

Inbjudan till teckning av aktier i Annehem Fastigheter AB (publ)

NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE

För att inte teckningsrätternas värde ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 29 februari 2024, eller
- senast den 26 februari 2024 sälja de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier.

Observera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya aktier genom respektive förvaltare.

Distribution av detta prospekt och teckning av nya aktier är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner, se "Viktig information till investerare".

Finansiell rådgivare

Handelsbanken Capital Markets

Innehåll

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	8
Inbjudan till teckning av A- respektive B-aktier i Annehem	18
Bakgrund och motiv	19
Villkor och anvisningar	21
Så här gör du för att teckna Nya Aktier	25
Verksamhetsbeskrivning	27
Finansiell information i sammandrag	39
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	42
Värderingsintyg	44
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	49
Aktiekapital och ägarförhållanden	54
Legala frågor och kompletterande information	57
Definitionslista	61
Adresser	62

Sammanfattning av Företrädesemissionen

Företrädesrätt

En (1) befintlig A-aktie i Annehem berättigar till en (1) Teckningsrätt av serie A och en (1) befintlig B-aktie berättigar till en (1) Teckningsrätt av serie B. Två (2) Teckningsrätter av Serie A respektive B ger rätt att teckna en (1) Ny Aktie av samma aktieslag (primär företrädesrätt). I den utsträckning Nya Aktier inte tecknas med primär företrädesrätt ska dessa erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Härutöver erbjuds möjlighet för investerare att teckna Nya Aktier aktier utan företrädesrätt.

Teckningskurs

10,20 kr per Ny Aktie, oavsett aktieslag.

Viktiga datum

Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen med företrädesrätt	13 februari 2024
Teckningsperiod	15–29 februari 2024
Handel i Teckningsrätter av serie B	15–26 februari 2024
Handel i BTA av serie B	15 februari–7 mars 2024
Beräknad dag för offentliggörande av preliminärt utfall	1 mars 2024
Beräknad dag för offentliggörande av slutligt utfall	5 mars 2024

Övrig information

ISIN-kod A-aktien	SE0015221676
ISIN-kod B-aktien	SE0015221684
Kortnamn (ticker) B-aktien	ANNE B
ISIN-kod Teckningsrätter av serie B	SE0021514999
ISIN-kod BTA av serie B	SE0021515004
LEI-kod	5493001IZXU12M8NYV95

Finansiell kalender

Årsredovisning 2023	27 mars 2024
Delårsrapport för perioden januari – mars 2024, Q1	3 maj 2024
Årsstämma 2024	14 maj 2024
Delårsrapport för perioden april – juni 2024, Q2	19 juli 2024
Delårsrapport för perioden juli – september 2024, Q3	24 oktober 2024

Vissa definitioner

Annehem, Bolaget eller Koncernen	Annehem Fastigheter AB (publ), den koncern vari Annehem är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Handelsbanken	Handelsbanken Capital Markets, en del av Svenska Handelsbanken AB (publ) eller Svenska Handelsbanken AB (publ) beroende på sammanhanget.
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
Kr	Svensk krona.

Sammanfattning

Inledning och varningar

Inledning och varningar Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i Värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida.

En investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

Emittenten Annehem Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer: 559220-9083
Postadress: Drottning Kristinas Esplanad 2, 170 67 Solna, Sverige
Telefonnummer: + 46 (0)10-456 18 00
LEI-kod: 5493001IZXU12M8NYV95
ISIN-kod A-aktien: SE0015221676
ISIN-kod B-aktien: SE0015221684
Kortnamn (ticker) B-aktien: ANNE B

Behörig myndighet Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm, Sverige, telefonnummer +46 (0)8-408 980 00, hemsida www.fi.se. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 12 februari 2024.

Nyckelinformation om emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?

Emittentens säte och bolagsform Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets företagsnamn (tillika kommersiella beteckning) är Annehem Fastigheter AB (publ). Annehems organisationsnummer är 559220-9083 och styrelsen har sitt säte i Ängelholm. Annehem är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 5493001IZXU12M8NYV95.

Emittentens huvudsakliga verksamhet Annehem är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag inriktat på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i de nordiska tillväxtregionerna Stockholm, Skåne, Göteborg samt Helsingfors. Bolaget bedömer att dessa geografiska marknader är attraktiva med tanke på efterfrågan på kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter i regionerna. Fastighetsbeståndet i Annehem består per dagen för Prospektet av 26 förvaltningsfastigheter med ett redovisat värde om 4 412,7 Mkr och en uthyrbar yta om cirka 202 tkvm¹⁾.

1) Inkluderar 950 parkeringsplatser.

Emittentens större aktieägare Tabellen nedan visar Annehems aktieägare som har ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar minst fem procent av aktierna eller rösterna per 31 december 2023. Emittenten kontrolleras av Fredrik Paulsson.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
Ekhaga Utveckling AB ¹⁾	5 112 656	8 974 626	14 087 282	23,88	49,77
Mats Paulsson ²⁾	957 702	1 840 376	2 798 078	4,74	9,45
Vollito AB	300 000	4 600 000	4 900 000	8,31	6,29
Övriga aktieägare	493 633	36 713 555	37 207 188	63,07	34,49
Totalt	6 863 991	52 128 557	58 992 548	100,00	100,00

1) Ekhaga Utveckling AB innehar aktier direkt och indirekt genom de helägda dotterbolagen Pindab Invest AB, Bjäre Invest AB, Engelholm Trading Company Industri AB och Biab SA. Fredrik Paulsson kontrollerar per 31 december 2023 mer än 50 procent av rösterna i Ekhaga Utveckling AB. Därutöver innehar Fredrik Paulsson per 31 december 2023 89 191 A-aktier och 150 960 B-aktier i Annehem, vilket motsvarar 0,86 procent av rösterna i Bolaget. Fredrik Paulsson kontrollerar således, per 31 december 2023, genom sitt direkta och indirekta innehav 50,63 procent av rösterna i Annehem.

2) Mats Paulsson innehar aktier direkt och indirekt genom det av Mats Paulsson helägda bolaget Mats Paulsson Holding AB.

Viktigaste administrerande direktörer Bolagets styrelse består av Henrik Saxborn (ordförande), Pia Andersson, Karin Ebbinghaus, Axel Granlund, Jesper Göransson, Anders Hylén och Lars Ljungälv. Bolagets ledning består av Monica Fallenius (verkställande direktör), Adela Colakovic, Gustav Eriksson och Christin Hertzberg.

Revisor KPMG AB med huvudansvarig revisor Peter Dahllöf.

Finansiell nyckelinformation för emittenten**Sammanfattning av finansiell nyckelinformation**

Den finansiella informationen är hämtad från (i) Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021 och 2022 vilka har upprättats i enlighet med IFRS och (ii) Koncernens oreviderade finansiella rapport för tolv månadersperioden som avslutades den 31 december 2023 vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Utvalda resultaträkningsposter

(Mkr om inte annat anges)	jan-dec 2023 Oreviderad	jan-dec 2022 Reviderad	jan-dec 2021 Reviderad
Totala intäkter	292,1	262,6	226,9
Förvaltningsresultat	90,5	74,2	86,2
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-200,6	207,3	209,7
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	-3,40	3,51	3,56

Utvalda balansräkningsposter

(Mkr om inte annat anges)	2023-12-31 Oreviderad	2022-12-31 Reviderad	2021-12-31 Reviderad
Summa tillgångar	4 610,7	4 684,0	4 223,1
Summa eget kapital	2 302,3	2 501,1	2 275,9

Utvalda kassaflödesanalysposter

(Mkr om inte annat anges)	jan-dec 2023 Oreviderad	jan-dec 2022 Reviderad	jan-dec 2021 Reviderad
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102,4	54,3	56,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-383,4	-134,1	-458,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	161,6	125,0	146,1

Specifika nyckelrisker för emittenten**Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten****Annehem är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer**

Det finns en risk att de geografiska marknader där Bolaget verkar inte utvecklas såsom Bolaget förutsett eller såsom marknaderna historiskt har utvecklats, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och finansiella ställning. Vidare kan förändringar i räntenivåer till följd av inflationsförväntningar påverka Bolagets förvaltningsresultat och det verkliga värdet på Annehems fastigheter, vilket skulle kunna ha en väsentligt negativ påverkan på Annehems verksamhet och resultat.

Annehem är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar på och felaktiga värderingar av Bolagets fastigheter

Det finns en risk att de antaganden som värderingen av Bolagets fastigheter baseras på visar sig vara felaktiga, eller att värdet på Bolagets fastigheter minskar. En värdeminskning på, eller felaktiga värderingar av, Bolagets fastigheter skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Minskade eller uteblivna hyresintäkter, avslutade eller ej förnyade hyresavtal och en ökad hyresvakans kan ha en negativ påverkan på Annehem

Hyresintäkter utgör Annehems huvudsakliga intäktskälla. För det fall hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyresavtal, eller i det fall att Annehem inte lyckas hyra ut sina fastigheter, kan det leda till minskade eller helt uteblivna hyresintäkter och således ha väsentlig negativ påverkan på Bolagets resultat.

Förändringar i räntenivåer kan komma att påverka Bolaget negativt

Räntekostnader är en av Annehems största kostnadsposter. Eftersom räntekostnaderna utgör en av de största kostnadsposterna för Annehem, kan förändringar i räntemiljön få en väsentlig påverkan på Bolagets finansiella ställning. Ränterisker kan leda till negativ påverkan av marknadsvärdet på Bolagets fastigheter samt ha en negativ påverkan på Annehems kassaflöden och ge upphov till fluktuationer i Annehems resultat.

Annehem verkar i en hårt konkurrensutsatt bransch och en ökad konkurrens kan komma att påverka Annehem negativt

Annehem är verksam inom fastighetsbranschen, som präglas av betydande konkurrens. För det fall Annehem inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och i förlängningen påverka Annehems finansiella ställning och resultat väsentligen negativt.

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten, forts.

Förändrade beteendemönster kan komma att påverka efterfrågan på Bolagets fastigheter

Marknaden för kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter förändras kontinuerligt i takt med att behov och efterfrågan förändras. I samband med förändringar i beteendemönster finns det en risk att Annehem inte alls, eller i tillräcklig utsträckning, lyckas anpassa sina fastigheter efter sådana förändrade beteendemönster, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och finansiella ställning.

Annehem är exponerat för ökade fastighets- och driftskostnader

Annehem står för drift- och underhållskostnader för merparten av dess fastigheter. Annehem har ingen eller begränsad kontroll över dessa kostnader och i den utsträckning som ökning av kostnader inte direkt eller indirekt är kompenserade i enlighet med villkoren i respektive hyresavtal, eller kompenseras genom omförhandling av hyresavtal, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems finansiella ställning och resultat.

Annehem är beroende av nyckelpersoner och ett fåtal ledande befattningshavare

Annehems verksamhet utgörs av en liten organisation med ett begränsat antal nyckelpersoner och ett begränsat antal ledande befattningshavare som utgör koncernledningen. Om Annehem inte lyckas attrahera, behålla och motivera nya medarbetare vid behov, finns det en risk att Annehem inte kan bedriva sin verksamhet som planerat. Denna risk accentueras särskilt i förhållande till Annehems ledande befattningshavare. Om denna risk skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och resultat.

Annehem är exponerat för risker hänförliga till genomförande av förvärv och avyttringar samt andra transaktionsrelaterade risker och det finns en risk att Annehem inte kan uppfylla sin tillväxtstrategi

En del av Bolagets strategi innefattar fastighetsförvärv och Annehem kan, från tid till annan, komma att förvärva eller avyttra förvaltningsfastigheter. Om Annehem inte lyckas identifiera lämpliga förvärvsobjekt eller erhålla nödvändig finansiering för sådana förvärv, eller om negativa risker associerade med förvärv förverkligas, skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems resultat och innebära att Bolaget inte kan uppfylla sin strategi.

Bolaget är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker

Det finns en risk att Annehem, från tid till annan, inte kan erhålla nödvändig finansiering eller endast till väsentligt ökade kostnader eller på för Annehem oförmånliga villkor. Det finns också en risk att Annehem inte kan fullgöra sina förpliktelser när dessa förfaller. Om någon av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Annehems verksamhet och finansiella ställning.

Annehem är föremål för valutarisk

Koncernens redovisning sker i svenska kronor, men Annehem bedriver verksamhet genom dotterbolag i Finland, vilket exponerar Koncernen för valutarisker och valutakursfluktuationer som påverkar Koncernens rörelseresultat. För att hantera osäkerhet och skydda sig mot negativa konsekvenser till följd av verksamheten i Finland använder Annehem valutasäkringar i form av valutaderivat. Det finns dock en risk att Annehem inte lyckas med sin valutasäkring, eller att denna inte är tillräckligt effektiv, vilket skulle kunna få väsentligt negativa effekter på Bolagets resultat eller kassaflöde.

Politiska beslut och lagstiftning kan komma att ändras och påverka Annehem negativt

Fastighetsverksamhet och i förlängningen Annehem påverkas av politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut rörande exempelvis skatter och ränteavdrag. Regelverk är delvis föränderliga, både till följd av politiska beslut och den rättsliga tolkningen av dem. Om det sker en förändring av lagar och regler som omfattar Annehem, eller om Annehems tolkning av befintliga regelverk visar sig vara felaktig, skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och finansiella ställning.

Annehem kan komma att bli föremål för rättsliga eller administrativa förfaranden som oavsett utgång kan påverka Annehem negativt

Bolaget riskerar att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar. Om krav skulle framföras mot Annehem, oavsett om detta skulle leda till att väsentligt legalt ansvar fastställs, skulle kraven kunna leda till finansiell förlust eller skada Bolagets renommé vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Nyckelinformation om värdepapperen

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Värdepapper som erbjuds	Detta Prospekt avser nyemission av högst 3 431 995 A-aktier (ISIN-kod SE0015221676) och högst 26 064 278 B-aktier (ISIN-kod SE0015221684), med företrädesrätt för Annehems aktieägare. A-aktierna och B-aktierna är utfärdade enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i svenska kronor.
Antalet emitterade värdepapper	Per dagen för detta Prospekt finns 6 863 991 A-aktier och 52 128 557 B-aktier i Annehem. Aktiernas kvotvärde är cirka 0,00848 kr.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Varje B-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje A-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till tio röster. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).
Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Aktierna i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
Utdelning och utdelningspolicy	Annehems utdelningspolicy är att i huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel	Annehems B-aktie är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm. B-aktien handlas under kortnamnet ANNE B och har ISIN-kod SE0015221684. De nya B-aktierna som emitteras genom Företrädesemissionen kommer också att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.
------------------------	--

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	<p>Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad faktorer</p> <p>Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. Det finns även en risk för att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i Annehems aktier, vilket kan påverka investerarens möjligheter att få tillbaka investerat kapital.</p> <p>Annehems möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Bolagets framtida intjäning, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, investeringsbehov och andra faktorer</p> <p>Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer. Annehem kan komma att inte ha tillräckligt utdelningsbara medel och Annehems aktieägare kan komma att besluta att inte utbetala utdelning i framtiden. Enligt Annehems utdelningspolicy ska vinsterna i huvudsak återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål.</p>
---	--

Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper och upptagande till handel

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Allmänna villkor	<p>Annehems styrelse beslutade den 6 december 2023 att föreslå att en extra bolagsstämma bemyndigar styrelsen att fatta beslut om nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Vid den extra bolagsstämman den 17 januari 2024 bemyndigades styrelsen att fatta beslut om Företrädesemissionen. Annehems styrelse beslutade den 5 februari 2024, med stöd av extra bolagsstämmans bemyndigande, om nyemission av A-aktier och B-aktier i Annhem med företrädesrätt för befintliga aktieägare.</p> <p>Företrädesemissionen kommer att medföra att Annehems aktiekapital ökar med högst cirka 249 999,99 kr, från nuvarande 500 000 kr till högst cirka 749 999,99 kr, genom utgivande av högst 29 496 273 Nya Aktier, varav högst 3 431 995 nya A-aktier och högst 26 064 278 nya B-aktier. Efter Företrädesemissionen kommer antalet aktier i Annhem uppgå till högst 88 488 821 aktier, fördelat på högst 10 295 986 A-aktier och högst 78 192 835 B-aktier. Bolagets befintliga aktieägare har primär företrädesrätt att teckna Nya Aktier i Annhem i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen för Företrädesemissionen. Avstämningsdagen för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 13 februari 2024.</p> <p>För varje befintlig A-aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) Teckningsrätt av serie A och för varje befintlig B-aktie erhålls en (1) Teckningsrätt av serie B. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att teckna Nya Aktier med primär företrädesrätt, varvid två (2) Teckningsrätter av serie A respektive B ger rätt till teckning av en (1) ny A-aktie respektive B-aktie. I den utsträckning Nya Aktier inte tecknas inom den primära företrädesrätten ska dessa aktier, oberoende av aktieslag, erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Härutöver erbjuds även investerare att anmäla intresse om teckning av Nya Aktier utan primär eller subsidiär företrädesrätt (utan företrädesrätt).</p> <p>Teckningskursen har fastställts till 10,20 kr per Ny Aktie, oavsett aktieslag, vilket innebär att Företrädesemissionen, vid fulltecknad emission, tillför Annhem sammanlagt cirka 300 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till Företrädesemissionen.</p>												
Förväntad tidsplan	<table border="0"> <tr> <td>Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen med företrädesrätt:</td> <td>13 februari 2024</td> </tr> <tr> <td>Teckningsperiod:</td> <td>15–29 februari 2024</td> </tr> <tr> <td>Handel i Teckningsrätter av serie B:</td> <td>15–26 februari 2024</td> </tr> <tr> <td>Handel i BTA av serie B:</td> <td>15 februari–7 mars 2024</td> </tr> <tr> <td>Beräknad dag för offentliggörande av preliminärt utfall:</td> <td>1 mars 2024</td> </tr> <tr> <td>Beräknad dag för offentliggörande av slutligt utfall:</td> <td>5 mars 2024</td> </tr> </table>	Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen med företrädesrätt:	13 februari 2024	Teckningsperiod:	15–29 februari 2024	Handel i Teckningsrätter av serie B:	15–26 februari 2024	Handel i BTA av serie B:	15 februari–7 mars 2024	Beräknad dag för offentliggörande av preliminärt utfall:	1 mars 2024	Beräknad dag för offentliggörande av slutligt utfall:	5 mars 2024
Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen med företrädesrätt:	13 februari 2024												
Teckningsperiod:	15–29 februari 2024												
Handel i Teckningsrätter av serie B:	15–26 februari 2024												
Handel i BTA av serie B:	15 februari–7 mars 2024												
Beräknad dag för offentliggörande av preliminärt utfall:	1 mars 2024												
Beräknad dag för offentliggörande av slutligt utfall:	5 mars 2024												
Utspädning till följd av erbjudandet	<p>Vid fulltecknad Företrädesemission kommer antalet aktier i Annhem att öka med 29 496 273 aktier, fördelat på 3 431 995 A-aktier och 26 064 278 B-aktier, från 58 992 548 aktier till 88 488 821 aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 33,33 procent av antalet aktier och röster i Bolaget. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädningen genom att sälja sina Teckningsrätter.</p>												
Emissionskostnader	<p>Kostnaderna för Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 15 Mkr.</p>												

Varför upprättas detta Prospekt?

Bakgrund och motiv

Annehems strategi är att förvalta och utveckla ett hållbart samt modernt fastighetsbestånd i nordiska tillväxtområden. Huvuddelen av beståndet består av kontorsfastigheter som kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik-, samhällsfastigheter och bostäder. Annehems tillväxtmål är att uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt på förvaltningsresultatet om 20 procent över tid och att nå ett verkligt värde på fastighetsbeståndet om 8 miljarder kr år 2027.

I linje med Annehems strategi ingick Bolaget den 28 november 2023 avtal med Peab AB ("Peab") om att förvärva The Corner, en nyproducerad modern och flexibel kontorsfastighet i Hyllie, Malmö, till ett underliggande fastighetsvärde om 420 Mkr vid förvärvstidpunkten.

För att, i tillägg till banklån, finansiera ovanstående förvärv samt därutöver finansiera värdeskapande investeringar i befintligt bestånd och skapa utrymme för att tillvarata ytterligare investeringsmöjligheter har Annehems styrelse, med stöd av ett bemyndigande från den extra bolagsstämman som hölls 17 januari 2024, beslutat att genomföra den nu förestående Företrädesemissionen, med en total emissionslikvid om cirka 300 Mkr före avdrag för emissionskostnader.

Vid fulltecknad Företrädesemission kommer Annhem att tillföras cirka 300 Mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 15 Mkr. Bolaget avser att använda nettolikviden om cirka 285 Mkr till följande ändamål och prioritetsordning:

- Finansiering av förvärvet av The Corner till ett belopp om cirka 210 Mkr (resterande del av förvärvet finansieras med banklån).
- Finansiera värdeskapande investeringar i befintligt bestånd samt skapa utrymme för att tillvarata ytterligare investeringsmöjligheter till ett sammantaget belopp om cirka 75 Mkr. Denna del av emissionslikviden bedöms kunna investeras till en genomsnittlig direktavkastning om cirka 8 procent.

Teckningsåtaganden och garantiåtaganden

Ekhaga Utveckling AB samt dess dotterbolag Pindab Invest AB, Bjäre Invest Aktiebolag, Engelholm Trading Company Industri AB och Biab SA (tillsammans "Ekhaga-koncernen"), Mats Paulsson, Mats Paulsson Holding AB, Mats Paulsson Stiftelse, Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande, Fredrik Paulsson, Maja Paulsson, Saga Paulsson, Peabs vinstandelsstiftelse och Peab-Fonden som tillsammans äger cirka 38,96 procent av kapitalet i Annhem per 31 december 2023 har åtagit sig att teckna Nya Aktier i Företrädesemissionen motsvarande sin respektive pro rata-andel.

Ekhaga Utveckling AB, Mats Paulsson Holding AB, Mats Paulsson Stiftelse, Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande, Maja Paulsson och Saga Paulsson har därutöver ingått vederlagsfria garantiåtaganden. Respektive garantiåtagande ska minskas med sådant belopp som erläggs för teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter av respektive garant. Ekhaga Utveckling AB:s garantiåtagande ska vidare minskas med ett sådant belopp som erläggs för teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter av de övriga bolag som ingår i Ekhaga-koncernen, såsom definieras ovan. Mats Paulsson Holding AB:s garantiåtagande ska vidare minskas med ett sådant belopp som erläggs för teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter av Mats Paulsson.

Ovannämnda tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda, innebärande att det inte finns säkerställt kapital för att fullfölja gjorda åtaganden. Följaktligen finns en risk för att åtagandena inte kan fullgöras.

Rådgivares intressen

I samband med Företrädesemissionen tillhandahåller Handelsbanken finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget, för vilka Handelsbanken kommer att erhålla ersättning som inte är avhängig utfallet i Företrädesemissionen. Handelsbanken är även vid dagen för detta Prospekt långgivare till Annhem. Handelsbanken har inom den löpande verksamheten, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster till Bolaget. Vidare tillhandahåller Wolfcub Advisory AB rådgivning till Bolaget för vilken Wolfcub Advisory AB erhåller en sedvanlig ersättning, vilken till viss del är beroende av utfallet i Företrädesemissionen.

Advokatfirman Vinge KB har agerat legal rådgivare i samband med Företrädesemissionen och kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget. Advokatfirman Vinge KB erhåller ersättning som inte är avhängig utfallet i Företrädesemissionen.

Riskfaktorer

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Koncernens verksamhet, bransch och marknader, samt omfattar vidare risker relaterade till Annehems finansiella ställning, risker relaterade till legala frågor, regulatoriska frågor och bolagsstyrning, risker relaterade till Annehems aktier samt risker relaterade till Företrädesemissionen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Risker relaterade till Annehems verksamhet

Annhem är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar på och felaktiga värderingar av Bolagets fastigheter

Annhem är föremål för risker relaterade till värdeförändringar på och felaktiga värderingar av dess fastigheter. Annehems förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och realiserade samt orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Enligt Annehems värderingspolicy ska externa värderingsintyg inhämtas minst en gång per år. Det verkliga värdet för Bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per 31 december 2023 till 4 412,7 Mkr samtidigt som Annehems totala redovisade tillgångar uppgick till 4 610,7 Mkr. Det innebär att cirka 95,7 procent av Annehems totala redovisade tillgångar bestod av förvaltningsfastigheter.

Fastighetsspecifika faktorer som kan leda till en värdeminskning för Bolagets fastigheter är bland annat lägre hyresnivåer, högre vakansnivåer och högre fastighetsutgifter (se riskfaktorerna "– Minskade eller uteblivna hyresintäkter, avslutade eller ej förnyade hyresavtal och en ökad hyresvakans kan ha en negativ påverkan på Annhem" och "– Annhem är exponerat för ökade fastighets- och driftskostnader"). Vidare kan marknadsspecifika faktorer som högre räntenivåer och högre avkastningskrav leda till en värdeminskning av Bolagets fastigheter (se riskfaktorn "– Risker relaterade till Annehems bransch och marknad – Annhem är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer").

Därutöver bygger fastighetsvärderingar på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om bland annat hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer i Sverige och Finland. Det finns därför en risk att Annehems värderingar inte motsvarar det aktuella värdet på dess fastigheter eller avspeglar de belopp som fastigheterna kan säljas för. De värderingsmetoder som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Bolagets

fastighetsbestånd kan i efterhand komma att visa sig inte vara lämpliga. Vidare kan det inte uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheterna kan visa sig vara felaktiga. Det finns således en risk att det verkliga värdet på Bolagets fastigheter som redovisas i balansräkningen inte är korrekt eller att det kan komma att minska i framtiden.

Stora minskningar i fastighetsvärden kan påverka Annehems möjligheter att bibehålla finansiering samt erhålla ny finansiering på tillfredsställande villkor, särskilt då nästan samtliga av Annehems redovisade tillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter. Vidare kan en värdeminskning resultera i att Bolaget bryter mot vissa så kallade kovenanter i Annehems kreditavtal vilket i sin tur kan leda till att sådan finansiering måste återbetalas före löptidens slut och därigenom påverka Annehems finansiella ställning. Detta kan tvinga Bolaget att söka finansiering från annat håll, exempelvis genom nyemissioner eller genom avyttring av Bolagets fastigheter till oförmånliga priser. Således skulle en värdeminskning på, eller felaktiga värderingar av, Bolagets fastigheter kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Minskade eller uteblivna hyresintäkter, avslutade eller ej förnyade hyresavtal och en ökad hyresvakans kan ha en negativ påverkan på Annhem

Hyresintäkter utgör Annehems huvudsakliga intäktskälla och uppgick under perioden januari – december 2023 till 247,2 Mkr. För det fall hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyresavtal kan det leda till minskade eller helt uteblivna hyresintäkter och således ha väsentlig negativ påverkan på Bolagets resultat.

En återkommande orsak till uteblivna hyresintäkter är ökad vakansgrad. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler är svåra att hyra ut direkt eller inom rimlig tid. Därutöver kan en långvarig konjunkturlångsikt leda till ökad vakansgrad, som i sin tur kan leda till minskade, eller helt uteblivna, hyresintäkter. Risken för fluktua-

tioner i vakansgrad ökar med förekomsten av enskilt stora hyresgäster. Hyresvärdet hänförligt till hyreskontrakt anknutna till Peab AB ("Peab") uppgick per 31 december 2023 till 105,7 Mkr vilket motsvarar cirka 34 procent av totalt hyresvärde per 31 december 2023 och de tio största hyresgästerna motsvarade cirka 61 procent av det totala hyresvärdet per 31 december 2023. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden per 31 december 2023 uppgick till 3 år för de tio största hyresgästerna avseende hyresvärde och 4,2 år totalt. Därutöver har Annehem flertalet avtal med en löptid om längre än fem år. Det innebär en ökad risk för en högre vakansgrad om dessa hyresgäster inte förnyar sina respektive hyresavtal eller om Annehem inte lyckas hyra ut dessa fastigheter. Det finns således en risk att Annehem påverkas negativt om en eller flera av dessa inte förnyar eller fullgör sina respektive hyresavtal. Annehem har även bland annat erhållit hyresgarantier från Peab för vakanta hyror i två fastigheter som gäller i 36 månader från respektive fastighets förvärvstidpunkt. Det finns en risk att Annehem inte lyckas hyra ut fastigheter med hyresgaranti innan hyresgarantierna löper ut vilket således skulle ha en negativ påverkan på Annehems verksamhet och resultat.

Om en eller flera av de större hyresgästerna möter finansiella svårigheter eller på annat sätt inte kan uppfylla sina förpliktelser enligt avtal skulle det kunna medföra betydande konsekvenser i form av lägre hyresintäkter än beräknat för Annehem.

För det fall Annehem inte lyckas uppnå, eller upprätthålla, planerad uthyrningsgrad i förvaltningsfastigheter eller om Annehems vakanser ökar i större utsträckning och Bolaget misslyckas med att ersätta sådana vakanser skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och resultat.

Annehem är exponerat för ökade fastighets- och driftskostnader

Annehem står för drift- och underhållskostnader för merparten av dess fastigheter. Annehems driftskostnader består huvudsakligen av kostnader för kostnader för el, värme och fastighets-skötsel och för perioden januari – december 2023 uppgick Annehems driftskostnader till 47,5 Mkr. Annehem har ingen eller begränsad kontroll över dessa kostnader och i den utsträckning som ökningar av kostnader inte direkt eller indirekt är kompenserade i enlighet med villkoren i respektive hyresavtal, eller kompenseras genom omförhandling av hyresavtal, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems finansiella ställning och resultat.

Annehem är beroende av nyckelpersoner och ett fåtal ledande befattningshavare

Annehems verksamhet utgörs av en liten organisation med ett begränsat antal nyckelpersoner och ett begränsat antal ledande befattningshavare som utgör koncernledningen. Dessa fåtal individer har mångårig erfarenhet av bland annat fastighetsförvaltning, fastighetsförvärv och finansiering. Annehems koncernledning, tillika ledande befattningshavare, utgjordes per 31 december 2023 av fyra personer. Under det fjärde kvartalet 2023 uppgick antalet genomsnittligt heltidsanställda till 16 personer. Det finns således en risk att Annehem blir väsentligt negativt påverkat om ett flertal anställda eller någon i koncernledningen eller en nyckelperson lämnar Annehem.

Därutöver är Annehems framgång även beroende av Bolagets förmåga att attrahera, behålla och motivera lämplig personal. Detta är beroende av flera faktorer, däribland rekryteringsförfaranden, kultur och ledarskap, lön och annan ersättning, förmåner samt arbetsplatsens placering. Därutöver kompletteras Annehems kapacitet med inköpta tjänster från bland annat konsulter, i syfte att ge Bolaget flexibilitet och kapacitet.

Om ett flertal anställda lämnar Annehem, oavsett anledning, eller om Annehem inte lyckas attrahera, behålla och motivera nya medarbetare vid behov, finns det en risk att Annehem inte kan bedriva sin verksamhet som planerat. Denna risk accentueras särskilt i förhållande till Annehems ledande befattningshavare. För det fall någon av ovanstående risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och resultat.

Annehem är exponerat för risker hänförliga till genomförande av förvärv och avyttringar samt andra transaktionsrelaterade risker och det finns en risk att Annehem inte kan uppfylla sin tillväxtstrategi

Annehem är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag med en tydlig strategi för hur beståndet ska växa och utvecklas. En del av denna strategi är fastighetsförvärv och Annehem kan, från tid till annan, komma att förvärva eller avyttra förvaltningsfastigheter. Bolaget har under 2023 tillträtt respektive förvärvat och tillträtt två fastigheter i Sverige, samt frånträtt en fastighet i Norge.

Förvärv exponerar Annehem gentemot ett flertal risker. Exempelvis förväntar sig Bolaget att i samband med ett förvärv göra vissa antaganden och ställningstaganden baserade på sin due diligence av fastigheterna som ska förvärfas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och driftskostnader. Dessa antaganden och ställningstaganden involverar risker och osäkerhetsfaktorer som kan leda till att de visar sig vara felaktiga och att Bolaget därför inte kan uppnå alla, eller några, förväntade fördelar med förvärvet. Vid fastighetsförvärv är riskerna bland annat kopplade till framtida bortfall av hyresintäkter på grund av hyresgästers avflytt, miljöförhållanden samt tekniska brister, miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Därutöver tillkommer risker för exempelvis höjda skatter, tvister, och högre skuldsättning. Sådana risker kan resultera i förseningar eller ökade eller oväntade kostnader förknippade med transaktionen. Därtill kan förväntade skalfördelar och kostnadsbesparingar, helt eller delvis, utebli eller uppnås senare än beräknat vilket kan resultera i högre kostnader än planerat. Utöver riskerna förknippade med de förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket tid och resurser samt vara förknippade med betydande förvärvskostnader.

I förvärvsavtal lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. Det finns en risk för att dessa garantier inte helt, eller i tillräckligt hög grad, täcker alla brister som kan uppkomma. Vidare föreligger risk för att en garanti från säljarens sida inte kan verkställas på grund av att säljaren är på obestånd. Det finns således en risk att eventuella garantier från en säljare till Annehem inte kan infrias.

Annehem har även för avsikt att på sikt ytterligare diversifiera sitt fastighetsbestånd genom förvärv av logistik-, samhälls- och bostadsfastigheter. Förvärv av logistik-, samhälls- och bostadsfastigheter kan komma att ställa andra krav på fastighetsförvaltningen vilket kan innebära utmaningar för Annehem. Därutöver är Annehem beroende av att identifiera lämpliga förvärvsobjekt och erhålla nödvändig finansiering, vilket kan innebära att Annehem inte alls kan förvärva fastigheter. Det finns även en risk att konkurrens föranleder att Bolaget behöver kompromissa med sina avkastningskrav vilket innebär att Annehem inte kan genomföra förvärv till tillfredsställande eller godtagbara avkastningsnivåer, se riskfaktorn ” – *Risker relaterade till Annehems bransch och marknad – Annehem verkar i en hårt konkurrensutsatt bransch och en ökad konkurrens kan komma att påverka Annehem negativt*” för mer information om risker relaterade till konkurrens.

Annehem har ingått avsiktsförklaringar med Peab om förvärv av fastigheter på marknadsmässiga villkor. Dessa avsiktsförklaringar är inte bindande och det finns således en risk att Annehem inte kommer att kunna genomföra dessa förvärv. Om Annehem inte kan genomföra dessa förvärv finns det en risk att Annehem inte lyckas uppfylla sin tilltänkta tillväxtstrategi. Det finns även en risk att genomförandet av förvärv eller avyttringar försvåras eller omöjliggörs till följd av att köparen respektive säljaren har svårigheter att komma överens om pris och andra villkor för transaktionen, eller att köparen respektive säljaren inte alls kommer överens. Det kan även föranleda risker för förlängda försäljningsprocesser.

Annehems tillväxtstrategi kan vidare komma att till viss del vara beroende av att Bolaget kan erhålla ytterligare finansiering, exempelvis i form av emission av aktier. Om Annehem oavsett anledning i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering kan det begränsa Bolagets möjligheter att uppfylla sin tillväxtstrategi och därigenom få en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet.

Då Annehem löpande utvärderar möjligheten att förvärva fastigheter är ovanstående risker återkommande. Om Annehem inte lyckas identifiera lämpliga förvärvsobjekt eller erhålla nödvändig finansiering för sådana förvärv, eller om negativa risker med förvärv förverkligas, skulle det kunna ha en väsentligt negativ påverkan på Annehems resultat och innebära att Bolaget inte kan uppfylla sin strategi.

Annehem är exponerat för hållbarhetsrelaterade risker

Annehem är ett fastighetsbolag med fokus på hållbarhetsfrågor och har tydliga mål för både hållbar och lönsam tillväxt. Bolaget arbetar kontinuerligt med att identifiera och utforska möjligheter för gröna förbättringar inom verksamheten. Annehem har satt upp mål för verksamheten, både på kort och lång sikt, avseende bland annat fastighetsbeståndets hållbarhet, men också i förhållande till att vara en socialt hållbar arbetsgivare i förhållande till sina medarbetare och en långsiktig hyresvärd. Att identifiera och hantera hållbarhetsrisker, såväl relaterade till miljö och sociala frågor relaterade till arbetsplats, medarbetare och hyresgäster, är en viktig del av hållbarhetsarbetet på Annehem. Bristande hantering av sådana riskfrågor kan resultera i väsentligt negativa konsekvenser för Bolagets möjligheter att nå sina hållbarhetsmål. Det kan även påverka Bolagets övergripande verksamhet och finansiella resultat negativt. Brister i

förmågan att tidigt identifiera och effektivt hantera hållbarhetsrisker kan även påverka Bolagets rykte negativt. Misslyckad hantering kan även underminera förtroendet från intressenter, däribland investerare och hyresgäster, vilket skulle kunna få en negativ påverkan på Bolagets varumärke och renommé.

Bolagets verksamhet är av sådan natur att den är föremål för omfattande lagar och regelverk relaterade till hållbarhet och miljö. Det dynamiska landskapet av lagar och regelverk inom dessa områden innebär att Bolaget står inför utmaningar när det gäller att anpassa sig till och uppfylla de ständigt föränderliga kraven, bland annat i förhållande till hållbarhetsrapportering. Att anpassa sig till, och uppfylla, de krav som ställs upp kan vara en komplex samt tids- och kostnadskrävande utmaning, vilket kan få en väsentlig påverkan på Bolagets verksamhet och resultat. Exempelvis trädde EU:s nya direktiv om företagens hållbarhetsrapportering (CSRD) i kraft den 1 januari 2024, vilket ställer högre krav på Bolagets framtida hållbarhetsrapportering. Vidare finns en risk att Bolaget brister i efterlevnad av de lagar och regler relaterade till hållbarhet som omfattar dess verksamhet, vilket skulle kunna resultera i att Bolaget tvingas betala avgifter eller böter, eller blir föremål för verkställighetsåtgärder, vilket i sin tur skulle kunna få en väsentlig påverkan på Bolagets verksamhet eller resultat. För risker relaterade till klimatförändringar, se riskfaktorn ” – *Risker relaterade till Annehems bransch och marknad – Klimatförändringar kan komma att göra Bolagets fastigheter svårare att hyra ut och påverka Bolagets fastigheter negativt*”.

Bolaget är föremål för risker relaterade till underhåll, reparationer, skador och defekter på fastigheter

Fastigheter kräver reparationer och underhåll i varierande omfattning under hyreskontraktens löptid, eller efter befintliga hyreskontrakt löpt ut. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd. Omfattningen av nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan dock öka, till exempel på grund av ändrade energieffektivitetsregler eller skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Därutöver finns det en risk att underhållskostnaderna ökar mer än Bolaget förväntar sig till följd av exempelvis kostnadsökning av tjänster och produkter för underhåll samt att Bolaget kan behöva investera mer i fastighetsunderhåll än vad det har förutsett och/eller budgeterat för. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid, eller underhållsnivån är otillräcklig, kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Bolaget kan även behöva sänka hyresnivåerna för sådana fastigheter.

Att verka i fastighetsbranschen innebär även tekniska risker. Annehem arbetar med en underhållsplan för att hantera planerat underhåll vilket Bolaget anser minskar risken för akut felavhjälpanande underhåll men Bolaget är ändå exponerat för tekniska risker. Med teknisk risk avses risker förknippade med den tekniska driften av fastigheter, till exempel underlåtet att genomföra obligatoriska ventilationskontroller (även kallat OVK) och hissbesiktningar, felaktig avrinning eller ej fungerande kyl- och värmeanläggning. För det fall att Annehems kostnader ökar på grund av materialiserade tekniska risker kan de leda till minskade hyresintäkter, förlorade tillväxtmöjligheter och/eller en kostnadsökning för Bolaget vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och resultat.

Administrativa processer samt bristfälliga och/eller ej fungerade IT- och ekonomisystem kan ha en negativ påverkan på Annehem

Annehems ekonomiavdelning ansvarar för ett flertal processer innefattande bland annat hyresavisering till hyresgäster, finansiell rapportering, likviditetshantering samt lönehantering. Annehem har därutöver uppdragit åt externa tjänsteleverantörer att utföra lönehantering samt ansvara för IT-drift. Bristfälliga rutiner eller bristande insatser från Annehems anställda eller externa leverantörer kan leda till störningar i verksamheten och felaktig eller försenad rapportering som skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och resultat.

Annehems IT-infrastruktur samt ekonomi- och konsolideringssystem används bland annat för att avisera hyra till Bolagets hyresgäster samt för löpande bokföring och för att upprätta finansiella rapporter i form av månads-, kvartals- och årsbokslut. För det fall dessa system visar sig fungera felaktigt, eller om dessa inte fungerar alls, skulle det bland annat kunna innebära ökade kostnader för avhjälpande, risk för avbrott och brister i uppföljning och intern kontroll, varför det skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och resultat. Utöver det faktum att Annehems IT- och ekonomisystem kan fungera bristfälligt eller sluta fungera i sin helhet finns det en risk att dessa system i förtid konstateras förlagade. För det fall att så sker finns det en risk att Annehem kommer att behöva ersätta dessa system i förtid. Utbyte av IT- och ekonomisystem kan komma att vara både kostnads- och tidskrävande och därutöver finns det en risk att nya system inte fungerar såsom planerat. Det finns således en risk att Annehems verksamhet och resultat påverkas väsentligt negativt om dessa system i förtid konstateras vara förlagade.

Felaktig eller bristfällig behandling av känsliga uppgifter kan ha en negativ påverkan på Annehem

Annehem behandlar och lagrar information samt uppgifter av olika slag i både elektronisk och fysisk form, däribland uppgifter om hyresgäster och, i den mån sådan förekommer, insiderinformation. Annehem behandlar bland annat personuppgifter hänförliga till anställda, konsulter och hyresgäster. När Annehem behandlar sådana uppgifter är det av stor vikt att behandlingen sker i enlighet med bland annat svensk lag och EU:s regelverk, såsom dataskyddsförordningen (EU) 2016/679 ("GDPR"). Det finns exempelvis stränga krav på att upplysa människor om vilka personuppgifter som Annehem behandlar och att denna behandling äger rum på ett sätt som överensstämmer med det ändamål för vilket personuppgifterna samlades in. För det fall att Annehem behandlar dessa personuppgifter bristfälligt finns det en risk att Annehem behöver betala sanktionsavgifter för överträdelse av till exempel GDPR som orsakas av sådana händelser. Därutöver finns det en risk att Annehem brister i sin hantering av konfidentiella eller känsliga uppgifter eller att sådana uppgifter offentliggörs eller blir tillgängliga för andra till följd av exempelvis dataintrång eller så kallade utpressningsvirus eller utpressningsprogram (eng. *ransomware*). För det fall att Annehem brister i hanteringen av personuppgifter, är föremål för lagöverträdelse, inte uppfyller bestämmelser i ingångna avtal eller om konfidentiella eller

känsliga uppgifter offentliggörs eller blir tillgängliga för andra kan det komma att påverka Annehems renommé och resultat väsentligt negativt.

Annehem är exponerat mot risker i relationer till den externa förvaltningen av dess fastigheter

För Bolagets fastigheter i Sverige sker förvaltningen i huvudsak av Bolagets egen förvaltningsorganisation, men förvaltningen i Finland sker av externa förvaltningsorganisationer. De externa tjänsteleverantörerna anlitas för förvaltningstjänster såsom hyresadministration, uthyrning, drift och skötsel av Bolagets fastigheter. Annehem hade externa förvaltare för fastigheter med ett verkligt värde uppgående till 879,9 Mkr per 31 december 2023. Trots Annehems noggranna uppföljning finns det en risk att Bolagets externa fastighetsförvaltare inte kan fullgöra sina förpliktelser på ett tillfredsställande sätt eller att dessa externa fastighetsförvaltare inte uppfyller Annehems krav på kvalitet och kundservice, vilket kan leda till försenade, minskade eller uteblivna hyresintäkter eller andra negativa konsekvenser som kan påverka Annehems förtroende.

Annehem och dess fastighetsbestånd är exponerat gentemot ett fåtal geografiska marknader vilket innebär att riskerna avseende dessa marknader koncentreras

Fastighetsbeståndet i Annehem består per dagen för Prospektet av 26 förvaltningsfastigheter med ett redovisat värde om 4 412,7 Mkr och en uthyrbar yta om cirka 202 tkvm¹⁾. Därutöver har Bolaget förvärvat men ej tillträtt en fastighet, Partille Port 11:70, som kommer att tillrättas under första kvartalet 2024. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet för denna fastighet är 250 Mkr och den uthyrbara ytan 4 962 kvm. Bolagets fastigheter är indelade i två geografiska områden, Region Sverige och Region Övriga Norden. Detta innebär att Annehems portfölj är koncentrerad till, och att Annehem är exponerat gentemot, ett begränsat antal geografiska marknader. Bolagets fastighetsbestånd och portföljsammansättning innebär att samtliga risker som anges i detta Prospekt koncentreras till de marknader där Annehem är verksam, vilket innebär att Annehem är särskilt exponerat mot exempelvis negativa värdeförändringar på fastigheter och makroekonomiska tendenser i dessa regioner (se riskfaktorerna "– Annehem är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar på och felaktiga värderingar av Bolagets fastigheter" och "Risker relaterade till Annehems bransch och marknad – Annehem är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer").

Annehem är föremål för flertalet lagar och regelverk

Annehem är skyldigt att efterleva flertalet lagar och regelverk, däribland regler till följd av att Annehems B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Om Annehem misslyckas med att efterleva dessa lagar och regler skulle det kunna komma att ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems resultat och verksamhet.

Annehems verksamhet medför vidare miljörisiker och Bolaget omfattas av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Bolaget vid bristande efterlevnad. Även om Annehem kommer att utföra inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk för att miljö-

1) Inkluderar 950 parkeringsplatser.

bestämmelserna inte efterlevdes av tidigare fastighetsägare, eller Annehem, eller att tidigare fastighetsägare eller verksamhetsutövare orsakat föroreningar.

Enligt gällande miljölagstiftning i Sverige, vari Annehem äger fastigheter med ett verkligt värde uppgående till 3 532,7 Mkr per 31 december 2023, har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet även ansvar för sanering. I Annehems företagsparker har Perfluoroktansulfonat/Perfluoroktansulfonsyra (även känt som "PFAS") upptäckts i marken, men det finns även en risk att andra rester kan förekomma då företagsparkerna tidigare har använts för militärverksamhet. Vissa delar av marken som har innehållit PFAS har grävts bort och vissa delar av marken har sanerats. För det fall att en verksamhetsutövare inte kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att Annehem, under vissa omständigheter, kan åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller krav enligt relevant miljölagstiftning. Ett sådant återställande kan omfatta sanering av förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Annehems kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som att forsla bort eller återställa mark, enligt tillämplig miljölagstiftning kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Bolagets verksamhet, förtroende och finansiella ställning negativt. Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till ökade kostnader för Bolaget med avseende på sanering av fastigheter som Annehem för närvarande äger, eller kan komma att förvärva.

Annehem är föremål för reglering inom områden som arbetsmiljö, inklusive säkerhetsrelaterade frågor, samt lagar och förordningar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat energi- och elförbrukning. Dessa regelverk kan komma att ändras och ytterligare regelverk kan tillkomma. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att Annehem tvingas betala avgifter, böter eller blir föremål för verkställighetsåtgärder.

Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader. Upptäckten av en förorening eller restförorening i samband med uthyrning av fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar eller åtgärda sådana föroreningar kan krävas som en del av Annehems fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, medföra betydande kostnader och få en väsentlig negativ inverkan på Annehems resultat och verksamhet.

Miljötillståndet avseende verksamheten på Ljungbyhed Park är från 1996. En tillsynsmyndighet kan begära att det fastighetsägande bolaget ansöker om ett uppdaterat tillstånd. Vidare finns ett bullerklagomål från 2019 avseende verksamheten på Ljungbyhed Park. Om en ny ansökan krävs eller om det nuvarande tillståndet begärs omprövat kan det förenas med strängare villkor för verksamheten eller att Bolaget tvingas vidta åtgärder, däribland bullerbegränsade åtgärder. Om nya tillstånd förenas med strängare krav eller om Bolaget måste vidta åtgärder kan det komma att påverka Annehems resultat och verksamhet väsentligt negativt.

Annehems varumärke, förtroende och renommé kan skadas vilket kan påverka Annehem negativt

Annehem är beroende av förtroende för sin verksamhet, särskilt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Till exempel kan tekniska problem, underhållsproblem eller ogynnsam medie-rapportering skada Annehems varumärke, förtroende och renommé vilket till exempel kan medföra svårigheter att behålla befintliga hyresgäster eller attrahera nya hyresgäster. För att säkerställa att Bolaget kontinuerligt har ett starkt varumärke, högt förtroende och ett gott renommé genomför Bolaget löpande kundundersökningar. För det fall Annehems varumärke, förtroende och renommé skadas kan det leda till uteblivna hyresintäkter, förlorade tillväxtpotentialer samt påverka Bolagets möjligheter att uppta lån på förmånliga villkor eller överhuvudtaget, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på dess verksamhet och finansiella ställning.

Risker relaterade till Annehems bransch och marknad

Annehem är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolknings-tillväxt, inflation och räntenivåer. Annehems befintliga fastighetsportfölj består till största delen av kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Ängelholm/Helsingborg-området samt i Helsingfors. Annehem är följaktligen exponerat mot framförallt den regionalekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader och det finns en risk att dessa geografiska marknader inte utvecklas såsom Bolaget förutsett eller såsom marknaderna historiskt har utvecklats vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och finansiella ställning. Det finns även en risk att Annehem har missbedömt historisk data angående sysselsättningsutvecklingen, produktionen av fastigheter, infrastrukturell utveckling, befolkningsstillväxt, inflation och räntenivåer vilket skulle kunna ha en negativ påverkan på Annehems verksamhet och finansiella ställning. Det verkliga värdet på Annehems förvaltningsfastigheter i Region Sverige uppgick till 3 532,7 Mkr och till 879,9 Mkr i Region Övriga Norden per 31 december 2023. Till exempel påverkar den lokala ekonomiska tillväxten sysselsättningsgraden samt löneutvecklingen och därigenom efterfrågan på bland annat kontor och bostäder. En minskad efterfrågan på en av Annehems hyresmarknader kan medföra svårigheter att lokalisera hyresgäster, sänkta hyresnivåer och i förlängningen minskade intäkter för Annehem. Annehem är särskilt exponerat mot detta då Bolaget har ett begränsat antal fastigheter och då den geografiska lokaliseringen av dessa fastigheter är begränsad.

Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer varför de i förlängningen påverkar Annehems förvaltningsresultat då räntekostnader under 2023 utgör Bolagets enskilt största kostnad. Exempelvis uppgick räntekostnader för perioden januari – december 2023 till 129,3 Mkr. Förändringar, och förväntningar på förändringar, av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och, följaktligen, det verkliga värdet på Annehems förvaltningsfastigheter, vilket i sin

tur kan medföra flera negativa följd effekter (se riskfaktorn ” – *Risker relaterade till Annehems verksamhet – Annhem är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar på och felaktiga värderingar av Bolagets fastigheter*”). Om någon av de ovanstående riskerna skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och resultat.

Annhem verkar i en hårt konkurrensutsatt bransch och en ökad konkurrens kan komma att påverka Annhem negativt

Annhem är verksam inom fastighetsbranschen, som präglas av betydande konkurrens. Annehems befintliga fastighetsportfölj består till största delen av kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Ängelholm/Helsingborg-området samt i Helsingfors. Bolaget möter olika konkurrenter inom respektive fastighetskategori och region, vilka kan vara internationella fastighetsfonder samt börsnoterade- och privatägda fastighetsbolag. Annhem bedömer att de huvudsakliga konkurrenterna bland börsnoterade aktörer är Castellum, Fabega, FastPartner, Corem, Nyfosa, Platzer och Wihlborgs. Annehems konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva attraktiva fastigheter i strategiska lägen, attrahera och behålla hyresgäster, förutse förändringar och trender i branschen samt snabbt anpassa sig till exempelvis nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Bolaget om hyresgäster, bland annat genom fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Bolagets renommé.

Därutöver kan konkurrenterna ha bättre finansiella resurser än Bolaget och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på fastighetsmarknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha högre tolerans för lägre avkastningskrav. Vidare kan Bolaget komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. För det fall Annhem inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och i förlängningen påverka Annehems finansiella ställning och resultat väsentligen negativt.

Förändrade beteendemönster kan komma att påverka efterfrågan på Bolagets fastigheter

Marknaden för kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter förändras kontinuerligt i takt med att behov och efterfrågan förändras. Exempelvis har coronapandemin haft en inverkan på samhällsstrukturer och beteendemönster och efter coronapandemin har fler företag i större utsträckning möjliggjort för sina anställda att jobba hemifrån, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på efterfrågan på kontor och således påverka bland annat hyresnivåer, vakansgrader och fastighetsvärderingar negativt. Det finns även andra beteendemönster som kan komma att ändras, bland annat att företag ökar efterfrågan på flexibla kontor utan fasta arbetsplatser samt att en ökad e-handel och andra förändringar i konsumtionsmönster kan minska efterfrågan på bland annat fysiska butiker. I samband med förändringar i beteendemönster finns det en risk att Annhem inte alls, eller i tillräcklig utsträckning, lyckas anpassa

sina fastigheter efter sådana förändrade beteendemönster. För det fall någon av de ovanstående riskerna skulle materialiseras skulle det således kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och finansiella ställning.

En ökad geopolitisk instabilitet och konflikter kan komma att påverka Annhem negativt och det är svårt att förutse effekterna av detta

Under de senaste åren har världen upplevt en eskalering av geopolitisk instabilitet och konflikter, däribland det pågående anfällskriget i Ukraina som initierades av Ryssland i februari 2022 samt den pågående konflikten mellan Hamas och Israel. Pågående konflikter och geopolitisk osäkerhet kan komma att få långvariga effekter på både den globala och nationella ekonomin, vilket i sin tur kan påverka Bolagets verksamhet negativt. Geopolitiska konflikter präglas av oförutsägbarhet och sin förmåga att utvecklas snabbt, och Bolaget saknar möjligheten att kontrollera eller påverka sådana händelser eller utgången av dem.

De ekonomiska konsekvenserna av geopolitiska konflikter är svåra att överblicka. Generellt innebär dock krig och konflikter en högre inflation, såväl i den region där konflikten utspelas som i omvärlden. Inflationsutvecklingen som skett under 2022 och 2023 kan delvis förklaras av de kostnadsökningar som kriget fört med sig, inte minst ökade livsmedels- och bränslekostnader. Även om Annhem till stor del kan kompensera sig för kostnadsökningarna genom de indexklausuler som förekommer i hyreskontrakten, drabbas Bolaget samtidigt av snabbt stigande räntekostnader till följd av den höga inflationen (se riskfaktorerna ”*Risker relaterade till Annehems bransch och marknad – Annhem är exponerat för risker förknippade med makroekonomiska faktorer*” och ”*Risker relaterade till Annehems finansiella ställning – Förändringar i räntenivåer kan komma att påverka Bolaget negativt*”).

Förutom de direkta ekonomiska påverkningarna kan pågående konflikter även minska investeringsviljan och resultera i en försvagad ekonomisk tillväxt. Detta kan i förlängningen leda till minskad efterfrågan på fastigheter och potentiellt sänkta fastighetsvärden. Vidare kan konflikter, särskilt i närområde till Annehems fastigheter, komma att ställa krav på näringslivet att bistå i den nationella beredskapsplaneringen. För det fall någon av ovanstående risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och resultat.

Annhem är exponerat för risker relaterade till försäkringar och försäkringsskydd

Det finns en risk för att Annehems försäkringsskydd visar sig vara otillräckligt för att kompensera för skador på Koncernens fastigheter eller andra tillgångar. I synnerhet kan vissa typer av risker vara omöjliga eller för kostsamma för Annhem att försäkra, såsom exempelvis oförutsedda skador med anledning av krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden såsom översvämning. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om skadan överstiger Annehems försäkringsskydd, kan Annhem drabbas av kapitalförluster samt förlust av framtida intäkter från aktuell fastighet.

Om en skada på en fastighet skulle uppstå och det leder till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom en risk för att Annehems försäkringsskydd inte omfattar sådana uteblivna hyresintäkter. Vidare kan Annehem hållas ansvarigt för skulder och andra finansiella förpliktelser i samband med skadad fast egendom. Följaktligen finns det en risk att Annehem kan bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker och bli ansvarigt för skulder och andra finansiella förpliktelser avseende sådana skador, vilket skulle kunna få en negativ påverkan på Annehems verksamhet och resultat.

Klimatförändringar kan komma att göra Bolagets fastigheter svårare att hyra ut och påverka Bolagets fastigheter negativt

Bolagets verksamhet och resultat kan komma att påverkas av klimatförändringar såsom högre eller lägre temperaturer och ökade regnmängder. Om Bolagets fastigheter visar sig svårare att hyra ut till följd av klimatförändringar skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på fastigheternas verkliga värde och således ha en negativ inverkan på Annehems verksamhet och finansiella ställning. Därtill kan klimatförändringar föranleda en ökad energiförbrukning, vilket skulle kunna öka Annehems driftskostnader och således ha en väsentlig negativ inverkan på Annehems resultat. Därtill kan klimatförändringar föranleda ökade regnmängder, vilket ökar risken för vatteninträngning i Bolagets fastigheter och Bolaget kan behöva allokera både tid och kapital för att förebygga vatteninträngning i dess fastigheter. Således finns det en risk att klimatförändringar kan ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och resultat.

Risker relaterade till Annehems finansiella ställning

Bolaget är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker

Med finansierings- respektive refinansieringsrisk avses risken för att Annehem, från tid till annan, inte kan erhålla nödvändig finansiering eller att finansiering inte kan förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till väsentligt ökade kostnader eller på för Annehem oförmånliga villkor. Med likviditetsrisk avses risken för att Annehem inte kan fullgöra sina förpliktelser när dessa förfaller. Likviditetsrisk har en nära koppling till finansieringsrisk.

Annehems kreditavtal med kreditinstitut innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Om Bolaget eller andra bolag inom Annehem bryter mot sina åtaganden eller finansiella förpliktelser i ett kreditavtal skulle det kunna leda till att krediten sägs upp till omedelbar betalning och att säkerheter tas i anspråk. Finansieringen som finns tillgänglig via Annehems kreditavtal per 31 december 2023 uppgår till 2,0¹⁾ miljarder kr och enligt detta kreditavtal har Annehem bland annat åtagit sig att Bolagets soliditet inte får understiga en bestämd nivå. Om en kredit sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade cross default-bestämmelser i vissa kreditavtal medföra att även andra förpliktelser kan sägas upp till omedelbar betalning. Vidare kan en nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna leda till att Annehems tillgång till finansiering begränsas och att Annehems möjligheter att refinansiera sina krediter försvinner. Om

Annehem i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, inte har tillräcklig likviditet för att fullgöra sina förpliktelser eller möjlighet att refinansiera sina krediter eller endast kan refinansiera sina krediter till väsentligt ökade kostnader eller på för Annehem oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Annehems verksamhet och finansiella ställning.

Förändringar i räntenivåer kan komma att påverka Bolaget negativt

Med ränterisk avses risken för att förändringar i räntorna påverkar Koncernens räntekostnader. Utöver storleken på de räntebärande skulderna, påverkas räntekostnaderna främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens strategi avseende räntebindningstider. Räntekostnader är en av Annehems största kostnadsposter. För helåret 2023 uppgick Annehems räntekostnader till 129,3 Mkr, jämfört med 62,5 Mkr samma period 2022.

Under 2022 började bland annat Sveriges Riksbank kraftigt höja styrräntorna vilket i sin tur fått en effekt på de övergripande räntenivåerna. Denna förändring i räntemiljön kan komma att utgöra en risk för Annehem. Ökningar i styrräntan kan leda till högre marknadsräntor, vilket i sin tur kan resultera i ökade räntekostnader för Bolaget. Eftersom räntekostnaderna utgör en av de största kostnadsposterna för Annehem, kan förändringar i räntemiljön få en väsentlig påverkan på Bolagets finansiella ställning.

Ränteriskerna kan leda till negativ påverkan av marknadsvärdet på Bolagets fastigheter samt ha en negativ påverkan på Annehems kassaflöden och ge upphov till fluktuationer i Annehems resultat. Till exempel skulle en förändring av räntan på Bolagets utestående lån per 31 december 2023 om +/- en procentenhet påverka Bolagets kapitalkostnad med +/- 2,1 Mkr.

För att hantera osäkerhet och skydda sig mot negativa konsekvenser till följd av ränteförändringar använder Annehem räntesäkringar i form av räntederivat. Det finns dock en risk att Annehem inte lyckas med sin räntesäkring, eller att denna inte är tillräckligt effektiv, vilket skulle kunna få väsentligt negativa effekter på Bolagets resultat eller kassaflöde.

Annehem är föremål för valutarisk

Koncernens redovisning sker i svenska kronor, men Annehem bedriver verksamhet genom dotterbolag i Finland, vilket exponerar Koncernen för valutarisker och valutakursfluktuationer som påverkar Koncernens rörelseresultat. Den valuta mot vilken Annehem per dagen för Prospektet är exponerat mot är euro. Under 2023 uppgick Bolagets nettoomsättning i euro till cirka 74,7 Mkr och Bolagets drift- och förvaltningskostnader i euro till 70,8 Mkr. Enligt en känslighetsanalys, som inte utgör en prognos, som är baserad på värden från räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023 och förutsätter att alla andra faktorer hålls konstanta, kan konstateras att en valutaförändring med +/- 10 procentenheter i euro gentemot svenska kronan hade påverkat förvaltningsresultatet med +/- 389,2 Tkr. Vid konsolidering omräknas de utländska dotterbolagens nettotillgångar till svenska kronor, varvid omräkningsdifferenser uppkommer som påverkar övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital. Valutakursföränd-

1) Beräknat med en växelkurs om 11,096 euro/kr.

ringar påverkar även Annehems resultat i samband med omräkningen av resultaträkningar i utländska dotterbolag till svenska kronor.

För att hantera osäkerhet och skydda sig mot negativa konsekvenser till följd av verksamhet i olika länder använder Annehem valutasäkringar i form av valutaderivat. Det finns dock en risk att Annehem inte lyckas med sin valutasäkring, eller att denna inte är tillräckligt effektiv, vilket skulle kunna få väsentligt negativa effekter på Bolagets resultat eller kassaflöde.

Vissa av Bolagets avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen över Bolaget

I vissa av Annehems avtal, främst Annehems kreditavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över Bolaget eller annat bolag i Annehem. En sådan bestämmelse kan exempelvis ge kreditinstitut möjlighet att säga upp avtal för det fall någon eller några blir ägare, direkt eller indirekt, till aktier eller röster i Bolaget överstigande vissa procentuella tröskelvärden. Annehems befintliga kreditavtal innehåller sådana bestämmelser som skulle kunna aktualiseras om en eller flera personer får kontroll över en viss procent av aktierna eller av rösterna i Bolaget. Vid sådana förändringar i kontrollen kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Annehem, inträda som bland annat kan komma att påverka Annehems fortsatta finansiering. Om Annehems finansiering påverkas skulle det kunna leda till att Annehem blir tvungen att avyttra fastigheter till oförmånliga priser samt, över tid, ha en negativ påverkan på Annehems intäkter, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

Risker relaterade till legala frågor, regulatoriska frågor och bolagsstyrning

Politiska beslut och lagstiftning kan komma att ändras och påverka Annehem negativt

Fastighetsverksamhet och i förlängningen Annehem påverkas av politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut rörande exempelvis skatter och ränteavdrag. Annehem kan även påverkas av förändrade tolkningar av befintliga regelverk eller av att Bolagets tolkning av befintliga regelverk är felaktig. Regelverk är delvis föränderliga, både till följd av politiska beslut och den rättsliga tolkningen av dem. Den svenska regeringen gav under 2020 Lantmäteriet i uppdrag att utreda om det finns förutsättningar för att införa generell stämpelskatteplikt för förvärv av fast egendom genom fastighetsbildning. Lantmäteriet lämnade den 31 mars 2022 över sin rapport "Stämpelskatt vid förvärv av fast egendom genom fastighetsbildningsåtgärder" (LM 2020/030209) till Finansdepartementet. I rapporten föreslås att det ska införas en generell stämpelskatteplikt vid förvärv av fast egendom genom fastighetsbildningsåtgärder i form av jordabalksförvärv som följs av fastighetsbildning, fastighetsregleringsförvärv och klyvningsförvärv. Förslaget bereds för närvarande av regeringen. Om förslaget genomförs i dess nuvarande form innebär det att Koncernen inte kommer kunna förvärva fast egendom genom fastighetsbildning i Sverige utan att bli skyldig att betala stämpelskatt. I tillägg till nu nämnda har den svenska regeringen sedan tidigare presenterat ett lagförslag (SOU 2017:27). Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänför sig till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och

marknadsvärdet på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till skatt som ska betalas på samtliga Koncernens framtida avyttringar av fastighetsägande företag.

I likhet med lagförslaget om beskattning av fastighetsinvesteringar kan andra lagar och regler förändras, eller så kan Annehems tolkning av befintliga regelverk visa sig vara felaktig, och om detta skulle materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Annehems verksamhet och finansiella ställning.

Annehem kan komma att bli föremål för rättsliga eller administrativa förfaranden som oavsett utgång kan påverka Annehem negativt

Bolaget riskerar att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar. Annehem är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda förfaranden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) som skulle kunna ha eller som nyligen har haft betydande effekter på Annehems finansiella ställning eller lönsamhet. Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, administrativa och andra förfaranden eller anspråk. För det fall en tvist uppstår är hanteringen av sådana tvister och framställda krav tidskrävande för Annehem och dess bolagsledning samt i vissa fall kostnadskrävande. Om krav skulle framföras mot Annehem, oavsett om detta skulle leda till att väsentligt legalt ansvar fastställs, skulle kraven kunna leda till finansiell förlust eller skada Bolagets renommé vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Annehems skattesituation kan försämrats

Annehem bedriver genom ett antal dotterbolag verksamhet i Sverige och Finland. Hanteringen av skattefrågor inom Koncernen är baserad på tolkningar av gällande skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter i de berörda länderna samt ställningstaganden från berörda skattemyndigheter. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Annehem och dess dotterbolag är, från tid till annan, föremål för skatterevisjoner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisjoner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till tidigare genomförda förvärv av bolag, koncerninterna transaktioner, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för ingående mervärdesskatt.

Om Annehems tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Annehems tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig negativ inverkan på Annehems verksamhet och resultat.

Risker relaterade till Annehems aktier

Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad faktorer

Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. Annehems B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Under perioden 1 januari – 31 december 2023 har Annehems dagliga genomsnittliga volymvägda aktiekurs uppgått till som lägst 14,86 kr och som högst 23,87 kr. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil och det kan även, från tid till annan, vara begränsad likviditet i aktien. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer. Kursen på Annehems aktie påverkas även i vissa fall av konkursernas aktiviteter och ställning på marknaden. Det finns en risk för att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i Annehems aktier, vilket kan påverka investerarens möjligheter att få tillbaka investerat kapital. Detta utgör en betydande risk för enskilda investerare.

Annehems A-aktie är onoterad, varför det inte finns någon offentlig marknad för handel, vilket innebär att det kan vara mer utmanande att köpa eller sälja A-aktier i Bolaget. Denna brist på likviditet kan också leda till ökad volatilitet i aktiepriset på A-aktier, eftersom priset kan påverkas kraftigt av enstaka stora transaktioner.

Annehems möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Bolagets framtida intjäning, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, investeringsbehov och andra faktorer

Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Annhem kan komma att inte ha tillräckligt utdelningsbara medel och Annehems aktieägare kan komma att besluta att inte utbetala utdelning i framtiden. Enligt Annehems utdelningspolicy ska vinsterna i huvudsak återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål. Utdelning får endast ske om det finns utdelningsbara medel hos Annhem och med sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och Annehems konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Vidare påverkas Annehems möjligheter att lämna utdelning i framtiden av Koncernens framtida finansiella ställning, resultat, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer. Givet de föregående faktorerna som måste beaktas i samband med eventuella utdelningar finns det en risk att någon utdelning inte kan lämnas i framtiden. Utebliven utdelning kan komma att minska avkastningen på en investerarens investerade kapital och eventuell avkastning kan då komma att vara beroende av kursuppgång i Annhem-aktien.

Större aktieägares inflytande

Annehems största aktieägare, Ekhaga Utveckling AB, äger, direkt och indirekt genom sina helägda dotterbolag, per 31 december 2023 5 112 656 A-aktier och 8 974 626 B-aktier, vilket motsvarar 23,88 procent av antalet aktier och 49,77 procent av antalet röster. Annehems näst största aktieägare, baserat på antal röster, Mats Paulsson äger, direkt och indirekt genom bolag, per 31 december 2023 957 702 A-aktier och 1 840 376 B-aktier, vilket motsvarar 4,74 procent av antalet aktier och 9,45 procent av antalet röster. Annehems två största aktieägare (de "Större Aktieägarna") äger således sammantaget per 31 december 2023 6 070 358 A-aktier och 10 815 002 B-aktier, vilket motsvarar 28,62 procent av antalet aktier och 59,22 procent av antalet röster. Efter genomförandet av Företrädesemissionen kan de Större Aktieägarnas andel av antalet aktier och röster i Annhem öka ytterligare om de Större Aktieägarna utnyttjar sina tilldelade Teckningsrätter, köper och utnyttjar ytterligare Teckningsrätter och/eller eventuellt infriar garantiåtaganden i Företrädesemissionen. Eftersom de Större Aktieägarna tillsammans kontrollerar mer än hälften av rösterna i Bolaget har de Större Aktieägarna möjlighet att på bolagsstämma i Annhem utöva bestämmande inflytande i flertalet frågor, så som exempelvis vinstutdelningsbeslut. Denna ägar-koncentration kan vara till nackdel för aktieägare som har andra intressen än de Större Aktieägarna.

Aktieägare i USA och andra jurisdiktioner är föremål för särskilda aktierelaterade risker

Annehems aktier är denominerade i svenska kronor och eventuell utdelning kommer att betalas i svenska kronor. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och eventuella utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om svenska kronan minskar i värde mot den aktuella valutan. En negativ utveckling för svenska kronan kan även, för investerare med andra valutor, komma att ha en negativ effekt på värdet av aktieinnehav denominerade i svenska kronor. Vidare kan skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland påverka intäkterna från eventuell utdelning som utbetalas.

I vissa jurisdiktioner kan det finnas begränsningar i nationell värdepapperslagstiftning som medför att aktieägare i sådana jurisdiktioner inte har möjlighet att delta i nyemissioner och andra erbjudanden om överlåtbara värdepapper till allmänheten. Annhem har aktieägare i bland annat USA och Australien där värdepapperslagstiftningen medför sådana begränsningar. Om Annhem i framtiden emitterar nya aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare kan aktieägare i vissa jurisdiktioner, däribland nämnda länder och på motsvarande sätt som gäller i Företrädesemissionen, vara föremål för begränsningar som exempelvis innebär att de inte kan delta i företrädesemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas.

Risker relaterade till Företrädesemissionen

Det finns en risk att handeln i Teckningsrätter och BTA kan komma att vara begränsad¹⁾

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Annehem erhåller Teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av Nya Aktier senast den 29 februari 2024 eller säljer dem senast den 26 februari 2024. Efter den 29 februari 2024 kommer, utan avisering, outnyttjade Teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren helt går miste om det förväntade ekonomiska värdet för Teckningsrätterna. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel och röstandel utspädd med upp till cirka 33,33 procent, men har möjlighet att helt eller delvis ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina Teckningsrätter. Både Teckningsrätter och BTA som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat Nya Aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina Teckningsrätter och/eller BTA och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär. Om en aktieägare väljer att sälja sina outnyttjade Teckningsrätter eller om dessa Teckningsrätter säljs på aktieägarens vägnar finns det en risk att den ersättning aktieägaren erhåller inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i Annehem efter att Företrädesemissionen slutförts. Investerare riskerar därmed att inte kunna realisera värdet av sina BTA. Sådana förhållanden skulle utgöra en betydande risk för enskilda investerare. En begränsad likviditet kan också förstärka fluktuationerna i marknadspriset för Teckningsrätter och/eller BTA. Prisbilden för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande.

Tecknings- och garantiåtaganden avseende Företrädesemissionen är ej säkerställda

Vissa större aktieägare i Annehem har förbundit sig att teckna sammanlagt cirka 38,96 procent av Företrädesemissionen. Utöver åtagandena att teckna Nya Aktier motsvarande sina respektive pro rata-andelar har Ekhaga Utveckling AB, Mats Paulsson Holding AB, Mats Paulsson Stiftelse, Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande, Maja Paulsson och Saga Paulsson ingått vederlagsfria garantiåtaganden om sammanlagt 149,7 Mkr. Respektive garantiåtagande ska minskas med sådant belopp som erläggs för teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter av respektive garant. Dessa tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av de som ingått tecknings- och/eller garantiåtaganden inte kommer att kunna uppfylla sina respektive garanti- eller teckningsåtaganden. Uppfylls inte ovan nämnda åtaganden kan det inverka negativt på Annehems möjligheter att med framgång genomföra Företrädesemissionen.

1) Teckningsrätter och BTA av serie A kommer inte att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Inbjudan till teckning av A- respektive B-aktier i Annehem

Annehems styrelse beslutade den 6 december 2023 att föreslå att en extra bolagsstämma bemyndigar styrelsen att fatta beslut om nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Vid den extra bolagsstämman den 17 januari 2024 bemyndigades styrelsen att fatta beslut om Företrädesemissionen. Annehems styrelse beslutade den 5 februari 2024, med stöd av extra bolagsstämmans bemyndigande, om nyemission av A-aktier och B-aktier i Annehem med företrädesrätt för befintliga aktieägare.

Företrädesemissionen kommer att medföra att Annehems aktiekapital ökar med högst cirka 249 999,99 kr, från nuvarande 500 000 kr till högst cirka 749 999,99 kr, genom utgivande av högst 29 496 273 Nya Aktier, varav högst 3 431 995 nya A-aktier och högst 26 064 278 nya B-aktier. Efter Företrädesemissionen kommer antalet aktier i Annehem uppgå till högst 88 488 821 aktier, fördelat på högst 10 295 986 A-aktier och högst 78 192 835 B-aktier. Bolagets befintliga aktieägare har primär företrädesrätt att teckna Nya Aktier i Annehem i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen för Företrädesemissionen. Avstämningsdagen för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 13 februari 2024. För varje befintlig A-aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) Teckningsrätt av serie A och för varje befintlig B-aktie erhålls en (1) Teckningsrätt av serie B. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att teckna Nya Aktier med primär företrädesrätt, varvid två (2) Teckningsrätter av serie A respektive B ger rätt till teckning av en (1) ny A-aktie respektive B-aktie. I den utsträckning Nya Aktier inte tecknas inom den primära företrädesrätten ska dessa aktier, oberoende av aktieslag, erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Härutöver erbjuds även investerare att anmäla intresse om teckning av Nya Aktier utan primär eller subsidiär företrädesrätt (utan företrädesrätt). Teckning av Nya Aktier ska ske under perioden från och med den 15 februari 2024 till och med den 29 februari 2024, eller den senare dag som bestäms av styrelsen i övrigt i enlighet med vad som anges i avsnittet "Villkor och anvisningar".

Teckningskursen har fastställts till 10,20 kr per Ny Aktie, oavsett aktieslag, vilket innebär att Företrädesemissionen, vid fulltecknad emission, tillför Annehem sammanlagt cirka 300 Mkr före avdrag för kostnader relaterade till Företrädesemissionen. Vid fulltecknad Företrädesemission kommer antalet aktier i Annehem att öka med 29 496 273 aktier, fördelat på 3 431 995 A-aktier och 26 064 278 B-aktier, från 58 992 548 aktier till 88 488 821 aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 33,33 procent av antalet aktier och röster i Bolaget. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädningen genom att sälja sina Teckningsrätter. De Nya Aktierna kommer att medföra samma rättigheter som befintliga aktier av samma serie.

Tecknings- och garantiåtaganden

Företrädesemissionen är säkerställd till cirka 56,8 procent genom tecknings- och/eller vederlagsfria garantiåtaganden av befintliga aktieägare.

Ovan nämnda tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda genom exempelvis bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande. Se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Tecknings- och garantiåtaganden avseende Företrädesemissionen".

Härmed inbjuds aktieägarna i Annehem att med företrädesrätt teckna Nya Aktier i Annehem i enlighet med villkoren i Prospektet.

Ängelholm, 12 februari 2024
Annehem Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Bakgrund och motiv

Annehems strategi är att förvalta och utveckla ett hållbart samt modernt fastighetsbestånd i nordiska tillväxtområden. Huvuddelen av beståndet består av kontorsfastigheter som kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik-, samhällsfastigheter och bostäder. Annehems tillväxtmål är att uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt på förvaltningsresultatet om 20 procent över tid och att nå ett verkligt värde på fastighetsbeståndet om 8 miljarder kr år 2027.

I linje med Annehems strategi ingick Bolaget den 28 november 2023 avtal med Peab om att förvärva The Corner, en nyproducerad modern och flexibel kontorsfastighet i Hyllie, Malmö, till ett underliggande fastighetsvärde om 420 Mkr vid förvärvstidpunkten.

The Corner har en uthyrbar yta om 7 432 kvm och är belägen intill Citytunnelns station i affärsdistriktet Hyllie, Malmö. Fastigheten har per 2024 ett årligt hyresvärde om 26,9 Mkr och ett bedömt årligt driftnetto om 23,5 Mkr. Förvärvet bedöms generera en initial direktavkastning om cirka 5,6 procent. Genomsnittligt viktad återstående kontraktstid (WAULT) uppgår till sju år vid tillträde och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 94 procent med en hyresgaranti från Peab för nuvarande vakanta ytor i tre år från och med 1 januari 2024. Tillträde av The Corner skedde den 18 december 2023. Fastighetens kvalitet, flexibilitet, läge och hållbarhetsprofil ligger i linje med Annehems tillväxtstrategi. The Corner uppfyller energiklass B och är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver samt ska certifieras enligt WELL Gold. Bolaget äger sedan tidigare sex fastigheter i Skåne vilket skapar goda förutsättningar för en effektiv förvaltning. Nuvarande hyresgäster bidrar till att stärka Annehems redan stabila och diversifierade kundbas.

För att, i tillägg till banklån, finansiera ovanstående förvärv samt därutöver finansiera värdeskapande investeringar i befintligt bestånd och skapa utrymme för att tillvarata ytterligare investeringsmöjligheter har Annehems styrelse, med stöd av ett bemyndigande från den extra bolagsstämman som hölls 17 januari 2024, beslutat att genomföra den nu förestående Företrädesmissionen, med en total emissionslikvid om cirka 300 Mkr före avdrag för emissionskostnader.

Användning av emissionslikviden

Vid fulltecknad Företrädesmission kommer Annehem att tillföras cirka 300 Mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 15 Mkr. Bolaget avser att använda nettolikviden om cirka 285 Mkr till följande ändamål och prioritetsordning:

- Finansiering av förvärvet av The Corner till ett belopp om cirka 210 Mkr (resterande del av förvärvet finansieras med banklån).¹⁾
- Finansiera värdeskapande investeringar i befintligt bestånd samt skapa utrymme för att tillvarata ytterligare investeringsmöjligheter till ett sammantaget belopp om cirka 75 Mkr. Denna del av emissionslikviden bedöms kunna investeras till en genomsnittlig direktavkastning om cirka 8 procent.

Rörelsekapitalutlåtande

Det är Bolagets bedömning att rörelsekapitalet (exklusive nettolikviden från Företrädesmissionen) inte är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden från och med dagen för Prospektet. Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Bolagets bedömning är att ett underskott av rörelsekapital om 63 Mkr uppstår i slutet av första kvartalet 2024, till följd av återbetalningen av ett kortfristigt lån som delvis finansierat förvärvet av The Corner. Bolaget bedömer att rörelsekapitalbehovet för kommande tolv månader uppgår till cirka 113 Mkr.

Bolaget avser även att under den kommande tolv månadersperioden refinansiera banklån om sammanlagt cirka 56 Mkr som förfaller till betalning under den kommande tolv månadersperioden. Refinansieringen av banklån om cirka 56 Mkr inkluderas i det ovan beräknade rörelsekapitalbehovet om cirka 113 Mkr. Bolaget förväntar sig att sådan refinansiering kommer att kunna erhållas på jämförbara villkor med nuvarande lån.

1) Se avsnittet "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information - Investeringar sedan den 31 december 2022" för mer information.

Genom nettolikviden från den delen av Företrädesemissionen som omfattas av tecknings- och garantiåtaganden kommer Bolaget att säkerställa sitt rörelsekapitalbehov för den kommande tolv månadersperioden efter datumet för godkännandet av Prospektet. Tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, vilket innebär en risk för att en eller flera av de som ingått dessa åtaganden inte kan komma att fullfölja sina åtaganden.

Bolaget har historiskt alltid kunnat refinansiera sin bankfinansiering med befintliga långgivare och därmed finns det inget som tyder på att en refinansiering inte kommer att ske. Bolaget bedömer därför möjligheten att erhålla sådan lånefinansiering som god. Om tecknings- och garantiåtagandena inte uppfylls samtidigt som Bolaget framgent, av oförutsedda skäl, inte refinansierar befintliga banklån kommer Bolaget försöka hitta alternativa finansieringslösningar som exempelvis emissioner eller annan bankfinansiering för att säkerställa Bolagets finansiella ställning.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av Annehems styrelse med anledning av Företrädesemissionen.

Annehems styrelse är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Ängelholm, 12 februari 2024
Annhem Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Villkor och anvisningar

Detta avsnitt innehåller villkor och anvisningar för deltagande i Företrädesemissionen. För ytterligare information om de Nya Aktier som emitteras, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden".

Företrädesrätt och Teckningsrätter

De som på avstämningsdagen den 13 februari 2024 är registrerade som aktieägare i Annhem erhåller en (1) Teckningsrätt av serie A respektive serie B för varje innehavd aktie av serie A respektive serie B i Annhem med förbehåll för de restriktioner som framgår under rubriken "– Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner". Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med primär företrädesrätt teckna Nya Aktier av samma aktieslag, där två (2) Teckningsrätter av serie A respektive serie B ger rätt till teckning av en (1) Ny Aktie av serie A respektive av serie B i Annhem. Företrädesrätten gäller, i enlighet med Annehems bolagsordning, ägare av respektive aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas av teckningsberättigade aktieägare inom ramen för den primära företrädesrätten kommer att erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). För teckning av Nya Aktier med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt, se rubriken "– Teckning av Nya Aktier med stöd av subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt".

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till 33,33 procent av antalet aktier och röster i Annhem, men har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädnings-effekten genom att sälja sina Teckningsrätter. Vid överlåtelse av Teckningsrätt övergår såväl den primära som subsidiära företrädesrätten till den nye innehavaren av Teckningsrätten.

Teckningskurs

Teckningskursen är 10,20 kr per Ny Aktie, oavsett aktieslag. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag för fastställande av de aktieägare som har rätt att erhålla Teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 13 februari 2024. Aktierna i Annhem handlas inklusive rätt att erhålla Teckningsrätter till och med den 9 februari 2024. Aktierna handlas utan rätt till Teckningsrätter från och med den 12 februari 2024.

Teckningsperiod

Teckning av Nya Aktier ska ske under perioden från och med den 15 februari 2024 till och med den 29 februari 2024. Annehems styrelse har rätt att förlänga teckningsperioden.

Handel med Teckningsrätter

Handel med Teckningsrätter av serie B i Annhem beräknas äga rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 15 februari 2024 till och med den 26 februari 2024 under kortnamnet ANNE B TR. ISIN-koden för Teckningsrätt av serie B är SE0021514999. Teckningsrätter som varken utnyttjas för teckning av Nya Aktier genom betalning senast den 29 februari 2024 eller säljs senast den 26 februari 2024 kommer att förfalla utan värde och innehavaren kommer inte erhålla någon kompensation. Det kommer inte att ske någon organiserad handel med Teckningsrätter av serie A.

Emissionsredovisning

Direktregistrerat innehav

En emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi skickas till direktregistrerade aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear Sweden för Annehems räkning förda aktieboken, dock med undantag för sådana aktieägare som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner. På den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna Teckningsrätter och det hela antal Nya Aktier som kan tecknas med stöd av Teckningsrätter. VP-avi från Euroclear som redovisas registreringen av Teckningsrätter på aktieägars VP-konto skickas inte ut.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte någon emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerat innehav

Aktieägare i Annhem vars innehav på avstämningsdagen är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inte någon emissionsredovisning från Euroclear Sweden. Teckning och betalning avseende aktieägare med förvaltarregistrerat aktieinnehav, det vill säga aktier i depå, ska ske i enlighet med instruktioner från respektive bank eller förvaltare, eller om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, från envar av dessa.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av Teckningsrätter och utgivande av Nya Aktier vid utnyttjande av Teckningsrätter till personer som är bosatta i andra länder än Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder, se "Viktig information till investerare" i början av detta Prospekt. Med anledning härav kommer aktieägare som har befintliga aktier direktregistrerade på VP-konto med registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller annat myndighetsgodkännande, inte att erhålla några Teckningsrätter eller tillåtas teckna Nya Aktier. De Teckningsrätter som annars skulle ha levererats till dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare.

Banker eller andra förvaltare som innehar förvaltarregistrerade aktier för aktieägare i Annhem på avstämningsdagen förväntas erhålla Teckningsrätter, men aktieägare som har adress i, eller som är belägna eller bosatta i, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA eller någon annan jurisdiktion, vari deltagande kräver ytterligare ett prospekt eller annat myndighetsgodkännande, har inte rätt att delta i nyemissionen.

Teckning av Nya Aktier med primär företrädesrätt (med stöd av Teckningsrätter)

Teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter ska ske under teckningsperioden från och med den 15 februari 2024 till och med den 29 februari 2024 klockan 17.00 CET. Efter den 29 februari 2024 blir Teckningsrätter som inte nyttjas ogiltiga och förfaller utan värde. Teckningsrätter som inte nyttjas för teckning kommer att avregistreras från respektive aktieägars VP-konto utan avisering från Euroclear Sweden. För att värdet av Teckningsrätter inte ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna Teckningsrätterna och teckna Nya Aktier senast den 29 februari 2024, vilket är sista dagen av teckningsperioden; eller
- senast den 26 februari 2024, vilket är den sista dagen för handel med Teckningsrätter av serie B på Nasdaq Stockholm, sälja de Teckningsrätter som inte utnyttjas för teckning av nya B-aktier.

Tecknare som har sitt innehav i depå hos bank eller annan förvaltare tecknar Nya Aktier eller säljer Teckningsrätter i enlighet med instruktion från sin eller sina förvaltare. Sista dag för teckning eller försäljning kan då avvika från ovan.

Teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter är oåterkallelig och kan inte återtas eller modifieras.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning. Teckning och betalning sker antingen genom att använda den på emissionsredovisningen vidhängande inbetalningsavin, eller en särskild anmälningssedel, enligt något av följande alternativ:

Inbetalningsavi: I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna Teckningsrätter som kan nyttjas för teckning av aktier ska utnyttjas, ska den vidhängande inbetalningsavin på emissionsredovisningen från Euroclear Sweden användas som underlag för anmälan om teckning genom betalning. Inga tillägg eller ändringar får göras i den förtryckta texten.

Anmälningssedel: I det fall ett annat antal Teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen utnyttjas för teckning, till exempel om Teckningsrätter har köpts eller sålts, ska särskild anmälningssedel användas som underlag för teckning genom betalning. I direkt samband med att den ifyllda anmälningssedeln mejlas till Handelsbanken Capital Markets Emission, ska betalning ske för de tecknade Nya Aktierna i enlighet med instruktion på anmälningssedeln. Anmälningssedeln och betalningen ska vara Handelsbanken Capital Markets Emission, tillhanda senast den 29 februari 2024 klockan 17.00 CET. Anmälningssedeln kan erhållas från Handelsbanken Capital Markets Emission via: emissionsavdelningen@handelsbanken.se. Inbetalningsavin på emissionsredovisningen ska inte användas.

Direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige

Aktieägare i Annhem som är bosatta utanför Sverige och som inte är föremål för de restriktioner som beskrivs under rubriken "– Aktieägare som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner", ska använda den utsända anmälningssedeln vid teckning. I samband med att anmälningssedeln insänds eller mejlas till Handelsbanken Capital Markets Emission ska betalning göras i svenska kronor, SEK, till nedan angivet bankkonto. Aktieägare med tillgång till en svensk internetbank kan dock med fördel använda emissionsredovisningens inbetalningsavi för teckning och betalning.

Bank: Handelsbanken Capital Markets Emission
SE-106 70 Stockholm, Sverige
Bankkontonummer: 6028-212 315 161
IBAN-nummer: SE08 6000 0000 0002 1231 5161
SWIFT/BIC: HANDSESS

Vid betalning måste tecknarens namn och adress samt VP-kontonummer eller betalningsidentitet enligt emissionsredovisningen anges. Anmälningssedel och betalning ska vara Handelsbanken Capital Markets Emission tillhanda senast den 29 februari 2024 klockan 17.00 CET. Vid behov kan anmälningssedel för aktieägare bosatta utomlands erhållas från Handelsbanken Capital Markets Emission genom att skicka ett mejl till: emissionsavdelningen@handelsbanken.se.

Varje sådan aktieägare kommer, genom att använda emissionsredovisningens vidhängande inbetalningsavi eller sända in anmälningssedeln och genomföra betalning, eller genom att godkänna leverans av Teckningsrätterna eller de Nya Aktierna, anses ha förklarat, försäkrat och godkänt att denne inte är, och inte vid tiden för när denne erhåller eller tecknar sig för Teckningsrätterna eller de Nya Aktierna kommer vara belägen eller bosatt i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA eller någon annan jurisdiktion där deltagande i Företrädesemissionen kräver ytterligare ett prospekt, registrering eller annat myndighetsgodkännande, och att denne inte heller agerar på en icke-diskretionär basis på uppdrag av, eller till förmån för, någon sådan person.

Aktieägare med förvaltarregistrerat innehav

Aktieägare i Annhem med innehav i depå hos bank eller annan förvaltare och som önskar teckna Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter anmäler sig för teckning till respektive förvaltare i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

Betalda tecknade aktier (BTA)

När teckning och betalning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter skett, skickar Euroclear Sweden ut en VP-avi till tecknaren, som en bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens VP-konto. Efter det att Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring den 8 mars 2024, kommer BTA, utan avisering från Euroclear Sweden, att omvandlas till Nya Aktier. De Nya Aktierna beräknas finnas på respektive VP-konto omkring den 13 mars 2024.

Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Handel med BTA

BTA av serie B beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm från och med den 15 februari 2024 till och med den 7 mars 2024 under kortnamnet ANNE B BTA. ISIN-koden för BTA av serie B är SE0021515004. Det kommer inte att vara någon organiserad handel med BTA av serie A.

Teckning av Nya Aktier med stöd av subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt

Anmälan om teckning av Nya Aktier med stöd av subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt ska ske under samma tidsperiod som anmälan om teckning av Nya Aktier med stöd av primär företrädesrätt, det vill säga från och med den 15 februari 2024 till och med den 29 februari 2024.

Viktig information angående NID och LEI vid teckning av Nya Aktier med subsidiär företrädesrätt och utan företrädesrätt

Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier ("NID-nummer") är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt MiFID II behöver du som investerare från och med den 3 januari 2018 ha NID-nummer för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För fysiska personer med enbart svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personnumret. Vid flera eller något annat medborgarskap än svenskt kan NID-numret vara någon annan typ av nummer. Numret behöver anges på anmälningssedeln om du har annat medborgarskap än svenskt. Om sådant nummer inte anges kan Handelsbanken vara förhindrad att utföra transaktionen. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta din bank.

Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier ("LEI") är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om en aktiv LEI-kod saknas kan Handelsbanken vara förhindrad att genomföra transaktionen. Registrering av LEI-kod kan tillhandahållas av någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att säkerställa LEI-koden i god tid då den måste bekräftas när anmälningssedeln inges.

Direktregistrerade aktieägare och övriga investerare med VP-konton

Intresseanmälan att teckna Nya Aktier med stöd av subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt ska göras på anmälningssedel "Subsidiär teckning/Teckning av Nya Aktier utan stöd av Teckningsrätter" som ifylls, undertecknas och därefter skickas till Handelsbanken Capital Markets Emission enligt adress angiven på anmälningssedeln. Anmälningssedel kan erhållas från Handelsbanken Capital Markets Emission via mejl till: emissionsavdelningen@handelsbanken.se. Anmälningssedeln ska vara Handelsbanken Capital Markets Emission tillhanda senast den 29 februari 2024 klockan 17.00 CET.

Endast en anmälningssedel per fysisk eller juridisk person kommer att beaktas. För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den först inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende.

Aktieägare med förvaltarregistrerat innehav

För aktieägare med innehav i depå, eller övriga investerare med depå, hos bank eller annan förvaltare gäller att anmälan om att teckna Nya Aktier med stöd av subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt ska ske till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från denne eller, i förekommande fall, förvaltarna.

Tilldelning av Nya Aktier vid teckning med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt

Nya Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt kommer att tilldelas enligt styrelsens beslut. För aktier som inte tecknats inom ramen för den primära företrädesrätten ska tilldelning ske till aktieägare som tecknar aktier med stöd av den subsidiära företrädesrätten. Om inte erbjudna aktier räcker till för teckning med stöd av den subsidiära företrädesrätten, ska aktierna fördelas mellan tecknare i förhållande till utnyttjad primär företrädesrätt och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Vid försäljning eller överlåtelse av Teckningsrätt (den primära företrädesrätten) övergår även den subsidiära företrädesrätten till den nye innehavaren av Teckningsrätten. För aktier som inte tecknas inom ramen för den primära eller subsidiära företrädesrätten ska tilldelning ske till övriga som anmält sig för teckning av aktier i Företrädesemissionen och, för det fall dessa inte kan erhålla full tilldelning, i förhållande till det antal aktier som var och en anmält för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I fjärde hand ska tilldelning ske till emissionsgaranterna i enlighet med lämnade garanti-åtaganden.

Besked om eventuell tilldelning av Nya Aktier som tecknats med stöd av subsidiär företrädesrätt eller utan företrädesrätt lämnas genom utskick av avräkningsnota till direktregistrerade aktieägare omkring den 5 mars 2024. Besked lämnas endast till dem som erhållit tilldelning. Likvidtag för aktier tecknade med stöd av subsidiär företrädesrätt och utan företrädesrätt beräknas bli omkring den 8 mars 2024 och likviden ska betalas i enlighet med anvisningarna på avräkningsnotan. Om betalning inte görs i tid, kan aktierna komma att överlåtas till andra. För det fall försäljningspriset är lägre än teckningskursen i samband med sådan överlåtelse, är den som först tilldelats aktierna betalningsskyldig för hela eller delar av mellanskillnaden. När betalning av tecknade och tilldelade aktier skett erhåller tecknaren inga BTA på VP-kontot. Tecknaren erhåller istället Nya Aktier på sitt VP-konto efter det att registreringen har skett hos Bolagsverket. En VP-avi kommer att skickas från Euroclear Sweden med bekräftelse på att inbokningen av tecknade och tilldelade aktier skett.

Besked om eventuell tilldelning för innehav i depå erhålls i enlighet med respektive banks eller annan förvaltares rutiner.

Notering av de Nya Aktierna

B-aktien i Annehem är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya B-aktierna kommer även dessa att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Registrering hos Bolagsverket av de Nya Aktierna som tecknats med stöd av Teckningsrätter beräknas ske omkring den 8 mars 2024. Handel i de nya B-aktierna beräknas inledas omkring den 13 mars 2024 förutsatt att registreringen skett. De Nya Aktierna som tecknats med stöd av subsidiär företrädesrätt och utan företrädesrätt beräknas registreras hos Bolagsverket

omkring den 14 mars 2024 och de Nya Aktierna beräknas vara bokförda på respektive VP-konto samt B-aktierna bli föremål för handel omkring den 18 mars 2024 förutsatt att registrering skett.

Rätt till utdelning

De Nya Aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna har blivit införda i den av Euroclear Sweden förda aktieboken och Företrädesemissionen har registrerats hos Bolagsverket. För information om Bolagets utdelningspolicy, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Utdelningspolicy".

Villkor för Företrädesemissionens fullföljande

Annehems styrelse har inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra tillbaka erbjudandet att teckna aktier i Annhem i enlighet med villkoren i detta Prospekt. Annehems styrelse äger rätt att en eller flera gånger förlänga den tid under vilken anmälan om teckning och betalning kan ske. En eventuell förlängning av teckningstiden offentliggörs genom pressmeddelande senast den 29 februari 2024.

Offentliggörande av Företrädesemissionens utfall

Det preliminära utfallet av Företrädesemissionen beräknas offentliggöras genom ett pressmeddelande från Annhem omkring den 1 mars 2024. Det definitiva utfallet av Företrädesemissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande från Annhem omkring den 5 mars 2024.

Övrig information

Om inbetald teckningslikvid inkommer utanför teckningsperioden, är otillräcklig, inte motsvarar antalet Teckningsrätter som finns på VP-kontot eller av någon annan anledning är felaktig, kan betalningen för teckning av Nya Aktier komma att lämnas utan beaktande eller, om möjligt, kan teckning komma ske till ett lägre belopp. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Teckning av Nya Aktier är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av Nya Aktier.

Handelsbanken Capital Markets Emissions mottagande och hantering av anmälningsedlar och teckningslikvider i Företrädesemissionen görs på uppdrag av Annhem. Detta innebär att det inte uppstår ett kundförhållande mellan tecknaren och Svenska Handelsbanken AB (publ) enbart genom att Handelsbanken Capital Markets Emission mottager och hanterar anmälningsedlar och teckningslikvider.

Information om behandling av personuppgifter

Handelsbanken är ansvarig (personuppgiftsansvarig) för behandlingen av personuppgifter som lämnas i samband med teckningsanmälan eller som i övrigt registreras i samband med denna anmälan. Utförlig information om Handelsbankens behandling av personuppgifter och rättigheter i samband med sådan behandling finns på www.handelsbanken.se.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Annhem.

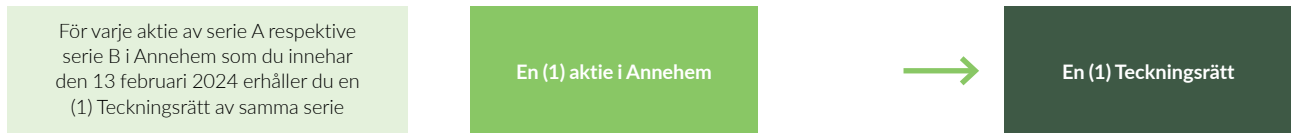
Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatte-skyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier och Teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Så här gör du för att teckna nya aktier

Villkor	För varje befintlig aktie i Annehem som du innehar på avstämningsdagen (oavsett aktieslag) får du en (1) Teckningsrätt av samma aktieslag. Två (2) Teckningsrätter av ett aktieslag ger rätt att teckna en (1) Ny Aktie av samma aktieslag i Annehem.
Teckningskurs	10,20 SEK per aktie, oavsett aktieslag. Inget courtage utgår.
Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen	13 februari 2024
Teckningstid ¹⁾	15 februari 2024 – 29 februari 2024
Handel med Teckningsrätter av serie B	15 februari 2024 – 26 februari 2024

Teckning av aktier med stöd av Teckningsrätter (primär företrädesrätt)

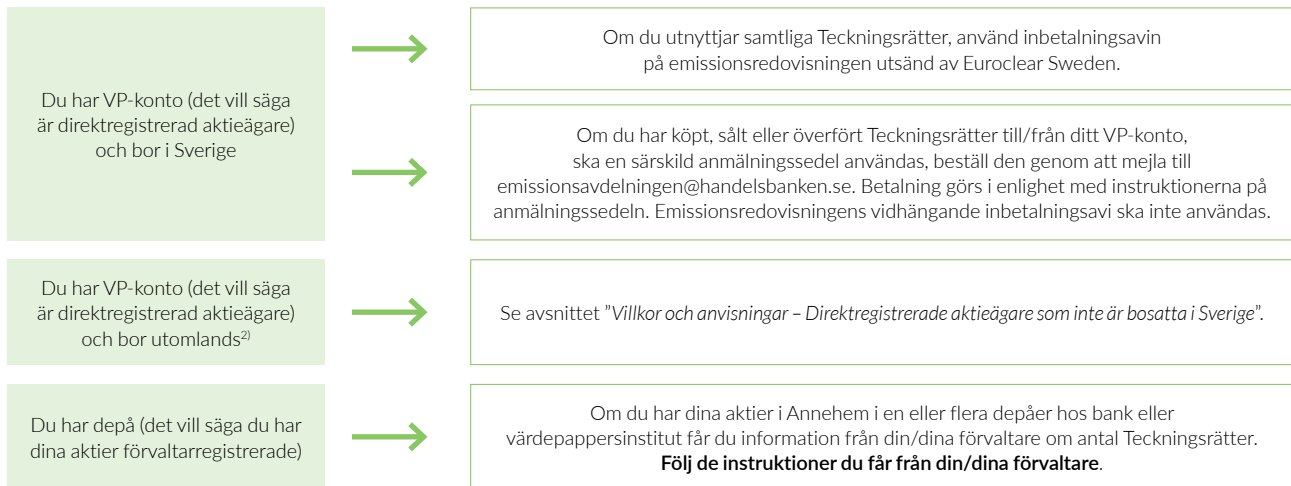
1. Du tilldelas Teckningsrätter



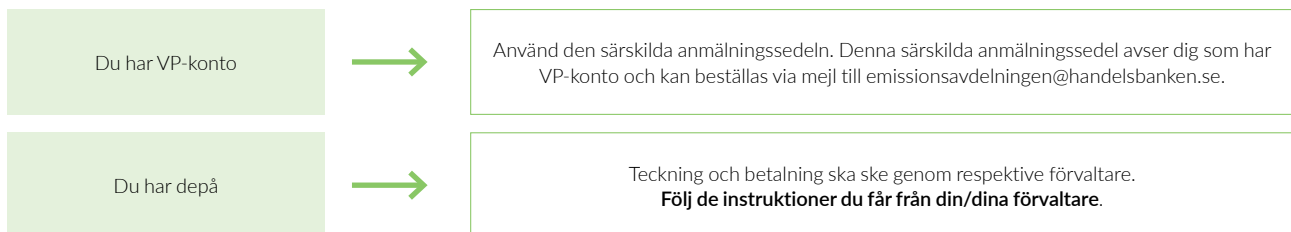
2. Så här utnyttjar du Teckningsrätter



3. Är du direktregistrerad aktieägare eller har du aktierna hos förvaltare?



Teckning av aktier med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt³⁾



1) Du som har depå, notera att förvaltare kan ha kortare anmälningsstid. Kontrollera instruktionerna från respektive förvaltare.

2) Vänligen notera att särskilda regler gäller för aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner. Se avsnittet "Villkor och anvisningar – Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner".

3) Eventuell tilldelning kommer att ske i enlighet med vad som anges i avsnittet "Villkor och anvisningar – Tilldelning av Nya Aktier vid teckning med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt".



THE CORNER

SATS

SATS
SATS
SATS

Verksamhetsbeskrivning

Detta avsnitt innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Annehems verksamhet och den marknad som Annhem är verksam på. Sådan information är baserad på Annehems analys av flera olika källor, däribland statistik och information från branschpublikationer samt annan offentlig tillgänglig information. Branschpublikationer eller branschrapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller branschrapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Information som anskaffats från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Annhem i korthet

Annhem är ett tillväxtdrivet fastighetsbolag med en kundnära förvaltning. Annhem strävar efter att skapa attraktiva och långsiktigt hållbara fastigheter där Bolagets hyresgäster utvecklas och trivs. Fastighetsbeståndet är beläget i närheten av nordiska orter som Stockholm, Helsingborg, Malmö, Göteborg och Helsingfors.

Annehems moderna fastigheter utgör huvuddelen i fastighetsbeståndet¹⁾ och har en god hållbarhetsprestanda. Bolaget förvaltar även äldre fastigheter för vilka det finns god hållbarhetspotential och där Annhem kan bidra till en väsentlig grön förflyttning. Huvuddelen av beståndet består idag av kontorsfastigheter som kompletteras med utvalda fastigheter inom logistik- och samhällsfastigheter samt bostäder. Annhem arbetar systematiskt för att öka miljöprestandan i hela fastighetsbeståndet. Genom en hållbar, effektiv förvaltning och förädling, kan Annhem stärka värdet på fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndet i Annhem bestod den 31 december 2023 av 26 förvaltningsfastigheter med ett redovisat värde om 4 412,7 Mkr och en uthyrbar yta om cirka 202 tkvm.²⁾ Fastighetsportföljen är indelad i segmenten Region Sverige och Region Övriga Norden. Region Sverige uppgick den 31 december 2023 till 80,1 procent av det totala fastighetsvärdet och Region Övriga Norden uppgick till 19,9 procent.

Den 18 december 2023 tillträdde Annhem en nyproducerad kontorsfastighet om 7 432 kvm uthyrbar yta i Hyllie, Malmö – The Corner, till ett underliggande fastighetsvärde om 420 Mkr vid förvärvstidpunkten. Bolaget har sedan tidigare också ett avtal med Peab om att tillträda en bostadsfastighet, Partille Port 11:70 i Partille, Göteborg med planerat tillträde under första kvartalet 2024. Därutöver har Bolaget sedan tidigare ingått en icke-bindande avsiktsförklaring med Peab om att i framtiden förvärva ett flertal fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab (se rubriken ” – Fastighetsbestånd” för mer information om det befintliga beståndet och de avsiktsförklarade fastigheterna).



1) Se rubriken ” – Utveckla ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i nordiska tillväxtområden” för information om Bolagets moderna fastighetsbestånd.

2) Inkluderar 950 parkeringsplatser.

Historik

- 2020** Annehem bildas som ett helägt dotterbolag till Peab med syfte att äga och förvalta Peabs bestånd av förvaltningsfastigheter.
- Vid en extra bolagsstämma i Peab den 12 november 2020 beslutades att dela ut aktierna i Annehem till aktieägarna i Peab.
- Den 11 december 2020 skedde utdelningen och Annehem blev ett självständigt bolag, samtidigt som Annehems B-aktie noterades på Nasdaq Stockholm. Peab bedömde att utdelningen gav förutsättningar för respektive bolag att fokusera på sin kärnverksamhet och att det därmed var det bästa alternativet för en långsiktig värdetillväxt. Peab kan fokusera sin verksamhet på att bygga och utveckla fastigheter, samtidigt som Annehem kan fokusera på att äga och förvalta färdigställda fastigheter. Annehem bedömdes som separat bolag ha större möjligheter att tillvarata potentialen i fastighetsbeståndet samt agera på attraktiva tillväxt- och affärsmöjligheter.
- 2021** Annehem förvärvar och tillträder två kontorsfastigheter, Jupiter 11 belägen i norra Helsingborg till ett underliggande fastighetsvärde om 131 Mkr och Ledvolten 1 belägen i Solna, till ett underliggande fastighetsvärde om 290 Mkr. Båda dessa förvärv var avtalade med Peab inför Annehems börsnotering.
- 2022** Annehem förvärvar och tillträder logistikfastigheten Almnäs 5:28 i Södertälje, till ett underliggande fastighetsvärde om 96,5 Mkr.
- I maj 2022 blev Annehems aktie grönmärkt enligt Nasdaq Green Equity Designation¹⁾. Den gröna märkningen innebär att över 50 procent av Annehems omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att Annehem fortsätter att investera en betydande andel i gröna investeringar.²⁾
- 2023** Annehem tillträder fastigheten Carl Florman 1, en bostadsfastighet i Malmö med 60 lägenheter. Fastigheten förvärvades 2020. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 135 Mkr vid förvärvstidpunkten. Förvärvet av Carl Florman 1 var avtalat med Peab inför noteringen.
- Annehem avyttrar fastigheten Carl Berner Torg i Oslo med frånträde den 20 oktober 2023.
- Annehem förvärvar och tillträder fastigheten The Corner – en nyproducerad kontorsfastighet belägen i Hyllie, Malmö. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 420 Mkr vid förvärvstidpunkten.

1) Bolagets pressmeddelande den 10 maj 2022. Se Nasdaqs hemsida för grönmärkta aktier (<https://www.nasdaq.com/solutions/listings/markets/nordics/services/green-designations>) för mer information om vad grönmärkt aktie avser, hämtad 31 december 2023.

2) Cicero, Shades of Green: Annehem Fastigheter, 28 mars 2022 (<https://www.nasdaq.com/docs/2023/09/25/green-equity-assessment-report-se0015221684.pdf>), hämtad 31 december 2023. Cicero Shades of Green är en av Nasdaq auktoriserad granskare för att bedöma efterlevnaden av Nasdaqs Green Equity Principles.

Affärsidé och vision

Annehems affärsidé

Annehem ska äga och förvalta kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet i lägen med goda kommunikationer. Fastigheterna ligger i tillväxtområden i Norden och har en tydlig miljöprofil. Genom en nära förvaltning bygger Annehem långsiktiga relationer med sina hyresgäster för att skapa långsiktiga värden.

Annehems vision

Annehem ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden. Annehem strävar efter att hålla en hög hållbarhetsprofil och ambitiös vision som ger en tydlig riktning i Bolagets arbete och beslutsprocesser. Annehem vill växa lönsamt och hållbart både genom förvärv och gröna förflyttningar i förvaltningen och i samarbete med hyresgästerna.

Finansiella mål

Annehems övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Annehems styrelse har fastställt följande finansiella mål, finansiella riskbegränsningar, utdelningspolicy och hållbarhetsmål:

Tillväxt- och lönsamhetsmål:

- Genomsnittlig årlig tillväxt i fastighetsbestånd om minst 20 procent över tid.
- Fastighetsbestånd med ett verkligt värde om 8 miljarder kr år 2027.
- Genomsnittlig årlig tillväxt på förvaltningsresultat över tid ska vara minst 20 procent.
- Avkastning på eget kapital om minst 10 procent per år över tid.

Finansiella riskbegränsningar:

- Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.
- Nettobelåningsgraden ska ej överstiga 60 procent över tid.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 2,2 gånger, mätt på rullande tolv månader.

Utdelningspolicy:

- I huvudsak ska vinsterna återinvesteras för att ta tillvara affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål.

Långsiktiga hållbarhetsmål till 2030 som rapporteras kvartalsvis:

- 90 procent av fastighetsvärdet ska vara hållbart enligt EU:s taxonomiförordning.
- 90 procent av fastighetsvärdet ska vara miljöcertifierat.
- 80 procent av hyresintäkterna i Sverige ska komma från gröna hyresavtal.

Ovanstående finansiella mål, tillväxt, lönsamhet, finansiella riskbegränsningar, utdelningspolicy och hållbarhetsmål är uttalanden om framtiden och garanterar inte framtida finansiella resultat. Bolagets faktiska verksamhetsresultat kan avvika väsentligt från vad som uttrycks eller antyds i dessa uttalanden beroende på ett flertal faktorer, exempelvis de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Samtliga mål som presenteras här är endast mål och ska inte betraktas som prognoser, förutsägelser eller uppskattningar av Bolagets framtida resultat.

Strategi

Annehem har en tydlig strategi att bygga en diversifierad portfölj av fastigheter med hög hållbarhetspotential i nordiska tillväxtområden. Bolaget bedömer att det skapar förutsättningar för långsiktig riskspridning och en hållbar förvaltningsmodell.

Annehems strategiska hörstenar är vägledande i Bolagets långsiktiga arbete mot visionen om att bli Nordens mest hållbara fastighetsbolag. Strategin syftar till att skapa stabilitet och långsiktighet i verksamheten.

Utveckla ett hållbart och modernt fastighetsbestånd i nordiska tillväxtområden

Nybyggda, miljöcertifierade fastigheter i lägen med goda kommunikationer kan attrahera långsiktiga hyresgäster. En mindre del av beståndet består av äldre fastigheter där hållbarhetspotentialen är god och där Annehem kan bidra till en grön förflyttning för att möjliggöra en hållbar omställning. Annehems befintliga bestånd består främst av moderna och miljöanpassade fastigheter, där drygt 82 procent av fastighetsvärdet är uppfört under de senaste fem åren, 82 procent är miljöcertifierat och drygt 82 procent har minst energiklass B. Beståndet är fokuserat till geografiska områden med, enligt vad Bolaget bedömer, hög befolkningstillväxt. Fastigheterna är belägna med goda kommunikationer till och från stadskärnorna.

Systematiskt arbete med bland annat energiåtgärder och effektivisering av fastighetsdriften sänker kostnaderna och ökar hållbarhetsprestandan. Annehem samarbetar med sina leverantörer och hyresgäster för att nå sina hållbarhetsmål.

Skapa riskspridning över tid genom en diversifierad och hållbar fastighetsportfölj

Annehems bestånd av kontorsfastigheter kompletteras med utvalda fastigheter inom samhälls- och logistikfastigheter samt bostäder. Annehems fastighetsbestånd utgörs den 31 december 2023 huvudsakligen av kontorsfastigheter. I de orter där Bolaget är verksamt avser Annehem också att växa inom logistik-, samhälls- och bostadsfastigheter. Diversifieringen skapar förutsättningar för långsiktig riskspridning mellan olika fastighetstyper.

Förvärvsfokus och en stabil finansiell ställning möjliggör lönsam tillväxt

Annehem har en tydlig tillväxtplan för fastighetsbeståndet, vilket möjliggörs av en stark finansiell ställning med hög soliditet och låg belåningsgrad.

Annehems tillväxtplan inkluderar tillväxt genom förvärv av fastigheter. Bolaget har per 31 december 2023 en soliditet om 49,9 procent och belåningsgrad om 43,4 procent med lånefinansiering som till 67 procent består av räntesäkrade banklån. Enligt Bolagets bedömning möjliggör hög hållbarhetsprestanda grön finansiering och förbättrade driftnetton.

Hållbar förvaltningsmodell

Annehem tillför värden genom en aktiv och långsiktig förvaltning, som mätbart ökar hållbarhetsprestandan i fastighetsbeståndet. Bolaget identifierar synergier och kunskapsöverföring mellan de olika fastighetstyperna och hyresgäster för att skapa hållbar och lönsam tillväxt.

Annehem har identifierat sex områden i Bolagets hållbara förvaltningsmodell:

- Skapa ett hållbart fastighetsbestånd genom certifieringar, mätbarhet, grön finansiering och klimatanalyser.
- Optimera energiförbrukningen i fastigheterna genom närvaro i förvaltningen och egenproducerad förnybar energi.
- Bistå hyresgäster att verka hållbart genom effektiv energiförbrukning, minskad vattenförbrukning, gröna hyresavtal¹⁾ och ökad återvinning.
- Själva ta ansvar genom att använda miljöklassade service- och tjänstebilar samt granska Bolagets strategiska leverantörer och arbeta med biologisk mångfald.
- Skapa nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer.
- Värna om varandra genom att bland annat skapa förutsättningar för jämställda, inkluderade och nöjda medarbetare med hög frisknärvaro.

Annehem jobbar aktivt med att öka hållbarhetsprestandan i sina fastigheter genom att:

- Investera i energiåtgärder och renoveringar.
- Aktivt miljöcertifiera byggnader och jobba med förbättringar i drift.
- Anpassa byggnaderna efter klimatförändringar.
- Nyttja fastigheternas olika energiprofiler för försörjning med egenproducerad energi.
- Samarbeta och verka hållbart med hyresgäster för att uppnå gemensamma förbättringar och mål.

1) Gröna hyresavtal reglerar fastighetsägarens och hyresgästens samarbete för att minska miljöpåverkan. Detta görs genom mätning och minskning av hyresgästens energiförbrukning, vattenanvändning och avfallsåtervinning.

Fastighetsbestånd

När aktierna i Annehem delades ut från Peab och noterades på Nasdaq Stockholm bestod fastighetsbeståndet av 22 förvaltningsfastigheter med ett fastighetsvärde om 3 281 Mkr. Därutöver hade Bolaget förvärvat men ännu ej tillträtt två kommersiella fastigheter och två bostadsfastigheter med tillträde under 2021–2024. De två förvärvade kommersiella fastigheterna och en av de förvärvade bostadsfastigheterna har tillträtts per 31 december 2023. Den återstående förvärvade bostadsfastigheten Partille Port 11:70, belägen i Partille Port, Göteborg, kommer att tillträdas under första kvartalet 2024 (se rubriken ”– Region Sverige – Göteborg” för mer information). Bolaget har sedan innan noteringen även ingått en icke-bindande avsiktsförklaring med Peab om att, till marknadspris, förvärva ett flertal framtida fastigheter relaterade till byggrätter ägda av Peab (se rubriken ”– Avsiktsförklarade fastigheter” för mer information).

Den 31 december 2023 bestod Annehems fastighetsbestånd av 26 förvaltningsfastigheter. Det redovisade värdet av förvaltningsfastigheterna uppgick den 31 december 2023 till 4 412,7 Mkr och den totala uthyrningsbara ytan uppgick till cirka 202 tkvm.¹⁾ Det totala hyresvärdet den 31 december 2023 uppgick till 315,6 Mkr, varav 238,5 Mkr utgjordes av Region Sverige och 77,1 Mkr av Region Övriga Norden. Den kontrakterade ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2023 till 94,9 procent. Den genomsnittligt viktade återstående kontraktstiden för fastighetsportföljen uppgick den 31 december 2023 till 4,2 år. I nedanstående tabeller återfinns detaljerad information om fastighetsbeståndet per region och fastighetstyp.

Översikt av förvaltningsfastigheter per 31 december 2023

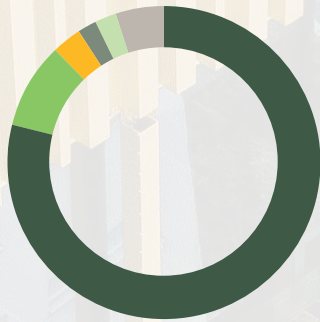
Benämning	Fastighetsbeteckning	Ort	Yta, kvm	Hyresintäkter, Mkr	Hyresvärde årsbasis, Mkr
Valhall Park	Barkåkra 50:3	Ängelholm	51 564	39,5	40,8
Ljungbyhed Park	Sjöleden 1:5–1:17	Ljungbyhed	73 234	29,5	35,4
Kamaxeln 2	Kamaxeln 2	Malmö	950	1,7	1,7
Stenekullen 2	Stenekullen 2	Malmö	4 937	13,7	15,4
Jupiter 11	Jupiter 11	Helsingborg	4 807	10,6	10,6
Ulriksdals Center	Sadelplatsen 3	Stockholm	12 455	44,7	44,7
Sadelplatsen 4	Sadelplatsen 4	Stockholm	13 494	16,6	20,0
Ledvolten	Solna Ledvolten 1	Stockholm	4 268	15,3	15,3
Almnäs	Almnäs 5:28	Södertälje	2 158	5,6	5,6
Partille Port	Partille 11:60	Partille	6 431	14,9	15,1
Johanneslust	Carl Florman 1	Malmö	3 259	6,7	7,0
The Corner	Hemvistet 2	Malmö	7 432	26,2	26,9
Ultimes Business Garden	Ultimes I & II	Helsingfors	17 015	73,8	77,1
		Summa	202 004	298,9	315,6



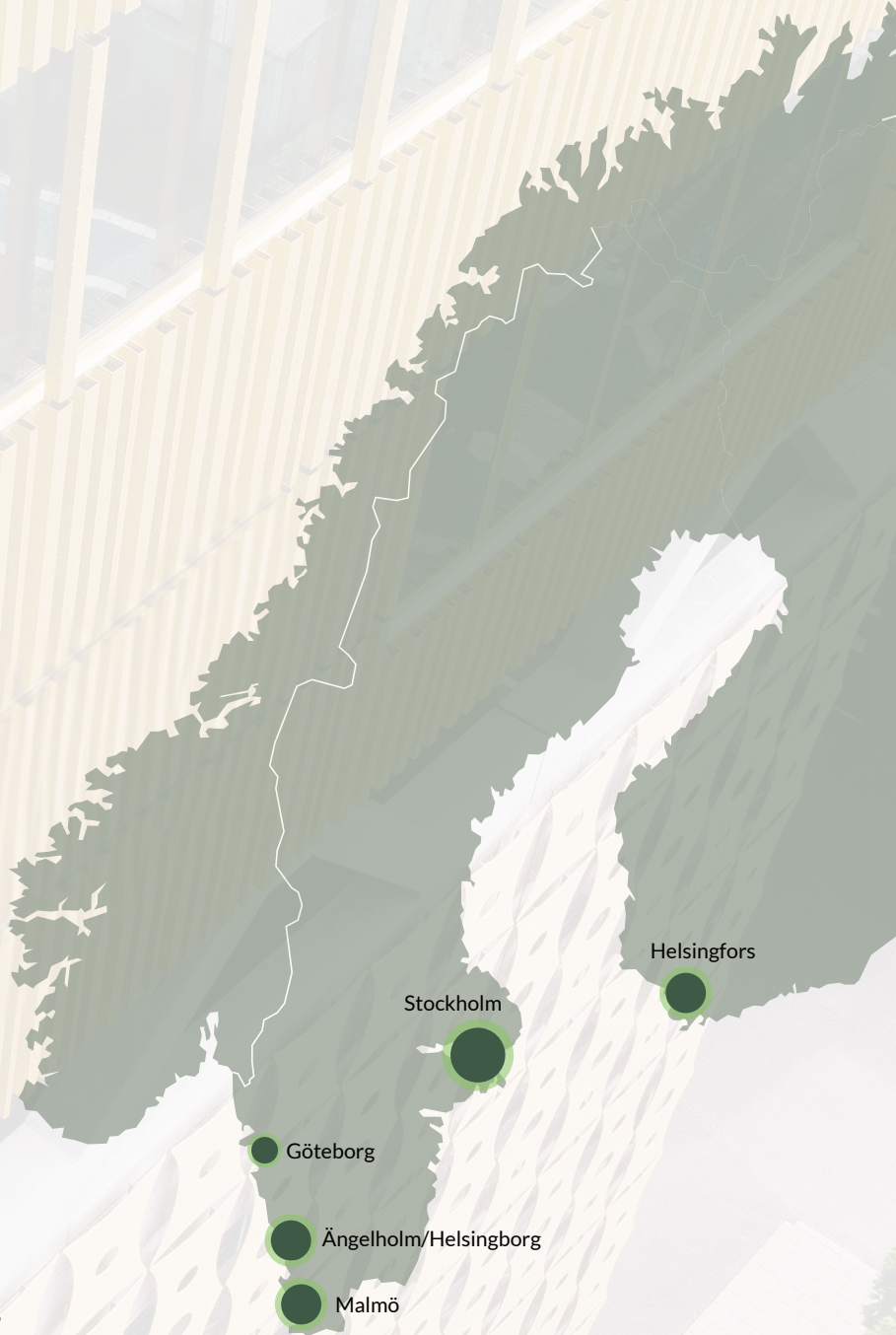
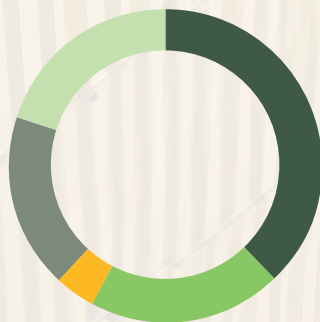
Ulriksdals Center och Sadelplatsen 4, Stockholm

1) Inkluderar 950 parkeringsplatser.

Hyresintäkter per fastighetstyp per 31 december 2023



Fastighetsvärde per geografi per 31 december 2023



Region Sverige

Annehems fastighetsbestånd i Region Sverige den 31 december 2023 är beläget i närheten av Stockholm, Ängelholm och Helsingborg, Malmö och Göteborg.

Stockholm

Fastigheterna i Stockholms närhet återfinns den 31 december 2023 huvudsakligen i Ulriksdal, Solna samt i Södertälje. Annehem äger tre fastigheter som bildar ett kontorskluster, i Ulriksdal, belägna med närhet till kommunikationer, grönområden och i nära anslutning till E4. Området består av kontor, bostäder, gym, butiker, förskola och restauranger. Inom de närmsta åren planeras området utvecklas vidare med både arbetsplatser och bostäder¹⁾.

Fastigheten Sadelplatsen 3 ("Ulriksdal Center") är Peabs Stockholmskontor sedan 2019. Ulriksdal Center har en uthyrbar yta om 12 445 kvm och var den 31 december 2023 fullt uthyrd till Peab med en återstående kontraktstid om 6 år.

Därutöver äger Bolaget fastigheten Sadelplatsen 4 med 2 944 kvm uthyrbar lokalyta. Fastigheten innehåller kontor, gym och 475 parkeringsplatser. Sadelplatsen 4 färdigställdes under sommaren 2020 och var den 31 december 2023 fullt uthyrd vad avser lokalyta med en återstående kontraktstid om 4 år.

Under hösten 2021 tillträdde Annehem kontorsfastigheten Ledvolten 1, med 4 268 kvm uthyrbar yta. Ledvolten 1 var den 31 december 2023 fullt uthyrd där största hyresgäst är ett medicintekniskt företag som förhyr ca 90 procent med en kontraktstid om 8 år och resterande ca 10 procent utgörs av kontor för Annehem.

I maj 2022 tillträdde en nybyggd logistikbyggnad i Almnäs, utanför Södertälje. Almnäs är ett logistiskt nav med strategiskt läge intill E4 och E20. I fastigheten är PostNord hyresgäst med en kontraktstid om 8 år.



Ulriksdals Center, Stockholm



Sadelplatsen 4, Stockholm



Ledvolten 1, Stockholm



Almnäs, Södertälje

1) Solna stads översiktsplan 2030, <https://www.solna.se/download/18.d878336172a235b6c417193/1592394620116/Solna%20stads%20C3%96versiktsplan%202030.pdf> (hämtad 2024-01-18).

Ängelholm och Helsingborg

Fastighetsbeståndet i Ängelholm och Helsingborgs närhet består av de två företagsparkerna Valhall Park i Ängelholm och Ljungbyhed Park i Ljungbyhed samt en kontorsfastighet, sammantaget 13 stycken fastigheter. Företagsparkerna har transformerats till center för bland annat kontorsverksamhet, utbildning, hotell och konferens, samt i Ljungbyhed även flygrelaterad utbildning. Största hyresgäst i Valhall Park är Ängelholms kommun som förhyr 9 181 kvm och Klippans

kommun i Ljungbyhed som förhyr 7 956 kvm. Företagsparkerna består av stora markområden, om totalt ca 500 ha, som Bolaget bedömer har utvecklingspotential genom bland annat byggrätter för nya byggnader och mark för energiinstallationer. Fastigheten i Helsingborg är belägen i norra delen av Helsingborg och består av kontorslokaler och ett gym om totalt 4 807 kvm. Den färdigställdes våren 2021 och hade den 31 december 2023 en uthyrningsgrad om 100 procent.



Valhall Park, Ängelholm



Ljungbyhed Park, Ljungbyhed



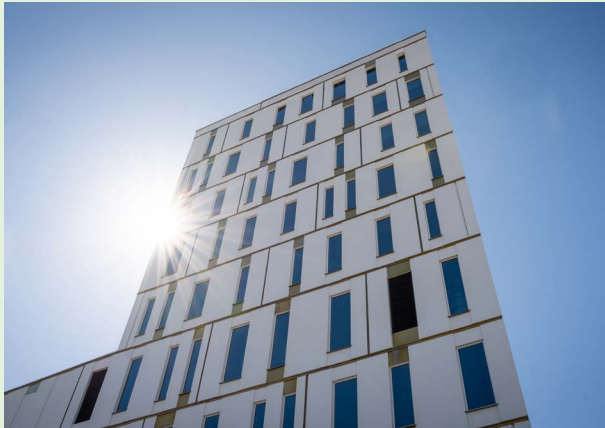
Jupiter 11, Helsingborg



Malmö

Fastighetsportföljen i Malmö består av fastigheten Stenekullen 2 och Hemvistet 2 i Hyllie, fastigheten Kamaxeln 2 i Husie och en bostadsfastighet, Carl Florman 1, i Johanneslust. Stenekullen 2 färdigställdes år 2020 och var den 31 december 2023 uthyrd till 89 procent. I anslutning till byggnaden finns även cirka 150 markparkeringsplatser. Hemvistet 2 ("The Corner") förvärvades i november 2023 och tillträdades den 18 december 2023. The Corner är en nyproducerad kontors-

fastighet med hög hållbarhetsprofil. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 420 Mkr vid förvärvstidpunkten. Fastigheten Kamaxeln 2 utgör 950 kvm kontors- och lageryta fördelat på två plan. Den färdigställdes år 2001 och hyrs av Peab Lokal AB. Fastigheten Carl Florman omfattar 60 lägenheter som färdigställdes 2023 med modern planlösning och miljömässiga materialval. Fastigheten är belägen i området Johanneslust i de östra delarna av Malmö.



Stenekullen 2, Malmö



Kamaxeln 2, Malmö



Johanneslust, Malmö

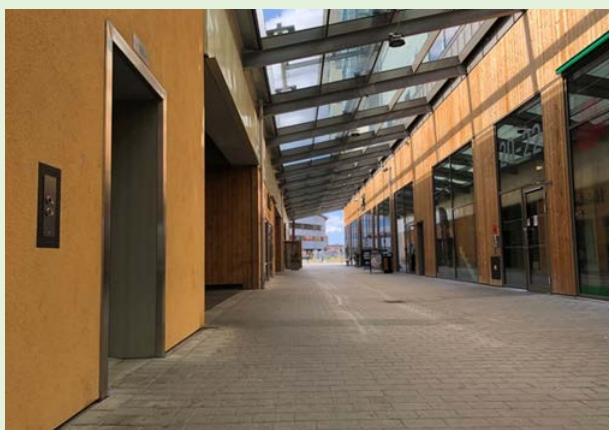


Göteborg

Partille Port är en helt ny stadsdel i Partille som uppförs i anslutning till Partille Arena. Den nya stadsdelen ska utvecklas till en levande och inbjudande del av centrala Partille och bli en förlängning av centrum österut. I Partille Port finns planer på att blanda centrumbegyggelse med handel, småskalig handel och service, kontor, bostäder samt ny evenemangs- och idrottsarena.¹⁾

Annehem äger sedan 2019 en tredimensionell (3D) fastighet, Partille Port 11:60. Bland fastighetens hyresgäster finns bland annat en matbutik, ett gym, ett apotek och flera restauranger. I anslutning till fastigheten finns ett parkeringshus med 600 garage- och markparkeringsplatser. Byggnaden färdigställdes 2019 och var per 31 december 2023 uthyrd till 99 procent.

Bolaget har i samband med börsnoteringen ingått avtal om förvärv av en nyproducerad bostadsfastighet, Partille Port 11:70, i området Partille Port, med tillträde under första kvartalet 2024 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 250 Mkr. Fastigheten består av 90 lägenheter samt 70 kvm tillhörande lokal.



Partille Port 11:60, Partille



Partille Port 11:70, Partille

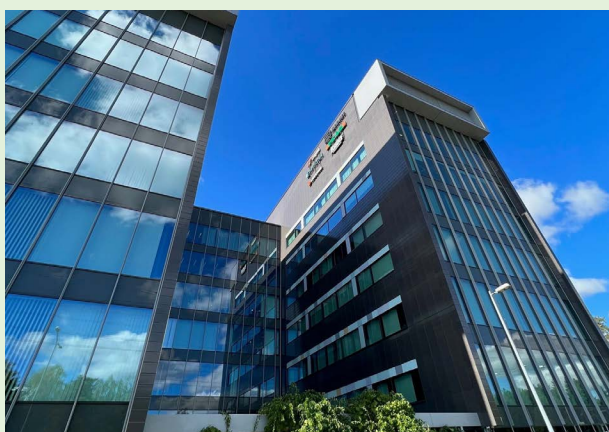
Region Övriga Norden

Annehems fastighetsbestånd i Region Övriga Norden är beläget i Helsingfors, Finland.

Helsingfors

Området Sockenbacka är ett kontors- och industriområde cirka åtta kilometer utanför Helsingfors. Ultimes Business Garden kallas Bolagets två kontorsfastigheter som är uppförda år 2016 respektive 2019. Fastigheterna är utformade med flexibla ytor

så att förändringar enkelt kan göras för att anpassa till hyresgästernas behov. Ultimes Business Garden erbjuder konferensmöjligheter i bottenplan samt service kopplat till detta. Fastigheterna har även en tydlig hållbarhetsprofil. Ett tillhörande parkeringsgarage med 475 parkeringsplatser i form av en 3D-fastighet under de två kontorsfastigheterna. Fastigheterna var den 31 december 2023 uthyrda till 95,7 procent.



Ultimes Business Garden, Helsingfors



Ultimes Business Garden, Helsingfors

1) Källa: Partille kommun, <https://www.partille.se/bygga-bo--miljo/samhallsplanering/detaljplanering/gallande-detaljplaner/partille-118-m-fl/> (hämtad 2024-01-18).

Avsiktsförklarade fastigheter

Inför Annehems börsnotering ingicks en icke-bindande avsiktsförklaring med Peab avseende byggrätter i Peabs projektportfölj som vid färdigställande avses förvärfvas av Annhem till marknadsmässiga villkor. Annhem bedömer att dessa fastigheter skulle passa väl in i Annehems tillväxtstrategi. Annhem bedömer att dessa fastigheter kommer att färdigställas efter år 2025. Byggrätterna är belägna i nära anslutning till Annehems befintliga bestånd och förvärven skulle därmed både stärka den geografiska närvaron och skapa goda förutsättningar för effektiv fastighetsförvaltning. De avsiktsförklarade fastigheterna utgör totalt 86 tkvm.

Översikt av avsiktsförklarade fastigheter

Fastighets-region	Tillträde	Bedömt underliggande fastighetsvärde vid färdigställande ¹⁾ , Mkr	Antal fastigheter	Bedömd uthyrbar yta, tkvm	Bedömt hyresvärde, Mkr ²⁾
Region Sverige					
- Stockholm	efter 2025	2 700	3	40	115
- Malmö	efter 2025	900	4	20	51
Region Övriga Norden					
- Helsingfors	efter 2025	1 300	3	26	79
Summa av avsiktsförklarade fastigheter		4 900	10	86	245

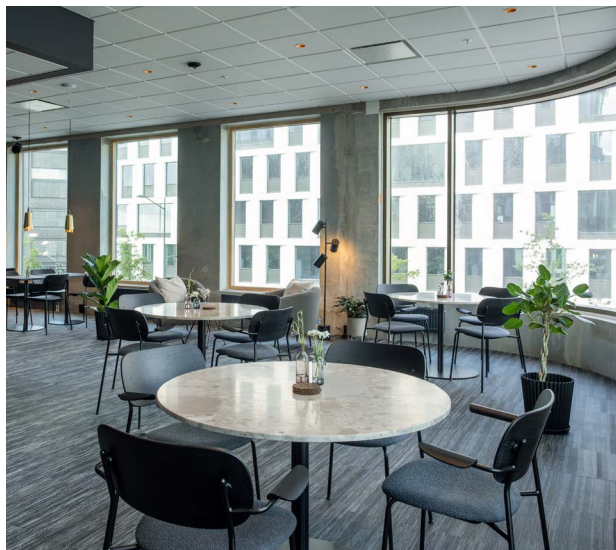
Not: Förutom avseende vissa sedvanliga bestämmelser är avsiktsförklaringarna inte bindande och Annhem är inte skyldigt att förvärva, och Peab är inte skyldigt att sälja, någon av fastigheterna.

- 1) Fastighetsvärdet baseras på Annehems bedömning av det underliggande fastighetsvärdet för respektive fastighet som gjordes i samband med att bolaget ingick avsiktsförklaringen under oktober 2020
- 2) Hyresvärde baseras på Annehems bedömning av hyresvärde för respektive fastighet som gjordes i samband med att Bolaget ingick avsiktsförklaringen under oktober 2020.

Fastigheter med avtal om förvärv

Logistik

Annhem och Peab har bildat ett joint venture som avtalat om ett förvärv av 58 000 kvm byggklar mark i bolagsform från Sundsvalls Logistik Park, ett kommunalt bolag. Tillträdet äger rum när kommunen färdigställt fastighetsregleringen och när bygglov erhållits.



Kontor i The Corner, Malmö

Bostäder

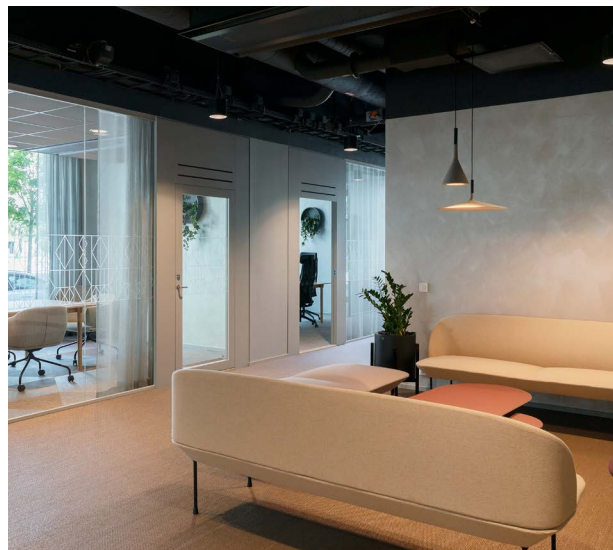
Annhem ingick 2020 ett avtal om förvärv av två bostadsfastigheter från Peab med tillträde under 2023/2024. Den första bostadsfastigheten, i Malmö om 60 lägenheter med 3 259 kvadratmeter boyta, tillträdde den 19 januari 2023. Den andra bostadsfastigheten Partille Port 11:70, i Partille Göteborg om 90 lägenheter med 4 892 kvadratmeter boyta, kommer att tillträdas under första kvartalet 2024. Det totala underliggande fastighetsvärdet för dessa båda fastigheter uppgår till 385 Mkr och den uthyrbara ytan uppgår till 8 151 kvadratmeter. Fastigheterna erbjuder kvalitativa och miljöanpassade (Svanenmärkta) hyresbostäder.

Hyresgäster och kunder

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2023 till 94,9 procent. Hyresintäkter enligt aktuell intjäningsförmåga per 31 december 2023 uppgick till 318,8 Mkr. Genomsnittligt viktad återstående kontraktstid (WAULT) för hyresavtalen uppgick till 4,2 år. De tio största hyresavtalen stod för 61 procent av det kontrakterade hyresvärdet.

Översikt av Annehems kontraktsförfallostruktur per 31 december 2023

Förfalloår	Hyresintäkter	Andel, %	Antal kontrakt
< 1 år	44 111 625	14,76	172
1–2 år	36 525 502	12,22	61
2–3 år	29 087 145	9,73	36
3–4 år	20 467 204	6,85	30
4–5 år	20 004 088	6,69	15
> 5 år	148 675 859	49,75	43
Totalt	298 871 424	100	357



Kontor i Ledvolten 1, Stockholm

De tio största hyresgästerna avseende hyresvärde per 31 december 2023

Hyresgäst	Hyresvärde ¹⁾ , Mkr	Andel av totalt hyresvärde, %	Antal hyreskontrakt
Peab	105 693 571	34	29
ISS Finland	16 923 801	5	10
Ängelholms kommun	14 219 390	5	10
Carmeda AB	13 578 749	4	1
Actic Sverige AB	9 704 843	3	1
Coop Väst AB	8 701 754	3	1
Migrationsverket	6 054 810	2	4
Rudus OY	5 950 040	2	3
Klippans kommun	5 869 334	2	8
PostNord	5 582 661	2	1
Totalt tio största hyresgästerna	192 278 953	61	68
Totalt	315 578 119	100	357

1) "Hyresvärde" definieras som hyresintäkter med avdrag för hyresrabatter, med tillägg för hyrestillägg samt fastighetsskatt för den uthyrda ytan, samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan.

Organisation

Annehem har under det fjärde kvartalet 2023 i genomsnitt haft 16 heltidsanställda. Bolagets anställda utgår från tre kontor – Ängelholm, Ljungbyhed och Solna. Inom organisationen finns funktioner inom fastighetsförvaltning, ekonomi, hållbarhet samt ledningsfunktioner. Funktioner såsom HR, IT, juridik och IR tillhandahålls av externa leverantörer. Annehems företagsledning består av VD, CFO, förvaltningschef, samt hållbarhetschef. Den 21 augusti 2023 tillträdde Christin Hertzberg i en nyinrättad roll som Bolagets hållbarhetschef, dessförinnan var hon anställd på Catella som Head of ESG. Den 15 november 2023 tillträdde Adela Colakovic tjänsten som CFO, dessförinnan var hon anställd i Bolaget som koncernredovisningschef. Annehem strävar efter att vara ett jämställt bolag. Stiftelsen AllBright granskar årligen de svenska börsbolagen. 2023 placerade sig Annehem på plats elva bland de mest jämställda börsbolagen.

För fastigheterna i Region Sverige sker förvaltningen i huvudsak genom Bolagets egen förvaltningsorganisation samt delvis extern drift. Förvaltningen fokuserar på att vara kundnära och proaktiv, med målsättningen att skapa en hög kundnöjdhet och därigenom långsiktiga hyresgästrelationer.

För Region Övriga Norden sker förvaltningen via extern förvaltningsorganisation.





Finansiell information i sammandrag

Den utvalda historiska finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats, om inte något annat anges, från i) Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021 och 2022 vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards såsom de har antagits av EU ("IFRS"), och har reviderats av Bolagets oberoende revisorer, KPMG AB, som anges i deras tillhörande revisorsrapport och ii) Koncernens oreviderade finansiella rapport för tolv månadersperioden som avslutades den 31 december 2023 vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Följande information bör läsas tillsammans med avsnittet "Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information", Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021 och 2022 inklusive noter samt tillhörande revisorsrapport och den oreviderade finansiella rapporten för tolv månadersperioden januari – december 2023.

Resultaträkning – Koncernen

Mkr	1 jan 2023 – 31 dec 2023 ¹⁾ Oreviderad	1 jan 2022 – 31 dec 2022 ²⁾ Reviderad	1 jan 2021 – 31 dec 2021 ²⁾ Reviderad
Hysesintäkter	247,2	217,9	187,8
Övriga fastighetsintäkter	44,9	44,7	39,1
Totala intäkter	292,1	262,6	226,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-47,5	-44,2	-37,5
Underhållskostnader	-11,6	-10,2	-9,2
Fastighetsskatt	-9,8	-12,6	-9,6
Fastighetsadministration	-13,4	-14,3	-14,8
Driftnetto	209,7	181,3	155,8
Centraladministration	-36,1	-36,2	-30,4
Övriga rörelseintäkter	5,2	7,7	9,9
Övriga rörelsekostnader	-10,3	-9,3	-4,9
Ränteintäkter	53,4	9,5	-
Räntekostnader	-129,3	-62,5	-44,1
Övriga finansiella poster ³⁾	-2,2	-16,4	0,0
Förvaltningsresultat	90,5	74,2	86,2
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-11,8	-	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-266,0	98,0	172,9
Värdeförändring i derivatinstrument	-61,8	90,9	3,0
Periodens resultat före skatt	-249,1	263,0	262,1
Aktuell skatt	0,0	-1,0	0,2
Uppskjuten skatt	48,5	-54,7	-52,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-200,6	207,3	209,7
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning ⁴⁾	58 992 548	58 992 548	58 992 548
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	-3,40	3,51	3,56

1) Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapport för tolv månadersperioden som avslutades den 31 december 2023.

2) Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021 och 2022.

3) Övriga finansiella poster består främst av valutakurseffekter och realiserade och orealiserade effekter av valutaterminer.

4) Antalet aktier baseras på aktier som Annehem har per dagen för Prospektet.

Balansräkning – Koncernen

Mkr	31 dec 2023 ¹⁾ Oreviderad	31 dec 2022 ²⁾ Reviderad	31 dec 2021 ²⁾ Reviderad
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	0,2	0,1	0,1
Förvaltningsfastigheter	4 412,7	4 309,2	3 994,1
Maskiner och inventarier	6,2	5,2	4,2
Derivatinstrument	33,3	104,5	0,7
Övriga anläggningstillgångar	1,4	1,3	0,8
Summa anläggningstillgångar	4 453,9	4 420,3	3 999,8
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3,5	1,9	3,1
Kortfristiga fordringar	34,0	22,9	24,4
Derivatinstrument	0,0	0,9	5,6
Likvida medel	119,4	237,9	190,2
Summa omsättningstillgångar	156,8	263,6	223,4
SUMMA TILLGÅNGAR	4 610,7	4 684,0	4 223,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	0,5	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	1 786,9	1 786,9	1 786,9
Reserver	23,3	22,0	5,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	491,6	691,7	483,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 302,3	2 501,1	2 275,9
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	1 920,1	1 655,6	1 721,3
Derivatinstrument	3,6	10,4	1,4
Övriga långfristiga skulder	1,8	3,2	3,1
Uppskjutna skatteskulder	157,6	195,6	139,1
Pensionsavsättningar	1,7	1,6	1,0
Summa långfristiga skulder	2 084,9	1 866,5	1 865,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	116,2	234,0	-
Derivatinstrument	-	-	1,7
Leverantörsskulder och andra skulder	25,6	22,1	11,9
Aktuella skatteskulder	0,6	1,8	4,0
Övriga kortfristiga skulder	81,2	58,5	63,6
Summa kortfristiga skulder	223,5	316,4	81,3
Summa skulder	2 308,4	2 182,9	1 947,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 610,7	4 684,0	4 223,1

1) Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapport för tolv månadersperioden som avslutades den 31 december 2023.

2) Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021 och 2022.

Kassaflödesanalys – Koncernen

Mkr	1 jan 2023 – 31 dec 2023 ¹⁾ Oreviderad	1 jan 2022 – 31 dec 2022 ²⁾ Reviderad	1 jan 2021 – 31 dec 2021 ²⁾ Reviderad
Förvaltningsresultat ³⁾	90,5	74,2	86,2
Poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar ⁴⁾	0,9	0,4	1,2
Orealiserade valutaeffekter	7,6	-16,3	-8,3
Andra ej kassaflödespåverkande poster	1,9	-4,6	-
Betald inkomstskatt	0,0	-	-
Förändringar i rörelsekapital			
Rörelsefordringar	-14,7	-2,1	-18,4
Rörelseskulder	16,3	2,6	-4,6
Kassaflöde från löpande verksamhet	102,4	54,3	56,1
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	-95,8	-32,8	-52,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-527,9	-99,8	-410,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter	245,0	-	4,9
Investeringar i maskiner och inventarier	-4,7	-1,5	-0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-383,4	-134,1	-458,9
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	345,2	132,9	234,0
Återbetalning av lån	-183,6	-7,9	-87,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	161,6	125,0	146,1
Periodens kassaflöde	-119,4	45,2	-256,7
Likvida medel vid periodens början	237,9	190,2	448,0
Kursdifferens i likvida medel	0,9	2,5	-1,1
Likvida medel vid periodens slut	119,4	237,9	190,2

1) Hämtat från Koncernens oreviderade finansiella rapport för tolv månadersperioden som avslutades den 31 december 2023.

2) Hämtat från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021 och 2022.

3) Ränte in- och utbetalningar ingår i förvaltningsresultatet och motsvarar räntekostnaden respektive ränteintäkten för respektive period.

4) Poster som inte ingår i kassaflödet avser avskrivningar på maskiner och inventarier, vilka är ej kassaflödespåverkande.

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per 31 december 2023 och Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per 31 december 2023 justerat för Företrädesemissionen. Den finansiella information som presenteras nedan är hämtad från Annehems oreviderade bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2023. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier.

Kapitalisering

Mkr	Per 31 december 2023	Justerat för Företrädesemissionen
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	223,5	223,5
För vilka garanti ställts	-	-
Mot annan säkerhet ¹⁾	56,2	56,2
Utan säkerhet	167,3	167,3
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	2 084,9	2 084,9
Garanterade	-	-
Mot säkerhet ²⁾	1 920,1	1 920,1
Utan garanti/utan säkerhet	164,8	164,8
Eget kapital	2 302,3	2 588,2
Aktiekapital	0,5	0,7 ⁴⁾
Övrigt tillskjutet kapital	1 786,9	1 786,9
Övriga reserver ³⁾	514,9	800,6 ⁴⁾

1) Mot annan säkerhet utgörs av pantbrev i fastigheter.

2) Säkerhet utgörs av pantbrev i fastigheter.

3) Beloppet 514,9 Mkr består av summan av Reserver 23,3 Mkr och Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat 491,6 Mkr.

4) Förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas samt med avdrag för kostnader hänförliga till Företrädesemissionen.

Nettoskuldsättning

Annehems nettoskuldsättning per 31 december 2023 presenteras i tabellen nedan.

Mkr	Per 31 december 2023	Justerat för Företrädesemissionen
(A) Kassa och bank	119,4	405,3 ¹⁾
(B) Andra likvida medel	-	-
(C) Övriga finansiella tillgångar	33,3	33,3
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	152,7	438,6
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	-	-
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	116,2	116,2
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E)+(F)	116,2	116,2
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G)-(D)	-36,5	-322,4
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	1 920,1	1 920,1
(J) Skuldinstrument	3,6	3,6
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder ²⁾	161,1	161,1
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I)+(J)+(K)	2 084,9	2 084,9
(M) Total finansiell skuldsättning (H)+(L)	2 048,4	1 762,5

1) Förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas samt med avdrag för kostnader hänförliga till Företrädesemissionen.

2) Beloppet 161,1 Mkr består av summan av Övriga långfristiga skulder 1,8 Mkr, Uppskjutna skatteskulder 157,6 Mkr och Pensionsavsättningar 1,7 Mkr.

Indirekta skulder och eventalförpliktelser

De indirekta skulder och eventalförpliktelser som presenteras i detta avsnitt är presenterade enligt reglerna i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och ESMA:s riktlinjer om informationskrav enligt Prospektförordningen, vilka avviker från Koncernens redovisningsprinciper avseende eventalförpliktelser där IAS 37 Avsättningar, Eventalförpliktelser och Eventualtillgångar tillämpas. Syftet är att ge information om väsentlig skuldsättning som inte återspeglas i tabellerna ovan.

Bolaget har i samband med avtalsförläggningen med Saab avseende hyresavtalet i Ljungbyhed Park åtagit sig att investera cirka 50 Mkr genom att modernisera fastigheten med särskilt fokus på att reducera energiförbrukningen. Per 31 december 2023 var 30 Mkr investerade. Dessa investeringar finansieras med likvida medel från Bolagets verksamhet. Bolaget förvärvade

under tredje kvartalet 2020 fastigheten Partille Port 11:70, med tillträde under första kvartalet 2024 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 250 Mkr. Förvärvet avses att finansieras till cirka 50 procent med tillgänglig kassa och 50 procent med banklån.

Rörelsekapital och kapitalbehov

Det är Bolagets bedömning att rörelsekapitalet (exklusive nettolikviden från Företrädesemissionen) inte är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden från och med dagen för Prospektet. Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Bolagets bedömning är att ett underskott av rörelsekapital om 63 Mkr uppstår i slutet av första kvartalet 2024, till följd av återbetalningen av ett kortfristigt lån som delvis finansierat förvärvet av The Corner. Bolaget bedömer att rörelsekapitalbehovet för kommande tolv månader uppgår till cirka 113 Mkr.

Bolaget avser även att under den kommande tolv månadersperioden refinansiera banklån om sammanlagt cirka 56 Mkr som förfaller till betalning under den kommande tolv månadersperioden. Refinansieringen av banklån om cirka 56 Mkr inkluderas i det ovan beräknade rörelsekapitalbehovet om cirka 113 Mkr. Bolaget förväntar sig att sådan refinansiering kommer att kunna erhållas på jämförbara villkor med nuvarande lån.

Genom nettolikviden från den delen av Företrädesemissionen som omfattas av tecknings- och garantiåtaganden kommer Bolaget att säkerställa sitt rörelsekapitalbehov för den kommande tolv månadersperioden efter datumet för godkännandet av Prospektet. Tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, vilket innebär en risk för att en eller flera av de som ingått dessa åtaganden inte kan komma att fullfölja sina åtaganden.

Bolaget har historiskt alltid kunnat refinansiera sin bankfinansiering med befintliga långgivare och därmed finns det inget som tyder på att en refinansiering inte kommer att ske. Bolaget bedömer därför möjligheten att erhålla sådan lånefinansiering som god. Om tecknings- och garantiåtagandena inte uppfylls samtidigt som Bolaget framgent, av oförutsedda skäl, inte refinansierar befintliga banklån kommer Bolaget försöka hitta alternativa finansieringslösningar som exempelvis emissioner eller annan bankfinansiering för att säkerställa Bolagets finansiella ställning.

Investeringar sedan den 31 december 2022

Efter den 31 december 2022 till och med dagen för Prospektet har Bolaget gjort följande väsentliga investeringar och/eller fasta åtaganden:

- Bolaget har förvärvat fastigheten The Corner. Se avsnittet "Bakgrund och motiv" för mer information.¹⁾
- Bolaget har i samband med avtalsförläggningen med Saab avseende hyresavtalet i Ljungbyhed Park åtagit sig att investera cirka 50 Mkr genom att modernisera fastigheten med särskilt fokus på att reducera energiförbrukningen. Per 31 december 2023 var 30 Mkr investerade. Dessa investeringar finansieras med likvida medel från Bolagets verksamhet.

1) The Corner ska långsiktigt finansieras med cirka 50 procent eget kapital och 50 procent banklån. I samband med förvärvet finansierades The Corner delvis av ett kortfristigt lån som ska återbetalas med emissionslikviden.

- Bolaget förvärvade under tredje kvartalet 2020 fastigheten Carl Florman, vilken tillträdades under första kvartalet 2023. Förvärvet finansierades till cirka 44 procent med tillgänglig kassa och cirka 56 procent med banklån. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 135 Mkr vid förvärvstidpunkten. Fastigheten Carl Florman omfattar 60 lägenheter som färdigställdes 2023 med modern planlösning och miljömässiga materialval. Fastigheten är belägen i området Johanneslust i de östra delarna av Malmö.
- Bolaget förvärvade under tredje kvartalet 2020 fastigheten Partille Port 11:70, med tillträde under första kvartalet 2024 till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 250 Mkr. Förvärvet avses att finansieras till cirka 50 procent med tillgänglig kassa och 50 procent med banklån. Partille Port är en helt ny stadsdel i Partille som uppförs i anslutning till Partille Arena. Fastigheten består av 90 lägenheter samt 70 kvm tillhörande lokal.

Utvecklingstrender sedan den 31 december 2023

Bolaget har inte sett några utvecklingstrender i fråga om produktion, lager, kostnader och försäljningspriser (såsom relevant i förhållande till Bolagets verksamhet) under perioden från utgången av det senaste räkenskapsåret fram till och med dagen för Prospektet.

Kända trender under räkenskapsåret 2024

Nedan sammanfattas alla kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan för Koncernens utsikter under räkenskapsåret 2024:

- Bolagets intäkter som primärt härstammar från hyresinbetalningar har under året varit stabila och hyresgäster betalar i allmänhet hyra i enlighet med kontrakterade hyresavtal. Bolaget ser inga tendenser på att detta kommer att förändras under 2024.
- I övrigt bedömer Bolaget att utvecklingen av makroekonomiska faktorer under räkenskapsåret 2024 kommer ha stor betydelse för den svenska fastighetsmarknaden och i förlängningen Bolagets verksamhet. Beroende på konjunkturutvecklingen kan såväl transaktionsmarknaden som marknaden för uthyrning komma att bli mer aktiv eller fortsätta vara något mer avvaktande. Riksbankens senaste beslut den 1 februari 2024 att lämna styrräntan oförändrad kan skönja tecken på räntesänkningar under 2024, även om det finns stora osäkerheter i detta. I det fallet att räntesänkningar genomförs under 2024 förutser Bolaget att transaktionsmarknaden under innevarande räkenskapsår kan bli mer aktiv och att även marknaden för uthyrning kan komma att bli mer stabil.

Betydande förändringar sedan den 31 december 2023

Inga betydande förändringar av Annehems finansiella ställning eller resultat har inträffat sedan den 31 december 2023 fram till dagen för Prospektet.

Värderingsintyg

Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Prospektet ("**Värderingsintygen**"), har utfärdats på Bolagets begäran av de oberoende sakkunniga värderarna GEM Valuation Oy, Mikonkatu 6 C, 00100 Helsingfors och Forum Fastighetsekonomi AB, Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg (tillsammans de "**Oberoende Värderarna**") den 10 januari 2024. Värderingsintygen från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsintygen omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per 31 december 2023 och anger att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 4 412,7 Mkr¹. De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att Värderingsintygen infogas i Prospektet. Information som anskaffats från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Värderingsintygens värderingstidpunkter är den 31 december 2023. Den information som inkluderats i Prospektet och som baserats på Värderingsintygen kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlas under avsnittet "Riskfaktorer". Värderingen av investeringar i fastigheter och tillhörande tillgångar föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller de Oberoende Värderarna kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera antal faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkas av faktorer utanför Bolagets kontroll, och Bolaget kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid ett avyttrande.

1) Beräknat med en växelkurs om 11,097 euro/kr.

SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av Annehem Fastigheter AB har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet avseende del av bolagets samlade fastighetsbestånd vid värdetidpunkten 2023-12-31.

Det nu värderade beståndet utgörs av totalt 11 värderingsobjekt, totalt 22 fastigheter och en tomträtt. Fastighetsbeteckningar och besiktningsdatum inom parentes; Södertälje Almnäs 5:28 (2022-03-29), Ängelholm Barkåkra 50:3 (2021-09-15), Malmö Carl Florman 1 (2023-09-18), Helsingborg Jupiter 11 (2021-05-19), Malmö Kamaxeln 2 (tomträtt, 2021-09-24), Solna Ledvolten 1 (2021-12-21), Partille Partille 11:60 (2023-09-11), Solna Sadelplatsen 3 (2021-09-21), Solna Sadelplatsen 4 (2021-09-21), Klippan Sjöleden 1:5, 1:7-1:15, 1:17 och Herrevadskloster 2:81 (2021-09-13), Malmö Stenekullen 2 (2021-09-24) och Malmö Hemvistet 2 (2023-11-14). Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 172 500 kvm. Varje värderingsobjekts marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga värderingsobjekts marknadsvärden. Uppdraget är utfört av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.

Underlag

Hyres- och driftkostnadsdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc från fastighetsägaren. Officiella uppgifter om fastigheten har hämtats från Fastighetsdata-systemet och uppgifter om detaljplaner mm har inhämtats från respektive myndighet.

Metodik

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödesanalyserna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2024-01-01.
- Kalkylperiod 10, 15 eller 20 år.
- Inflationen (KPI-förändring) är 2,0 % under kalkylperiod.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100 % av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100 % av KPI.
- De i kassaflödesanalyserna bedömda direktavkastningskraven vid kalkylslut varierar mellan 4,25 till 8,03 % beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktstruktur.

Värdebedömningarna utfördes som fullständiga värderingar enligt *Beställarhandledning för värdeutlåtande i samband med kreditgivning*, vid värdetidpunkten 2023-09-30 och har därefter uppdaterats enligt ett förenklat förfarande vid den aktuella värdetidpunkten, där hänsyn tagits till större kontraktsförändringar och förändringar av marknadsparametrar.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att de aktuella fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2023-12-31 och på basis av givna förutsättningar, har bedömts till **3 532 700 000 kronor** (tre miljarder femhundra trettio två miljoner sjuhundratusen kronor).

Stockholm 2024-01-10

Forum Fastighetsekonomi AB


Magnus Stenback
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA





VÄRDERINGSUTTALANDE 31.12.2023



Detta är en översättning av ett värderingsuttalande utställt av GEM.

GEM Valuation Oy ("GEM"), ett finskt bolag med organisationsnummer 2917036-1, har instruerats av Jan Egenäs, på uppdrag av Annehem Fastigheter AB ("Klienten"), att genomföra en värdering avseende en tillgång bestående av tre separata angränsande fastigheter i Helsingfors, Finland som listas nedan.

Adress	Registreringsnummer	Fastighetstyp	Uthyrbar yta / parkeringsplatser
Karvaamokuja 2a, 00380 Helsingfors	91-46-25-18	kontorsbyggnad	9,273 m ²
Karvaamokuja 2b, 00380 Helsingfors	91-46-25-19	kontorsbyggnad	7,553 m ²
Karvaamokuja 2e, 00380 Helsingfors	91-46-25-20	parkeringsgarage	107 platser

Senast alla fastigheter besiktigades externt och internt var den 26.9.2023 och sedan dess har en värderingsrapport och en värdeberäkning upprättats:

1. Rapport 2023-09-29 (värderingstidpunkt 2023-09-30) för Annehem Fastigheter AB – avseende finansieringsändamål.
2. Värdeberäkning (värderingstidpunkt 2023-12-31) för Annehem Fastigheter AB – avseende finansieringsändamål.

➔ GEM har värderat fastigheterna nästan varje kvartal sedan hösten 2019 (antingen fullständig rapport eller endast beräkning). Första värderingen gjordes för Peab Toimilat och därefter för Annehem Fastigheter AB.

Värderingsrapporter (en gång om året på hösten) har tagits fram i enlighet med bestämmelserna som följer av Finlands Centralhandelskammars Fastighetsvärderingsnämnd, andra anvisningar och föreskrifter utfärdade av Fastighetsvärderingsnämnden, God värderingsstandard (finska bestämmelser) och Internationella Värderingsstandarder (IVS 2022). Värderingarna uppfyller kraven som följer av en AKA-värdering (finskt värderingscertifieringssystem). Separata värdeberäkningar är inte i enlighet med reglerna eftersom de bara är beräkningar av marknadsvärde, inte fullständiga värderingsrapporter.

Syftet med värderingen i samtliga ovan nämnda värderingar har varit att definiera Marknadsvärdet för varje enskild fastighet samt som en entitet (ett försäljningsobjekt). I de första värderingarna 2019-2020 värderades också varje fastighet separat.

Definitionen av Marknadsvärde i enlighet med IVS 2022 är följande:

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång."

GEM

VÄRDERINGSUTTALANDE 31.12.2023



Värderingsrapporterna har utarbetats av kvalificerade oberoende GEM-värderare vilka har den erfarenhet som krävs.

Värderingarna baseras på information om fastigheten och dess omgivning erhållen från Klienten, Annehem Fastigheter AB, offentliga register samt andra informationskällor. Hyresdata har tagits emot i hyresförtecknings format, faktiska hyresavtal var inte tillgängliga. Rimliga åtgärder har vidtagits av värderare för att bekräfta den mottagna informationen.

Marknadsvärdena i varje värdering har bedömts med stöd av avkastningsvärdemetoden som huvudsakligt värderingstillvägagångssätt och dess diskonterade kassaflödesmetod (10 års modell) som huvudsaklig värderingsmetod.

Värderingarna inkluderar en viss omfattning av uppskattningar och GEM-värderare kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar av ett flertal faktorer.

Den ryska invasionen av Ukraina, som inleddes 2022-02-24, har pågått över ett år och situationen på olika fronter utvecklas dagligen. Konflikten har haft stor inverkan på världspolitiken och euroområdet ekonomi, och den finska ekonomin förväntas glida in i en mild lågkonjunktur under de kommande 12 månaderna. Kriget har haft en stor inverkan på hela den europeiska fastighetsinvesteringsverksamheten. Avmattningar i investeringsbeslut och avstannade försäljningsprocesser har inträffat, exempelvis på grund av den minskade tillgången på finansiering och till följd därav prisskillnader mellan säljare och köpare. Avkastningar har stigit på grund av ökade räntor och allmän osäkerhet.

På begäran bekräftar vi härmed att värderingarna som beskrivs i detta uttalande har upprättats av de fastighetsvärderare vilkas signaturer återfinns nedan.

Den senaste värdeberäkningen gjordes i januari 2024 resulterade i följande marknadsvärden vid värderingstidpunkten 2023-12-31:

Gemensamt värde av Karvaamokuja 2a, 2b och 2e, Helsingfors, per 2023-12-31:
Sjuttionio miljoner trehundra tusen euro (79 300 000 €).

Helsingfors 2024-1-10

GEM Valuation Oy



Ilpo Korpi

Värderare

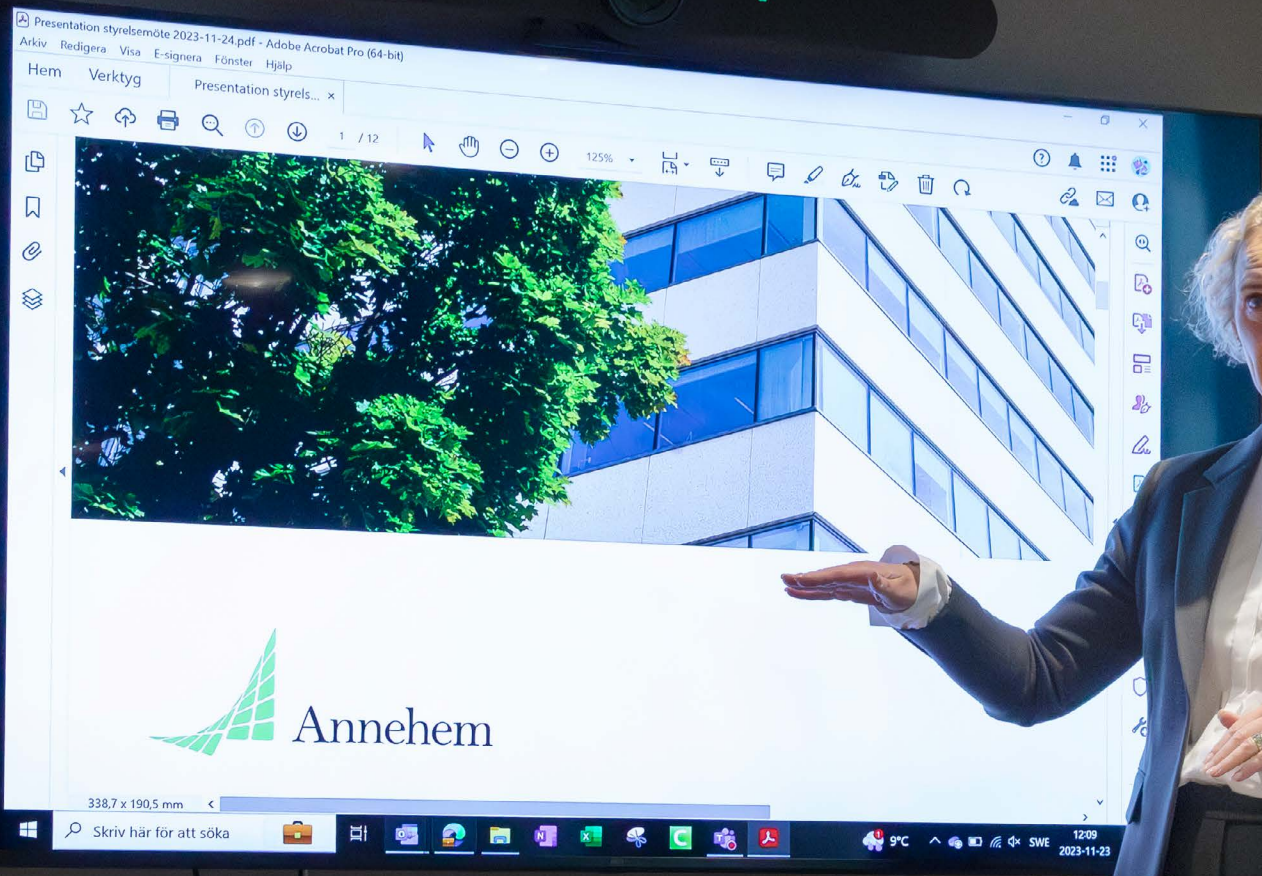
LKV



Seppo Koponen

VD, Partner

M.Sc., Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)



Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Annehems styrelse består av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller de större aktieägarna.

Namn	Befattning	Ledamot i Annhem sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Henrik Saxborn	Styrelseordförande	2022	Ja	Ja
Pia Andersson	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej
Karin Ebbinghaus	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja
Axel Granlund	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja
Jesper Göransson	Styrelseledamot	2020	Nej	Nej
Anders Hylén	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja
Lars Ljungälv	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja





Henrik Saxborn

Född 1964. Styrelseordförande sedan 2023.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Fastighetsekonomi/Lantmäteri, KTH

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i AMF Fastigheter AB och Sjunde AP-fonden (AP7). Vice ordförande i PSP Swiss Property AS. Styrelsesuppleant i Heloli AB. Vice ordförande i den ideella föreningen HUG (Help Ukraine Gothenburg) NGO.

Tidigare befattningar (senaste fem åren):
Verkställande direktör i Castellum Aktiebolag,¹⁾ Styrelseledamot i Building Green in Sweden AB.



Pia Andersson

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Ekerum Golf & Resort AB, Medicon Village Fastighets AB och PA-Konsult i Båstad AB.²⁾

Tidigare befattningar (senaste fem åren): –³⁾



Karin Ebbinghaus

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Juristexamen, Lunds universitet Executive MBA, Handelshögskolan i Stockholm

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Wictor Family Office AB. Styrelseledamot i Elvägsbolaget i Lund AB, Mallcorene 4 AB och White Paper Advisors Sweden AB. Verkställande direktör och styrelsesuppleant i ELONROAD AB. Styrelsesuppleant i Gunilla Sydsjö AB, Lillaröd Holding AB och Wiegert & Wiegert AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Engaging Solutions AB. Styrelseledamot i Altered Stockholm AB, Biofiber Tech Sweden AB, Maven Wireless Sweden AB, Refurnish the World AB och Wictor Family Office AB. Styrelsesuppleant i White Paper Advisors Sweden AB.

- 1) Inom ramen för sitt uppdrag som verkställande direktör i Castellum Aktiebolag har Henrik Saxborn haft följande uppdrag inom Castellum-koncernen: Styrelseordförande och verkställande direktör i Beambox AB, BRO Bangården 4 AB, BRO Hornsberg 10 AB, BRO PSSBBS 204 AB, BRO PSSBBS 205 AB, BRO Visiret 3 AB, Castellum Edvard Uppsala AB, Castellum Finland AB, Castellum Projektutveckling AB, Castellum Stenen AB, Castellum Stockholm Torsgatan 1 AB, Castellum S Torsgatan 3 AB, Fastighetsaktiebolaget Lilium Reservé nr 5, Genova Drevern AB, Genova Dvärgspetsen AB, SHF Boländerna 28:4 AB, SHF Boländerna 35:2 AB och Sinoma Stockholm Lisenen 2 AB. Styrelseordförande i Castellum Mitt AB, Castellum Norr AB, Castellum Stockholm AB, Castellum Väst AB, Castellum Öresund AB, Fastighets AB Regeringsgatan, Helsinki Salmisaarenaukio 1 AB och United Spaces Network Offices AB. Styrelseledamot i Castellum Innovation AB. Styrelsesuppleant i BRAX Eklandagatan AB, Castellum Arendal 764:394 AB, Castellum Backa 20:5 AB, Castellum Backa 43 AB, Castellum Backa 107:4 AB, Castellum Bäckagård Fastigheter AB, Castellum Designvägen 1 AB, Castellum Fanan 49–51 AB, Castellum Gamlestaden 22:14 AB, Castellum Heden 16:5 AB, Castellum Hinden 2 AB, Castellum Hisingen 3 AB, Castellum Hisingen 7 AB, Castellum Hisingen 41 AB, Castellum Hisingen 42 AB, Castellum Högsbo Sijön AB, Castellum Högsbo 7:16 AB, Castellum Högsbo 9:3 AB, Castellum Högsbo 13:3 AB, Castellum Högsbo 17:7 AB, Castellum Högsbo 20:11 AB, Castellum Högsbo 36:6 AB, Castellum Högsbo 38:9 AB, Castellum Högsbo 40:2 AB, Castellum Inom Vallgraven 4:1 AB, Castellum Inom Vallgraven 19:17 AB, Castellum Katrinedal Fastighets AB, Castellum Kobbegården 6:7 AB, Castellum Kobbegården 152:1 AB, Castellum Kålsered 1:108 AB, Castellum Kärra 28:19 AB, Castellum Kärra 80:7 AB, Castellum Lindholmen 28:3 AB, Castellum Lindholmen 28:4 AB, Castellum Lindholmskajen AB, Castellum Lindholmospiren 1 AB, Castellum Lundbyvassen 3:1 AB, Castellum Lundbyvassen 8:3 AB, Castellum Majorna 163:1 AB, Castellum Nordstaden 2:16 AB, Castellum Olskroken 35:7 AB, Castellum Olskroken 35:9 AB, Castellum Olskroken 35:14 AB, Castellum Sandsjöbacka Fastighets AB, Castellum Sannegården 52:1 AB, Castellum Skårdal Fastighets AB, Castellum Solsten 1:172 AB, Castellum Solsten 1:173 AB, Castellum Stenen 3 AB, Castellum Stenen 4 AB, Castellum Stenen 6 AB, Castellum Säve Entreprenad AB, Castellum Säve Projektutveckling AB, Castellum Sörred 7:23 AB, Castellum Tingstadsvassen 14:7 AB, Castellum Trucken 5 AB, Castellum Trucken 6 AB, Castellum Varla 3:34 AB, Castellum Väst Alingsås AB, Castellum Väst Borås AB, Castellum Väst Fastighets AB, Castellum Väst Hisingen AB, Castellum Väst Härryda AB, Castellum Väst Kungsbacka AB, Castellum Västra Borås AB, Castellum Ålandsgatan 6 AB, Eklandia Förvaltnings AB, Fastighets AB Fyllinge 20:409, Genova Sicklaön AB, Harry Sjögren Invest AB, Härberget i Säve AB, Intea Fanan 49 AB, Intea Fanan 51 AB, Intea Fanborgen AB, Mileway Sunbeam Hökegården 1 AB, Nolvik Hotell & Konferens AB, Sun Swedish Arendal 764:130 AB, Sun Swedish Argongatan 32 AB, Sun Swedish Backa 27:43 AB, Sun Swedish Backa 97:11 AB, Sun Swedish Balltorp 1:223 AB, Sun Swedish Fanan Halmstad AB, Sun Swedish Kärra 28:10 AB, Sun Swedish Kärra 72:36 AB, Sun Swedish Kärra 73:3 AB, Sun Swedish Kärra 78:8 AB, Sun Swedish Kärra 78:12 AB, Sun Swedish Kärra 80:6 AB och Sun Swedish Väst Halmstad AB, Säve Depå AB, Säve Flygplatsdrift AB, Säve Flygplats Fastighet AB och Säve Utveckling AB.
- 2) Inom ramen för sina uppdrag inom Peab har Pia Andersson följande uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Varvsstaden AB, Varvsstaden Gjuteriet 111 AB, Varvsstaden Magasinet 211 AB, Varvsstaden Snickeriet 241 AB och Varvsstaden Svets- & Pannverkstaden 259 AB. Styrelseledamot i Centur Projektutveckling Holding AB och Varvsstaden Projekt Holding AB.
- 3) Inom ramen för sina uppdrag inom Peab har Pia Andersson haft följande uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot och verkställande direktör i Annhem Hylliecentrum AB, Annhem Jupiter 11 Fastigheter AB, Annhem MAH AB, Annhem Stenekull 2 Fastigheter AB, Fyrskuppet 1 Fastighets AB, Fyrskippetsstationen 1 Fastighets AB, INSPI Sweden AB, Peab Fastighetsutveckling Syd AB, Peab FU Vintrie 1 AB, Skeppshytten 201 AB, Skånehus AB, Träförrådet 5 Fastighets AB, Värby Fastighets AB och Västra Vakten Fastighets AB. Styrelseledamot i Brinova Bara Centrumhuset AB, Brinova Bara Kuben AB, Brinova Bara Torghuset AB, Brinova Holding Bara AB, Fastighets AB ML 4, Hyllie Point 3 AB, Hyllie Point 4 AB och Point Hyllie Holding AB.



Axel Granlund

Född 1983. Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Industriell ekonomi, Lunds Tekniska Högskola

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i EkoBalans Fenix AB, Viarp Invest AB, och Volito Kapital Aktiefbolag. Styrelseledamot i A Granlund Aktiefbolag, Aktiefbolaget Axel Granlund, Galenica AB, Volito Aktiefbolag och YouCruit AB. Styrelsesuppleant i Hammargran AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Princess Sports Events AB och Vikgå AB.



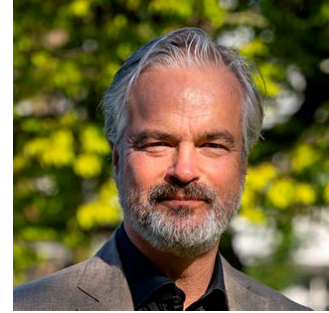
Lars Ljungälv

Född 1969. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Lunds universitet

Övriga nuvarande befattningar: Verkställande direktör och styrelsesuppleant i Bergendahl & Son Aktiefbolag.¹⁾ Styrelseledamot i Byggmax Group AB, Donationsstiftelsen på Lunds Universitet, Fotbollsstadion i Malmö Fastighets AB, Ikano Bank AB (publ), Malmö FF och Viva Wine Group AB. Styrelsesuppleant i Fano AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i System Engineering Solutions 37 (SES37) AB. Styrelseledamot i PayEx Sverige AB, Swedbank PayEx Holding AB och Swedish Logistic Property Hässleholm Holding AB.²⁾



Anders Hylén

Född 1963. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Väg och vatten, Lunds Tekniska Högskola

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Sydpartner AB. Styrelseledamot i Aktiefbolaget Hälsingborgsbostäder, Dockan Exploatering AB och Gaffelseglet Invest AB. Styrelsesuppleant i byggSET i Helsingborg AB.³⁾

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Ängelholms Flygplats AB. Styrelseledamot i Navet Analytics AB och Tornet Bostadsproduktion AB. Styrelsesuppleant i HIK Drift AB.



Jesper Göransson

Född 1971. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Magisterexamen nationalekonomi, Lunds universitet

Övriga nuvarande befattningar: Verkställande direktör i Peab AB.⁴⁾

Tidigare befattningar (senaste fem åren): –⁵⁾

1) Inom ramen för sitt uppdrag i Bergendahl & Son Aktiefbolag har Lars Ljungälv följande uppdrag inom Bergendahl-koncernen: Styrelseordförande och verkställande direktör i Bergendahl Food Holding AB och EKO gruppen i Hässleholm Holding AB. Styrelseordförande i Bergendahl Fashion AB, Bergendahl Home AB, City Gross Sverige AB, Diatro Development AB, EKO-gruppen Hässleholm AB, Glitter International AB, Smaltona Fastighets AB och Svenska Glitter AB. Verkställande direktör i Bergendahl Invest AB.

2) Inom ramen för sitt uppdrag i Bergendahl & Son Aktiefbolag har Lars Ljungälv haft följande uppdrag inom Bergendahl-koncernen (senaste fem åren): Styrelseordförande i BDKLB III AB, BDKLB VI AB, Dagab Hässleholm AB, Granit Funktion & Förvaring AB och Hassleholm Retail and Recreation AB.

3) Inom ramen för sina uppdrag inom Peab har Anders Hylén följande uppdrag: Styrelseordförande i Industribyn Ängelholm AB och PEKO Fastighets AB. Styrelseledamot i Kronodalen Utveckling AB. Inom ramen för sina uppdrag inom Hälsingborgs Byggmästareförening har Anders Hylén följande uppdrag: Styrelseledamot i Hälsingborgs Byggmästares Fastighets AB och Höganäs Lugnet 6 Fastighets AB. Inom ramen för sina uppdrag inom Hälsostaden Ängelholm innehar Anders Hylén följande uppdrag: Styrelseledamot i Hälsostaden Ängelholm AB och Hälsostaden Ängelholm Holding AB.

4) Inom ramen för sitt uppdrag som verkställande direktör i Peab AB har Jesper Göransson följande uppdrag inom Peab-koncernen: Styrelseordförande i Peab Anläggning AB, Peab Bostad AB, Peab Fastighet AB, Peab Fastighetsutveckling AB, Peab Finans Aktiefbolag, Peab FU Finland AB, Peab Industri AB, Peab Lokal AB, Peab Markutveckling AB, Peab Projektutveckling AB och Peab Sverige AB. Styrelseledamot i Fastighets AB Centur och Fastighets AB Tornet.

5) Inom ramen för sitt uppdrag som verkställande direktör i Peab AB har Jesper Göransson haft följande uppdrag inom Peab-koncernen (senaste fem åren): Styrelseordförande i Peab Fastighetsutveckling Sverige AB och Swerock Norden AB. Styrelsesuppleant i Brinova Bara Centrumhuset AB, Brinova Bara Kuben AB, Brinova Bara Torghuset AB och Brinova Holding Bara AB.

Ledande befattningshavare



Monica Fallenius

Född 1972. Verkställande direktör sedan augusti 2022.

Utbildning: Byggnadsingenjör, Mittuniversitetet i Östersund

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot i Aktiebolaget Västansfors Industrier, Göinge Mekaniska AB, Korsbol Invest AB, Nordiska Industribygggen & Fasad NIFAB Aktiebolag, RANAVERKEN AB, STÅLAB i Trollhättan AB och SWL Stålkonstruktioner AB.¹⁾

Tidigare befattningar (senaste fem åren): –



Adela Colakovic

Född 1988. CFO sedan november 2023 (tidigare Koncernredovisningschef 2020–2023).

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Södertörns högskola

Övriga nuvarande befattningar: –²⁾

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Likvidator för Bestate Consulting AB.³⁾



Gustav Eriksson

Född 1986. Förvaltningschef sedan oktober 2022 (tidigare Förvaltningschef Region Syd 2020–2022).

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi, Linnéuniversitetet

Övriga nuvarande befattningar: –

Tidigare befattningar (senaste fem åren):

Styrelseledamot i Brinova Bara Centrumhuset AB, Brinova Bara Kuben AB, Brinova Bara Torg- huset AB, Brinova Holding Bara AB, Hyllie Point 3 AB, Hyllie Point 4 AB, Point Hyllie Holding AB och Vejby IF AB.



Christin Hertzberg

Född 1981. Hållbarhetschef sedan augusti 2023.

Utbildning: Kandidatexamen i internationella relationer, University of Plymouth, Storbritannien

Magisterexamen i internationella relationer, Durham University, Storbritannien

Övriga nuvarande befattningar: –⁴⁾

Tidigare befattningar (senaste fem åren): –

- 1) Monica Fallenius har inom ramen för sin roll som verkställande direktör i Annehem följande befattningar: Styrelseordförande i Annehem 1 AB, Annehem 2 AB, Annehem 3 AB, Annehem 4 AB, Annehem 5 AB, Annehem Almnäs 5:28 Fastigheter AB, Annehem Holding 2 AB, Annehem Holding 3 AB, Annehem Holding 4 AB, Annehem Johanneslust Fastigheter AB, Annehem Jupiter 11 Fastigheter AB, Annehems Kamaxeln 2 Fastighets AB, Annehem Ledvolten 1 Fastigheter AB, Annehem Partille Port 4 Fastigheter AB, Annehems Sadelplats Fastigheter 3 AB, Annehems Sadelplats Fastigheter 4 AB, Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB, Annehem Syd Holding 1 Fastigheter AB, Annehem Syd Parker Holding Fastigheter AB, Annehems Valhall Park AB, Ljungbyhed Park AB och SLP JV AB.
- 2) Adela Colakovic har inom ramen för sin roll som CFO i Annehem följande befattningar: Styrelseledamot i Annehem 1 AB, Annehem 2 AB, Annehem 3 AB, Annehem 4 AB, Annehem 5 AB, Annehem Almnäs 5:28 Fastigheter AB, Annehem Hemvistet 2 Fastigheter AB, Annehem Holding 2 AB, Annehem Holding 3 AB, Annehem Holding 4 AB, Annehem Johanneslust Fastigheter AB, Annehem Jupiter 11 Fastigheter AB, Annehem Ledvolten 1 Fastigheter AB, Annehem Partille Port 4 Fastigheter AB, Annehems Kamaxeln 2 Fastighets AB, Annehems Sadelplats Fastigheter 3 AB, Annehems Sadelplats Fastigheter 4 AB, Annehems Stenekull 2 AB, Annehem Syd Holding 1 Fastigheter AB, Annehem Syd Parker Holding Fastigheter AB, Annehems Valhall Park AB, Ljungbyhed Park AB och SLP JV AB.
- 3) Adela Colakovic har inom ramen för sin roll som CFO i Annehem tidigare haft följande befattningar (senaste fem åren): Styrelsesuppleant i Annehem 1 AB, Annehem 2 AB, Annehem 3 AB, Annehem Holding 3 AB och Annehem Holding 4 AB.
- 4) Christin Hertzberg har inom ramen för sin roll som hållbarhetschef i Annehem följande befattningar: Styrelseledamot i Annehem 1 AB, Annehem 2 AB, Annehem 3 AB, Annehem 4 AB, Annehem 5 AB, Annehem Almnäs 5:28 Fastigheter AB, Annehem Hemvistet 2 Fastigheter AB, Annehem Holding 2 AB, Annehem Holding 3 AB, Annehem Holding 4 AB, Annehem Johanneslust Fastigheter AB, Annehem Jupiter 11 Fastigheter AB, Annehem Ledvolten 1 Fastigheter AB, Annehem Partille Port 4 Fastigheter AB, Annehems Kamaxeln 2 Fastighets AB, Annehems Sadelplats Fastigheter 3 AB, Annehems Sadelplats Fastigheter 4 AB, Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB, Annehem Syd Holding 1 Fastigheter AB, Annehem Syd Parker Holding Fastigheter AB, Annehems Valhall Park AB och Ljungbyhed Park AB.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Monica Fallenius underlät under 2017 att till Finansinspektionen i rätt tid rapportera en transaktion i aktier i Atrium Ljungberg AB där hon vid tidpunkten för transaktionen var en person i ledande ställning. Rapporteringen till Finansinspektionen gjordes en dag för sent enligt tillämplig tidsfrist om tre dagar. Under 2019 ålade Finansinspektionen Monica Fallenius att betala en sanktionsavgift för överträdelsen av skyldigheten.

Anders Hylén har under 2023 påförts skattetillägg då Skatteverket gjort bedömningen att de uppgifter som lämnats vid ansökan om skattereduktion för inventarieköp för en privatägd fastighet ej varit förenligt med regelverket.

Utöver vad som anges ovan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress: Drottning Kristinas Esplanad 2, 170 67 Solna.

Revisor

Bolagets oberoende revisor är sedan 2019 KPMG AB, som på årsstämman 2023 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2024. Peter Dahllöf (född 1972) är huvudansvarig revisor. Peter Dahllöf är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). KPMG AB:s kontorsadress är Vasagatan 16, 111 20 Stockholm.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Allmän information

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 500 000 kr och inte överstiga 2 000 000 kr, och antalet aktier får inte understiga 58 992 548 och inte överstiga 235 970 192. Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat totalt 58 992 548 aktier, varav 6 863 991 är A-aktier och 52 128 557 är B-aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och varje aktie har ett kvotvärde om cirka 0,00848 kr.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

De erbjudna aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Företrädesemissionen

Annehems styrelse beslutade den 5 februari 2024, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämman den 17 januari 2024 att genomföra en emission av A-aktier och B-aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare.

Genom Företrädesemissionen kommer Bolaget att ge ut högst 3 431 995 A-aktier respektive högst 26 064 278 B-aktier och Bolagets aktiekapital kommer att öka med högst 249 999,99 kr. Teckningskursen i Företrädesemissionen är 10,20 kr per Ny Aktie, oavsett aktieslag. Vid fullteckning kommer Bolaget att tillföras en emissionslikvid om cirka 300 Mkr (före avdrag för transaktionskostnader som förväntas uppgå till cirka 15 Mkr). De nya B-aktierna som emitteras i Företrädesemissionen kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm efter sedvanlig ansökan om upptagande.

Utspädning

Företrädesemissionen kommer vid fullteckning medföra att antalet röster ökar med 60 384 228, från 120 768 467 till 181 152 695 och antalet aktier ökar med 29 496 273, från 58 992 548 till 88 488 821. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kommer att vidkännas en utspädnings-effekt hänförlig till de Nya Aktierna motsvarande maximalt cirka 33,33 procent av antalet aktier och röster (beräknat på det totala antalet aktier i Bolaget efter genomförandet av Företrädesemissionen).

Av tabellen nedan framgår nettotillgångsvärdet per aktie före respektive efter Företrädesemissionen baserat på eget kapital per 31 december 2023 och det högsta antalet aktier som kan komma att ges ut i Företrädesemissionen. Teckningskursen i Företrädesemissionen är 10,20 kr per Ny Aktie.

	Före Företrädesemissionen (per 31 december 2023)	Efter Företrädesemissionen
Eget kapital	2 302 285 864 kr	2 603 147 849 kr ¹⁾
Antal A-aktier	6 863 991	10 295 986
Antal B-aktier	52 128 557	78 192 835
Nettotillgångsvärde per A-aktie respektive B-aktie	39,03 kr	29,42 kr

1) Avser Koncernens eget kapital per 31 december 2023 ökat med emissionslikviden före avdrag för emissionskostnader.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Rösträtt

Varje B-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman och varje A-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till tio röster. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av två slag, serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B, ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier som de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt, ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av den subsidiära företrädesrätten kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier som de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett aktieslag, ska samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som de förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler 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.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av nya aktier ska aktier av serie A och serie B ges ut av respektive aktieslag i förhållande till det antal aktier av dessa slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av ett visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag.

Omvandling av A-aktier till B-aktier

Aktie av serie A ska på begäran av dess ägare omvandlas till aktie av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal aktier som ska omvandlas, ska göras hos Bolaget.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Viktig information om beskattning*".

Information om uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad ("**Målbolaget**"), och som genom förvärv av aktier i Målbolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget, omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Målbolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag ("**Majoritetsaktieägaren**") har dock rätt att lösa in resterande aktier i Målbolaget. Ägare till de resterande aktierna ("**Minoritetsaktieägarna**") har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av Majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av Minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen (SFS 2005:551).

Emissionsbemyndiganden

Vid årsstämman den 23 maj 2023 beslutades att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av B-aktier till ett antal som sammanlagt inte överstiger 10 procent av antalet utestående stamaktier i Bolaget per dagen för årsstämman. Nyemission av B-aktier ska kunna ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt samt med eller utan bestämmelse om apport eller kvittning eller andra villkor. Syftet med bemyndigandet är att öka Bolagets finansiella flexibilitet samt att möjliggöra för Bolaget att kunna erlagga betalning med egna aktier i samband med eventuella förvärv av fastigheter, företag eller verksamhet som Bolaget kan komma att genomföra.

Vid extra bolagsstämma den 17 januari 2024 beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, besluta om emission av nya A-aktier och/eller B-aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Bolagets aktiekapital och antalet aktier får med stöd av bemyndigandet ökas med ett belopp respektive antal som ryms inom gränserna enligt vid var tid gällande bolagsordning. Emissioner ska kunna ske mot kontant betalning och/eller genom kvittning, eller i övrigt förenas med villkor.

Den 5 februari 2024 beslutade Annehems styrelse om nyemission av högst 29 496 273 Nya Aktier (varav 3 431 995 A-aktier och 26 064 278 B-aktier) i enlighet med bemyndigandet från den extra bolagsstämman.

Central värdepappersförvaring

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. ISIN-koden för A-aktierna är SE0015221676. ISIN-koden för B-aktierna är SE0015221684.

Konvertibler, teckningsoptioner, etc.

Per dagen för Prospektet finns det inte några utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

Ägarstruktur

Tabellen nedan visar Annehems aktieägare som har ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar minst fem procent av aktierna och rösterna per 31 december 2023 och därefter kända förändringar. Emittenten kontrolleras av Fredrik Paulsson.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapitalet, %	Andel av rösterna, %
Ekhaga Utveckling AB ¹⁾	5 112 656	8 974 626	14 087 282	23,88	49,77
Mats Paulsson ²⁾	957 702	1 840 376	2 798 078	4,74	9,45
Volito AB	300 000	4 600 000	4 900 000	8,31	6,29
Övriga aktieägare	493 633	36 713 555	37 207 188	63,07	34,49
Totalt	6 863 991	52 128 557	58 992 548	100,00	100,00

1) Ekhaga Utveckling AB innehar aktier direkt och indirekt genom de helägda dotterbolagen Pindab Invest AB, Bjäre Invest AB, Engelholm Trading Company Industri AB och Biab SA. Fredrik Paulsson kontrollerar per 31 december 2023 mer än 50 procent av rösterna i Ekhaga Utveckling AB. Därutöver innehar Fredrik Paulsson per 31 december 2023 89 191 A-aktier och 150 960 B-aktier i Annhem, vilket motsvarar 0,86 procent av rösterna i Bolaget. Fredrik Paulsson kontrollerar således, per 31 december 2023, genom sitt direkta och indirekta innehav 50,63 procent av rösterna i Annhem.

2) Mats Paulsson innehar aktier direkt och indirekt genom det av Mats Paulsson helägda bolaget Mats Paulsson Holding AB.

Åtagande att avstå från att sälja Värdepapper

De parter som har ingått tecknings- och/eller garantiåtagande har gentemot Bolaget åtagit sig att inte sälja, överlåta eller låna ut (eller ingå motsvarande transaktion som är avsedd att ha samma ekonomiska effekt som säkring (eng. *hedging*) eller på annat sätt minska ekonomiska risken med teckningsåtagandet) sina aktier i Bolaget från ingåendet av respektive teckningsåtagande¹⁾, samt från tilldelning av Nya Aktier vad avser garantiåtagande, tills två veckor efter offentliggörandet av det slutliga utfallet i Företrädesemissionen, ett så kallat lock up-åtagande. Lock up-åtagandet är inte föremål för några särskilda undantag förutom att Ekhaga Utveckling AB, Pindab Invest AB, Bjäre Invest Aktiebolag, Engelholm Trading Company Industri AB, Biab SA, Mats Paulsson, Mats Paulsson Holding AB, Mats Paulsson Stiftelse, Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande, Fredrik Paulsson, Maja Paulsson och Saga Paulsson får (såsom tillämpligt) överlåta

Teckningsrätter, aktier och Nya Aktier sinsemellan såvida överlåtare säkerställer att Teckningsrätter (om tillämpligt) utnyttjas för teckning av Nya Aktier. För en mer detaljerad beskrivning aganden och emissionsgarantier, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Tecknings- och garantiåtaganden avseende Företrädesemissionen".

Utdelningspolicy

Enligt Annehems utdelningspolicy ska vinsterna i huvudsak återinvesteras för att tillvarata affärsmöjligheter och uppnå Annehems tillväxtmål. Eventuell utdelning beslutas av årsstämma efter förslag från styrelsen.

Utdelning för räkenskapsåret 2022 och 2023

Bolaget har per dagen för Prospektet inte lämnat någon utdelning för räkenskapsåren 2022 eller 2023.



1) Samtliga teckningsåtaganden ingicks den 27 november 2023.

Legala frågor och kompletterande information

Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de Värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa Värdepapper.

Prospektet har upprättats som en del av ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 12 februari 2024. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

Generell information om Bolaget

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets företagsnamn (tillika kommersiella beteckning) är Annehem Fastigheter AB (publ). Annehems organisationsnummer är 559220-9083 och styrelsen har sitt säte i Ängelholm. Annehem är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 5493001IZXU12M8NYV95. Bolagets adress är Drottning Kristinas Esplanad 2, 170 67 Solna, Sverige, dess telefonnummer är +10 456 18 00 och dess webbplats är www.annehem.se. Informationen på Bolagets webbplats ingår inte i Prospektet såvida inte sådan information införlivas i Prospektet genom hänvisning.

Väsentliga avtal

Nedan finns en beskrivning av de väsentliga avtal (med undantag för avtal som ingåtts i den löpande affärsverksamheten) som antingen Annehem eller dess dotterbolag har ingått under de två år som föregått offentliggörandet av Prospektet, liksom en sammanfattning av andra avtal (som inte ingåtts i den löpande affärsverksamheten) som antingen Annehem eller dess dotterbolag ingått som innehåller förpliktelser eller rättigheter som per dagen för Prospektet är av väsentlig betydelse för Koncernen.

Kreditavtal

Bolaget och dess dotterbolag Annehem Holding 3 AB ("Annehem 3") har den 17 november 2020 ingått ett kreditavtal om ursprungligen cirka 1,9 miljarder kr med SEB, Nordea och Swedbank (såsom ändrat och bekräftat genom ett ändrings- och bekräftelseavtal daterat den 22 december 2022 varigenom, bland annat, löptiden förlängdes till den 17 november 2025), under vilket per dagen för Prospektet, efter viss återbetalning, cirka 1,5 miljarder kr fortsatt är utestående med möjlighet att begära utbetalning av ytterligare cirka 125 Mkr. Lånen är uppdelade på tre så kallade trancher, två i svenska kronor och en i euro. Annehem Fastigheter och vissa bolag i Koncernen har ställt säkerheter och borgen för Bolagets och dess dotterbolags förpliktelser gentemot bankerna under kreditavtalet. Säkerheterna består huvudsakligen av pant i vissa internlån, aktier i Annehem 3 och samtliga av Bolagets dotterbolag samt pantbrev i fastigheter ägda av Annehem 3s dotterbolag. Kreditavtalet innehåller sedvanliga utfästelser, åtaganden, finansiella åtaganden (däribland åtaganden om räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet), informationsåtaganden och uppsägningsgrunder för kredittagarna respektive Bolaget såsom borgensman. Kreditavtalet innehåller begränsningar för Bolagets dotterbolag att uppta skuld, ställa säkerhet, avyttra tillgångar, förvärva aktier samt förändra verksamheten. Vissa begränsningar avser också Bolaget. Kreditavtalet innehåller vissa så kallade *cross-default* bestämmelser, som innebär att samtliga utestående lån samt övriga förpliktelser förfaller till betalning om Bolaget eller ett dotterbolag inte fullgör sina förpliktelser eller på annat sätt bryter mot åtaganden eller utfästelser under kreditavtalet. I tillägg till detta innehåller kreditavtalet ägarförändringsklausuler och efterställningsåtaganden. Lånen under kreditavtalet löper med rörligt ränta med IBOR-golv, som baseras på IBOR plus en bestämd marginal. Minst 70 procent av påkallat lånebelopp under kreditavtalet ska räntesäkras. Amorteringsgraden under lånet beror på Bolagets belåningsgrad.

Hyresavtal

Annehem har per 31 december 2023 ingått 357 hyresavtal avseende främst lokaler för kommersiella ändamål samt hyresavtal avseende bostadsändamål. De lokalhyresavtal som ingåtts av Annehem är baserade på Fastighetsägarnas standardformulär för hyresavtal vilket är vanligt förekommande på den svenska fastighetsmarknaden. Till nu nämnda standardformulär bifogas som huvudregel en eller flera bilagor med särskilda bestämmelser för hyresförhållandet. Enligt lokalhyresavtalen utgår en fast bashyra med i regel ett indexbaserat tillägg som årligen justeras i enlighet med förändringar i svenskt konsumentprisindex (KPI). Annehems lokalhyresavtal har varierande uppsägningsstider från nio månader till ett par år. Vid utebliven

uppsägning av endera parten förlängs hyresavtalen på oförändrade villkor för en period om tre till fem år. Vid uthyrning av bostäder används ett standardhyresavtal tillhandahållet av Fastighetsägarna vilket har upprättats i enlighet med de krav som ställs enligt svensk hyreslagstiftning. I enlighet med svensk lag äger bostadshyresgäst rätt att säga upp hyresavtalet med beaktande av tre månaders uppsägningstid.

Immateriella rättigheter

Bolaget är innehavare av domännamnet annehem.se och annehem.com. Bolaget använder varumärket "Annhem" och tillhörande logotyp i sin verksamhet. Inga immateriella rättigheter inom Bolaget är föremål för någon pant eller annan typ av belastning. Bolaget har ingen kännedom om någon överträdelse, inskränkning eller liknande omständighet som skulle kunna påverka någon väsentlig immateriell rättighet, och Bolaget har inte heller mottagit några krav angående intrång i tredje parts rättigheter.

Rättsliga processer och myndighetsförfaranden

Annhem är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda förfaranden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) som skulle kunna ha eller som nyligen har haft betydande effekter på Annehems finansiella ställning eller lönsamhet. I den fortlöpande verksamheten är Annhem, från tid till annan, inblandad i tvister och andra förfaranden och Annhem har försäkrings-skydd ämnat att täcka sådana krav som kan uppstå därigenom.

Transaktioner med närstående

Bolaget är närstående till Peab AB, via bolagens gemensamma största aktieägare. Aktier innehas direkt och indirekt av Ekhaga Utveckling AB. Fredrik Paulsson kontrollerar per 31 december 2023 mer än 50 procent av rösterna i Ekhaga Utveckling AB. Därutöver innehar Fredrik Paulsson per 31 december 2023 0,86 procent av aktierna i Annhem. Fredrik Paulsson kontrollerar således, per 31 december 2023, genom sitt direkta och indirekta innehav över 50 procent av rösterna i Annhem.

Under perioden 1 januari 2023 till och med 31 december 2023 har Annhem genomfört närståendetransaktioner enligt nedan.

Mkr

Förvärv av fastigheter	534,9
Kundfordringar	0,2
Leverantörsskulder	12,3

Från och med 1 januari 2024 till och med dagen för Prospektet har Annhem inte genomfört någon transaktion med någon närstående, som enskilt eller tillsammans, är väsentlig för Annhem.

Tecknings- och garantiåtaganden avseende Företrädesemissionen

Ekhaga Utveckling AB samt dess dotterbolag Pindab Invest AB, Bjäre Invest Aktiebolag, Engelholm Trading Company Industri AB och Biab SA (tillsammans "Ekhaga-koncernen"), Mats Paulsson, Mats Paulsson Holding AB, Mats Paulsson Stiftelse, Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande, Fredrik Paulsson, Maja Paulsson, Saga Paulsson, Peabs vinstandelsstiftelse och Peab-Fonden som tillsammans äger cirka 38,96 procent av kapitalet i Annhem per 31 december 2023 har åtagit sig att teckna Nya Aktier i Företrädesemissionen motsvarande sin respektive pro rata-andel.

Ekhaga Utveckling AB¹⁾, Mats Paulsson Holding AB, Mats Paulsson Stiftelse, Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande, Maja Paulsson och Saga Paulsson har därutöver ingått vederlagsfria garantiåtaganden om belopp enligt nedan. Respektive garantiåtagande ska minskas med sådant belopp som erläggs för teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter av respektive garant. Ekhaga Utveckling AB:s garantiåtagande ska vidare minskas med ett sådant belopp som erläggs för teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter av de övriga bolag som ingår i Ekhaga-koncernen, såsom definieras ovan. Mats Paulsson Holding AB:s garantiåtagande ska vidare minskas med ett sådant belopp som erläggs för teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter av Mats Paulsson.

Ekhaga Utveckling AB, Pindab Invest AB, Bjäre Invest Aktiebolag, Engelholm Trading Company Industri AB, Biab SA, Mats Paulsson, Mats Paulsson Holding AB, Mats Paulsson Stiftelse, Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande, Fredrik Paulsson, Maja Paulsson och Saga Paulsson får enligt tecknings- och garantiåtagande (såsom tillämpligt) överlåta Teckningsrätter, aktier och Nya Aktier sinsemellan såvida överlåtaren säkerställer att Teckningsrätter (om tillämpligt) utnyttjas för teckning av Nya Aktier.

Företrädesemissionen är således säkerställd till cirka 56,8 procent genom tecknings- och/eller vederlagsfria garantiåtaganden av befintliga aktieägare. Ovannämnda tecknings- och garantiåtaganden är inte säkerställda, innebärande att det inte finns säkerställt kapital för att fullfölja gjorda åtaganden. Följaktligen finns en risk för att åtagandena inte kan fullgöras. Se även avsnittet "Riskfaktorer – Risker relaterade till Företrädesemissionen – Tecknings- och garantiåtaganden avseende Företrädesemissionen är ej säkerställda".

1) Ekhaga Utveckling AB:s garantiåtagande får fullgöras av ett annat bolag i Ekhaga-koncernen ett tilläggsavtal som ingicks den 9 februari 2024.

Namn	Befintligt innehav	Teckningsåtagand ¹⁾ , andel av Företrädes- emissionen, %	Garantiåtagande, kr ^{1),2)}	Garantiåtagande, andel av Företrädes- emissionen, % ³⁾	Totalt åtagande, andel av Företrädes- emissionen, %
Ekhaga Utveckling AB ⁴⁾	631 244 B-aktier	1,07	125 000 000	17,67	18,74
Pindab Invest AB ⁴⁾	4 884 165 A-aktier 7 400 432 B-aktier	20,82	-	-	20,82
Bjäre Invest Aktiebolag ⁴⁾	228 491 A-aktier 219 500 B-aktier	0,76	-	-	0,76
Engelholm Trading Company Industri AB ⁴⁾	70 000 B-aktier	0,12	-	-	0,12
Biab SA ⁴⁾	653 450 B-aktier	1,11	-	-	1,11
Mats Paulsson ⁴⁾	772 270 A-aktier 1 817 376 B-aktier	4,39	-	-	4,39
Mats Paulsson Holding AB ⁴⁾	185 432 A-aktier 23 000 B-aktier	0,35	14 500 000	0,08	0,43
Mats Paulsson Stiftelse ⁴⁾	965 000 B-aktier	1,64	5 000 000	0,03	1,66
Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande ⁶⁾	772 214 B-aktier	1,31	4 000 000	0,02	1,33
Fredrik Paulsson ⁵⁾	89 191 A-aktier 150 960 B-aktier	0,41	-	-	0,41
Maja Paulsson ⁵⁾	44 595 A-aktier 48 550 B-aktier	0,16	600 000	0,04	0,20
Saga Paulsson ⁵⁾	44 595 A-aktier 48 550 B-aktier	0,16	600 000	0,04	0,20
Peabs vinstandelsstiftelse ⁷⁾	2 503 800 B-aktier	4,24	-	-	4,24
Peab-Fonden ⁸⁾	1 427 238 B-aktier	2,42	-	-	2,42
Totalt:		38,96	149 700 000²⁾	17,88	56,83

1) Tecknings- och garantiåtaganden ingicks den 27 november 2023. Den 9 februari 2024 ingicks ett tilläggsavtal till tecknings- och garantiåtaganden mellan Annehem och samtliga som tillhandahållit tecknings- och/eller garantiåtaganden förutom Peabs vinstandelsstiftelse och Peab-Fonden.

2) Som framgår ovan ska respektive garantibelopp minskas sådant belopp som erläggs för teckning av Nya Aktier med stöd av Teckningsrätter av respektive garant.

3) Förutsatt att respektive garants tilldelade Teckningsrätter tecknas och att inga ytterligare Teckningsrätter utnyttjas av Garanten.

4) c/o Bjäre Invest, Mercurivägen 2, 269 72 Förslöv

5) c/o Annehem Fastigheter AB (publ), Drottning Kristinas Esplanad 2, 170 67 Solna

6) c/o Medicon Village AB, 223 81 Lund

7) c/o PRI Pensions- och stiftelsetjänst AB, Box 5147, 402 23 Göteborg

8) c/o Isec Services AB, Vattugatan 17, 111 52 Stockholm

Rådgivares intressen

I samband med Företrädesemissionen tillhandahåller Handelsbanken finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget, för vilka Handelsbanken kommer att erhålla ersättning som inte är avhängig utfallet i Företrädesemissionen. Handelsbanken är även vid dagen för detta Prospekt långivare till Annehem. Handelsbanken har inom den löpande verksamheten, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster till Bolaget. Vidare tillhandahåller Wolfcub Advisory AB rådgivning till Bolaget för vilken Wolfcub Advisory AB erhåller en sedvanlig ersättning, vilken till viss del är beroende av utfallet i Företrädesemissionen.

Advokatfirman Vinge KB har agerat legal rådgivare i samband med Företrädesemissionen och kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget. Advokatfirman Vinge KB erhåller ersättning som inte är avhängig utfallet i Företrädesemissionen.

Förvärvet av The Corner

I linje med Annehems strategi ingick Bolaget den 28 november 2023 ett avtal med Peab om att förvärva The Corner, en nyproducerad modern och flexibel kontorsfastighet i Hyllie, Malmö, till ett underliggande fastighetsvärde om 420 Mkr vid förvärvstidpunkten. Förvärvet föregicks av en konkurrensutsatt transaktionsprocess, i vilken flera intressenter deltog. Beslutet att förvärva The Corner behandlades av Annehems styrelse vid flertalet styrelsemöten. Under styrelsebehandlingen av förvärvet deltog inte Jesper Göransson som bedömts jävig mot bakgrund av uppdrag som verkställande direktör för Peab.

Sammanfattning av information som offentliggjorts enligt MAR

Nedan sammanfattas den information som Annehem har offentliggjort i enlighet med marknadsmissbruksförordningen (596/2014) ("MAR") under de senaste tolv månaderna och som är relevant per dagen för Prospektet.

Offentliggöranden relaterade till Annehems verksamhet och andra regulatoriska offentliggöranden

- 22 september 2023 – Annehem avyttrar handelsfastighet i Norge
- 28 november 2023 – Annehem Fastigheter förvärvar nyproducerad kontorsfastighet i Malmö och avser genomföra en företrädesemission om cirka 300 Mkr
- 5 februari 2024 – Annehem beslutar om en företrädesemission om cirka 300 miljoner kronor och offentliggör villkor

Finansiella rapporter

- 23 februari 2023 – Bokslutskommuniké januari – december 2022
- 14 april 2023 – Korrigering av Annehems bokslutskommuniké för 2022
- 27 april 2023 – Delårsrapport januari – mars 2023
- 20 juli 2023 – Halvårsrapport januari – juni 2023
- 26 oktober 2023 – Delårsrapport januari – september 2023
- 1 februari 2024 – Bokslutskommuniké januari – december 2023

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets bolagsordning och registreringsbevis hålls tillgängliga för inspektion under Prospektets giltighetstid under kontorstid på Bolagets kontor på Drottning Kristinas Esplanad 2, 170 67 Solna. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.annehem.se. Informationen på Bolagets webbplats, eller på någon annan angiven webbplats, ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivas genom hänvisning och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Annehem.

Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägars specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatte-skyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Definitionslista

Aktier	Avser aktier i Annehem Fastigheter AB (publ).
Annehem, Bolaget eller Koncernen	Annehem Fastigheter AB (publ), Koncernen inom vilken Annehem Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
BTA	Betalda tecknade aktier.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Företrädesemissionen	Nyemissionen av högst 3 431 995 A-aktier och högst 26 064 278 B-aktier i Annehem med företrädesrätt för befintliga aktieägare.
Handelsbanken	Handelsbanken Capital Markets, en del av Svenska Handelsbanken AB (publ) eller Svenska Handelsbanken AB (publ) beroende på sammanhanget.
Kr	Svenska kronor.
Kvm	Kvadratmeter.
Mkr	Miljoner svenska kronor.
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
Nya Aktier	De nya A-aktier och B-aktier som erhålls i samband med Företrädesemissionen.
Teckningsrätter	De rätter att teckna aktier i Bolaget som befintliga aktieägare i Annehem per avstämningsdagen 13 Februari 2024 erhåller, varvid erhålles en (1) Teckningsrätt för varje A-aktie respektive B-aktie.
The Corner	The Corner (fastighetsbeteckning Hemvistet 2), är en nyproducerad modern och flexibel kontorsfastighet i Hyllie, Malmö, som förvärvades av Annehem i november 2023 till ett underliggande fastighetsvärde om 420 Mkr vid förvärvstidpunkten och som tillträdades av Bolaget den 18 december 2023.
Tkr	Tusen svenska kronor.
Tkvm	Tusen kvadratmeter.
Värdepapper	Teckningsrätter, BTA och Nya Aktier.

Adresser

Bolaget

Annehem Fastigheter AB (publ)

Drottning Kristinas Esplanad 2
170 67 Solna
Sverige

Finansiell rådgivare

Handelsbanken Capital Markets

Blasieholmstorg 11
106 70 Stockholm
Sverige

Revisor

KPMG AB

Vasagatan 16
111 20 Stockholm
Sverige

Legala rådgivare till bolaget

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20
111 87 Stockholm
Sverige

