due diligence-undersökningen som inte tidigare har offentliggjorts och som rimligen kan förväntas påverka priset på Stendörrens aktier.

Uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Information som gjorts tillgängligt för Chicago Holding indikerar att aktieägare i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Kina, Nya Zeeland, Schweiz och Sydafrika tillsammans håller cirka 0,37 procent av totalt antal aktier och 0,22 procent av totalt antal röster i Stendörren. Med beaktande av tids- och kostnadsaspekter har Chicago Holding beslutat att exkludera dessa jurisdiktioner från Erbjudandet. Aktiemarknadsnämnden har genom beslut AMN 2018:46 den 4 november 2018 undantagit Chicago Holding från skyldigheten att inkludera de ovannämnda jurisdiktionerna i Erbjudandet.

Åtagande, tillämplig lag och tvister

Erbjudandet, liksom de därtill relaterade avtalen mellan Chicago Holding och aktieägarna i Stendörren till följd av Erbjudandet, ska regleras och tolkas i enlighet med materiell svensk rätt. Tvist rörande, eller som uppkommer med anledning av, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Takeover-reglerna och uttalanden från Aktiemarknadsnämnden gällande tolkningen och tillämpning av Takeover-reglerna, är tillämpliga i förhållande till Erbjudandet. I enlighet med LUA, har Chicago Holding den 26 november 2018 gentemot Nasdaq Stockholm åtagit sig att följa Takeover-reglerna och att underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm kan besluta om vid överträdelse av dessa regler. Chicago Holding informerade den 26 november 2018 FI om Erbjudandet och ovannämnda åtagande gentemot Nasdaq Stockholm.

Rådgivare

DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial agerar som finansiell- och kapitalmarknadsrådgivare till EQT Real Estate i samband med Erbjudandet. Linklaters Advokatbyrå AB agerar som legal rådgivare till EQT Real Estate i samband med Erbjudandet. ÅF Infrastructure AB agerar teknisk rådgivare, Skeppsbron Skatt AB agerar skatterådgivare och Alvarez & Marsal Nordics AB agerar finansiell rådgivare.

Bakgrund och motiv för Erbjudandet

Stendörren är ett välkött fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter avsedda för industri och logistik i Storstockholm och Mälardalen. EQT Real Estate har följt Stendörren under en lång tid och imponeras av Stendörrens starka och stabila utveckling. Det stora antalet utnyttjade byggrätter erbjuder en möjlighet att vidareutveckla dess fastighetsportfölj, vilket ligger väl i linje med EQT Real Estates strategi att investera i tillgångar med utvecklingspotential.

EQT Real Estate bedömer att den ökade investeringsstakten som krävs för att utveckla byggrätterna med fördel sker i privatägd regi eftersom Stendörrens resultat kan komma att minska under en övergångsperiod. EQT Real Estate bedömer att Erbjudandet är finansiellt attraktivt för Stendörrens aktieägare.

EQT Real Estates investeringsrådgivare har långvarig erfarenhet från svenska verksamhets- och logistikfastigheter och är övertygade om att deras expertis och

engagemang inom fastighetssektorn kommer bidra till den framtida utvecklingen av Stendörren. EQT Real Estate avser att fortsätta att investera i och utveckla verksamheten samt erbjuda ett långsiktigt ägande, vilket är positivt för utvecklingen av Stendörren, dess ledning, anställda och kunder.

För närvarande förutser Chicago Holding inga förändringar på de platser där Stendörren bedriver sin verksamhet. Baserat på Chicago Holdings befintliga kunskap om Stendörren, dess strategi och de aktuella marknadsförutsättningarna, har Chicago Holding för avsikt att vidareutveckla verksamheten tillsammans med sin och Stendörrens nuvarande ledning och anställda. Under perioden efter att Erbjudandet har fullföljts, och efter noggrann analys, kommer EQT Real Estate att utvärdera dessa frågor för att konkludera hur Bolaget bäst utvecklas vidare.

För ytterligare information hänvisas till informationen i denna Erbjudandehandling, som har upprättats av styrelsen i Chicago Holding i samband med Erbjudandet. Beskrivningen av Stendörren på sidorna 9 till 60 i Erbjudandehandlingen har granskats av budkommittén i Stendörren. Styrelsen i Chicago Holding försäkrar att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i Erbjudandehandlingen beträffande Chicago Holding, EQT Real Estate och dess fonder överensstämmer med de faktiska förhållandena.

Stockholm, 27 november 2018

Chicago Holding AB

Styrelsen

Villkor och anvisningar för Erbjudandet

Erbjudandet

Chicago Holding erbjuder 100,25¹⁾ kronor kontant för varje A- och B-aktie i Stendörren. Erbjudandets totala värde baserat på samtliga utestående aktier uppgår till cirka 2 823²⁾ miljoner kronor.

Inget courtage kommer att utgå i samband med Erbjudandet.

Aktieägare kan sälja hela eller delar av sitt aktieinnehav i Stendörren i samband med Erbjudandet.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är utformat på villkor motsvarande ett budpliktserbjudande. Skälet till att Erbjudandet är utformat som ett budpliktserbjudande är att aktieförvärven beskrivna under avsnitt "Avtal avseende försäljning av aktier samt köpoption" endast är villkorade av att erforderliga regulatoriska tillstånd erhållits, vilka man beräknar kunna erhålla före utgången av acceptfristen för Erbjudandet.

Fullföljandet av Erbjudandet är således endast villkorat av att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Stendörren erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive från konkurrensmyndigheter, har erhållits, i varje enskilt fall på för Chicago Holding acceptabla villkor.

Chicago Holding förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall att det framgår att ovanstående villkor inte har uppfyllts eller inte kommer uppfyllas. Erbjudandet kan dock endast återkallas förutsatt att bristande uppfyllelse av villkoret är av väsentlig betydelse för Chicago Holdings förvärv av aktier i Stendörren.

Chicago Holding förbehåller sig rätten att, helt eller delvis, frånfalla villkoret för Erbjudandet.

Accept av Erbjudandet

Direktregistrerade innehav

Aktieägare i Stendörren vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden AB ("**Euroclear**") och som önskar acceptera Erbjudandet måste, under perioden från och med den 28 november 2018 till och med den 19 december 2018 klockan 15.00 CET, underteckna och lämna in korrekt ifyllt anmälningssedel enligt fastställt formulär till:

DNB BANK ASA, filial Sverige,
Att: Securities Services & Custody,
105 88 Stockholm,
Sverige

Anmälningssedeln kan även skickas med fax till faxnummer +46 (8) 473 45 81 eller med e-post till: emissioner@dnb.se.

Anmälningssedeln måste lämnas in eller skickas i bifogat förfrankerat svarskuvert i god tid före sista anmälningssdag för att kunna vara DNB Markets tillhanda senast klockan 15.00 CET den 19 december 2018. Anmälningssedeln kan även lämnas till bankkontor eller andra värdepappersinstitut i Sverige för vidarebefordran till DNB Markets, förutsatt att så sker i så god tid att anmälningssedeln erhålls senast på den sista dagen för accept av Erbjudandet.

En förtryckt anmälningssedel och ett svarskuvert distribueras tillsammans med denna Erbjudandehandling till direktregistrerade aktieägare i Stendörren. På den förtryckta anmälningssedeln framgår VP-konto och aktuellt aktieinnehav i Stendörren. Aktieägare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna i anmälningssedeln är korrekta. Aktieägare som är upptagna i den förda förteckningen över panthavare och förvaltare erhåller inte anmälningssedel utan meddelas separat. Om anmälan avser annan person än den som signerar, till exempel en minderårig, måste blanketten "*Förmyndare & fullmaktshavare*" fyllas i och skickas in tillsammans med den ursprungliga anmälningssedeln.

Observera att felaktiga eller ofullständiga anmälningssedlar kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar får göras i den förtryckta texten på anmälningssedlarna.

Aktieägare i Stendörren som accepterar Erbjudandet bemyndigar DNB Markets att leverera deras aktier i Stendörren till Chicago Holding i enlighet med villkoret och anvisningarna för Erbjudandet.

Från och med den 3 januari 2018, krävs det att alla juridiska personer som deltar i en transaktion på finansmarknaden har en Legal Entity Identifier-kod ("**LEI**"). Ett LEI-nummer måste erhållas från en auktoriserad LEI-utgivare vilket kan ta lite tid. Vänligen erhåll ett LEI-nummer i god tid för att kunna använda detta i anmälningssedeln. För mer information hänvisas till www.fi.se.

Anmälningssedlar som inte är förtryckta och blanketten "*Förmyndare & fullmaktshavare*" samt denna Erbjudandehandling, finns tillgängliga på EQTs hemsida (www.eqtpartners.com/other/stendorren-bid/) och på DNB Markets hemsida (www.dnb.se/stendorren).

1) Om Stendörren betalar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna, för vilken avstämningsdagen inträffar före redovisning av likvid i Erbjudandet, kommer det erbjudna vederlaget att reduceras i motsvarande mån.
2) Baserat på totalt 28 155 641 utestående aktier och ett vederlag uppgående till 100,25 kronor för varje A- och B-aktie.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare i Stendörren vars aktier är förvaltarregistrerade erhåller varken Erbjudandehandlingen eller den förtryckta anmälningssedeln. Accept ska istället ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatta aktier

För aktier i Stendörren som är pantsatta i Euroclears system måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att pant-rätten kommer att upphöra. Panten på aktierna i fråga i Stendörren måste vara avregistrerade i Euroclears system vid tidpunkten för leveransen av aktierna till Chicago Holding.

Acceptfrist och rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptfristen för Erbjudandet löper från och med den 28 november 2018 till och med den 19 december 2018 klockan 15.00 CET.

Chicago Holding förbehåller sig rätten att, vid ett eller flera tillfällen, förlänga acceptfristen för Erbjudandet liksom att senarelägga redovisningen av likvid. En eventuell förlängning av acceptfristen kommer inte att medföra fördröjning av redovisningen av likvid till de aktieägare som redan accepterat Erbjudandet, förutsatt att villkoret för Erbjudandet då har uppfyllts. Meddelande om sådan förlängning av acceptfristen för Erbjudandet kommer att offentliggöras av Chicago Holding genom pressmeddelande i enlighet med tillämpliga regler och bestämmelser.

Bekräftelse av accept

Efter det att korrekt ifylld anmälningssedel har mottagits och registrerats av DNB Markets, kommer de aktier i Stendörren som anmäls för överlåtelse enligt Erbjudandet att överföras till ett nyöppnat, spärrat VP-konto ("apportkonto") i aktieägarens namn. I samband därmed skickar Euroclear en VP-avi som visar antalet aktier i Stendörren som bokats ut från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som visar antalet aktier i Stendörren som bokats in på det nyligen öppnade och spärrade apportkontot.

Redovisning av likvid

Redovisning av likvid förväntas påbörjas så snart som möjligt efter utgången av acceptfristen och när Chicago Holding har offentliggjort att villkoret för Erbjudandet har uppfyllts eller annars beslutat att fullfölja Erbjudandet. Förutsatt att ett sådant offentliggörande sker senast omkring den 21 december 2018 beräknas redovisning av likvid kunna påbörjas omkring den 28 december 2018.

Redovisning av likvid sker genom att de som har accepterat Erbjudandet får en avräkningsnota skickad till sig. Om innehavet är förvaltarregistrerat så sker redovisning via respektive förvaltare och enligt förvaltarens rutiner.

Likvidbeloppet betalas ut till det avkastningskonto som är kopplat till aktieägarens VP-konto. För aktieägare i Stendörren som saknar ett avkastningskonto eller

vars avkastningskonto är felaktigt, eller är ett BankGiro-konto eller PlusGiro-konto, kan utbetalningen bli förse-nad. I samband med redovisning av likvid bokas aktierna i Stendörren ut från apportkontot som därmed avslutas. I samband med detta skickas ingen VP-avi ut.

Vänligen observera att även om aktierna i Stendörren är pantsatta sker utbetalning enligt ovan.

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i Stendörren har rätt att återkalla lämnade accepter av Erbjudandet enligt följande. För att återkal-lelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkal-lelse ha kommit in till DNB Markets innan Chicago Holding har offentliggjort att villkoret för Erbjudandet har uppfyllts eller, om sådant offentliggörande inte sker under acceptfristen, senast klockan 15.00 CET den sista dagen för acceptfristen. Aktieägare i Stendörren vars aktier är förvaltarregistrerade och som önskar återkalla lämnad accept av Erbjudandet ska göra det i enlighet med instruktioner från förvaltaren. Kvarstår villkor i något avseende vid en förlängning av Erbjudandet och Chicago Holding inte har frånfallit sådant villkor, ska rätten att återkalla lämnad accept gälla på motsva-rande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet.

Förvärv av aktier utanför Erbjudandet

Chicago Holding och dess närmaste bolag, rådgivare, mäklare eller andra personer som agerar agent för eller på uppdrag av Chicago Holding kan komma att, från tid till annan, förvärva eller ingå överenskommelser om att förvärva aktier i Stendörren utanför Erbjudandet, från och med att Erbjudandet offentliggjordes fram till utgången av acceptfristen eller efter Erbjudandet. Sådana förvärv kommer att ske i överensstämmelse med tillämpliga lagar, regler och förordningar. Inga sådana förvärv får göras till högre priser än vederlaget som anges i Erbjudandet eller på förmånligare villkor än de som följer av Erbjudandet, såvida inte vederlaget i Erbjudandet höjs och villkoren anpassas därefter. Infor-mation om sådana förvärv kommer att offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

Tvångsinlösen och avnotering

För det fall att Chicago Holding (i samband med Erbju-dandet eller på annat sätt) blir ägare till aktier vilka representerar mer än 90 procent av de utestående aktierna i Stendörren, avser Chicago Holding att påkalla tvångsinlösen av resterande utestående aktier i Stendörren i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). I samband därmed avser Chicago Holding också att verka för att aktierna i Stendörren avnoteras från Nasdaq Stockholm.

Aktieägare som väljer att inte acceptera Erbjudan-det och som därmed kvarstår som aktieägare i Sten-dörren bör notera att aktier i Stendörren inte kan hand-las på sedvanligt sätt på en reglerad marknad efter en avnotering. Möjligheten att sälja eller övervaka aktie-priset kommer därför att vara begränsad.

Övrig information

Det faktum att DNB Markets är finansiell rådgivare och emissionsinstitut innebär inte att det uppstår ett kundförhållande mellan DNB Markets och aktieägare som accepterar Erbjudandet. Vid accept av Erbjudandet betraktas accepterande aktieägare som kund endast om DNB Markets har lämnat råd till den accepterande aktieägaren eller annars har kontaktat denne individuellt angående Erbjudandet, eller om denne accepterat Erbjudandet via DNB Markets kontor, internetbank eller telefonbank. Om accepterande aktieägare inte betraktas som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Accepterande aktieägare ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Information om personuppgiftshandling

De som accepterar Erbjudandet kommer att överlämna personuppgifter till DNB Markets. Personuppgifter som tillhandahålls DNB Markets kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som krävs för att administrera Erbjudandet. Personuppgifter som erhålls från andra källor än kunder kan också komma att behandlas. Personuppgifter kan också komma att behandlas i datasystem hos företag som DNB Markets samarbetar med. Information om behandling av personuppgifter kan erhållas från DNB Markets kontor, som också accepterar förfrågningar om korrigerings av personuppgifter. Adressuppgifter kan komma att erhållas av DNB Markets genom ett automatiskt förfarande som utförs av Euroclear.

Erbjudandehandling och anmälningsedel

Erbjudandehandlingen (på svenska) och anmälningssedeln (på svenska och engelska) kommer att finnas tillgängliga på DNB Markets hemsida (www.dnb.se/stendorren) och EQTs hemsida (www.eqtpartners.com/other/stendorren-bid/). Erbjudandehandlingen (på svenska) kommer även finnas tillgänglig på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se).

Viktig information angående NPID och LEI

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU (MiFID II) behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. Observera att det är aktietecknarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att DNB Markets kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner för det globala LEI-systemet finns på följande hemsida: www.gleif.org/en/about-lei/get-an-lei-find-lei-issuing-organizations. För fysiska personer som har enbart svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan NID-numret vara någon annan typ av nummer.

De som avser acceptera Erbjudandet uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NID-nummer (fysiska personer) i god tid då denna information behöver anges på anmälningssedeln vid inlämnandet.

Frågor om Erbjudandet

Om du har frågor om Erbjudandet, vänligen kontakta DNB Markets på följande telefonnummer: +46 8 473 45 50. Information finns även tillgänglig på DNB Markets hemsida (www.dnb.se/stendorren), och på EQTs hemsida (www.eqtpartners.com/other/stendorren-bid/).

Beskrivning av EQT och Chicago Holding

Chicago Holding är ett nybildat bolag indirekt helägt av EQT Real Estate. Chicago Holding, med organisationsnummer 559179-2972, har sitt säte i Stockholm och registrerad adress c/o Linklaters Advokatbyrå AB, Box 7833, 103 98 Stockholm, Sverige.

Chicago Holding bildades den 9 november 2018 och registrerades av Bolagsverket den 9 november 2018. Bolaget har aldrig bedrivit och bedriver inte för närvarande någon verksamhet, och dess verksamhetssyfte är att direkt eller via dotterbolag äga och förvalta fast och lös egendom samt värdepapper. Chicago Holding ska därjämte samordna de verksamheter som bedrivs av bolagets dotterbolag och/eller av andra företag vilka står i koncern- eller annan intressegemenskap med bolaget samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

EQT bildades 1994 tillsammans med bland andra Investor AB (som grundades av familjen Wallenberg för hundra år sedan och är den ledande ägaren av Nordenbaserade internationella bolag). Idag är EQT en

ledande global investeringsfirma med kontor i 14 länder på tre kontinenter – Europa, Nordamerika och Asien. Sedan starten har EQT rest cirka 50 miljarder euro från omkring 600 globala institutionella investerare i 27 fonder. Fonderna är aktiva inom fyra investeringsstrategier och har investerat i cirka 210 bolag, och bland dessa avyttrat sitt ägande i cirka 105 bolag.

EQT Real Estate söker direkta och indirekta investeringar i kontrollposter i fastighetstillgångar, portföljer och företag, som erbjuder omfattande möjligheter till värdeskapande genom ompositionering, nyutveckling, renovering och aktiv förvaltning.

För mer information om EQT, se bolagets hemsida (www.eqtpartners.com).

Beskrivning av Stendörren

Informationen om Stendörren i denna Erbjudande-handling baseras på Stendörrens årsredovisningar för räkenskapsåren 2017, 2016 och 2015 och den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden januari–september 2018 samt information tillgänglig på Stendörrens hemsida, om inte annat anges.

Stendörrens historia i korthet

Stendörren har sitt ursprung i ett av i huvudsak två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ), ett bolag som grundades under mitten av 1990-talet. Kvalitena AB (publ) var då ett renodlat fastighetsbolag med affärsidén att starta, förvärva och utveckla bolag i eller med anknytning till fastighetsbranschen utifrån ett långsiktigt investeringsperspektiv och aktivt ägande. Under 2013 delade emellertid Kvalitena AB (publ) upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två portföljer, dels en portfölj bestående av bostadsfastigheter, dels en portfölj bestående av fastigheter för lager och lätt industri. Portföljen bestående av bostadsfastigheter separerades från Kvalitena AB (publ) under våren 2014 genom listningen av D. Carnegie & Co AB (publ) (nuvarande Hembla AB (publ)) på Nasdaq First North.

Portföljen med fastigheter för lager och lätt industri, det vill säga Stendörrens dåvarande fastigheter och verksamhet, separerades från Kvalitena AB (publ) genom ett omvänt förvärv av det redan listade bolaget Header Compression Sweden Holding AB (publ) på Nasdaq First North, då en extra bolagsstämma i Header Compression Sweden Holding AB (Publ) den 5 november 2014 fattade beslut om ett förvärv av samtliga aktier i det av Kvalitena AB (publ) ägda Stendörren Stockholm I AB, som ägde Kvalitena AB (publ)s bestånd av fastigheter för lager och lätt industri. Samtidigt delades den tidigare verksamheten Efnetsplattformen ut till aktieägarna i Header Compression Sweden Holding AB (publ), som därefter övertog namnet Stendörren Fastigheter AB (publ). Sedan den 10 april 2018 handlas Stendörrens B-aktier på Nasdaq Stockholms huvudlista.

Översikt av affärsverksamheten

- Stendörrens affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Stendörren verkar primärt i Storstockholm och Mälardalen med fokus på fastigheter för lager, logistik, kontor och lätt industri. Stendörren förvärvar fastigheter som har potential för förädling. Genom att vara en engagerad part i stadsutvecklingen agerar Stendörren tillsammans med kommuner och kunder för att skapa lokaler som gör skillnad för verksamheterna som verkar där, människorna som berörs och omkringliggande områden.

- Per den 30 september 2018 uppgick Stendörrens fastighetsbestånd till 680 000 kvadratmeter, fördelat på 111 fastigheter, med ett marknadsvärde om 8 027 miljoner kronor. Stendörren hade per samma datum 22 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 608 000 kvadratmeter BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål.

Strategi

Stendörren avser att uppfylla sin affärsidé och uppnå sina mål genom strategier som främjar ett långsiktigt kundfokus och en välbalanserad fastighetsportfölj, som över tid värdemässigt ska bestå av minst 85 procent kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter och högst 15 procent av projektfastigheter. För att stödja den övergripande portföljstrategin delar Stendörren in verksamhetsstrategierna i följande kategorier:

- Förvärv:** Förvärva fastigheter för logistik, lager och lätt industri som över tid bedöms kunna motsvara Stendörrens avkastningskrav och som är flexibla i sitt användningsområde.
- Förvaltning och Utveckling:** Säkerställa långsiktiga kundrelationer och kundvård genom en proaktiv förvaltning av fastighetsportföljen via den egna förvaltnings- och driftsorganisationen. Fokuserar på fastigheter som kan utvecklas genom aktivt arbete för minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästanpassningar.
- Ekonomi och Finans:** Agera proaktivt med Stendörrens kapitalförsörjning för att bibehålla en balanserad risknivå i verksamheten och samtidigt vara positionerade för nya förvärv och upprätthålla en hög standard i den externa rapporteringen till långivare, aktiemarknad, styrelse, myndigheter och andra externa parter.
- Hållbar utveckling:** Skapa socialt hållbara lösningar runt sina fastigheter som attraherar företag och anställda med växande krav. Stendörren integrerar Parisagendan och FN:s hållbarhetsmål i sina ambitioner, med mål att, bland annat, minska energiförbrukningen per kvadratmeter med 15 procent till år 2021 och att 100 procent av den energi som Stendörren köper in direkt ska vara fossilfri.

Affärsmodell

Stendörrens affärsmodell bygger på att skapa tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i Storstockholm och Mälardalen, med primärt fokus på fastigheter för logistik, lager och lätt industri. Storstockholm och Mälardalen är Sveriges största region och har en av Europas starkaste tillväxt, med en stadigt ökande befolkningsmängd och ett växande näringsliv. Genom denna geografiska positionering skapas goda förutsättningar för en generell ökad efterfrågan på lokaler vilket får hyresutveckling som följd.

Lager och lätt industri är fastighetstyper som historiskt sett karakteriseras av relativt låga men stabila hyror över tid. Även vakansgraden har historiskt sett varit stabil kring eller strax under 10 procent. Till följd av Storstockholmsregionens kraftiga tillväxt har priset på mark i detta område ökat, vilket drivit upp hyrorna för logistik, lager och lätt industri i Storstockholm.

Inom ramen för "Point-konceptet" förädlar Stendörren fastigheter och erbjuder skräddarsydda lokaler i attraktiva geografiska lägen i expansiva områden. Fastigheterna förnyas och görs mer attraktiva, med målet att i slutändan ge en bättre produkt med högre direktavkastning. Den 20 september 2018 lanserade Stendörren sin tredje konceptfastighet i Farsta, ett av de mest expansiva områdena i Stockholmsområdet, med effektiva kontor, kreativ miljö och goda kommunikationer.

Finansiell information i sammandrag

Nedanstående information avseende Stendörren är hämtad från de reviderade årsredovisningarna för räkenskapsåren 2017, 2016 och 2015 (samt de översiktligt granskade delårsrapporterna för januari-september 2018 och januari-september 2017).

Koncernredovisningen för räkenskapsåren 2017, 2016 och 2015 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRIC) sådan de antagits av EU. Därutöver har årsredovisningslagen (1995:1554) ("ÅRL") genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Delårsrapporterna för januari-september 2018 och januari-september 2017 har upprättats i enlighet med IAS 34 (delårsrapportering). Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) för tillämpning inom EU. Stendörren tillämpar Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 och ÅRL.

Stendörrens reviderade årsredovisningar och översiktligt granskade delårsrapporter finns tillgängliga på Stendörrens hemsida (www.stendorren.se).

Nyckeltal

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Uthyrningsbar area, tusental m ²	680	590	603	612	585
Antal fastigheter	111	95	100	95	81
Marknadsvärde, Mkr	8 027	6 039	6 494	5 817	4 889
Areamässig uthyrningsgrad, %	90%	92%	92%	90%	91%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90%	90%	91%	88%	91%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,1%	5,4%	5,3%	5,7%	6,1%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	11,0%	10,4%	11,0%	18%	13%
Hysesduration, år	4,4	4,9	4,9	5,1	5,2
Snitthyra, kr/m ²	893	787	803	799	805
Finansiella					
Hysesintäkter, Mkr	388	337	453	440	356
Driftnetto, Mkr	265	231	316	299	246
Förvaltningsresultat, Mkr	142	122	161	138	118
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	69%	68%	70%	68%	69%
Balansomslutning, Mkr	8 232	6 234	6 624	5 972	5 024
Räntebärande skulder, Mkr	4 912	3 503	3 712	3 418	3 185
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,3%	2,4%	2,3%	3,0%	3,0%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,1	2,5	2,2	2,2	2,8
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,7	2,3	2,4	3,5	3,1
Genomsnittning räntetäckningsgrad rullade 12 månader, ggr	2,6	2,5	2,5	2,3	2,2
Soliditet vid periodens utgång, %	33%	36%	36%	34%	30%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	20%	19%	18%	35%	25%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	60%	56%	56%	57%	63%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	48%	44%	45%	46%	53%
Aktierelaterade					
Börsvärde, Mkr	2 585	1 926	1 878	1 892	1 381
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	91,8	69,8	68,0	68,5	50,0
Eget kapital per aktie, kr	95,9	81,2	86,9	74,4	53,9
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr	3 086	2 494	2 719	2 309	1 563
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr	109,6	90,3	98,5	83,6	56,6
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	2 815	2 144	2 497	2 078	1 424
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV per aktie, kr	100,0	77,6	90,4	75,2	51,6
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	12,2	8,7	14,3	22,1	12,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,3	7,5	7,8	-1,3	3,5
Antal aktier vid periodens utgång	28 155 641	27 619 986	27 619 986	27 619 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 880 946	27 619 986	27 619 986	27 619 986	25 841 000

Koncernens resultaträkning

Belopp i miljoner kronor	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2015 jan–dec
Summa intäkter	388	337	453	440	356
Driftkostnader	–90	–75	–94	–105	–75
Underhållskostnader	–17	–16	–24	–17	–19
Fastighetsskatt	–11	–10	–13	–13	–11
Tomträttsavgäld	–5	–5	–6	–6	–5
Driftnetto	265	231	316	299	246
Central administration	–39	–34	–51	–55	–31
Finansiella intäkter	1	1	1	3	3
Finansiella kostnader	–85	77	–105	–109	–100
Förvaltningsresultat	142	122	161	138	118
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	233	182	353	653	260
Värdeförändring finansiella instrument	–2	10	9	–46	–8
Resultat före skatt	373	314	523	745	370
Uppskjuten skatt	–34	–63	–123	–134	–53
Aktuell skatt	0	–11	–4	–2	–8
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	339	240	396	609	309
Periodens totalresultat hänförligt till Moderbolagets aktieägare	339	240	396	609	309
Resultat per aktie, före utspädning, kr	12,2	8,7	14,3	22,0	12,0
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	12,1	8,6	14,2	22,0	12,0
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,9	27,6	27,6	27,6	25,24
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,0	27,8	27,8	27,7	e.t.

Koncernens balansräkning

Belopp i miljoner kronor	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Tillgångar					
<i>Anläggningstillgångar</i>					
Immateriella anläggningstillgångar	1	2	1	1	0
Förvaltningsfastigheter	8 027	6 039	6 494	5 817	4 889
Inventarier	2	4	2	4	1
Räntederivat	13	15	13	0	0
Summa anläggningstillgångar	8 044	6 060	6 510	5 823	4 890
<i>Omsättningstillgångar</i>					
Kortfristiga fordringar	83	112	76	98	84
Likvida medel	104	62	38	51	50
Summa omsättningstillgångar	187	174	114	149	134
SUMMA TILLGÅNGAR	8 232	6 234	6 624	5 972	5 024
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	2 699	2 242	2 399	2 054	1 489
<i>Långfristiga skulder</i>					
Räntebärande skulder	4 367	2 441	2 721	2 786	2 129
Övriga långfristiga skulder	7	3	4	3	2
Uppskjuten skatteskuld	389	263	323	201	65
Räntederivat	0	0	0	54	8
Övriga avsättningar	4	4	4	0	0
Summa långfristiga skulder	4 767	2 711	3 053	3 044	2 204
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Räntebärande skulder	545	1 063	991	632	1 056
Övriga kortfristiga skulder	220	218	181	242	274
Summa kortfristiga skulder	765	1 280	1 172	874	1 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 232	6 234	6 624	5 972	5 024

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i miljoner kronor	2018 jan–sep	2017 jan–sep	2017 jan–dec	2016 jan–dec	2015 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	142	122	161	138	118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–2	–11	11	4	17
Betald inkomstskatt	–33	–11	2	–25	–6
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	107	100	173	117	130
<i>Förändring av rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	–5	–18	36	2	38
Förändring av rörelseskulder	18	125	6	–155	–79
Kassaflöde från löpande verksamheten	120	206	215	–35	89
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering i befintlig förvaltningsfastighet	–216	–163	–232	–78	–136
Övriga investeringar och avyttringar	–1	–2	–1	–5	–1
Förvärv av koncernföretag och fastigheter	–1 029	–255	–436	–272	–623
Försäljning av koncernföretag och fastigheter	0	150	150	139	52
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 247	–269	–518	–215	–708
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Tillskjutet kapital	23	1	1	0	0
Upptagna räntebärande skulder	2 045	674	917	548	891
Amortering av lösen av räntebärande skulder	–831	–506	–519	–275	–254
Räntederivat, netto	–4	–60	–60	0	0
Depositioner	–3	–1	1	1	0
Utdelning	–43	–36	–50	–22	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 193	73	290	252	637
Periodens kassaflöde	66	11	–13	1	18
Likvida medel vid periodens ingång	38	51	51	50	31
Periodens kassaflöde	66	11	–13	1	18
Likvida medel vid periodens utgång	104	62	38	51	50

Definitioner

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Stendörren Fastigheter publicerar på sin hemsida, under "Finansiella Rapporter", närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer samt en avstämningsstabell avseende de APM som används.

Aktuellt substansvärde, EPRA NNAV

Redovisat eget kapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt.

Areamässig uthyrningsgrad

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

Avkastning på genomsnittligt eget kapital

Periodens resultat i genomsnitt de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

Direktavkastning

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period.

Driftnetto

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

Hyresduration

Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

Kapitalbindning

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV

Redovisat eget kapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt.

Resultat per aktie

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

Räntebindning inklusive derivat

Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under den senaste rullande 12-månadersperioden.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Totalavkastning

Fastigheternas driftnetto ökat med fastigheternas värdeförändring under de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas genomsnittliga värde under samma period.

Överskottsgrad

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas debiterade hyresintäkt i genomsnitt under samma period.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Allmänt

Stendörrens B-aktie är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm under ticker-symbolen "STEF-B" med ISIN-kod SE0006543344. Stendörrens B-aktie med dess nuvarande verksamhetsinriktning handlades tidigare, från den 6 november 2014, på Nasdaq First North och sedan, från den 7 maj 2015, på Nasdaq First North Premier. Den 10 april 2018 noterades B-aktien på Nasdaq Stockholm.

Aktiekapital

Stendörrens aktiekapital vid datumet för offentliggörandet av denna Erbjudandehandling var 16 893 384,60 kronor fördelat på 28 155 641 aktier med

ett kvotvärde om 0,60 kronor per aktie. Stendörren kan emittera tre aktieklasser: preferensaktier, stamaktier av aktieslag A och stamaktier av aktieslag B. Stendörren har inga utestående preferensaktier, 2 500 000 utestående stamaktier av aktieslag A och 25 655 641 utestående stamaktier av aktieslag B. Preferensaktier och stamaktier av aktieslag B berättigar aktieägaren till en röst per aktie medan stamaktier av aktieslag A berättigar aktieägaren till tio röster per aktie. Aktierna är denominerade i svenska kronor.

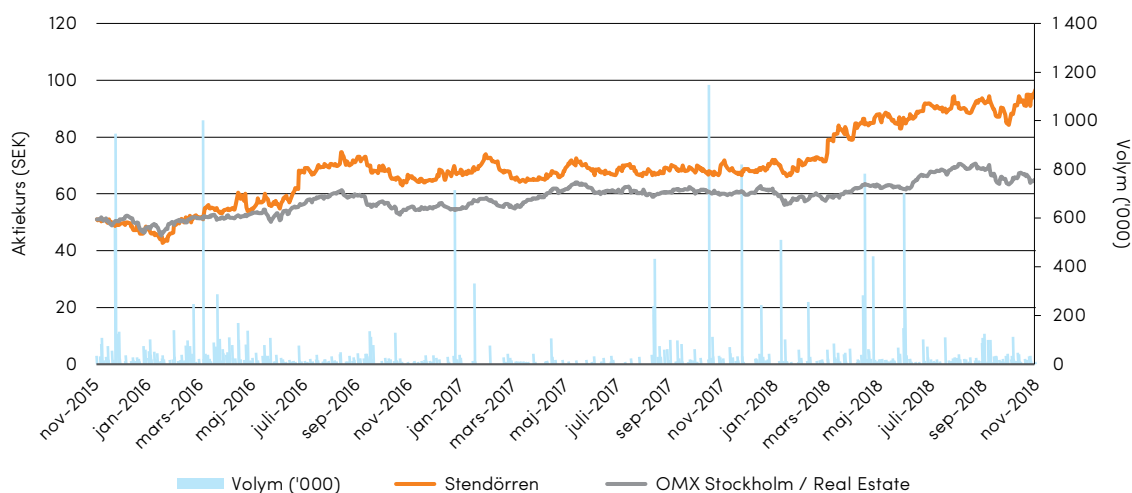
Aktieägare

Tabellen nedan visar de tio största aktieägarna i Stendörren per den 30 september 2018.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av aktier	% av röster
Kvalitena AB	1 500 000	4 148 211	20,1 %	37,8 %
Altira AB	500 000	2 401 720	10,3 %	14,6 %
Förvaltnings AB Hummelsbosholm	500 000	120 357	2,2 %	10,1 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		2 697 523	9,6 %	5,3 %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension		1 883 688	6,7 %	3,7 %
SEB Investment Management		1 708 848	6,1 %	3,4 %
Humble Kapitalförvaltning AB		840 379	7,1 %	3,0 %
Rasjö, Staffan		1 017 867	3,6 %	2,0 %
Anders Ivarsson Aktiebolag		663 349	2,4 %	1,3 %
Brodin, Fredrik		659 615	2,3 %	1,3 %
Total tio största ägare	2 500 000	16 141 557	66,2 %	81,2 %
Övriga ägare		9 514 084	33,8 %	18,8 %
Summa	2 500 000	25 655 641	100 %	100 %

Aktiekursutveckling¹⁾

Grafen nedan visar kursutvecklingen och handelsvolymen för Stendörrens aktier under de senaste tre åren (26 november 2015 – 26 november 2018) före Erbjudandet, jämfört med kursutvecklingen för OMX Stockholm Real Estate-index under samma period.



1) Källa: Nasdaq Stockholm

Konvertibler, värdepapper och teckningsoptioner

Stendörren har inte utfärdat några konvertibler eller andra aktierelaterade värdepapper och Erbjudandet kommer därmed inte omfatta sådana instrument. Stendörren har emellertid utfärdat teckningsoptioner som del av incitamentsprogram för anställda. Erbjudandet omfattar inte dessa teckningsoptioner.

Väsentliga klausuler i bolagsordningen

Bolagsordningen för Stendörren innehåller inga sådana klausuler som anges i kapitel 6, paragraf 2(a) i ÅRL.

Bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv eller överlåtelser av egna aktier

Vid årsstämman den 23 maj 2018 bemyndigades styrelsen i Stendörren att vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av så många egna aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutade stämman att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma, besluta om överlåtelse av egna aktier samt att emittera aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Om styrelsen beslutar att förvärva egna aktier så ska syftet vara att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och skapa flexibilitet beträffande bolagets möjligheter att distribuera kapital till aktieägarna. Om styrelsen beslutar att överlåta egna aktier så ska syftet vara att möjliggöra företags- och fastighetsförvärv, anskaffning av rörelsekapital eller breddning av ägarkretsen.

Incitamentsprogram

Stendörren har två utestående incitamentsprogram för vissa anställda i koncernen. Dessa teckningsoptionsprogram antogs av årsstämman 2017 och 2018. Vid fullständig teckning och ett fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner i de två programmen kommer ytterligare 487 382 B-aktier att emitteras, vilket resulterar i en utspädning på cirka 1,70 procent av befintliga aktier och cirka 0,95 procent av befintliga röster. Båda programmen löper under tre år och kan utnyttjas mellan 1 maj och 31 maj 2020 respektive 15 september och 30 september 2021.

Teckningsoptionsprogrammet som antogs vid årsstämman 2017 ger dock optionsinnehavare en rätt att utnyttja sin teckningsrätt omedelbart för det fall att någon aktieägares aktieinnehav i Stendörren uppgår till eller överstiger 30 procent av totalt antal röster i Stendörren. Teckningskursen motsvarar 125 procent av den volymviktade genomsnittskursen för B-aktien under perioden mellan 9 maj 2017 och 22 maj 2017.

Erbjudandet omfattar inte sådana teckningsoptioner som utgivits av Stendörren till dess anställda enligt något incitamentsprogram antaget av Stendörren. Chicago Holding har för avsikt att ge deltagare i sådana program en rättvis behandling med anledning av Erbjudandet.

Utdelningspolicy

Stendörrens utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50 procent av Stendörrens förvaltningsresultat efter avdrag för schablonskatt.

Vid årsstämman den 23 maj 2018 beslutades om utdelning uppgående till 2,24 kronor per aktie som ska utbetalas till aktieägarna vid fyra tillfällen, med 0,56 kronor per aktie vid varje avstämningstillfälle, och som ska genomföras/har genomförts den:

- 3 juli 2018,
- 2 oktober 2018,
- 3 januari 2019, och
- 2 april 2019.

Stendörren är föremål för vissa utdelningsbegränsningar som framgår av villkoren för deras utgivna obligationer. Utdelningsbegränsningarna innebär bland annat att Stendörren och deras dotterbolag inte får genomföra utdelningar hänförliga till deras stamaktier överstigande ett sammanlagt belopp om 50 procent av Stendörrens förvaltningsresultat (enligt senaste reviderade årsredovisningen, efter avdrag för skatt) per räkenskapsår. Stendörrens dotterbolag får dock alltid genomföra utdelningar till andra belopp inom koncernen. Det finns inga utdelningsbegränsningar i obligationsvillkoren i förhållande till Stendörrens preferensaktier.

Väsentliga avtal

Förutom avtalen som beskrivs i avsnitt "Avtal avseende försäljning av aktier samt köpoption" finns inga väsentliga avtal mellan Chicago Holding och större aktieägare i Stendörren.

I Stendörrens årsredovisning för 2017 anges att Stendörren-koncernen förvärvat rådgivnings- och förvaltningstjänster från Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB, ett dotterbolag till Kvalitena AB (publ) för 4 miljoner kronor samt att Stendörren-koncernen förvärvat byggtjänster från Box Bygg AB, ett intressebolag till Kvalitena AB (publ), uppgående till 4 miljoner kronor.

I juli 2017 och i juni 2018 emitterade Stendörren icke säkerställda obligationer uppgående till ett värde om 1 000 miljoner kronor vardera. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista, och kan påverkas om kontrollen över Stendörren förändras. Vidare är Stendörren part till finansieringsavtal som kan påverkas om kontrollen över Stendörren förändras.

Två personer i koncernledningen, verkställande direktör och vice verkställande direktör, är berättigade till avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner om deras anställning avslutas av Stendörren.

Stendörrens styrelse, koncernledning och revisorer

Styrelse¹⁾

KNUT POUSETTE (1972)

Styrelseordförande och styrelseledamot

Styrelseordförande sedan: 2018

Styrelseledamot sedan: 2014

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Admiral Capital As Danmark och verkställande direktör i Kvalitena AB (publ)

Bakgrund: Styrelseledamot i Hembla AB (publ) och managementkonsult inom corporate finance och transaktioner på Klaraberg Business Advisors

Bosatt i: Sverige

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet

Oberoende i förhållande till koncernen och koncernledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej

Aktieinnehav i Stendörren: 587 949 B-aktier

SETH LIEBERMAN (1961)

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan: 2014

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Kvalitena AB (publ), Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Svenskt Industrieflyg AB. Även strategi- och investeringsansvarig för Milanobaserade Advanced Capital's Real Estate Fund of Funds och rådgivare till EQT Real Estate LP's investeringskommitté

Bakgrund: Ledande positioner på UBS Investment Bank, Hypo Real Estate, Lehman Brothers International, Credit Suisse och GE Capital

Bosatt i: Storbritannien

Utbildning: B.A. in Economics, Tufts University, USA

Oberoende i förhållande till koncernen och koncernledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej

Aktieinnehav i Stendörren: 564 614 B-aktier

HELENA LEVANDER (1957)

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan: 2017

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Nordic Investor Services AB och Ativo Finans AB och styrelseledamot i Recipharm AB, Medivir AB (publ), Concordia Maritime AB, Rejlers AB (publ) och Lannebo Fonder AB

Bakgrund: Grundare av Nordic Investor Services AB. Tidigare även verksam inom Neonet AB, Odin Förvaltning, Nordea Asset Management och SEB Asset Management

Bosatt i: Sverige

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Oberoende i förhållande till koncernen och koncernledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

Aktieinnehav i Stendörren: Inga aktier

HANS RUNESTEN (1961)

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan: 2014

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Effnet-plattformen AB (publ) och styrelseledamot i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Bakgrund: Styrelseordförande i Header Compression Sweden Holding AB (publ), styrelseledamot i tidigare moderbolag till Effnet AB 2002–2011, medgrundare av AB Sagax 2004 och ledamot av dess styrelse och koncernchef i Effnet- och Factumkoncernerna

Bosatt i: Sverige

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet

Oberoende i förhållande till koncernen och koncernledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

Aktieinnehav i Stendörren: 201 380 B-aktier (direkt och som förmånstagare)

1) Aktieinnehav som anges i detta avsnitt inkluderar eventuellt innehav av närstående fysiska eller juridiska personer..

ANDREAS PHILIPSON (1958)

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan: 2016

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB (publ), Veg Tech AB och i dotterbolag inom TAM Group AB

Bakgrund: Verkställande direktör och styrelsemedlem i Catena AB (publ), verkställande direktör för Temaplan AB samt Fastighetsdirektör på Näckebro AB

Bosatt i: Sverige

Utbildning: Civilingenjör, väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola

Oberoende i förhållande till koncernen och koncernledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

Aktieinnehav i Stendörren: 2000 B-aktier

JENNY WÄRMÉ (1978)

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan: 2016

Andra väsentliga uppdrag: Bolagsjurist & sekreterare i styrelsen i Hembla AB (publ) samt styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ)

Bakgrund: Biträdande jurist och senare advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå

Bosatt i: Sverige

Utbildning: Jur. kand., Stockholms universitet

Oberoende i förhållande till koncernen och koncernledningen: Nej

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

Aktieinnehav i Stendörren: Inga aktier

CARL MÖRK (1969)

Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan: 2016

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande och verksam i Altira AB, styrelseledamot i Vrenen Fastigheter och Styrelseordförande i Ankarhagen AB

Bakgrund: Omfattande erfarenhet från fastighetstransaktioner och fastighetsförvaltning

Bosatt i: Sverige

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan och MSc i fastighetsfinansiering, London School of Economics

Oberoende i förhållande till koncernen och koncernledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej

Aktieinnehav i Stendörren: 100 000 B-aktier

Koncernledning¹⁾

FREDRIK BRODIN (1967)

Verkställande direktör

Anställd: 2014

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Hembla AB (publ)

Bakgrund: Erfarenhet från fastighetsbranschen sedan 1994. Fredrik har varit verkställande direktör för fastighetsbolagen Cartera AB och Cartera Development AB samt för hotellbolaget Stay At Hotel Apart AB

Bosatt i: Sverige

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan

Aktieinnehav i Stendörren: 659 615 B-aktier

Inneståendeaktier i incitamentsprogram för anställda: 53 974 teckningsoptioner

FREJ ADOLPH (1974)

Fastighetschef

Anställd: 2016

Andra väsentliga uppdrag: Inga

Bakgrund: Fastighetschef på Valad Europe och Granen Fastighetsutveckling

Bosatt i: Sverige

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan

Aktieinnehav i Stendörren: Inga aktier

Inneståendeaktier i incitamentsprogram för anställda: 18 974 teckningsoptioner

MAGNUS SUNDELL (1967)

Vice verkställande direktör och CFO

Anställd: 2014

Andra väsentliga uppdrag: Inga

Bakgrund: Huvudansvarig för affärsutveckling inom fastighetsfinansiering på JLL Tenzing. Tidigare anställningar inkluderar Ambolt, Leimdorfer, GE Capital och PricewaterhouseCoopers

Bosatt i: Sverige

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet

Aktieinnehav i Stendörren: 183 282 B-aktier

Inneståendeaktier i incitamentsprogram för anställda: 43 974 teckningsoptioner

1) Aktieinnehav som anges i detta avsnitt inkluderar eventuellt innehav av närstående fysiska eller juridiska personer. Referenser till inestående aktier i incitamentsprogram för anställda i detta avsnitt avser rättigheter under Stendörrens incitamentsprogram som beskrivs under avsnitt "Incitamentsprogram" på sidan 18.

CAROLINE GEBAUER (1980)

Bolagsjurist och styrelsens sekreterare

Anställd: 2017

Andra väsentliga uppdrag: Inga

Bakgrund: Arbetat på Advokatfirman Vinge och var dessförinnan tingsnotarie på Stockholms tingsrätt

Bosatt i: Sverige

Utbildning: Jur. kand., Uppsala Universitet

Aktieinnehav i Stendörren: Inga aktier

Inneståendeaktier i incitamentsprogram för anställda:
33 974 teckningsoptioner

MARIA MASTEJ (1982)

Uthyrningschef

Anställd: 2015

Andra väsentliga uppdrag: Inga

Bakgrund: Strategisk rådgivare i uthyrningsprojekt på Savills och Jones Lang LaSalle (JLL), fastighetsjurist specialiserad inom hyresrätt på Magnusson Advokatbyrå och som hyresgästombud på Tenant & Partner

Bosatt i: Sverige

Utbildning: Jur. kand., Uppsala Universitet

Aktieinnehav i Stendörren: 41 500 B-aktier

Inneståendeaktier i incitamentsprogram för anställda:
33 974 teckningsoptioner

JOHAN BRÅKENHJELM (1973)

Transaktionschef

Anställd: 2017

Andra väsentliga uppdrag: Inga

Bakgrund: CIO och partner på Stadsrum Fastigheter. Tidigare anställningar inkluderar även transaktionschef för CBRE Global Investors i Norden och dessförinnan anställningar hos ING, Newsec och E&Y

Bosatt i: Sverige

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan

Aktieinnehav i Stendörren: 17 500 B-aktier

Inneståendeaktier i incitamentsprogram för anställda:
33 974 teckningsoptioner

Revisorer

PWC

Ansvarig Revisor

Årsstämman som hölls den 23 maj 2018 omvalde revisionsbolaget Ernst & Young AB till Stendörrens revisor. Oskar Wall är Stendörrens huvudansvarige revisor.

Stendörrens bolagsordning

Bolagsordning för Stendörren Fastigheter AB (publ)

Org. nr 556825-4741, antagen på årsstämma den 18 maj 2016.

§ 1

Bolagets firma är Stendörren Fastigheter AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 10 950 000 kronor och högst 43 800 000 kronor.

§ 5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 18 250 000 och högst 73 000 000.

Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier.

Varje aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst etthundra (100) procent av aktiekapitalet.

Stamaktie av serie A medför tio röster och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per aktie.

Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara den femte juli och den femte oktober efter årsstämman samt den femte januari och den femte april året efter årsstämman. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Första avstämningsdagen kan inte infalla tidigare än den femte januari 2016. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som får utdelas enligt bestämmelsen om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som ryms inom styrelsens förslag till vinstutdelning, får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande

tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 5 kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsräkning ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 5 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsräkning av belopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av den initiala teckningskursen för preferensaktien uppräknad med 20 procent samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.5 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Fördelningen av vilka preferensaktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt

ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska inlösas. Om beslutet biträdes av samtliga preferensaktieägare, kan dock stämman besluta, vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det han under rättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till minskningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av den initiala teckningskursen för preferensaktien uppräknad med 20 procent samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all ränteberäkning därpå.

5.6 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 6

Styrelsen ska bestå av 3–8 ledamöter utan suppleanter.

Bolaget ska ha en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7

Kallelse till bolagsstämman ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

En aktieägare som vill delta i bolagsstämman ska anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Om en aktieägare vill ha med sig biträden vid bolagsstämman ska antalet biträden (högst två) anges i anmälan.

§ 8

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut
 - (a) om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - (c) om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
10. Val av styrelseledamöter samt, i förekommande fall, av revisorer och revisorssuppleanter.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 9

Kalenderåret ska vara bolagets räkenskapsår.

§ 10

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Stendörrens delårsrapport för perioden januari–september 2018



STENDÖRREN I KORTHET

HYRESINTÄKTER:
388 MKR

DRIFTNETTO:
265 MKR

RESULTAT EFTER SKATT:
339 MKR



JANUARI–SEPTEMBER 2018

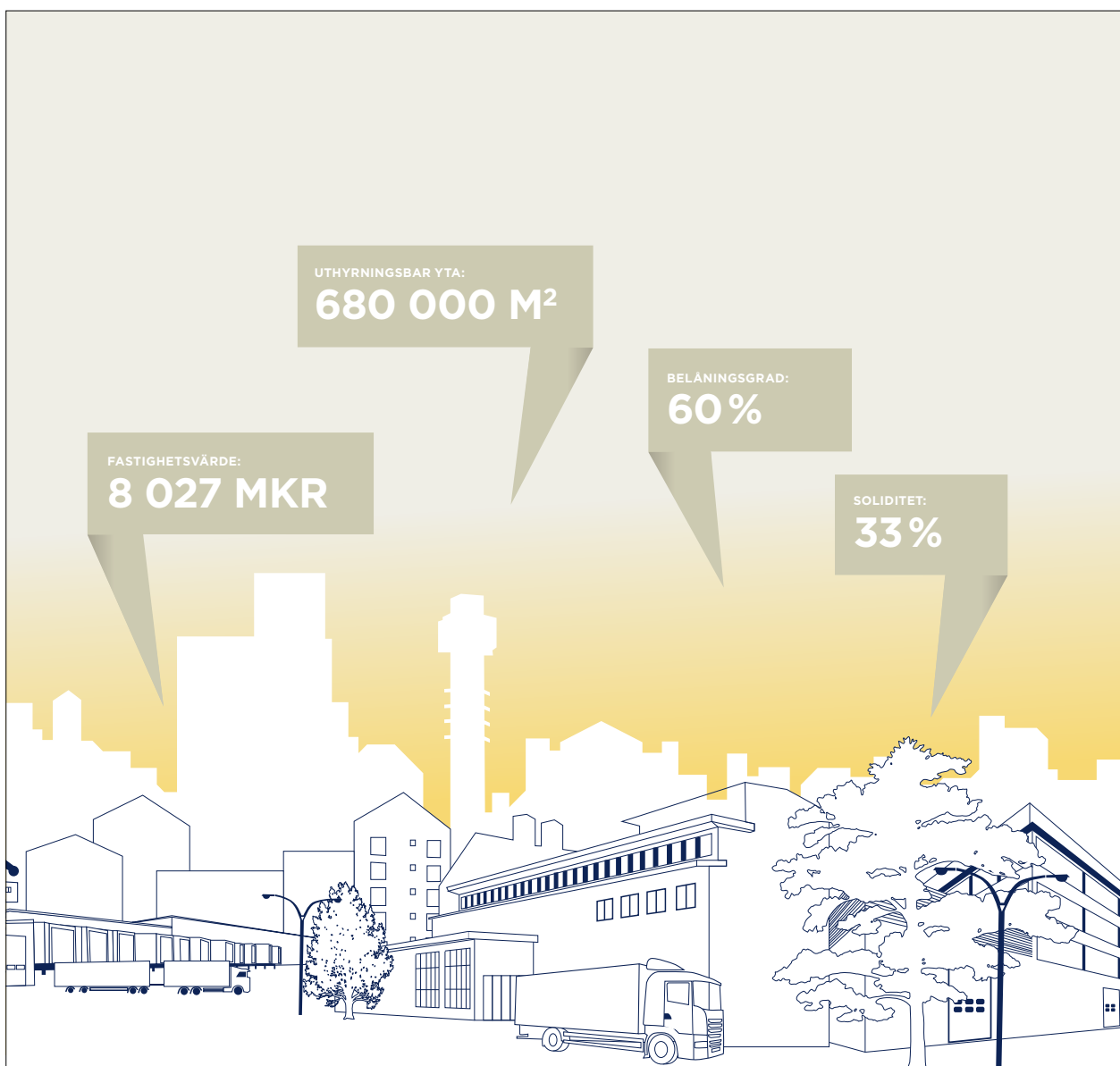
(januari–september 2017 inom parentes)

- Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 388 miljoner kronor (337) och driftnettot ökade med 15 procent till 265 miljoner kronor (231).
- Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 142 miljoner (122).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 120 miljoner kronor (206) motsvarande 4,3 kronor per aktie (7,5).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 233 miljoner kronor (182), huvudsakligen hänförlig till förbättrade kassaflöden och i vissa fall justerade avkastningskrav.

- Periodens resultat ökade med 41% till 339 miljoner kronor (240) motsvarande 12,2 kronor per aktie (8,7).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- Under kvartalet har, i tre olika transaktioner, åtta fastigheter förvärvats till ett samlat fastighetsvärde om cirka 990 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar totalt cirka 64 000 kvadratmeter lokalyta med en genomsnittlig uthyrningsgrad överstigande 91 procent. Fastigheterna ligger i Bromma, Spånga, Upplands-Väsby och i Enköping.



**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER
PERIODENS UTGÅNG**

- I en tilläggsemission till befintlig obligationsram emitterades icke säkerställda obligationer om 300 miljoner kronor i början av oktober.
- Under oktober tecknades ett förvärsavtal med Castellum om förvärv av åtta fastigheter i Västerås varigenom Stendörren betydligt stärker sin position i denna delmarknad. Fastigheterna omfattar totalt cirka 41 500 kvadratmeter lokalyta med en genomsnittlig uthyrningsgrad om cirka 90 procent och

det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 345 miljoner kronor. Därtill avtalades om förvärv av en fastighet i Åkerby industriområde i Täby omfattande knappa 10 000 kvadratmeter till ett överenskommet fastighetsvärde om 103 miljoner kronor.

- Avtal tecknades även om försäljning av fastigheten Järfälla Veddesta 2:43 till Corem Fastigheter till ett överenskommet värde uppgående till 325 miljoner kronor.





INNEHÅLL

VD:s kommentar	6
Stendörren Fastigheter i korthet.....	8
Nyckeltal	10
VERKSAMHETEN	
Koncernens rapport över totalresultatet.....	12
Resultat, intäkter och kostnader	13
Koncernens rapport över finansiell ställning	14
Finansiell ställning	15
Förändringar i eget kapital	16
Koncernens rapport över kassaflöden.....	17
Kassaflödesanalys.....	18
Fastighetsbeståndet i sammandrag.....	19
Fastighetsvärdering.....	23
Finansiering.....	24
Hållbarhet	25
Moderbolaget i sammandrag.....	27
Aktiekapital och ägarförhållanden	29
ÖVRIGT	
Övrig information.....	31
Styrelsen	32
Revisors granskningsrapport.....	33
Bilaga 1, Bedömd intjäningsförmåga.....	34
Definitioner.....	35

I denna rapport kan summeringsavvikelser förekomma i enskilda tabeller till följd av avrundningar av enskilda belopp.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med lokaler för lager och lätt industri. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap (Ticker: STEF B).

VD:S KOMMENTAR

STARKT RESULTAT OCH VÅRT HITTILLS STÖRSTA FÖRVÄRV

Periodens resultat efter skatt uppgick till 339 miljoner kronor, en ökning med hela 41 procent jämfört med föregående period i fjol. Under tredje kvartalet tillträdde fastigheter med ett fastighetsvärde om nästan en miljard kronor vilket har bidragit till det starka förvaltningsresultatet som ökat med 16 procent (23 procent för tredje kvartalet).

VÅRT STARKA RESULTAT är dels drivet av det ökade förvaltningsresultatet men även av positiva värdeförändringar i vårt fastighetsbestånd. Värdeförändringarna som uppgår till 233 miljoner för perioden ska till största delen tillskrivas vårt målmedvetna arbetssätt med fokus på att förbättra våra kassaflöden och ett aktivt arbete med projektportföljen.

Våra finansiella mål avseende avkastning på eget kapital, räntetäckningsgrad och soliditet uppfyller vi väl. Avkastningen på eget kapital uppgår till 20 procent (19 procent) och räntetäckningsgraden ökar till 2,6 gånger (2,5). Soliditeten har vi medvetet minskat något under kvartalet till följd av den stora förvärvsvolymen vilken finansierats med nya säkerställda krediter och obligationslån. Soliditeten är vid periodens utgång 33 procent att ställas i relation till vår långsiktiga målnivå på 35 procent.

DET LÖPANDE ARBETET

Vår fortsatta tillväxt av balansräkningen sker i första hand genom förvärv av avkastningsfastigheter och i andra hand genom investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Det stora förvärvet avseende fem fastigheter i Bromma och en i Spånga om cirka 920 miljoner kronor i fastighetsvärde vilka tillträdde i början av tredje kvartalet följde vi upp efter periodens utgång med förvärvet av en portfölj med åtta förvaltningsfastigheter i Västerås till bra avkastningsnivåer. Västerås är en regionstad i Mälardalen där vi nu växer och förvärvet kompletterar väl vårt övriga fastighetsbestånd. Även fortsättningsvis har vi vår tyngdpunkt i Storstockholm med drygt 80 procent av portföljvärdet och resterande del huvudsakligen i Mälardalens regionstäder.

Vårt fokus på det löpande förvaltningsarbetet, att öka hyresintäkterna samtidigt som driften effektiviseras, bidrar också stort till våra stigande fastighetsvärden och det stigande förvaltningsresultatet. De

senaste årens uppgång av fastighetspriserna som vi upplevt genom marknadens lägre avkastningskrav har vi sett helt avta under den senaste tolv månaderperioden. En fortsatt stark värdeutveckling bygger i stor utsträckning på en kompetent och målinriktad organisation som kan tillvarata alla de möjligheter som det innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Stockholmsregionen.

VÄRDESKAPANDE PROJEKTUTVECKLING

Vi fortsätter att stärka vår projektorganisation som nu utgör en viktig del i vår affärsutveckling där till exempel planprocess och uthyrningsprocess i tidiga skeden är centrala funktioner. I genomförandefasen är projektkompetensen helt central för kostnads kontroll och leveranssäkerhet. Vårt projektinnehav uppgår till 15 procent av balansräkningen och genererar hög avkastning på eget kapital och utgör därmed en betydande del av vår tillväxt. Projektinnehavet utgör till största delen mark för nya logistikfastigheter i Stockholmsområdet, ett område där vi ser hög efterfrågan. Denna ökade efterfrågan på logistiklokaler är naturligtvis hänförlig till regionens befolkningsökning och ekonomiska tillväxt samt den snabbt växande e-handeln. Högre krav på lokalernas funktionalitet avseende arbetsmiljö och automatisering bidrar också starkt till ökad efterfrågan.

FINANSIELL STABILITET

Vår omvärld visar tecken på ökad finansiell nervositet. Marknaden förväntar sig stigande räntor vilket bekräftas av Riksbanken likväl som av våra större banker. Prognoserna avviker dock något i hur snabbt, eller snarare hur långsamt, dessa räntehöjningar förväntas infalla. Det starka kassaflödet och den höga avkastningen som vårt fastighetsbestånd genererar ger oss finansiell styrka och vi upplever att det stämmer väl överens med bankernas kriterier för fortsatt kreditgivning. Räntehöjningar, om än måttliga, kommer sannolikt i kombination med en



stigande inflation vilket ger oss motsvarande tillväxt på hyresvärdet och därmed mildras den påverkan som högre finansiella kostnader kan medföra.

Avslutningsvis vill jag än en gång tacka mina fan-

tastiska medarbetare för ert stora engagemang och bidrag till vår framgång.

Fredrik Brodin VD Stendörren Fastigheter AB

STENDÖRREN FASTIGHETER I KORTHET

BAKGRUND

Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren Fastigheter", eller "bolaget") är ett fastighetsbolag med lokaler huvudsakligen för lager och lätt industri i Storstockholms- och Mälardalsregionen.

Stendörren Fastigheter har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) ("Kvalitena"), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delportföljer, en delportfölj med enbart bostadsfastigheter som börsnoterades våren 2014 och en delportfölj med fastigheter för lager och lätt industri vilken även den noterades i november samma år under namnet Stendörren Fastigheter AB.

B-aktierna i Stendörren Fastigheter handlades från den 6 november 2014 på First North, Nasdaq Stockholm och på First North Premier, Nasdaq Stockholm från den 7 maj 2015.

Den 10 april 2018 flyttades aktien till Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, Mid Cap.

AFFÄRSIDÉ

Stendörren Fastigheter skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget ska primärt verka i Storstockholm och Mälardalen med fokus på fastigheter för lager och lätt industri.

MÅL

Stendörren Fastigheter ska skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i Stockholms- och Mälardalsregionen.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren Fastigheter har tre uttalade finansiella mål:

- att långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt skall uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent)

Den goda måluppfyllelsen framgår av graferna på sid 11.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 september 2018 av 111 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 8 027 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för drygt en fjärdedel av den samlade årshyran och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar cirka 9 procent av den samlade årshyran.

Fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 680 000 m² lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 69 procent av den totala uthyrbara ytan.

Stendörren Fastigheter hade per samma datum 22 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa

cirka 608 000 m² BTA (total byggarea), huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 028 miljoner kronor.

Inom befintligt fastighetsbestånd arbetar bolaget med framtagande av nya detaljplaner för bostäder. De nya planerna, som är i olika stadier av planprocessen, beräknas vid färdigställande kunna ge byggrätter för upp till 1 500 nya bostäder. Vid marknadsvärderingen av bolagets byggrätter har dessa pågående planprocesser beaktats. Bolagets byggrätter för bostäder utgör cirka 27 procent av värderingen av hela byggrättsportföljen och därmed cirka 3 procent av det samlade fastighetsvärdet.

FINANSIERING

Per 30 september 2018 uppgick koncernens egna kapital till 2 699 miljoner kronor (2 242) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 913 miljoner kronor (3 503) motsvarande en belåningsgrad om 60 procent (56). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,7 år (2,3) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,1 år (2,5). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån uppgick till 2,3 procent (2,4) och räntan på lån i kreditinstitut, per rapportdatumet, till 1,8 procent (1,7). Bolaget hade per rapportdatumet dels ett utestående obligationslån om 710 miljoner

**SAMTLIGA VÅRA
FASTIGHETER
ÄR BELÄGNA INOM
STOCKHOLMSREGIONEN
OCH MÄLARDALEN.**

kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 procent vilket förfaller till återbetalning i juli 2020, samt ett obligationslån om 350 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 procent med slutförfall i juni 2021. Efter periodens utgång gjordes en tilläggsemission om 300 miljoner kronor till detta obligationslån.

UTDELNING

Stendörren Fastigheters målsättning är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablonskatt. Årsstämman fastslog i maj 2018 utdelningen till 2,24 kronor per aktie och att utdelning skall ske kvartalsvis, med 0,56 kr per utdelningstillfälle.

”Stendörren firar 4 årsdagen som noterat bolag och vi har nästan fyrdubblat fastighetsportföljen under dessa år”

FREDRIK BRODIN, VD



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018 | 9

NYCKELTAL

	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2017 JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE			
Uthyrningsbar area, tusental m ²	680	590	603
Antal fastigheter	111	95	100
Marknadsvärde, Mkr	8 027	6 039	6 494
Areamässig uthyrningsgrad, %	90%	92%	92%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90%	90%	91%
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,1%	5,4%	5,3%
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,0%	6,0%	5,9%
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	11,0%	10,4%	11,0%
Hysesduration, år	4,4	4,9	4,9
Snitthyra, kr/m ²	893	787	803
FINANSIELLA			
Hysesintäkter, Mkr	388	337	453
Driftnetto, Mkr	265	231	316
Förvaltningsresultat, Mkr	142	122	161
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	69%	68%	70%
Balansomslutning, Mkr	8 232	6 234	6 624
Genomsnittlig ränta totala skulder, %	2,3%	2,4%	2,3%
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,1	2,5	2,2
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,7	2,3	2,4
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,6	2,5	2,5
Soliditet vid periodens utgång, %	33%	36%	36%
Avkastning på genomsnittligt eget kapital rullande 12 månader, %	20%	19%	18%
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	60%	56%	56%
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	48%	44%	45%
AKTIERELATERADE			
Börsvärde, Mkr	2 585	1 926	1 878
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	91,8	69,8	68,0
Eget kapital per aktie, kr	95,9	81,8	86,9
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV, Mkr	3 086	2 494	2 719
Långsiktigt substansvärde, EPRA NAV per aktie, kr	109,6	90,3	98,5
Aktuellt substansvärde, EPRA NNNAV, Mkr	2 815	2 144	2 497
Aktuellt substansvärde EPRA NNNAV per aktie, kr	100,0	77,6	90,4
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier, kr	12,2	8,7	14,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	4,3	7,5	7,8
Antal aktier vid periodens utgång	28 155 641	27 619 986	27 619 986
Genomsnittligt antal aktier	27 880 946	27 619 986	27 619 986
ÖVRIGA			
Antal anställda vid periodens utgång	48	38	39
Genomsnittligt antal anställda under perioden	43	34	35

För definitioner, se sidan 35. Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se

STARK FINANSIELL MÅLUPPFYLLELSE

Den starka måluppfyllelsen ger en diversifierad finansiell risk med goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och motståndskraft vid eventuella ekonomiska nedgångar.

BALANSERAD PORTFÖLJ

Bra balans mellan avkastningsfastigheter med stabila kassaflöden, projektfastigheter med stor potential till begränsad risk ger en hög, trygg och långsiktig avkastning.

FINANSIELLA MÅL

UTFALL Q3 2018

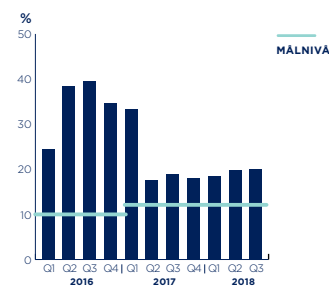
HISTORISKT UTFALL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Långsiktigt uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12%.

20%

Genom bidrag från alla verksamhetens delar, dvs. förvaltning, förädling och förvärv, uppgick avkastningen på genomsnittligt eget kapital till 20%.

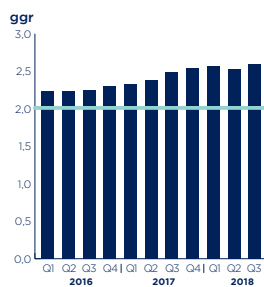


RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

2,6 ggr

Räntetäckningsgraden ligger väl över målet om 2,0, vilket är en effekt av ett starkt driftnetto i kombination med låga marknadsräntor.

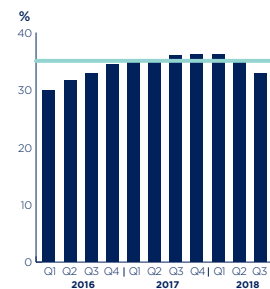


SOLIDITET

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 35% (och aldrig understiga 20%).

33%

Efter 6 kvartal med soliditet på eller över det långsiktiga målet sjunker soliditeten något i Q3 som följd av de stora förvärv som gjorts under kvartalet.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2018 JUL-SEP	2017 JUL-SEP	2017 JAN-DEC
Hysesintäkter	388	337	138	113	453
Summa intäkter	388	337	138	113	453
Driftskostnader	-90	-75	-27	-20	-94
Underhållskostnader	-17	-16	-7	-6	-24
Fastighetsskatt	-11	-10	-3	-4	-13
Tomträttsavgäld	-5	-5	-2	-2	-6
Driftnetto	265	231	98	81	316
Central administration	-39	-34	-4	-1	-51
Finansiella intäkter	1	1	0	0	1
Finansiella kostnader	-85	-77	-30	-27	-105
Förvaltningsresultat	142	122	65	53	161
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	233	182	112	107	353
Värdeförändring finansiella instrument	-2	10	0	-2	9
Resultat före skatt	373	314	175	158	523
Uppskjuten skatt	-34	-63	-12	-17	-123
Aktuell skatt	0	-11	0	-6	-4
Periodens resultat	339	240	163	135	396
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	339	240	163	135	396
<i>Periodens totalresultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	339	240	163	135	396
Resultat per aktie, kr	12,2	8,7	5,8	4,9	14,3
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	12,1	8,6	5,8	4,9	14,2
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,9	27,6	28,2	27,6	27,6
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	28,0	27,8	28,2	27,8	27,8

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

RESULTAT

Jämfört med rapporten för tredje kvartalet 2017 redovisar Stendörren för januari till september 2018 15 procent högre hyresintäkter och driftnettot steg med cirka 14 procent.

Periodens resultat uppgår till 339 miljoner kronor (240) motsvarande 12,2 kronor per aktie (8,7).

HYRESINTÄKTER

Intäkterna ökade under perioden med cirka 15 procent till 388 miljoner kronor (337). De ökade intäkterna drivs av en ökning av hyrorna i beståndet (ca 4 procent ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2017) samt intäkter från de fastigheter som förvärvats och tillträtts under rapportperioden.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna steg med 16 procent till 123 miljoner kronor (106) vilket huvudsakligen förklaras av det utökade fastighetsbeståndet. Även den ovanligt kalla och snörika vintern påverkade driftskostnaderna under årets första halvår.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 39 miljoner kronor (34) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer. Under perioden har cirka 4 miljoner kronor kostnadsförts avseende processen för listbyte till börsens huvudlista.

FINANSNETTO

Nettot mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader (Finansnettot) ökade under perioden med 11 procent till -85 miljoner kronor (-76) medan den totala räntebärande skulden ökade med 40 procent per rapportdatumet jämfört med året innan (varav cirka halva ökningen inträffade under årets tredje kvartal). Jämförbarheten mellan åren påverkas bland annat av att jämförelseperioden i 2017 belastades med kostnader för ränteswappar. Dessutom är räntevillkoren för obligationslånet bättre under 2018 än

motsvarande period 2017 (se vidare under Finansiell ställning).

Finansnettot belastas under perioden av kostnadsförda uppläggnings- och låneavgifter om cirka 11 miljoner kronor som i enlighet med bolagets redovisningsprinciper redovisats som förutbetalda räntekostnad och periodiseras över respektive låns löptid.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet steg under rapportperioden med drygt 16 procent till 142 miljoner kronor (122) vilket är i linje med ökningen av driftnettot (+15 procent) samt de i förvaltningsresultatet ingående finansieringskostnaderna som steg med motsvarande 12 procent.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget en värdeuppgång av förvaltningsfastigheterna om 233 miljoner kronor (182).

Värdeförändringen under perioden härleds huvudsakligen till förändrade kassaflöden och något justerade avkastningskrav. Se sidan 23 för uppgifter om värderingsantaganden.

Räntederivatet marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -2 (10) miljoner kronor.

SKATT

Skattkostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om 0 miljoner kronor (-11) och uppskjuten skatt om -34 miljoner kronor (-63).

Under det andra kvartalet beslutade Riksdagen om sänkning av bolagsskattesatsen i två steg från dagens 22,0 procent till 20,6 procent från och med 1 januari 2021. Då Stendörrens investeringshorisont sträcker sig bortom detta datum har beräkningen av den uppskjutna skatten till övervägande delen justerats till 20,6 procent. Denna justering medförde en positiv resultatpåverkan under perioden om totalt 23 miljoner kronor.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 SEP 2018	30 SEP 2017	31 DEC 2017
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	2	1
Förvaltningsfastigheter	8 027	6 039	6 494
Inventarier	2	4	2
Långfristiga fordringar	0	0	0
Räntederivat	13	15	13
Summa anläggningstillgångar	8 044	6 060	6 510
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	83	112	76
Likvida medel	104	62	38
Summa omsättningstillgångar	187	174	114
SUMMA TILLGÅNGAR	8 232	6 234	6 624
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 699	2 242	2 399
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 367	2 441	2 721
Övriga långfristiga skulder	7	3	4
Uppskjuten skatteskuld	389	263	323
Övriga avsättningar	4	4	4
Summa långfristiga skulder	4 767	2 711	3 053
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	545	1 063	991
Övriga kortfristiga skulder	220	218	181
Summa kortfristiga skulder	765	1 280	1 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 232	6 234	6 624
<i>Eget kapital hänförligt till</i>			
Moderbolagets ägare	2 699	2 242	2 399
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

FINANSIELL STÄLLNING

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörren Fastigheters anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per 30 september 2018 uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 8 027 miljoner kronor (6 039 miljoner kronor per 30 september 2017). Samtliga fastigheter har förvärvats under perioden 5 november 2014 till 30 september 2018. För analys och kommentarer, se sidorna 19-22.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 187 miljoner kronor (174) bestående av likvida medel om 104 miljoner kronor (62) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 83 miljoner kronor (112).

EGET KAPITAL

Per den 30 september 2018 uppgick koncernens egna kapital till 2 699 miljoner kronor (2 242) och soliditeten till 33 procent (36).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 4 913 miljoner kronor (3 503) motsvarande en belåningsgrad om 60 procent (56). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 3 837 miljoner kronor, två obligationslån om totalt 1 060 miljoner kronor samt säljarreverser om 40 miljoner kronor. –24 miljoner kronor utgörs av låneavgifter och redovisas i enlighet

med bolagets redovisningsprinciper som förutbetalda ränta. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgår till 545 miljoner kronor (1 063) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se sidan 24.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 30 september till 389 miljoner kronor (263) och avser huvudsakligen skatten på den temporära skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde samt uppskjuten skatt på obeskattade reserver (se även kommentar på sidan 13, ”Skatt” om beräkningsgrunden för den uppskjutna skatten).

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 220 miljoner kronor (218).



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2018 till 2 699 miljoner kronor (2 241). Under perioden har ett personaloptionsprogram lösts in vilket medförde en nyemission av 535 655 B-aktier.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

BELOPP I MILJONER KRONOR	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2016-01-01	17	1 140	333	1 489
Utdelning			-44	-44
Totalresultat januari-december 2016			609	609
Ingående eget kapital per 2017-01-01	17	1 140	898	2 054
Utdelning			-55	-55
Personaloptionsprogram		4		4
Totalresultat januari-december 2017			396	396
Utgående eget kapital per 2017-12-31	17	1 144	1 239	2 399
Utdelning			-62	-62
Personaloptionsprogram		1		1
Nyemission	0	22		23
Totalresultat januari-september 2018			339	339
Utgående eget kapital per 2018-09-30	17	1 168	1 516	2 699



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

SAMMANDRAG

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2018 JUL-SEP	2017 JUL-SEP	2017 JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	142	122	65	53	161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-2	-11	7	2	11
Betald inkomstskatt	-33	-11	-22	-6	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	107	100	50	49	173
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändring av rörelsefordringar	-5	-18	9	-29	36
Förändring av rörelseskulder	18	125	-34	77	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120	206	25	97	215
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-216	-163	-60	-50	-232
Övriga investeringar och avyttringar	-1	-2	-1	-1	-1
Förvärv av koncernföretag och fastigheter	-1 029	-255	-941	-46	-436
Försäljning av koncernföretag och fastigheter	-	150	-	13	150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 247	-269	-1 002	-85	-518
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Nyemission	23	1	1	-	1
Upptagna räntebärande skulder	2 045	674	749	468	917
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-831	-506	75	-444	-519
Räntederivat, netto	-4	-60	-4	0	-60
Depositioner	3	-1	3	0	1
Utdelning	-43	-36	-16	-14	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 193	73	809	11	290
Periodens kassaflöde	66	11	-169	24	-13
Likvida medel vid periodens ingång	38	51	273	38	51
Periodens kassaflöde	66	11	-169	24	-13
Likvida medel vid periodens utgång	104	62	104	62	38

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under perioden till 190 miljoner kronor (100). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på -70 miljoner kronor (107) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 120 miljoner kronor (206).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS-VERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 247 miljoner kronor (-269) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av aktier och fastigheter i koncernbolag uppgående till -1 029 miljoner kronor (-255), samt investeringar i befintliga fastigheter om -216 miljoner kronor (-163). Kassaflödespåverkan från försäljning av koncernföretag eller fastigheter är noll kronor under rapportperioden (150).

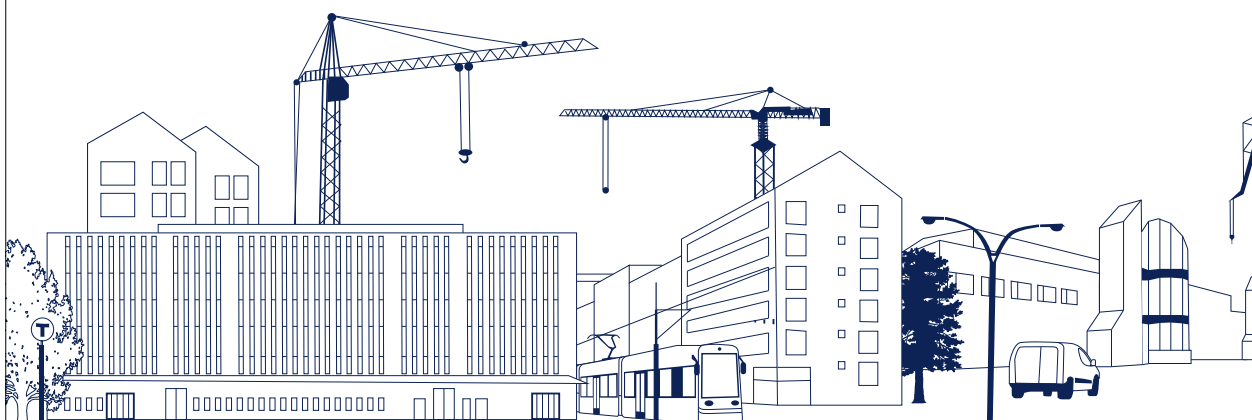
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 1 193 miljoner kronor (73) bestående av upptagande av fastighets- och obligationslån om 2 045 miljoner kronor (674) med två emissioner av obligationer om 350 miljoner kronor vardera, samt

upptagande av nya, säkerställda lån om cirka 1 000 miljoner kronor samt refinansiering av befintliga lån om cirka 300 miljoner kronor som de huvudsakliga posterna. Amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgick till -831 miljoner kronor (-506) med återbetalningen av ett utgående obligationslån i januari om 430 miljoner kronor samt lösen av förlängda krediter om cirka 300 miljoner kronor som de enskilt största posterna. Inom ramen för bolagets säkerställda skuld finns en revolverande kreditfacilitet vilken vid fullt utnyttjande uppgår till 250 miljoner kronor. Nettot av in-och utbetalningar från denna facilitet inkluderas på raden för amortering av räntebärande skulder i kassaflödesanalysen. Under årets tredje kvartal har nettopositionen under denna kreditfacilitet medfört en negativ amortering om 234 miljoner kronor vilket förklarar den positiva amorteringen om 75 miljoner kronor i kassaflödesanalysen. Aktieutdelning utbetalas kvartalsvis och under rapportperioden har tre utbetalningar om sammanlagt 43 miljoner kronor genomförts.

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till 66 miljoner kronor (11) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 104 miljoner kronor (62).



FASTIGHETSBESTÅNDET I SAMMANDRAG

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 30 SEPTEMBER

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 30 september 2018 av 111 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen med ett sammanlagt marknadsvärde om 8 027 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Samtliga fastigheter internvärderas kvartalsvis baserat på bland annat uppdaterade analyser av aktuella kassaflöden, marknadshyror, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav. Alla fastigheter externvärderas minst en gång om året.

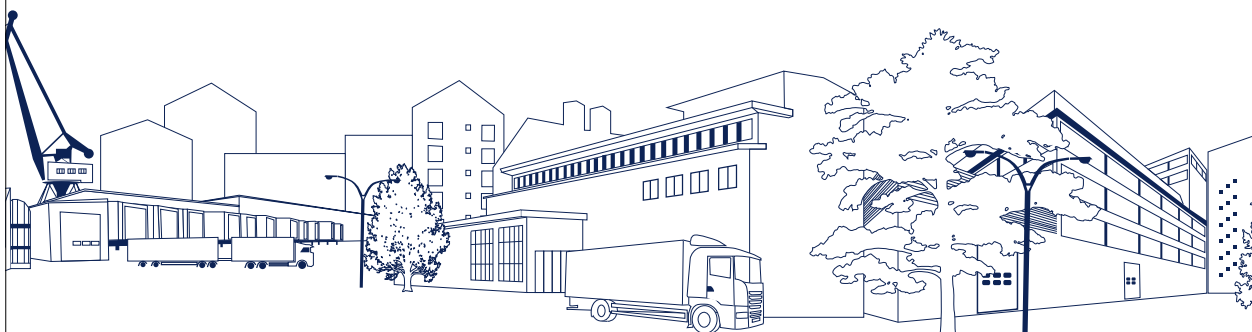
Vid rapportperiodens utgång omfattade fastighetsbeståndet cirka 680 000 m² uthyrbar lokalarea. Lager- och logistiklokaler samt lokaler för lätt industri svarade tillsammans för cirka 69 procent av den totala uthyrbara ytan (se diagram på sidan 20). Bolagets utbud av kontorsytor (21 procent av uthyrbar yta) utgörs i huvudsak av kontorsytor som hyrs ut i kombination med lager eller lätt industri. En fördelning baserad på hyresintäkter skulle ge en något högre andel kontor då snitthyran för detta ytslag är högre än portföljen i övrigt. Antalet hyresgäster, i kombination med att 80 % av fastigheterna (räknat till hyresvärde) utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar sannolikheten för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser. Under perioden ökade fastighetsbeståndets värde med totalt 1 533 miljoner kronor, varav 1 085 miljoner kronor utgörs av förvärv av nya fastigheter, 216 miljoner kronor avser investeringar i befintliga fastigheter medan värdet förändringen av fastighetsbeståndet uppgick till 233 miljoner kronor (se tabell på sidan 23). Inga fastigheter har sålts under rapportperioden.

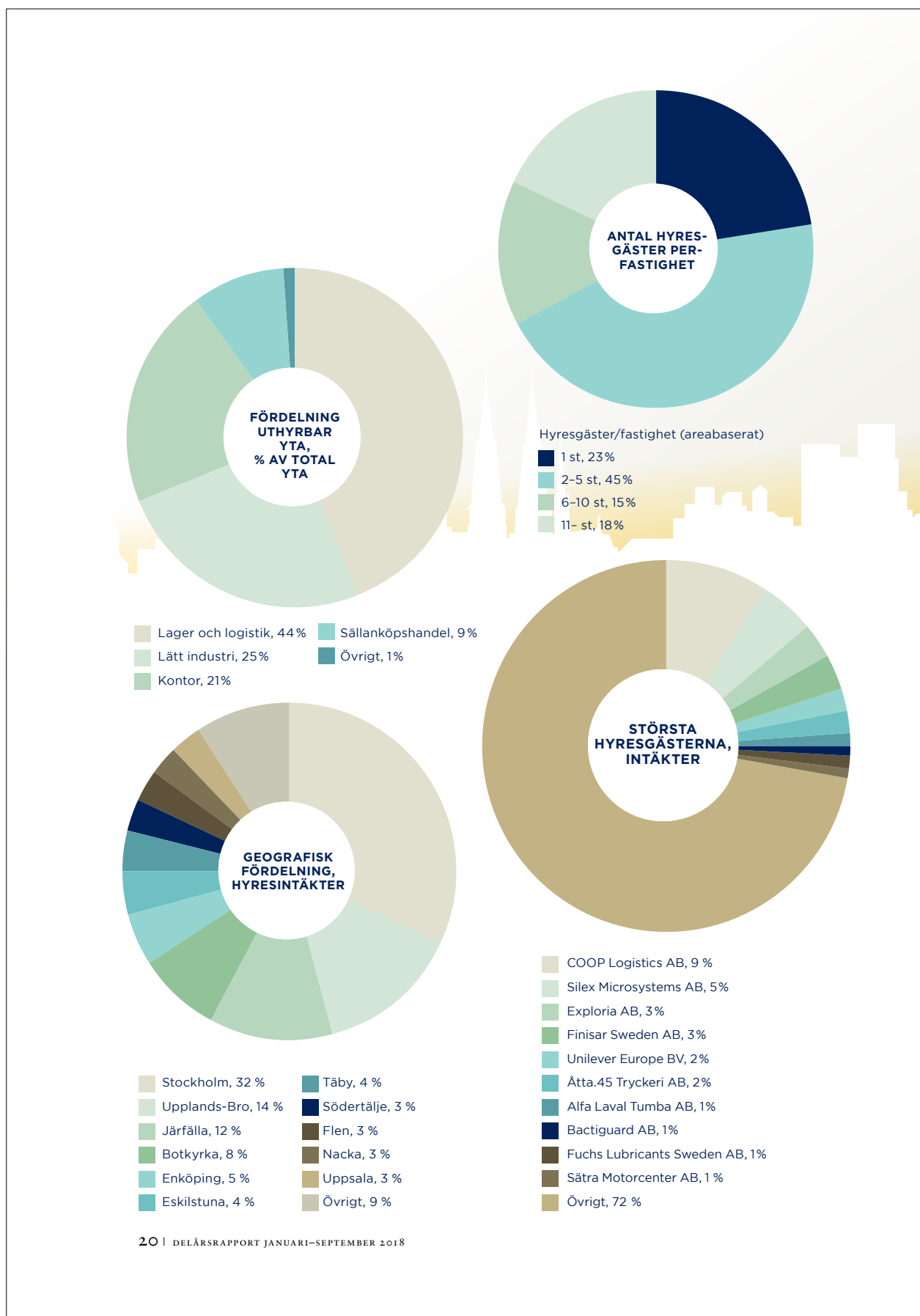
GEOGRAFISK FÖRDELNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren Fastigheter största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Vissa områden i Upplands-Väsby och Sollentuna längs E4 mot Arlanda, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm samt Stockholm-Syd i Södertälje är andra områden som Stendörren Fastigheter avser att vidareutveckla de närmaste åren. Utöver Storstockholmsområdet är bolaget fastighetsägare i ett antal andra orter i Mälardalen som bedömts ha ett bra läge i förhållande till större transportleder och Stockholms framtida tillväxt (se diagram på över geografisk fördelning på sidan 20).

HYRESGÄSTER OCH HYRESAVTAL

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag som stora multinationella företag. Hyresförlusterna i det fastighetsbestånd som ingår i Stendörren Fastigheter har varit små de senaste åren. Under rapportperioden har hyresförluster motsvarande mindre än 0,1 procent av debiterad hyra registrerats. Per 30 september svarade de tio största hyresavtalen för drygt en fjärdedel av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst, representerar knappt 9 procent av den samlade årshyran. (Se diagram på sidan 20). ➤





- Stendörren Fastigheter strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster och den genomsnittliga hyresdurationen uppgick per bolsslutsdatum till 4,4 år. Bolaget eftersträvar även en utspridd förfallostruktur. I kombination med spridningen på många olika hyresgäster och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster.

Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholmsområdet för lager- och industrilokaler har den senaste 10-årsperioden varit stabil och uppgått till cirka 90 procent. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 30 september 2018 till 90 procent (92) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (90). Uthyrningsgraden är ett statistiskt mått på den momentana uthyrningssituationen på rapportdatumet och kan variera enstaka procent upp eller ned beroende på tillfälliga omflyttningsvakanser eller projekt som startas eller avslutas vid olika tidpunkter. Generellt är efterfrågan på lokaler fortsatt stark och bolaget ser en fortsatt positiv nettoutflyttning. Under perioden har hyresvärdet ökat med 5,3 miljoner kronor till följd av nyttillrädda och villkorsändrade hyresavtal och minskat med 7,8 miljoner kronor till följd av avflyttningar och konkurser, vilket ger ett netto om cirka -2,5 miljoner kronor.

Under perioden har uthyrnings- och omförhandlingsarbetet resulterat i 20 ny- och omförhandlade hyresavtal med ett samlat årshyresvärde om drygt 5 miljoner kronor. De hyresavtal som omförhandlades under kvartalet ledde till en ökning av hyresvärdena om 15 procent i genomsnitt.

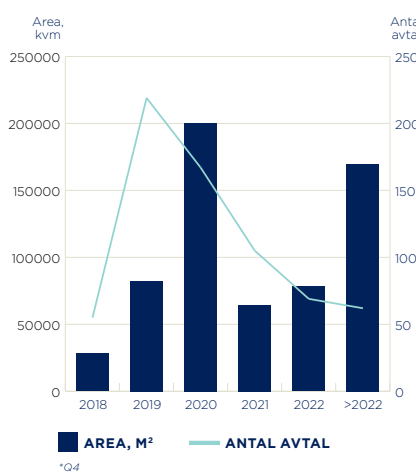
BYGGRÄTTER OCH PROJEKTFASTIGHETER

Stendörren Fastigheter hade per 30 september 2018 22 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Vid full exploatering av dessa byggrätter är bedömningen att upp till 608 000 m² byggnadsarea kan tillskapas, huvudsakligen för lätt industri, logistik och handelsändamål. I några av dessa fastigheter pågår även planarbete för att omvandla byggrätterna till annat användningsområde, såsom bostäder. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Stockholms kommun, Botkyrka, Södertälje (Stockholm-Syd), Västerhaninge, Upplands-Bro, Sollentuna och Enköping.

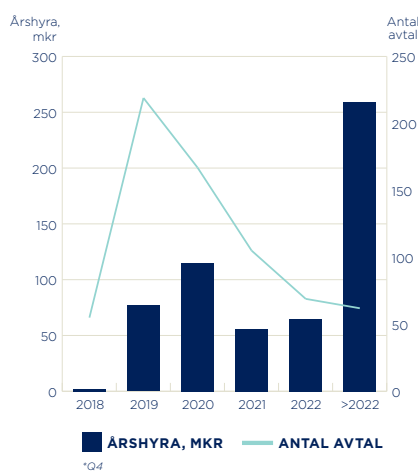
Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster som är i behov av större eller helt nya lokaler och möta detta behov genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. Förhandlingar pågår löpande med potentiella hyresgäster för bolagets projektfastigheter. Dialogerna förs i positiv anda med olika tänkbara intressenter och bolaget ser positivt på den framtida potentialen som dessa områden har. I syfte att minimera riskeponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras.

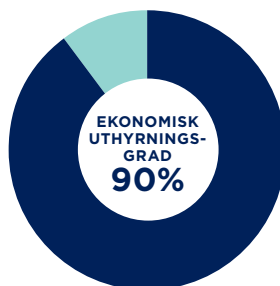
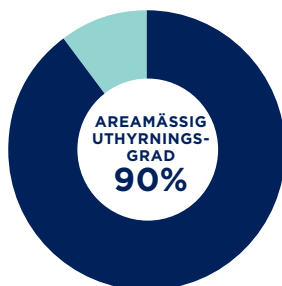
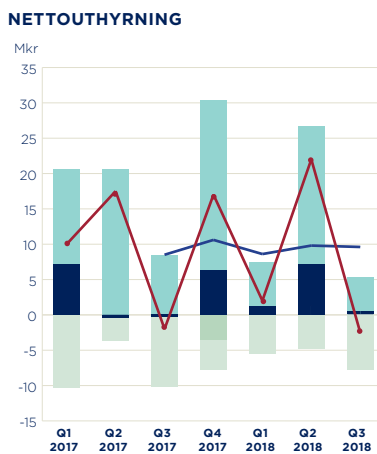
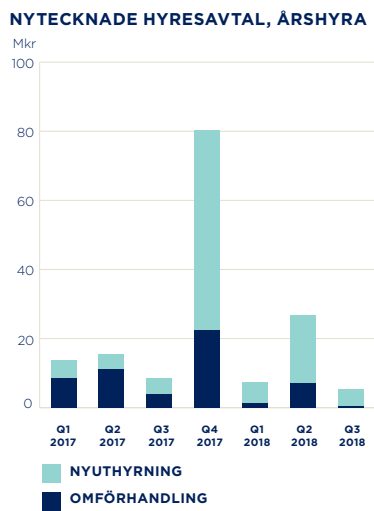
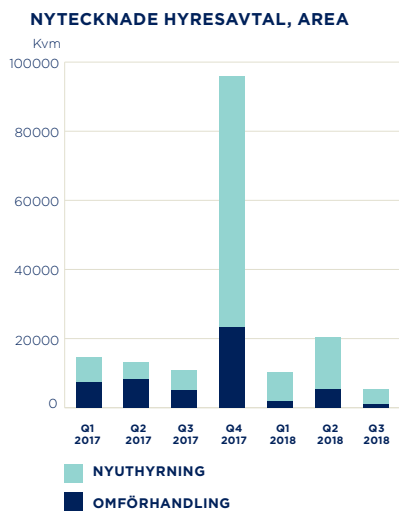
Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bebygga och utveckla stor del av dessa fastigheter.

FÖRFALLOSTRUKTUR, AREA 30 SEPT 2018



FÖRFALLOSTRUKTUR, ÅRSHYRA 30 SEPT 2018





FASTIGHETSVÄRDERING

STENDÖRREN FASTIGHETER värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav i genomsnitt 20–30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren Fastigheter, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs i not 11 (Förvaltningsfastigheter) till årsredovisningen 2018. Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Av bolagets 111 fastigheter har samtliga externvärderats under perioden september 2017 till september 2018. Per 30 september 2018 har även samtliga fastigheter internvärderats varefter en individuell bedömning av varje fastighets marknadsvärde gjorts. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet per 30 september 2018 har bedömts uppgå till 8 027

miljoner kronor. En sammanställning av värderingsparametrarna framgår i tabellen nedan. De under året genomförda externvärderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi, Nordier Property Advisors, Newsec Sweden, Cushman & Wakefield, JLL, CBRE och Bryggan Fastighetsekonomi.

Byggrätterna inom fastighetsportföljen, totalt värderade till 1 028 miljoner kronor (703), är värderade utifrån ortsprisanalyser och jämförelse med andra liknande objekt som försålts. Värdeökningen av byggrätterna under det senaste året förklaras i stor utsträckning av den starka utvecklingen av området ”Green Hub Bro” där Stendörren har väsentliga byggrätter för logistik

Orealiserade värdeförändringar av fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 233 miljoner kronor.

Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drivs under perioden huvudsakligen av stigande byggrättsvärden samt kassaflöden genom förlängda hyresavtal och höjd snitthyra eller sänkta kostnader. I viss mån har även justerade avkastningskrav påverkat värderingarna. Genomsnittligt avkastningskrav i fastighetsvärderingarna per 30 september 2018 var 6,3 procent (6,4).

VÄRDERINGSPARAMETRAR (FÖREGÅENDE ÅR INOM PARENTES)	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,2 % (5,3 %)	10,0 % (10,0 %)	6,3 % (6,4 %)
Kalkylränta kassaflöde	5,0 % (5,8 %)	12,2 % (11,1 %)	8,2 % (8,0 %)
Kalkylränta restvärde	7,3 % (7,4 %)	12,2 % (12,2 %)	8,4 % (8,5 %)
Långsiktigt vakansantagande	3,0 % (3,0 %)	25,0 % (20,0 %)	6,2 % (6,1 %)

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER	JAN-SEP 2018	JAN-DEC 2017
Fastighetsbestånd vid årets början	6 494	5 817
Förvärv av fastigheter	1 085	436
Försäljning av fastigheter	-	-347
Investeringar i befintliga fastigheter	216	225
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	233	363
Fastighetsbestånd vid periodens slut	8 027	6 494

FINANSIERING

Per 30 september 2018 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,9 år. Inkluderas även obligationslånen uppgår den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,7 år. Stendörren räntesäkrar sig mot en skarp uppgång i referensräntan Stibor 90 genom en portfölj av räntetak med en genomsnittlig taknivå för Stibor om 2,3 procent och ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 2 550 miljoner kronor. Inklusivt effekten av räntetaken uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 2,1 år (2,5) år.

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 september 2018 till 1,8 procent och genomsnittlig ränta på total räntebärande

skuld uppgick till 2,3 procent (2,4). Stendörren hade vid periodens ingång två utestående obligationslån.

Det första obligationslånet (2017–2020) uppgår till totalt 710 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,00 procent. Det andra obligationslånet (2018–2021) upptogs i juni 2018 till ett belopp om 350 miljoner kronor och det löper med en ränta om Stibor 90 plus 4,25 procent. Räntan på säljarreserverna uppgår till i genomsnitt 2,2 procent.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt tabell nedan (beloppen utgör nominella belopp och exkluderar förutbetalda finansieringsavgifter).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt nedanstående tabell.

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING/ÅR ¹⁾			KAPITALBINDNING	
	MKR	RÄNTA	ANDEL	MKR	ANDEL
2018	2 376		48%	448	9%
2019	2		0%	866	18%
2020	3		0%	1 332	27%
2021	600		12%	720	15%
2022	855		17%	816	17%
>2022	1 100		22%	755	15%
Summa/genomsnitt	4 937	2,3%	100%	4 937	100%

1) Räntebindningen för 2018 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

RÄNTEDERIVAT

MOTPART	TYP	NOMINELLT, Mkr	MARKNADSVÄRDE, Mkr	TAKNIVÅ	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, År
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0%	2,4
Danske Bank	Räntetak	300	0,1	2,5%	3,4
Danske Bank	Räntetak	300	0,0	2,0%	2,4
Swedbank	Räntetak	300	0,1	2,5%	3,4
Swedbank	Räntetak	300	0,5	2,5%	4,4
Swedbank	Räntetak	300	0,5	2,5%	4,4
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,3%	5,0
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,3%	6,0
Swedbank	Räntetak	250	0,0	2,3%	4,0
Summa		2 550	1,2	2,3%	3,9

HÅLLBARHET

VÅR HÅLLBARHETSRESA

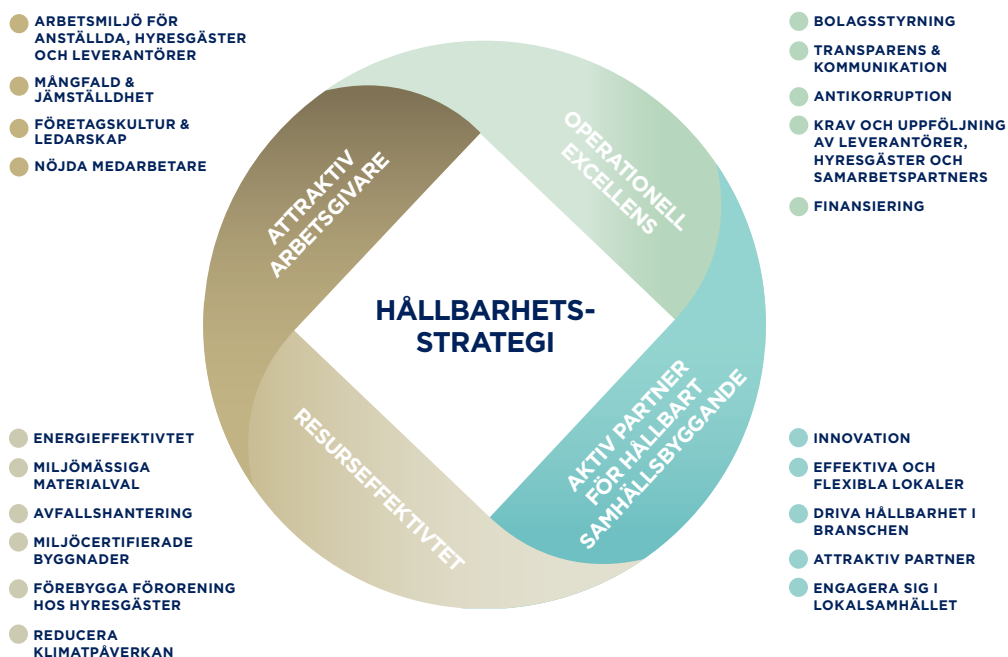
Sedan starten 2014 har Stendörren Fastigheter haft en ambition att införliva ett aktivt hållbarhetsarbete i verksamheten. Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på ett ansvarstagande sätt. För att göra det behöver bolaget möta framtidens krav från intressenter på ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Under 2017 accelererade Stendörren Fastigheter hållbarhetsarbetet genom en systematisk intressentdialog och materialitetsanalys samt ett omfattande strategiarbete. Detta har mynnat ut i fyra fokusområden för Stendörren Fastigheter med ett antal olika väsentliga frågor inom varje fokusområde;

1. *Operationell excellens*
2. *Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande*
3. *Resurseffektivitet*
4. *Attraktiv arbetsgivare*

I april 2018 släppte Stendörren sin första hållbarhetsrapport, för räkenskapsår 2017, enligt GRI Standards och i enlighet med det lagstadgade kravet på hållbarhetsrapportering enligt ÅRL.

Stendörren Fastigheters mål med hållbarhetsarbetet är inte bara att möta förväntningar från olika grupper av intressenter. Bolaget vill även ligga i framkant när det gäller att skapa hållbara lösningar för de verksamheter som bedrivs i våra fastigheter och därigenom bidra till att lösa de utmaningar samhället står inför. Därför har bolaget utvecklat en strategi för proaktivitet och positivt värdeskapande som utgår från vårt fokusområde *Aktiv partner för hållbart samhällsbyggande*:

- Stendörren Fastigheter söker partnerskap med transportföretag och infrastrukturbyggare för att skapa smarta service- och logistiklösningar för bolagets fastigheter



- Stendörren Fastigheter ska samarbeta med branschorganisationer som delar bolagets syn på en mer hållbar och effektivare industri, lager och logistik
- Stendörren Fastigheter samarbetar med kommuner för att lyfta de områden där bolaget verkar och bidrar till att dessa kommuner kan bli hållbara och framtidsinriktade föredömen
- Genom nära dialog skapar Stendörren Fastigheter, tillsammans med sina kunder, hållbara lokallösningar för våra hyresgäster

FOKUS 2018

Stendörren Fastigheter har satt ett strategiskt ramverk för hur bolaget ska arbeta med ambitionen att utveckla hållbarhet som del av affären. Fokus de närmsta åren kommer vara att följa bolagets affärsidé och integrera hållbarhet som kärnvärde i ett ansvarsfullt företag men också med fokus på positivt

värdeskapande och hur vi kan leverera samhällsnytta genom vår kärnverksamhet.

Fokus för 2018:

- Fortsatt aktivt utvecklingsarbete av Stendörrens hållbarhetsarbete avseende identifierade väsentliga frågor
- Fortsatt implementering av interna rutiner och processer
- Handlingsplaner för identifierade gap i bolagets strategi
- Förankring av hållbarhetsarbetet internt i organisationen
- Involvera väsentliga leverantörer och upprätta en separat uppförandekod för leverantörer
- Fortsätta att söka partnerskap för att skapa hållbara lösningar för samhället inom vårt segment



**HÅLLBARHETSARBETET
GENOMSYRAR ALLA
STENDÖRREN VERKSAM-
HETSDELAR OCH BERÖR
ALLA ANSTÄLLDAS
DAGLIGA ARBETE.**

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget och inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 59 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettet består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 30 september 2018 till 21 miljoner kronor (13) och det egna kapitalet uppgick till 1 035 miljoner kronor (1 047).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	2018 JAN-SEP	2017 JAN-SEP	2018 JUL-SEP	2017 JUL-SEP	2017 JAN-DEC
Nettoomsättning	59	52	15	16	76
Rörelsens kostnader	-60	-49	-17	-15	-75
Resultat före finansiella poster	-1	3	-2	1	1
<i>Finansiella poster</i>					
Finansnetto*	-5	-10	1	-7	-6
Resultat efter finansiella poster	-6	-7	-1	-6	-5
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	13
Resultat före skatt	-6	-7	-1	-6	8
Uppskjuten skatt*	0	0	0	-	-2
Aktuell skatt	-	-	-	-	-0
Periodens resultat	-6	-7	-1	-6	6

*) Finansnettot och uppskjuten skatt för 2017 har justerats.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I MILJONER KRONOR	30 SEP 2018	30 SEP 2017	31 DEC 2017
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	2	1
Inventarier	2	3	3
Andelar i koncernföretag	911	868	868
Fordringar hos koncernföretag	1 444	1 095	1 426
Långsiktiga fordringar och värdepapper	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	3	2	-
Summa anläggningstillgångar	2 362	1 970	2 298
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	358	399	199
Kortfristiga fordringar	11	53	31
Likvida medel	21	13	14
Summa omsättningstillgångar	390	465	245
SUMMA TILLGÅNGAR	2 752	2 436	2 544
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 005	1 047	1 061
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 045	353	354
Skulder till koncernföretag	456	359	458
Summa långfristiga skulder	1 502	712	812
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	-	430	430
Skulder till koncernföretag	175	180	179
Övriga kortfristiga skulder	71	67	62
Summa kortfristiga skulder	246	677	671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 752	2 436	2 544

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter uppgår till 16 893 384,60 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 655 641 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. A-aktier i Stendörren Fastigheter berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt föreslagen bolagsordning finns härutöver möjligheten för Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier.

BEMYNDIGANDEN

Årsstämman beslutade den 23 maj 2018 om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelser från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordnings gränser för aktiekapital och antal aktier.

INCITAMENTSPROGRAM

Under året har ett personaloptionsprogram som lanserades 2014 löpt ut varvid totalt 535 655 B-aktier emitterades. Totalt tillfördes bolaget härigenom kapital uppgående till 22,8 miljoner kronor. Vid Stendörren Fastigheter AB:s årsstämma den 23 maj 2017 beslutades om antagande av ett långsiktigt incitamentsprogram, innefattande emission av teckningsoptioner.

Vid teckningstidens utgång den 30 juni 2017 hade totalt 395 800 teckningsoptioner förvärvats mot kontant betalning till moderbolaget. Deltagarna har förvärvat teckningsoptionerna till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmetod. Värderingen är utförd av oberoende värderare. Innehavare av teckningsoption äger rätt att under perioden

från och med den 1 maj 2020 till och med den 31 maj 2020 för en (1) teckningsoption teckna en (1) ny aktie av aktieslaget stam B i bolaget för en teckningskurs som motsvarar 125 % av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under perioden från och med den 9 maj 2017 till och med den 22 maj 2017.

Vid årsstämman i maj 2018 beslutades om antagande av ett nytt långsiktigt incitamentsprogram innefattande emission av teckningsoptioner. Stämman beslutade att bolaget, med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, ska emittera högst 100 000 teckningsoptioner med åtföljande rätt till teckning av högst 100 000 nya aktier av aktieslaget stam B på villkor enligt nedan (se även bolagets hemsida för närmare presentation av villkoren).

Baserat på en teckningskurs om 125 procent av den volymvägda genomsnittskursen för bolagets stamaktie av serie B under perioden 13-22 augusti 2018 erbjöds bolagets anställda personal att förvärva optioner inom programmet. Efter teckningsperiodens utgång hade totalt 91 582 optioner förvärvats.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i båda dessa program kommer aktiekapitalet öka med 292 429 kronor genom utgivande av 487 382 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,7 procent av kapitalet och 1,0 procent av rösttalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen i Stendörren Fastigheter känner till föreligger inga aktieägaravtal.

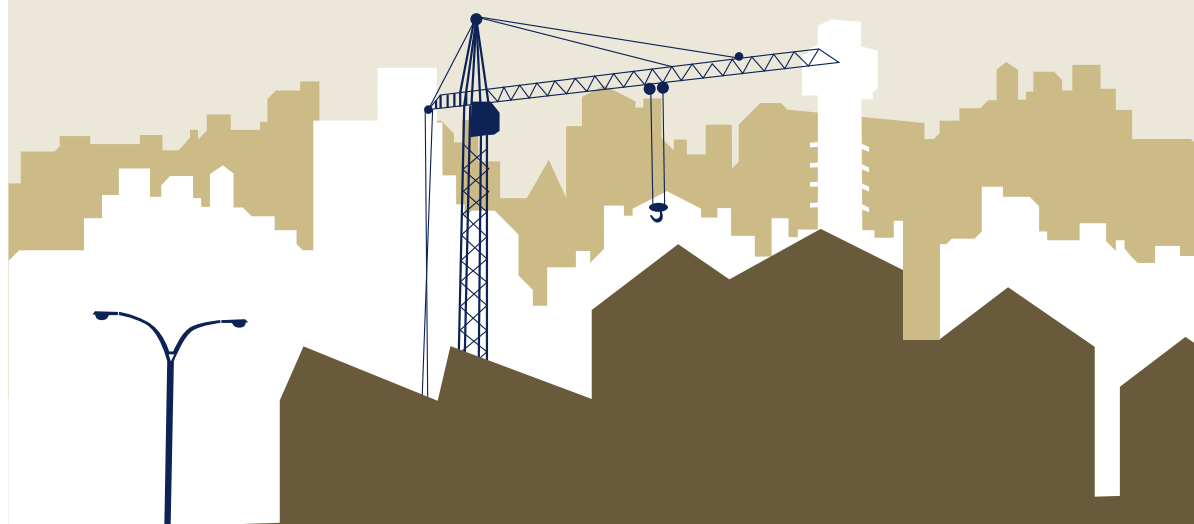
HANDELSPLATS

Stendörren Fastigheters B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, listan för medelstora bolag. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Se tabell över de största aktieägarna på nästa sida. ➤

➤ **STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN
EUROCLEAR SWEDEN AB PER 30 SEPTEMBER 2018**

ÄGARE	INNEHAV	A-AKTIER	B-AKTIER	RÖSTER I %	KAPITAL I %
Kvalitena AB	5 648 211	1 500 000	4 148 211	37,8 %	20,1 %
Altira AB	2 901 720	500 000	2 401 720	14,6 %	10,3 %
Förvaltnings AB Hummelsbosholm	620 357	500 000	120 357	10,1 %	2,2 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 697 523		2 697 523	5,3 %	9,6 %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 883 688		1 883 688	3,7 %	6,7 %
SEB Investment Management	1 708 848		1 708 848	3,4 %	6,1 %
Humle Kapitalförvaltning AB	840 379		840 379	7,1 %	3,0 %
Rasjö, Staffan	1 017 867		1 017 867	2,0 %	3,6 %
Anders Ivarsson Aktiebolag	663 349		663 349	1,31 %	2,4 %
Brodin, Fredrik	659 615		659 615	1,3 %	2,3 %
Övriga ägare, 5 244 st	9 514 084		9 514 084	18,8 %	33,8 %
SUMMA	28 155 641	2 500 000	25 655 541	100 %	100 %



ÖVRIG INFORMATION

KALENDARIMUM

- Bokslutskommuniké 2018, 22 februari 2019
- Delårsrapport jan-mar 2019, 7 maj 2019
- Års- och Hållbarhetsredovisning 2018, april 2019
- Årsstämma 2019, 22 maj 2019
- Delårsrapport jan-jun 2019, 19 juli 2019
- Delårsrapport jan-sep 2019, 6 november 2019
- Bokslutskommuniké 2019, 21 februari 2020

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under perioden inte varit delaktig i någon transaktion med närstående av materiellt värde, annat än att Stendörren Fastigheter hyr lokaler för sitt huvudkontor av ett dotterbolag till Kvalitena.

Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller Stendörren Fastigheter varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som kan leda till högre vakansgrad och stigande kapitalkostnader samt lägre hyresnivåer. Stendörren Fastigheter är också exponerat mot risk för driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, eller oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader. Risk finns också att långivarna ej kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Fastighetstransaktioner är vidare en del av bolagets verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet och risker. Mer information om dessa risker återfinns på sidorna 103–107 i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Utöver detta samt de risker som översiktligt redogörs för i årsredovisningen har inga andra väsentliga risker identifierats under den senaste perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2017.

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade

värden. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde och i enlighet med nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Den 1 januari 2018 trädde IFRS 15 (Intäkter från avtal med kunder) i kraft. IFRS 15 omfattar inte hyresavtal men kan omfatta serviceintäkter. Stendörrens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter och hyresavtalen utgörs i allt väsentligt av kallhyresavtal. Efter analys av bolagets intäkter är det ledningens uppfattning att denna nya redovisningsstandard inte får någon materiell påverkan på Stendörrens finansiella rapportering. IFRS 15 innehåller även regler med innebörden att fastighetstransaktioner som huvudregel skall redovisas när kontrollen övergår vilket inte heller innebär någon förändring från Stendörrens nuvarande redovisningsprinciper.

IFRS 9 ersätter IAS 39 den första januari 2018. Standarden innehåller nya principer för redovisning av finansiella tillgångar, säkringsredovisning samt kreditförluster. Historiskt har Stendörren påverkats i begränsad omfattning av kreditförluster och det finns för närvarande inte några finansiella instrument som ska redovisas på något annat sätt än enligt IAS 39. Stendörren gör därför bedömningen att standarden inte får någon påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

IFRS 16 Leases. IFRS 16 träder i kraft den 1 januari 2019. Denna nya standard kommer få väsentlig påverkan på redovisningen för en leasetagare medan redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Stendörren gör bedömningen att redovisningen av fastigheter upplåtna med tomträtt kommer påverkas av denna nya standard med effekten att både tillgångssidan och skuldsidan kommer att öka motsvarande värdet av den tillgång som tomträtten motsvarar samt skulden som de framtida tomträttsavgälderna representerar. Storleken på dessa poster är dock ännu ej fullt ut kvantifierade.

REVISORS GRANSKNING

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer (se granskningsrapport på sidan 33)

UTDELNING

Årsstämman beslutade den 23 maj 2018 om aktieutdelning uppgående till 2,24 kronor per aktie med utbetalning med en fjärdedel vid varje utbetalningstillfälle. Föreslagna avstämningsdagar för återstående utdelningstillfällen är 3 januari 2019 och 2 april 2019.

STYRELSEN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt över moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolag och de bolag som ingår i koncernen står inför.

STOCKHOLM 15 NOVEMBER 2018

Knut Pousette
Styrelseordförande

Helena Levander
Styrelseledamot

Carl Mörk
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Seth Lieberman
Styrelseledamot

Hans Runesten
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Fredrik Brodin
Verkställande Direktör

Denna information är sådan som Stendörren Fastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 november 2018 kl. 07.00 CET.

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

**STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL),
ORG.NR 556825-4741**

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Stendörren Fastigheter AB (publ) per 30 september 2018 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.

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 revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad 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.

STOCKHOLM DEN 15 NOVEMBER 2018

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

BILAGA 1

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA*

PER 30 SEPTEMBER 2018 omfattade bolagets fastighetsportfölj 111 helägda fastigheter med cirka 680 000 m² uthyrbar yta. Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade hyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) på rullande 12-månadersbasis till cirka 571 miljoner kronor. Bolaget bedömer även att löpande driftskostnader uppgår till cirka –179 miljoner kronor på årsbasis, således förväntas portföljen i årstakt producera ett driftnetto om cirka 392 miljoner kronor.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedöm-

ning om den förevarande intjäningsförmågan per 30 september 2018 utan hänsyn tagen till pågående nyuthyrningar, befarade vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar, eller andra, ännu ej genomförda åtgärder som kan ha effekt på driftnettot. Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är heller ej medräknade. Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren Fastigheter.

**Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per den 30 september 2018.*

DEFINITIONER

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Stendörren Fastigheter publicerar på sin hemsida, under ”Investor Relations”, närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer samt en avstämningstabell avseende de APM som används.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE; EPRA NNAV

Redovisat eget kapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt.

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbart område vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT EGET KAPITAL

Periodens resultat i genomsnitt de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period.

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

DIREKTAVKASTNING

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period.

DRIFTNETTO

Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION

Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

JUSTERAD SOLIDITET

Eget kapital justerat med verklig uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, EPRA NAV

Redovisat eget kapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt.

RESULTAT PER AKTIE

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under den senaste rullande 12-månadersperioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

TOTALAVKASTNING

Fastigheternas driftnetto ökat med fastigheternas värdeförändring under de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas genomsnittliga värde under samma period.

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas debiterade hyresintäkt i genomsnitt under samma period.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag aktivt inom segmentet lager- och lätta industri-fastigheter. Stendörren är noterat på Nasdaq Stockholm (Ticker: STEF B).

**FÖR MER INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA:**

FREDRIK BRODIN, VD
fredrik.brodin@stendorren.se
08-518 331 01

MAGNUS SUNDELL, CFO, VVD
magnus.sundell@stendorren.se
08-518 331 02

STENDÖRREN

Stendörren Fastigheter AB
Strandvägen 5A
114 51 Stockholm
Tel 08-518 331 00
stendorren.se

Utlåtande från budkommittén för Stendörren

Beskrivning av Stendörren Fastigheter AB (publ) från sidan 9 till och med sidan 60 i Erbjudandehandlingen har granskats av budkommittén för Stendörren. Budkommittén för Stendörren anser att denna korta beskrivning ger en korrekt och rättvis, om än inte fullständig, bild av Stendörren.

27 November 2018

Stendörren Fastigheter AB (publ)

Budkommittén

Svenska skattefrågor

Följande är en sammanfattning av vissa skattekonsekvenser i Sverige som kan uppkomma till följd av Erbjudandet. Sammanfattningen är baserad på gällande svensk skattelagstiftning och är endast avsedd som allmän information till aktieägare som är skattemässigt bosatta i Sverige. Sammanfattningen behandlar inte uttömmande alla skattefrågor som kan uppkomma i detta sammanhang. Den omfattar exempelvis inte de särskilda regler som kan bli tillämpliga på aktier som förvärvats genom andelar i fåmansföretag eller aktier som innehas i investeringsspar-konto eller i kapitalförsäkring. Den behandlar inte heller de särskilda regler för skattefri kapitalvinst och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade. Beskrivningen behandlar inte heller de regler som kan bli tillämpliga på aktier som innehas av handelsbolag eller som utgör lagertillgångar i näringsverksamhet. Särskilda skattekonsekvenser som inte beskrivs nedan kan vidare uppstå för vissa typer av skattskyldiga, inklusive investmentföretag och investeringsfonder. Varje aktieägare bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de specifika skattekonsekvenser som kan uppstå till följd av Erbjudandet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländsk skattelagstiftning. Bestämmelser i dubbelbeskattningsavtal samt andra regler som kan bli tillämpliga.

Allmän information

Aktieägare som accepterar Erbjudandet och avyttrar sina aktier i Stendörren blir i regel föremål för kapitalvinstbeskattning. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet.

Omkostnadsbeloppet beräknas enligt genomsnittsmetoden. Detta innebär, vid förändringar i innehav, att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt. Vid försäljning av noterade aktier, som till exempel aktier i Stendörren, får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Fysiska personer

Kapitalvinst på noterade aktier beskattas i regel som inkomst av kapital med en skattesats på 30 procent.

För kapitalförluster medges som huvudregel avdrag med 70 procent av förlusten mot andra beskattningsbara inkomster från inkomstslaget kapital. Kapitalförluster på noterade aktier, såsom aktierna i Stendörren, och andra delägarrätter som beskattas på samma sätt som noterade andelar (med undantag för andelar i värdepappersfonder och specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter) får dock dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster dels på sådana tillgångar, dels på onoterade andelar i svenska aktiebolag eller utländska juridiska personer.

Vidare medges endast avdrag för kapitalförluster på onoterade aktier i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer till fem sjättedelar. Om kapitalförlus-

ter är hänförliga till både onoterade och noterade aktier, ska avdrag i första hand göras för förluster hänförliga till de noterade aktierna. För överskjutande belopp medges avdrag med 70 procent enligt huvudregeln eller med fem sjättedelar av 70 procent om kapitalförlusten avser onoterade aktier. Kapitalförluster på andelar i värdepappersfonder och specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter är fullt avdragsgilla i inkomstslaget kapital.¹⁾

Om ett underskott uppstår i inkomstslaget kapital medges skattereduktion på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av återstående underskott. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Juridiska personer

För aktiebolag beskattas normalt sett all inkomst, inklusive skattepliktig utdelning och kapitalvinst, som inkomst av näringsverksamhet med 22 procents skatt. Avseende beräkningen av kapitalvinster och kapitalförluster hänvisas till avsnittet "Allmän information" under detta avsnitt "Svenska skattefrågor".

Avdragsgilla kapitalförluster på aktier får endast kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier eller andra värdepapper som beskattas på samma sätt som aktier. En sådan kapitalförlust får även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster på sådana värdepapper hos ett bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförluster på aktier eller andra värdepapper som beskattas på samma sätt som aktier,

1) Skatteverket anser att denna begränsning till fonder som innehåller bara svenska fordringsrätter strider mot bestämmelserna om fri rörlighet för kapital i Fördraget om Europeiska Unionens Funktionssätt, eftersom värdepappersfonder och specialfonder som innehåller utländska fordringsrätter är föremål för begränsad avdragsrätt till 70 procent. Skatteverket anser därför att kapitalförlust även på sådana fonder ska dras av i sin helhet.

som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarrätter under efterföljande beskattningsår utan någon begränsning i tiden.

Aktieägare bosatta utanför Sverige

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt sett inte i Sverige vid avyttring av aktier. Sådana innehavare kan dock bli föremål för beskattning i sina respektive hemviststater.

Fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige kan emellertid bli föremål för svensk kapitalvinstbeskattning vid avyttringen av aktier om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker, eller under de föregående tio kalenderåren, har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av denna regel kan dock, i många fall, vara begränsad genom dubbelbeskattningsavtal mellan Sverige och andra länder.

Det finns ingen källskatt i Sverige på kapitalvinster uppkomna med anledning av Erbjudandet.

Kontaktinformation

Chicago Holding AB

c/o Linklaters Advokatbyrå AB
Box 7833
103 98 Stockholm
SVERIGE
www.eqtpartners.com/other/stendorren-bid/

Stendorren Fastigheter AB (publ)

Strandvägen 5 A
114 51 Stockholm
SVERIGE
www.stendorren.se

Rådgivare

Finansiell- och kapitalmarknadsrådgivare

DNB Bank ASA, filial Sverige

Regeringsgatan 59
105 88 Stockholm
SVERIGE
www.dnb.se

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Box 7523
103 92 Stockholm
SVERIGE
www.danskebank.se

Legala rådgivare

Linklaters Advokatbyrå AB

Box 7833
103 98 Stockholm
SVERIGE
www.linklaters.com

Denna sida har avsiktligt lämnats blank.

